



RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
PlanZVO	Planzeichenverordnung
HBO	Hess. Bauordnung
HGO	Hess. Gemeindeordnung
BauGB-MassnahmenG	Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch
GaVO	Hess. Garagenverordnung
HAGBNatschG	Hess. Ausführungsgesetz zum BNatschG
Ortsrecht der Stadt Hünfeld (in den jeweils gültigen Fassungen)	Satzung über die Baugestaltung Kernstadt Stellplatzsatzung Baumschutzsatzung

Hinsichtlich der Anwendung der Landesgesetze und Verordnungen wird auf die Hess. Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.

Hinsichtlich der Anwendung der Satzungen der Stadt Hünfeld gilt die jeweilige Satzung in ihrer aktuellen Fassung.

1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN Planzeichenerklärung, textliche Festsetzungen

1.1 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Sondergebiet Fachpflegeheim (§ 11 BauNVO)

1.1.2 max. Grundflächenzahl, GRZ (§16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

1.1.3 max. Geschossflächenzahl, GFZ (§16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

1.1.4 Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

1.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

1.3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

Im Sondergebiet SO ist die **abweichende Bauweise (a)** festgesetzt. Hier findet die offene Bauweise Anwendung, mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

1.3.2 Baugrenze §23 (2) BauNVO

1.4 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.4.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen
Fußgängerbereich

1.4.2 Einfahrtbereich

1.5 HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

1.5.1 Unterirdische Versorgungsleitung

1.6 GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.6.1 Öffentliche Grünfläche
Parkanlage

1.6.2 Private Grünfläche

1.7 ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN; STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

- 1.7.1 Baumpflanzungen und Pflegemaßnahmen im Bereich der Privatgrundstücke.
- Die im Plangebiet vorh. Bäume genießen solange sie sich in einem ordnungsgemäßen Zustand befinden Bestandschutz.
Wenn der Austausch von Bäumen erforderlich wird, sind Ersatzpflanzungen an diesen Standorten durch den Grundstückseigentümer vorzunehmen. Die Regelungen der Baumschutzsatzung mit Anlage der Stadt Hünfeld sind zu beachten.
 - Die Grundstückseigentümer sind zur dauerhaften und fachgerechten Pflege der zu pflanzenden Bäume verpflichtet.
Die Baumkronen sollen in ihrer natürlichen Ausprägung nicht beeinträchtigt werden und dürfen nur aus bauschirurgischen Gründen geschnitten werden.
 - Wenn eine Ersatzpflanzung erforderlich wird, ist diese umgehend in der nächst folgenden Pflanzperiode vorzunehmen.
Die Pflanzperiode beginnt am 25.09. und endet am 31.03.

1.8 SONSTIGE PLANZEICHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

- 1.8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 1.8.2 Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- 1.8.3 Grenze unterschiedlicher Nutzung

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTENWORTSRECHT DER STADT HÜNFELD

2.1 STELLPLATZSATZUNG

Für die Gestaltung der Stellplätze gilt die Stellplatz- und Ab-lösungssatzung der Stadt Hünfeld in der jeweils gültigen Fas-sung.

2.2 SATZUNG ÜBER DIE BAUGESTALTUNGSATZUNG DER STADT HÜNFELD

Für die gestalterischen Vorgaben und insbesondere für die Gestaltung der Dächer/Dachaufbauten etc. gilt die Satzung über die Baugestaltungssatzung der Stadt Hünfeld einschließ-lich der Anlagen mit graphischen Darstellungen und Beispielen in der jeweils gültigen Fassung.

Ferner gelten die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wie z.B.:
Begrüntes Flachdach vorgeschrieben

2.3 BAUMSCHUTZSATZUNG

Zur Erhaltung von Bäumen wird auf die Baumschutzsatzung der Stadt Hünfeld in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGEN, HINWEISE

3.1 BODENDENMÄLER

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, ist dies der Unteren Denkmalschutzbehörde nach § 20 des Hess. Denkmalschutzgesetzes unverzüglich anzuzeigen.

3.2 GRUNDSTÜCKSGRENZEN UND VORHANDENE GRENZSTEINE, FLURSTÜCKSNUMMERN

3.2.1 Vorhandene Gebäude

3.2.2 Flurstücksgrenzen, -nummern

HINWEISE

Das Dachflächenwasser kann in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser, insbesondere zur Gartenbewässerung, benutzt werden. Falls die Sammlung von Dachflächenwasser in Zisternen beabsichtigt ist, darf dieses nur über ein getrenntes Leitungssystem einer anderweitigen Nutzung in Haus und Garten zugeführt werden.

Alternativ ist eine Versickerung des Dach- und Oberflächenwassers auf der betreffenden Grundstücksfäche vorzusehen, wobei die Versickerungseinrichtungen in die Gestaltung der Freiflächen integriert werden sollten.

Der im Rahmen von Straßenbaumaßnahmen erforderliche Einbau von Betonfundamenten als sog. „Rückenstützen“ für Bordsteine, wie z.B. „T 8“ o. ä. entlang von Gehwegen, Fahrbahnen und sonstigen öffentlichen Bereichen erfolgt auf den angrenzenden privaten Grundstücken. Die Hinterkante des Bordsteines ist dabei die Grenze zwischen öffentlicher und privaten Grundstücksfäche. Der Einbau dieser Betonfundamente wird von den Grundstückseigen-tümern dauerhaft und entschädigungsfrei gedeuldet. Durch die Grundstückseigentümer wer-den erforderliche Böschungsanlagen im Rahmen von Gehwegbau- bzw. Straßenbaumaß-nahmen erforderlich werdende Geländeangleichungen selbst auszuführen.

Die Fassadenfarben sollen sich nach den Farbleitplänen der Stadt Hünfeld richten.

4. AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERKE

4.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 13.12.2013 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 89 der Stadt Hünfeld „Sondergebiet Fachpflegeheim“, Gemarkung Hünfeld, Flur 8 und 6 beschlossen. Der Beschluss wurde am 15.01.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Hünfeld, 20.10.2014

Schwenk
Bürgermeister

4.2 BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB an diesem Bauleitplanverfahren wurde am 15.01.2014 ortsüblich bekanntgemacht. Diese Bekanntmachung enthielt den Hinweis, dass die Öffentlichkeit in der Zeit vom 15.01.2014 bis 17.02.2014 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Vorentwurfes dieses Bebauungsplanes hat.

4.3 AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 89, der Stadt Hünfeld „Sondergebiet Fachpflegeheim“, Gemarkung Hünfeld, Flur 8 und 6 mit Begründung hat über die Dauer eines Monats vom 31.07.2014 bis 01.09.2014 einschl. öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 23.07.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hünfeld, 20.10.2014

Schwenk
Bürgermeister

4.4 SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat nach § 10 BauGB am 15.10.2014 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 89, der Stadt Hünfeld „Sondergebiet Fachpflegeheim“, Gemarkung Hünfeld, Flur 8 und 6 als Satzung beschlossen.

Hünfeld, 20.10.2014

Schwenk
Bürgermeister

4.5 BEKANNTMACHUNG DES BEBAUUNGSPLANES GEM. § 10 ABS. 3 BAUGB

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 89, der Stadt Hünfeld „Sondergebiet Fachpflegeheim“, Gemarkung Hünfeld, Flur 8 und 6 wurde am 12.11.2014 öffentlich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung enthielt Angaben über Ort und Zeit der Einsichtnahme in den o. g. Bebauungsplan. Mit dieser Bekanntmachung ist der o. g. Bebauungsplan den rechtsverbindlich.

Hünfeld, 14.11.2014

Schwenk
Bürgermeister



1. Änderung Bebauungsplan Nr. 89 der Stadt Hünfeld „Sondergebiet Fachpflegeheim“ Gemarkung Hünfeld, Flur 8 und 6



M = 1 : 1000

Bearbeitet:

FD Bauleitplanung / Baurecht
Dipl. Ing. (FH) A. Huber

Datum:

22.07.2014, 14.11.2014

Stand:

Satzung

WEBER, AM
 Huber