



Textlichen Festsetzungen / Planzeichenerklärung

Rechtsgrundlagen

BauGB
BauNVO
PlanZVO
HBO
HGO
BauGB-MassnahmenG
GAVO
HENatG
Ortsrecht der Stadt
Hünfeld

Baugesetzbuch
Baunutzungsverordnung
Planzeichenverordnung
Hess. Bauordnung
Hess. Gemeindeordnung
Maßnahmengesetz zum BauGB
Hess. Garagenverordnung
Hess. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege
Satzung über die Baugestaltung für die Industrie- und Gewerbegebiete der Stadt Hünfeld (Baugestaltungssatzung - Industrie- und Gewerbegebiete)
Stellplatzsatzung
Baumschutzsatzung

In der jeweils gültigen Fassung

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 11 BauNVO)

SO (Sondergebiet großflächiger Einzelhandel / Elektrofachmarkt (§ 11 BauNVO))
Zugelassen ist ein großflächiger Elektrofachmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 m² mit zugehörigen Büroräumen, Werkstätten und Lagerräumen einschließlich Nebenanlagen.
Die Einrichtung eines Bistros ist im Elektrofachmarkt bis zu einer Verkaufsfläche von 100 m² zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,7 Grundflächenzahl - Dezimalzahl (§ 16 BauNVO)

6,0 Baumsenzzahl - Dezimalzahl im Rechteck (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

H max. 18,50 m Höhe baulicher Anlagen - Gebäude dürfen eine Höhe von 18,50 m nicht überschreiten, gemessen wird vom Urgeleinde in der Mitte des Gebäudes.

1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

1.4 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen unterirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

1.5 Planungen, ... , Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, ... und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

zu pflanzende Bäume

Einzelbäume sind als Hochstamm auszuführen mit einem Mindeststammdurchmesser von 18 - 22 cm. Die jeweiligen Standorte sind nicht zwingend festgesetzt.

1.6 Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften/Ortsrecht der Stadt Hünfeld

2.1 nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die nicht überbauten Grundstücksflächen, mit Ausnahme der notwendigen Zugänge und Zufahrten, sind wasserundurchlässig anzulegen und gärtnerisch zu gestalten.
Befestigte Grundstücksflächen, die ohne Einfriedung an öffentliche befestigten Flächen anschließen, sind diesen entsprechend in Art und Ausführung zu befestigen.

2.2 Stellplatzsatzung

Für die Gestaltung der Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Hünfeld in der jeweils gültigen Fassung.

2.3 Satzung über die Baugestaltung für die Industrie- und Gewerbegebiete der Stadt Hünfeld

Für die gestalterischen Vorgaben und insbesondere für die Gestaltung der Dächer/Dachaufbauten etc. gilt die Satzung über die Baugestaltung für die Industrie- und Gewerbegebiete der Stadt Hünfeld (Baugestaltungssatzung - Industrie- und Gewerbegebiete) einschließlich der Anlagen mit graphischen Darstellungen und Beispielen in der jeweils gültigen Fassung. Ferner gelten die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen.

2.4 Baumschutzsatzung

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

Baumpflanzungen und Pflegemaßnahmen im Bereich der Privat- und Gewerbegrundstücke

1. Die auf den Grundstücken vorh. Bäume genießen solange sie sich in einem ordnungsgemäßen Zustand befinden Bestandsschutz.

Wenn der Austausch von Bäumen erforderlich wird, sind Ersatzpflanzungen an diesen Standorten durch die Grundstückseigentümer vorzunehmen. Die Regelungen der Baumschutzsatzung mit Anlage der Stadt Hünfeld sind zu beachten.

2. 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 baumchirurgischen Gründen geschnitten werden.
Die Pflege muss gemäß den als Anlage zum Bebauungsplan beigefügten Pflegehinweisen erfolgen.

3. Wenn eine Ersatzbepflanzung erforderlich wird, ist diese umgehend in der nächst folgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Die Pflanzperiode beginnt am 25.09. und endet am 31.3.

Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum

Bei städtebaulichen Erfordernissen können die für den öffentlichen Verkehrsraum geplanten Baumstandorte verändert werden, die Anzahl der Bäume jedoch soll nicht reduziert werden.

Für die Baumpflanzungen sind ausreichend dimensionierte Baumscheiben (Mindestgröße 1,50 m x 1,50 m) und / oder zusammenhängende Pflanzbeete auszubilden und mit standortgerechten, bodendeckenden Stauden und Gehölzen zu bepflanzen oder standortgerecht anzulegen.

3.0 Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungen

3.1 Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologie und Paläontologie, der Gemeinde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde nach § 20 des Hess. Denkmalschutzgesetzes unverzüglich anzuzeigen.

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 Grundstücksfläche vorzusehen, wobei die Versickerungsrichtungen in die Gestaltung der Freiflächen integriert werden sollten.
Neuapflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu erhalten.
Ausgefallene Gehölze sind auf Kosten des Eigentümers nachzupflanzen.
Die Verwendung von Koniferen als Solitärpflanzen oder für Heckenpflanzungen mit einer max. Höhe von 2,50 Meter ist zulässig.
Der im Rahmen von Straßenbaumaßnahmen erforderliche Einbau von Betonfundamenten als sog. „Rückenstützen“ für Bordsteine, wie z.B. „T.B.“ 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 privater Grundstücksfläche. Der Einbau dieser Betonfundamente wird von den Grundstückseigentümern dauerhaft und entschädigungsfrei geduldet. Durch die Grundstückseigentümer werden erforderliche Böschungsanlagen im Rahmen von Gehwegbau- bzw. Straßenbaumaßnahmen geduldet. Den Grundstückseigentümern obliegt es im Zuge von Straßenbaumaßnahmen erforderliche Geländeangleichungen selbst auszuführen.
Auf die Möglichkeit einer Ermäßigung der Gebühren für die Einleitung von Niederschlagswasser nach Grundstücksfläche für mit Natur- und Verbundpflaster oder auf ähnliche Weise befestigte Grundstücksflächen unter Berücksichtigung der jeweils gültigen Abwasserbeitrags- und Gebührensatzung der Stadt Hünfeld wird hingewiesen.

4. AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERKE

4.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Auf der Grundlage des § 13 a i. V. m. § 13 Abs. 2 BauGB wurde die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 der Stadt Hünfeld, Sondergebiet „größtflächiger Einzelhandel/Elektrofachmarkt Hersfelder Straße“, Gemarkung Hünfeld, Flur 18 im beschleunigten Verfahren aufgestellt und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

4.2 AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 der Stadt Hünfeld, Sondergebiet „größtflächiger Einzelhandel/Elektrofachmarkt Hersfelder Straße“, Gemarkung Hünfeld, Flur 18 mit Begründung hat gemäß § 13 a BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB innerhalb angemessener Frist vom 14.03.2013 bis 18.04.2013 einschl. öffentlich ausliegen.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 06.03.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hünfeld, 10.07.2013

Dr. Fennel
Bürgermeister

4.3 SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat nach § 10 BauGB am 27.06.2013 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 der Stadt Hünfeld, Sondergebiet „größtflächiger Einzelhandel/Elektrofachmarkt Hersfelder Straße“, Gemarkung Hünfeld, Flur 18 als Satzung beschlossen.

Hünfeld, 10.07.2013

Dr. Fennel
Bürgermeister

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

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 der Stadt Hünfeld, Sondergebiet „größtflächiger Einzelhandel/Elektrofachmarkt Hersfelder Straße“, Gemarkung Hünfeld, Flur 18 wurde am 10.07.2013 öffentlich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung enthält Angaben über Ort und Ziel der Einsichtnahme in den o. g. Bebauungsplan. Mit dieser Bekanntmachung ist der o. g. Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Hünfeld, 10.07.2013

Dr. Fennel
Bürgermeister



2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 96 der Stadt Hünfeld Sondergebiet „größtflächiger Einzelhandel Hersfelder Straße“, Gemarkung Hünfeld, Flur 18

M = 1 : 1000

Bearbeitet: STADTBAUAMT HÜNFELD

Bearbeitet: E. Meyer, A. Huber

Datum: 11.05.09
Geändert: 20.06.2013

WEBER, AM
Hünfeld