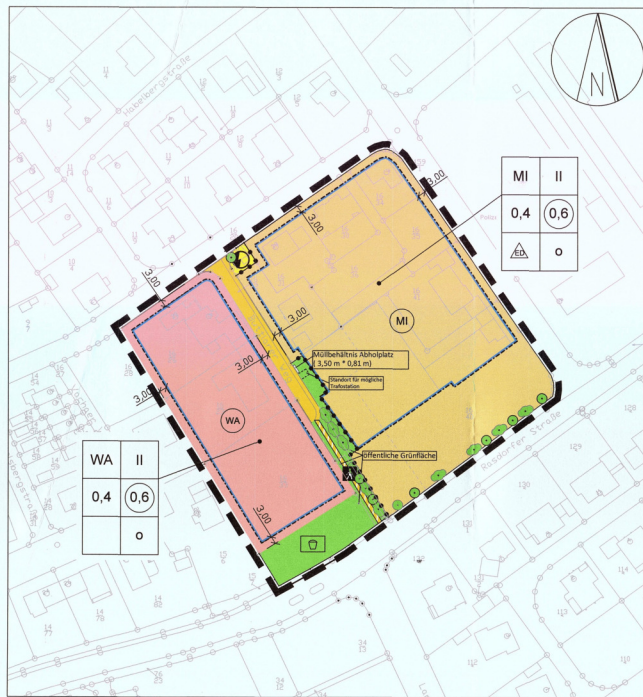




RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
PlanZO	Planzeichenverordnung
HBO	Hess. Bauordnung
HGO	Hess. Gemeindeordnung
BauGB-MassnahmenG	Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch
GaVO	Hess. Garagenverordnung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
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. PLANZEICHENERKLÄRUNG/ TEXTL. FESTSETZUNGEN

1.1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.1.2 Grenze unterschiedlicher Nutzung

1.2 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

1.2.1 WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.2.2 MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

1.2.3 0,4 max. Grundflächenzahl, GRZ (§16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

1.2.4 0,6 max. Geschossflächenzahl, GFZ (§16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

1.2.5 II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§20 BauNVO)

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

1.3.1 o offene Bauweise

1.3.2 ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Die Anzahl der eigenständigen Wohnungen je Gebäude (auch Doppelhaushälften) wird auf 2 begrenzt.
Eine zusätzliche Einliegerwohnung im Keller- oder Dachgeschoss ist zulässig, wenn die Wohnfläche für diese Kleinwohnung max. 50% der Grundrissfläche beträgt, die festgesetzte Geschossflächenzahl nicht überschritten wird und die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden.

1.3.3 Baugrenze §23 (2) BauNVO

1.4 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)

Werden Garagen zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet, sind sie als Doppelgaragen mit einheitlicher Gestaltung zusammenzufassen.

Zufahrten sind in wasserdurchlässigen Materialien auszuführen, wie z. B. Rasenpflaster, wassergebundene Decke oder breittufiges Pflaster

Hinweis:

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.

1.5 NEBENANLAGEN (§ 14 BAUNVO)

1.5.1 Nebenanlagen sind nur bis zu einer Traufhöhe von 2,75m zulässig, damit verbundene Kleintierhaltung ist jedoch untersagt.

1.5.2 Transformatorstation

1.6 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

1.6.1 Straßenverkehrsfläche

1.6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen Fußgängerbereich

1.7 GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)

1.7.1 Öffentliche Grünfläche

1.7.2 Spielplatz

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

1.8.1 Anpflanzung von Bäumen -ohne Standortbindung im öffentlichen Straßenraum.

1.8.2 Erhaltung von Bäumen

1.8.3 Erhaltung von Sträuchern

1.8.4 Baumpflanzungen und Pflegemaßnahmen im Bereich der Privatgrundstücke.

1. Die im Plangebiet 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 den 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 baumschirurgischen Gründen beschnitten werden.

3. Wenn eine Ersatzbepflanzung erforderlich wird, ist diese umgehend in der nächst folgenden Pflanzperiode vorzunehmen.
Die Pflanzperiode beginnt am 25.09. und endet am 31.03.

1.8.5 Die zur Wohnnutzung vorgesehenen Grundstücksflächen sind als strukturelle Hausgärten zu gestalten. Für jede Grundstücksfläche gilt:

Zusätzlich zu den Pflanzmaßnahmen nach der Stellplatzsatzung der Stadt Hünfeld ist pro angefangene 100m² überbauter und / oder versiegelter Grundstücksfläche jeweils 1 standortgerechter Obstbaum als Hochstamm (nach DIN 18916) mit einem Stammumfang von mindestens 8-10cm oder ein sonstiger, ggfs. kleinkroniger, Laubbaum (3 x verpflanzt, Stammumfang min. 14-16 cm) zu pflanzen.

1.8.6 Eine Pflanzung von Koniferen ist nur als Solitär zulässig.

1.8.7 Einfriedungen

Einfriedungen als geschossene Mauer oder Wand sind unzulässig.
Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m sind zulässig.
Eine Einfriedung mit einer Heckenpflanzung ist zu bevorzugen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTENORTSRECHT DER STADT HÜNFELD

2.1 STELLPLATZSATZUNG

Für die Gestaltung der Stellplätze gilt die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Hünfeld in der jeweils gültigen Fassung.

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 einschließlich der Anlagen mit graphischen Darstellungen und Beispielen in der jeweils gültigen Fassung.

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 BODENDECKMÄLER

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

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 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, Fahrradwegen 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 erforderlich werdende Geländeanpassungen selbst auszuführen.

Die Fassadenfarben sollen sich nach den Farbteiltonen der Stadt Hünfeld richten

4. AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERKE

4.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 28.06.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs Nr. 101 der Stadt Hünfeld „Buttlarer Weg“, Gemarkung Hünfeld, Flur 5, bei gleichzeitiger Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 66 der Stadt Hünfeld „Rasdorfer Straße“ (Bereich Kinderspielfeld), Gemarkung Hünfeld, Flur 5, im vereinfachten Verfahren nach § 13 I. V. m. § 13 a BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 04.07.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Hünfeld, 18.06.2014

Schwenk
Bürgermeister

4.2 BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB an diesem Bauleitplanverfahren wurde am 04.07.2012 ortsüblich bekannt gemacht. Diese Bekanntmachung enthielt den Hinweis, dass die Öffentlichkeit in der Zeit vom 05.07.2012 bis 06.08.2012 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Vorentwurfs dieses Bebauungsplanes hat.

4.3 AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplanentwurf Nr. 101 der Stadt Hünfeld „Buttlarer Weg“, Gemarkung Hünfeld, Flur 5, bei gleichzeitiger Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 66 der Stadt Hünfeld „Rasdorfer Straße“ (Bereich Kinderspielfeld), Gemarkung Hünfeld, Flur 5, mit Begründung hat über die Dauer eines Monats vom 30.01.2014 bis 03.03.2014 einschl. öffentlich ausgelegen.
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 22.01.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hünfeld, 18.06.2014

Schwenk
Bürgermeister

4.4 SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat nach § 10 BauGB am 04.06.2014 den Bebauungsplan Nr. 101 der Stadt Hünfeld „Buttlarer Weg“, Gemarkung Hünfeld, Flur 5, bei gleichzeitiger Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 66 der Stadt Hünfeld „Rasdorfer Straße“ (Bereich Kinderspielfeld), Gemarkung Hünfeld, Flur 5, als Satzung beschlossen.

Hünfeld, 18.06.2014

Schwenk
Bürgermeister

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

Der Bebauungsplan Nr. 101 der Stadt Hünfeld „Buttlarer Weg“, Gemarkung Hünfeld, Flur 5, bei gleichzeitiger Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 66 der Stadt Hünfeld „Rasdorfer Straße“ (Bereich Kinderspielfeld), Gemarkung Hünfeld, Flur 5, wurde am 18.06.2014 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 rechtsverbindlich.

Hünfeld, 19.06.2014

Schwenk
Bürgermeister



Bebauungsplan Nr. 101 der Stadt Hünfeld „Buttlarer Weg“ Gemarkung Hünfeld, Flur 5



M = 1 : 1000

Bearbeitet: Stadtbaumeister Hünfeld
FD: Bauleitplanung / Baurecht

Datum: 10.05.2013
Geändert: 27.08.2013, 10.09.2013, 27.01.2014

WEBER, AM
10/13/14