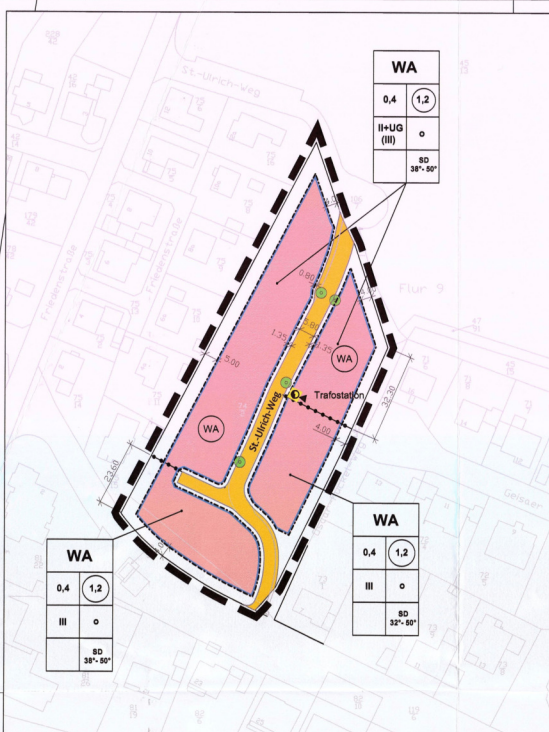




RECHTSGRUNDLAGEN	
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
PlanZO	Planzeichenverordnung
HBO	Hess. Bauordnung
HGO	Hess. Gemeindeordnung
BauGB-MassnahmenG	Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch
GaVO	Hess. Garagenverordnung
HENatG	Hess. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege
Ortsrecht der Stadt 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	 0,4 max. Grundflächenzahl, GRZ (§16 Abs 2 Nr. 1 BauNVO)
1.2.3	 1,2 max. Geschossflächenzahl, GFZ (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
1.2.4	 TH 11,00 Höhe bauliche Anlagen im WA Die Gebäudehöhe (Traufhöhe) darf 11,00 m nicht überschreiten. Die Gebäudehöhe wird von Ansehnitt des natürlichen Geländes an den Traufseiten, bei geneigten Dächern bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche, gemessen.
1.2.5	 III 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	 offene Bauweise
1.3.2	 Baugrenze §23 (2) BauNVO
1.4 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)	
1.4.1	Zufahrten sind in wasserdurchlässigen Materialien auszuführen, wie z. B. Rasenpflaster, wassergebundene Decke oder breitriffiges Pflaster <u>Hinweis:</u> 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 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)	
1.5.1	 Öffentliche Verkehrsfläche
1.6 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 12 BAUGB)	
1.6.1	 Transformatorstation
1.7 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN; STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)	
1.7.1	 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) - ohne Standortbindung im öffentlichen Straßenraum-
1.7.2	Entsprechend nach der Stellplatzsatzung der Stadt Hünfeld ist je angefangene drei Stellplätze auf dem Grundstück grenznah die Pflanzung eines hochstämmigen Laubbaumes mit einem Stammumfang von min. 16 cm vorzunehmen. Je 6 zusammenhängende Stellplätze soll ergänzend eine stellplatzgliedernde Bepflanzung in Form einer Unterbepflanzung angelegt werden Eine Pflanzung von Koniferen ist nur als Solitär zulässig. Einfriedungen als geschlossene 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 GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN/ORTSRECHT DER STADT HÜNFELD	
2.1 STELLPLATZSATZUNG	
	Für die Gestaltung der Stellplätze gilt die Stellplatz- und Ab- lösesatzung 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 Baugestaltung der Kernstadt der Stadt Hünfeld ein- schließlich der Anlagen mit graphischen Darstellungen und Beispielen in der jeweils gültigen Fassung. Satteldach 38°-50° Dachneigung Abweichend zur Baugestaltungssatzung ist im gekennzeichneten Bereich eine Mindestdachneigung von 32° zulässig. SD 38°-50° Satteldach 38°-50° Dachneigung SD 32°- 50° Satteldach 32°-50° Dachneigung
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 BODENDENKMÄLER	
	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 ander- weitigen Nutzung in Haus und Garten zugeführt werden.

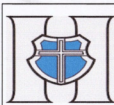
Alternativ ist eine Versickerung des Dach- und Oberflächenwassers auf der betreffenden Grundstücksfläche vorzusehen, wobei die Versickerungseinrichtungen in die Gestaltung der Freiflächen integriert werden sollten.

Neuanpflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind auf Kosten des Eigentümers nachzupflanzen.

Der im Rahmen von Straßenbaumaßnahmen erforderliche Einbau von Betonfundamenten als sog. „Rückenstützen“ für Bordsteine, wie z.B. „T 8“, o. ä. entlang von Gehwegen, Fahr- bahnen und sonstigen öffentlichen Bereichen erfolgt auf den angrenzenden privaten Grundstü- cken. Die Hinterkante des Bordsteines ist dabei die Grenze zwischen öffentlicher und priva- ter Grundstücksfläche. Der Einbau dieser Betonfundamente wird von den Grundstückselgen- tümern dauerhaft und entschädigungsfrei geduldet. Durch die Grundstückselgentümer wer- den erforderliche Böschungsanlagen im Rahmen von Gehwegbau- bzw. Straßenbauma- ßnahmen geduldet. Den Grundstückselgentümern obliegt es im Zuge von Straßenbauma- ßnahmen erforderlich werdende Geländeangleichungen selbst auszuführen.

Die Fassadenfarben sollen sich nach den Farbleitplänen der Stadt Hünfeld richten. Grüne und grelle Farbtöne sind unzulässig.

4. AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERKE	
4.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	
	Die Stadtverordnetenversammlung hat am 27.05.2013 die Aufstellung des Bebauungspla- nes Nr. 104 der Stadt Hünfeld „Areal des ehemaligen St. Ulrich Heimes“, Gemarkung Hünfeld, Flur 9 beschlossen. Der Beschluss wurde am 17.07.2013 ortsüblich bekannt gemacht. Hünfeld, 12.02.2015  Schwenk Bürgermeister
4.2 BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT	
	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB an diesem Bauleit- planverfahren wurde am 17.07.2013 ortsüblich bekanntgemacht. Diese Bekanntmachung enthielt den Hinweis, dass die Öffentlichkeit in der Zeit vom 18.07.2013 bis 19.08.2013 Ge- legenheit zur Äußerung und Erörterung des Vorentwurfes dieses Bebauungsplanes hat.
4.3 AUSLEGUNGSBESCHLUSS	
	Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 104 der Stadt Hünfeld „Areal des ehemaligen St. Ul- rich Heimes“, Gemarkung Hünfeld, Flur 9 mit Begründung hat über die Dauer eines Monats vom 08.11.2014 bis 21.12.2014 einschl. öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 29.10.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden. Hünfeld, 12.02.2014  Schwenk Bürgermeister
4.4 SATZUNGSBESCHLUSS	
	Die Stadtverordnetenversammlung hat nach § 10 BauGB am 11.02.2015 den Bebauungs- plan Nr. 104 der Stadt Hünfeld „Areal des ehemaligen St. Ulrich Heimes“, Gemarkung Hünfeld, Flur 9 als Satzung beschlossen. Hünfeld, 12.02.2015  Schwenk Bürgermeister
4.5 BEKANNTMACHUNG DES BEBAUUNGSPLANES GEM. § 10 ABS. 3 BAUGB	
	Der Bebauungsplan Nr. 104 der Stadt Hünfeld „Areal des ehemaligen St. Ulrich Heimes“, Gemarkung Hünfeld, Flur 9 wurde am 18.02.2015 öffentlich bekannt gemacht. Die Be- kanntmachung enthielt Angaben über Ort und Zeit der Einsichtnahme in den o. g. Bebau- ungsplan. Mit dieser Bekanntmachung ist der o. g. Bebauungsplan rechtsverbindlich. Hünfeld, 19.02.2015  Schwenk Bürgermeister



HÜNFELD
KONRAD ZUSE STADT

Bebauungsplan Nr. 104
der Stadt Hünfeld für den Bereich
„Areal des ehem. St. Ulrich Heimes“,
Gemarkung Hünfeld, Flur 9



M = 1 : 1000

Bearbeitet: FD Stadtplanung und Baurecht


WEGER, AM
Anterast

Datum: Hünfeld, 03.12.2013
Geändert: 03.02.2014, 25.09.2014, 28.09.2014, 05.02.2015
Stand: Satzung