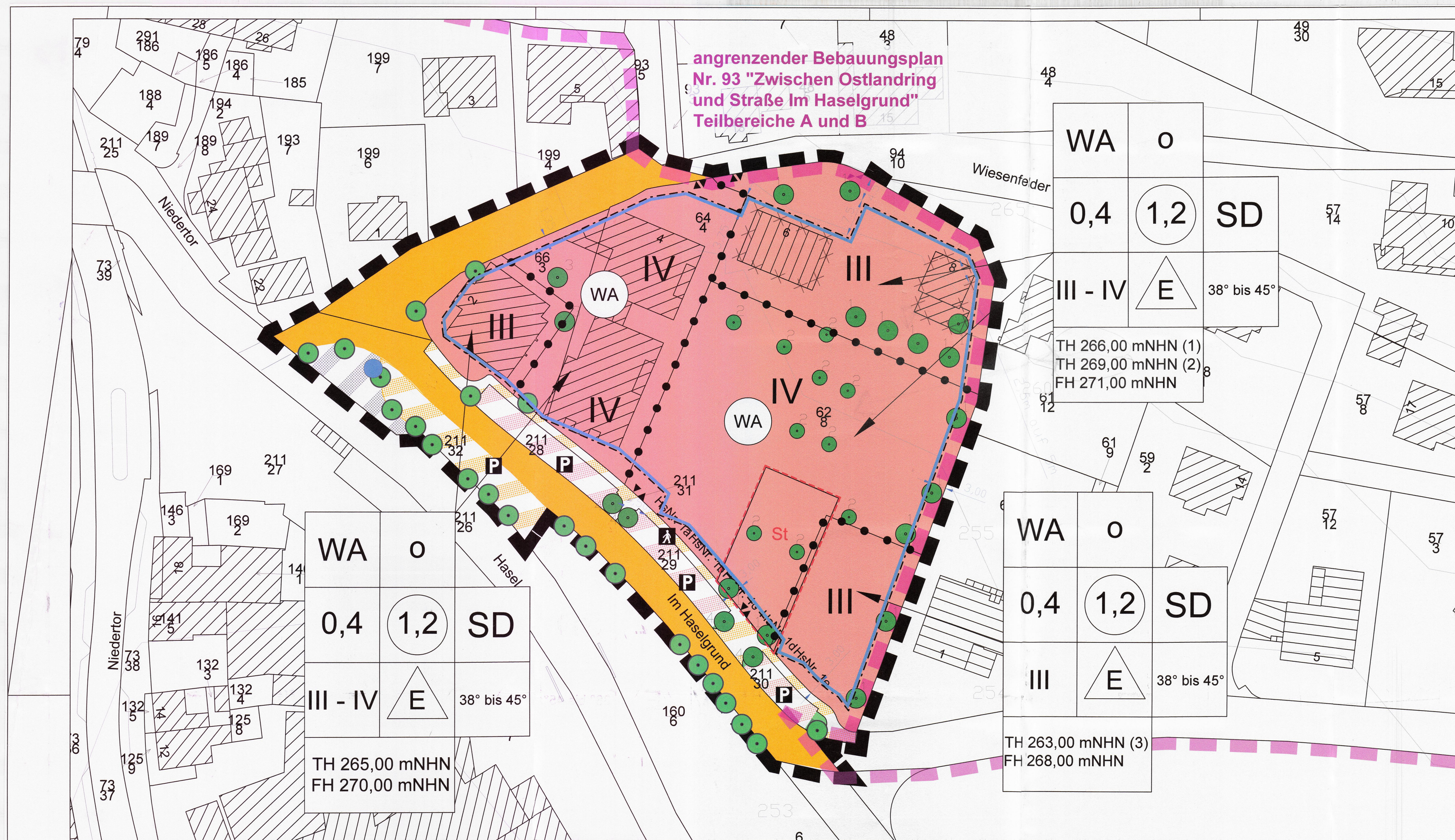




RECHTSGRUNDLAGEN	
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
PlanZV	Planzeichenverordnung
HBO	Hess. Bauordnung
HGO	Hess. Gemeindeordnung
BauGB-MaßnahmenG	Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch
GaVo	Hess. Garagenverordnung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
HABG/BNatSchG	Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz

ORTSRECHT DER STADT HÜNFELD

Satzung über die Baugestaltung der Kernstadt

(Baugestaltungssatzung – Kernstadt)

Satzung über die Baugestaltung der gewerblich strukturierten Bereiche und Mischgebiete (Baugestaltungssatzung – Gewerbliche Bereiche)

Stellplatzsatzung der Stadt Hünfeld

Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Hünfeld

Textbebauungsplan Nr. 99 "Einzelhandels" der Stadt Hünfeld

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

1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1		Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
1.1.2	z.B. 0,4	max. Grundflächenzahl, GRZ (§ 19 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) Gemäß § 19 (4) Nr. 3 BauNVO darf die zulässige GRZ durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8
1.1.3	z.B. 1,2	max. Geschossflächenzahl, GFZ (§ 18 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) Bei der Berechnung der GFZ sind notwendige Garagenflächen, die unterhalb der Geländeoberfläche errichtet werden, nicht mitzurechnen.
1.1.4	z.B. III	Anzahl der Vollgeschosse, Z (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) In den jeweils gekennzeichneten Bereichen ist die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse festgelegt.

1.1.5 Regelungen über die Höhe baulicher Anlagen, H (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

TH maximal zulässige Traufhöhe (TH)
FH maximal zulässige Firsthöhe (FH)
Die zulässige Höhe ist der Planzeichnung zu entnehmen und bezogen auf Meter (m) über Normalhöhen (mNHN).

1.1.6 z.B. 271,00 mNHN

Firsthöhe (FH) über mNHN

Die Firsthöhe ist die obere Schrittkante von zwei Dachflächen; bei Putzdächern wird sie durch die auf der höheren Wand gesetzte Dachkante bestimmt. Die angegebene Firsthöhe darf nicht überschritten werden.

1.1.7 z.B. 265,00 mNHN

Traufhöhe (TH) über mNHN

Die Traufhöhe wird gemessen als Bezugshöhe mNHN an der Schnittstelle der Außenwand mit der Dachhaut (Oberkante Ziegelerdeckung).
Die Traufhöhe im Geltungsbereich ist mit 265,00 mNHN im Bereich der Bestandsbebauung sowie 265,00 mNHN (1) und 263,00 mNHN (3) im neu bebauenden Bereich entsprechend der festgesetzten maximalen Geschosszahl festgesetzt.

Bei Gebäuden mit der Ausbildung von Staffelgeschoss wird die Traufhöhe an der Schnittstelle der im Bereich des Staffelgeschosses zurückspriegenden Außenwand mit der Dachhaut (Oberkante Ziegelerdeckung) gemessen und darf 265,00 mNHN (2) nicht überschreiten.

1.2 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.2.1		offene Bauweise § 22 BauNVO
1.2.2		Einzelhäuser Es muss jeweils eine Grundstücksgröße von 400 m² zur Einzel- oder Doppelhausbebauung gewährleistet sein bzw. im Fall von Grundstücksteilung im Nachgang gewährleistet bleiben.
1.2.3		Baugrenze § 23 (3) BauNVO Die Flächen außerhalb der Baugrenze sind von Bebauung freizuhalten.

1.3 VERKEHRSFLÄCHE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)

1.3.1		Straßenverkehrsfläche
1.3.2		Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußweg
1.3.3		Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Parkfläche öffentlich
1.3.4		Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Parkfläche privat
1.3.5		Öffentliche Platzfläche mit historischem Brunnen
1.3.6		Ein- bzw. Ausfahrt

1.4 GRÜNFLÄCHEN; WASSERFLÄCHEN; PLANINGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15, 16, 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

1.4.1 Die Festsetzungen dienen dazu, eine Durchgrünung der neuen Wohnbaufläche zu garantieren und damit zum einen die ökologische Funktion des Naturhaushalts zu stärken und zum anderen die nachbarschaftliche Wohnqualität zu erhöhen.

Innerhalb des WA sind mindestens 20% der Grundstücksflächen als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
Je angelegene 400 qm Grundstücksfläche sind mindestens ein großkroniger Baum oder zwei schmalkronige Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen (siehe Pflanzenlisten wie folgt).

Für bestehende Bäume bzw. anzupflanzende Bäume im öffentlichen Straßenraum besteht Standortbindung. Eine Standortbindung auf den bebauenden Grundstücken besteht nicht.

1.4.2 öffentliche Grünfläche

1.4.3 Anpflanzen von Bäumen

für den neu bebauenden WA-Bereich gilt:

14 Stk. Bäume außerhalb Teilgelände, hierauf wegen notwendiger Grenzabstände Verzicht auf großkronige Bäume, Stammmumfang 14-16 cm

Acer rubrum – Rotahorn, Acer platanoides – Spitzahorn (schmalkronig), Carpinus betulus – Hainbuche, Fraxinus ornus – Blumenesche, Liquidambar styraciflua – Amerikanischer Liquidambar, Quercus robur – Roteiche, Tilia cordata – Winterlinde

10 Stk. Bäume auf Teilgelände, Substrat i.H. 80 cm Gelände gehügel; Stammmumfang 14-16 cm

Acer campestre – Feldahorn, Acer griseum – Feuerahorn, Pyrus salicifolia – Weidenblättrige Birne, Sorbus aria – gelbe Mehlbeere, Sorbus aucuparia – Eberesche

Eine Standortbindung besteht nicht, d.h. das Verschieben der angegebenen Pflanzstandorte ist gestattet.

1.4.2 öffentliche Grünfläche

1.4.3 Anpflanzen von Bäumen

für den WA-Bereich mit Bestandsbebauung gilt:

groß- und schmalkronige Laubbäume, Hochstamm, Stammmumfang 16-18 cm

Platanus acerifolia – Platane, Aesculus hippocastanum – Rosskastanie, Acer saccharinum – Silberahorn, Acer rubrum – Rotahorn, Acer pseudoplatanus – Bergahorn, Fagus sylvatica – Rotföhre, Tilia cordata – Winterlinde, Tilia platyphyllos – Sommerlinde, Quercus robur – Roteiche, Acer campestre – Feldahorn, Acer platanoides – Spitzahorn (schmalkronig), Carpinus betulus – Hainbuche, Tilia cordata – Winterlinde (schmalkronig), Pyramiden Hainbuche, Tilia cordata – Winterlinde (schmalkronig), Quercus robur – Eiche, Tilia cordata – Winterlinde

1.5 SONSTIGE PLANZEICHEN

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

1.5.2 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

1.5.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN/ORTSRECHT DER STADT HÜNFELD

2.1 38° bis 45° Dachneigung

2.2 SD Dachform, Satteldach (SD)

2.3 SATZUNG ÜBER DIE BAUGESTALTUNG DER KERNSTADT

Für die gestalterischen Vorgaben und insbesondere für die Gestaltung der Dächer/Dachaufbauten etc. gilt die Satzung über die Baugestaltung der Kernstadt einschließlich der Anlagen mit graphischen Darstellungen und Beispielen in der gültigen Fassung, soweit sie den übrigen Festsetzungen im Bebauungsplan nicht widerspricht.

Ferner gelten die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen.

4 für die Bäume entlang der Straße „Im Haselgrund“ gilt:

Hochstamm, Stammmumfang 14-18 cm

Aesculus hippocastanum – Rosskastanie

4.1 Erhaltung von Bäumen

4.2 Die auf den Grundstücken vorhandenen Bäume genießen, solange sie sich in einem ordnungsgemäßen Zustand befinden, den Bestandschutz.

Wenn der Austausch von Bäumen erforderlich wird, sind Ersatzpflanzungen in diesen Standorten durch die Grundstückseigentümer vorzunehmen. Die Regelungen der Baumschutzsatzung 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 baumhygienischen Gründen geschnitten werden. Die Pflege muss gemäß den als Anlage zum Bebauungsplan beigefügten Pflegehinweisen erfolgen.

Wenn eine Ersatzpflanzung erforderlich wird, ist diese umgehend in der nächst folgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Die Pflanzperiode beginnt am 25. September und endet am 31. März.

3.6 HINWEISE

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 Gebührensätze wird hingewiesen.

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 i.B. „T 8“, o. ä. entlang von Gehwegen, Fahrrinnen und sonstigen öffentlichen Bereichen erfolgt auf den angrenzenden privaten Grundstücken. Die Hinterkante des Bordsteins ist dabei die Grenze zwischen öffentlicher und privater Grundstücksfläche. Der Einbau dieser Betonfundamente wird von den Grundstückseigentümern dauerhaft und entschädigungslos geduldet. Durch die Grundstückseigentümer werden erforderliche Böschungsanlagen im Rahmen von Gehwegbau- bzw. Straßenbaumaßnahmen geduldet. Den Grundstückseigentümern obliegt es im Zuge von Straßenbaumaßnahmen erforderlich werdende Geländeangleichungen selbst auszuführen.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszahl in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Bestehende Trassen sind entsprechend zu berücksichtigen und in ihrem Bestand zu sichern.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

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

Die Herstellung der Hausanschlüsse ist von den Grundstückseigentümern selbst zu erbringen. Hierzu können ggf. Leerrohre vom neu zu errichtenden Gebäude bis zur Grundstücksgrenze bzw. zum Gehweg verlegt werden.

Brandschutz und Löschwasserversorgung

Unter Hinweis auf das vom DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) im Einvernehmen mit dem Fachnormenausschuss Feuerwehrwesen und unter Mitwirkung von Vertretern der zuständigen Landesbehörde herausgegebene Arbeitsblatt W 405, Stand Februar 2008, wird durch die Stadt Hünfeld der Löschwasserbedarf je Objekt – 68 cbm/m³ nach der Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf (cbm/m³)“ unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung gedeckt. Darüber hinausgehenden Löschwasserbedarf haben die Eigentümer bzw. die Bauherren auf eigene Kosten nach vorheriger Abstimmung mit der Stadt Hünfeld bzw. dem jeweiligen Versorgungsträger im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

2.4 SATZUNG ÜBER DIE BAUGESTALTUNG DER GEMEINLICH STRUKTURIERTEN BEREICHE UND MISCHGEBIETE

Für die gestalterischen Vorgaben und insbesondere für die Gestaltung der Dächer/Dachaufbauten etc. gilt die Satzung über die Baugestaltung der Kernstadt einschließlich der Anlagen mit graphischen Darstellungen und Beispielen in der gültigen Fassung, soweit sie den übrigen Festsetzungen im Bebauungsplan nicht widerspricht.

Ferner gelten die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen.

Davon betroffen ist das Flurstück 66/5 Flur 5 dieses Bebauungsplanes.

2.5 STELLPLATZSATZUNG

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

Für die entlang der Straße im Haselgrund geplanten Stellplätze finden die Regelungen des § 3 (4) der Stellplatzsatzung hinsichtlich Art und Anzahl der zu pflanzenden Bäume sowie die Regelung zur stellplatzgliedernden Bepflanzung keine Anwendung. Es gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Für die Herstellung der Breiten der Zufahrten auf die Baugrundstücke gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die Stellplätze sind gemäß der vorliegenden Freiflächenplanung zu bezeichnen und verbindlich, bis auf die verbleibenden Besucherstellplätze, den entstehenden Wohnungen dauerhaft zuzuordnen.

2.6 BAUMSCHUTZSATZUNG

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

2.7 ÖRTLICHE FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG (AUF GRUNDLAGE § 81 HESSISCHE BAUORDNUNG)

Ortsbildprägende Gebäude mit Gesamthöhen größer 10 m über Grund sind farblich angemessen zu gestalten.

Die zur Ausführung vorgesehenen Grundfarben, Materialien und Verlaufschemata sind im Rahmen der Bauantragstellung mit der Stadt Hünfeld abzustimmen.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGEN, HINWEISE

3.1 BODENDECKMÄLER

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

3.2 PLANUNGSPHASE

Es ist Aufgabe der Bauherren, sich über den Planungsstand zu informieren und die eigene Planung, insbesondere die Zufahrt, auf die tatsächliche bauliche Situation vor Ort (z.B. Lampen bzw. Bäume in öffentlichen Verkehrsflächen) abzustimmen.

3.3 EINFRIEDRUNGEN

Eine Pflanzung von Koniferen ist (nur) als Solitär oder für Heckenpflanzungen mit einer max. Höhe von 2,50 m zulässig.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen gelten für Einfriedungen folgende Regelungen:

- geschlossene Einfriedungen (z.B. Mauern, Sichtschutzzäune) sind unzulässig
- offene Einfriedungen in Form von Staketenzäunen, Maschendrahtzäunen oder Doppelstabmattenzäunen ohne Sichtschutzstreifen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig
- Randbegrenzungen, Sockel, kleine Mauern und Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 50 cm zulässig

3.4 FASSADENBEGRÜNNUNG

Zur Gestaltung ungeblickter Fassadenflächen wird eine Fassadenbegrünung empfohlen. Fassaden, die auf einer Fläche von 10m² keine Fenster-, Tür- u. a. Öffnungen aufweisen, können dann mit einer Rank- u. Kletterpflanze begrünt werden.

3.5 FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Mindestens 20% der privaten Grundstücksflächen sind als Garten oder sonstige Vegetationsfläche/Grünfläche zu gestalten. Auf nicht zwingend erforderliche Flächenversiegelungen sollte grundsätzlich verzichtet werden.

3.7 WEITERE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

3.7.1 vorhandene Bebauung mit Hausnummer

3.7.2 vorhandene Flurstücke mit Bezeichnung

3.7.3 abzubrechendes Gebäude

3.7.4 Höhenlinien

3.7.5 Bemaßung

4. AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERKE

4.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Auf der Grundlage des § 13 a i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB wurde der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 109 der Stadt Hünfeld „Wohnpark im Haselgrund“, Flur 5 und 12, bei gleichzeitiger Aufhebung des räumlichen Teilungsbereichs C des Bebauungsplanes Nr. 93 der Stadt Hünfeld „Zwischen Ostlandring und der Straße im Haselgrund“ Flur 5, 6, 8 und 12 im vereinfachten Verfahren aufgestellt und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 9 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Hünfeld, 01.03.2019

Bürgermeister

4.2 AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 20.12.2018 die Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 109 der Stadt Hünfeld „Wohnpark im Haselgrund“, Flur 5 und 12, bei gleichzeitiger Aufhebung des räumlichen Teilungsbereichs C des Bebauungsplanes Nr. 93 der Stadt Hünfeld „Zwischen Ostlandring und der Straße im Haselgrund“ Flur 5, 6, 8 und 12 beschlossen.

Dieser hat mit Begründung über die Dauer eines Monats vom 03.01.2019 bis 04.02.2019 einschl. öffentlich ausgelegt.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 27.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hünfeld, 01.03.2019

Bürgermeister

4.3 SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat nach § 10 BauGB am 28.02.2019 den Bebauungsplan Nr. 109 der Stadt Hünfeld „Wohnpark im Haselgrund“, Flur 5 und 12, bei gleichzeitiger Aufhebung des räumlichen Teilungsbereichs C des Bebauungsplanes Nr. 93 der Stadt Hünfeld „Zwischen Ostlandring und der Straße im Haselgrund“ Flur 5, 6, 8 und 12 als Satzung beschlossen.

Hünfeld, 01.03.2019

Bürgermeister

4.4 BEKANNTMACHUNG DES BEBAUUNGSPLANES gem. § 10 Abs. 3 BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 109 der Stadt Hünfeld „Wohnpark im Haselgrund“, Flur 5 und 12, bei gleichzeitiger Aufhebung des räumlichen Teilungsbereichs C des Bebauungsplanes Nr. 93 der Stadt Hünfeld „Zwischen Ostlandring und der Straße im Haselgrund“ Flur 5, 6, 8 und 12 wurde am 13.03.2019 öffentlich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung enthielt Angaben über Ort und Ziel der Einsichtnahme in den o. g. Bebauungsplan. Mit dieser Bekanntmachung ist der o. g. Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Hünfeld, 14.03.2019

Bürgermeister

HÜNFELD KONRAD ZUSE STADT

Bebauungsplan Nr. 109 der Stadt Hünfeld

„Wohnpark im Haselgrund“

Gemarkung Hünfeld, Flur 5 und 12

bei gleichzeitiger Aufhebung 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 93 der Stadt Hünfeld „Zwischen Ostlandring und Straße im Haselgrund“ Flur 5, 6, 8 und 12

Maßstab: 1:500 (ARCH D)

Bearbeitet: Stadtbaumeister Hünfeld

Dipl.-Geogr./M.Sc. urban management Trabert

Datum: 05.02.2019

Handwritten notes and signatures are present on the right side of the page.