



Rechtslagen	
BauGB BauNVO PlanZVO HBO HGO BauGB-MassnahmenG	Baugesetzbuch Bauordnungsverordnung Planzeichenverordnung Hess. Bauordnung Hess. Gemeindeordnung Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch Bundesnaturschutzgesetz Wasserhaushaltsgesetz Hess. Wassergesetz Hess. Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz
HAGBNatSchG	Hess. Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz
Ortsrecht der Stadt Hünfeld	Baumschutzsatzung der Stadt Hünfeld

Hinsichtlich der Anwendung der Landesgesetze und Verordnungen wird auf die Hess. Verordnung über die Aufnahme von auf Landesebene bestehenden Planungen in den Bebauungsplan in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.

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

Textliche Festsetzung / Planzeichenerklärung

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

- Mischgebiet § 6 BauNVO**
Vergnügenszonen im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind ausgeschlossen.
- Grünflächen - Freizeitzonen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

1.2 Maß der baulichen Nutzung

- Nutzungsschablone**
es gelten die Eintragungen im zeichnerischen Teil
- Geschöfthäufigkeit - Dezimalzahl**
(§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- Grundflächenzahl - Dezimalzahl**
(§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß**
römische Ziffer (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- a) Gartenhäuser dienen der Unterbringung von Gartengeräten und anderen für den Aufenthalt von Personen auf dem Grundstück benötigten Gegenständen, sollen aber auch vor den Witterungseinflüssen schützen und einen vorübergehenden Aufenthalt von Menschen ermöglichen. Das Wohnen sowie der dauerhafte Aufenthalt sind nicht zulässig.
- b) Es ist auf jedem als Freizeitzonen festgesetzten Grundstück, nur ein eingeschossiges Gartenhaus zulässig. Zusätzlich kann ein Gerätehaus und ein Gerätehaus errichtet werden.

Der Abstand von Wegen und Straßen (Fahrbandrand) mind. 5,00m und zum Gewässer (Bachlauf) mind. 10,00m betragen. Für bestehende bauliche Anlagen gilt ein Mindestabstand von 5,00m. Grundsätzlich ist ein Grenzabstand von 3 m zu Nachbargrundstücken einzuhalten. Untersreitungen und Grenzbebauungen zwischen den Gartengrundstücken sind mit dem Eigentümer des Nachbargrundstückes unter Berücksichtigung von bau- bzw. nachbarrechtlichen Vorgaben schriftlich abzustimmen. Bei Grundstücken, die in mehreren eigenständigen Nutzungseinheiten (Pachtgärten) pro Grundstück faktisch gegliedert sind und diese Nutzungseinheiten eine Mindestgröße von 300 m² besitzen, selbstständig erreichbar bzw. separat erschlossen sind, sind ausnahmsweise auf jeder Nutzungsfläche Anlagen gemäß dem Abschnitt a) zulässig.

- c) Die Grundfläche aller Gebäude auf dem Grundstück inkl. des Gartenhauses einschließlich überdachter Terrasse, des Geräteschuppens und des Gerätehauses ist abhängig von der Größe des Gartens und darf folgende Ausmaße nicht überschreiten:
1. auf Grundstücken über 300 qm: max. 30 qm
2. auf Grundstücken unter 300 qm: max. 25 qm
- d) Der Dachüberstand darf höchstens 50 cm betragen. Ein größerer Dachüberstand wird in seiner gesamten Tiefe zur Gebäudefläche gezählt.
- e) Bei der Terrassengröße wird der gesamte Dachüberstand mitgerechnet, sofern die befestigte Terrasse dieser Größe entspricht. Bei Terrassen, die kleiner sind als der Dachüberstand wird nur die tatsächliche Fläche der Terrasse berechnet.
- f) Die Höhe der Gartenhäuser darf teilweise an der Traufseite, gemessen vom Anschnitt des natürlichen Aufwärtens an der Außenwand bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche, ein Maß von 2,50 m nicht überschreiten.
- g) Feuerungsanlagen sind unzulässig.

1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Offene Bauweise**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- Baugrenze**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Parkfläche**
- Wohnmobilstellplatz**
- Fuß- und Radweg**
Das Befahren und Parken mit PKW's ist nur als Ausnahme mit Genehmigung der Straßenverkehrsbehörde der Stadt Hünfeld zulässig. Das Parken auf den Wegen ist unzulässig.
- Einfahrtsbereich**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

1.5 Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Entlang des Bachlaufes der Hasel ist der natürliche Bewuchs dauernd und unverändert zu erhalten. Das Bachufer darf nicht durch Betonmauern, gemauerte Böschungen o.ä. befestigt werden. Auffüllungen und Abgräben des Ufers sind nicht zulässig. Neuanpflanzungen haben so zu erfolgen, dass kein Hochwasserrückstau dadurch hervorgerufen wird. Ablagerungen von Ästen, Baum- Hecken- und Rasenschnitten entlang des Bachlaufes sind unzulässig. Bei Baumfällarbeiten und Rückschnitt der Überbefassung sind die Schnittabfälle und sonstige Verunreinigungen aus dem Bachbett zu entfernen.

1.6 Anpflanzung von Bäumen; Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- 1.6.1 Anzahl von Bäumen pro Grundstück
Pro Grundstücks- bzw. Kleingartenpachtparzelle ist lediglich 1 großkroniger Laub bzw. Obstbaum zulässig. Bäume dürfen nicht zu Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke führen.
- 1.6.2 Anpflanzung von standortgerechten Einzelbäumen
Gemäß § 7 - Ersatzpflanzungen - der Baumschutzsatzung sind insbesondere regionaltypische standortgerechte Laubgehölze/Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zulässig. Bei der Pflanzung von Obstgehölzen/Hochstämmen soll der Mindeststammumfang 7 cm betragen.

1.7 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Versorgungsfläche Abfall**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

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

- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
Das Wasserleitungssystem (z.B. für Sanitärerrichtungen) muss zum Schutz vor Frostschäden während der Frostperiode (15.11. - 31.03.) entleert werden. Somit ist die Trinkwasserversorgung nicht ganzjährig an das öffentliche Versorgungsnetz angeschlossen.

1.9 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Grünflächen-/Freizeitzonen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

1.10 Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzungen innerhalb eines Baugebietes**
(z.B. § 16 Abs. 5 BauNVO)

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen und Gestaltungsaufrichtungen

2.1 Dachformen und Dachneigungen

Die Dächer der Gartenhäuser sind als Sattel- oder Pultdach auszubilden. Dachaufbauten aller Art und Kniestocke sind unzulässig. Satteldächer müssen mind. 5° und dürfen höchstens 30° geneigt sein. Bei Pultdächern darf die Neigung gegen den Hang bis zu 10°, bei Neigung mit dem Hang bis zu 20° betragen. Flachdächer sind unzulässig.

2.2 Dachneigungen und Dachformen

Für die Dachdeckung sind kleinteilige Materialien wie Torziegel oder Betondecksteine zu verwenden. Naturschieferdeckungen sind zulässig. Die Eindeckung kann auch mit Wellblechplatten sowie anderen handeltzlichen, weichen Dachdeckungen wie z. B. etwa bituminösen Dachschilden und Dachbahnen erfolgen. Die Dachneigungen sind in den Farben Ziegelfarben/Naturrot in Anlehnung an die RAL-Farben (RAL 2001, RAL 2010, RAL 3002, RAL 3003, RAL 3009, RAL 3013, RAL 3016, RAL 3022, RAL 8004, RAL 8021) zu gestalten. Dies gilt nicht für Naturschieferdeckungen, sowie untergeordnete Gebäudeanteile wie z. B. Giebelwangen, Organe und Trauferschälen. Glasierete / hochglänzende Dachdeckungen sind unzulässig. Siedenamt glänzende Oberflächen sind zugelassen. Dachneigungen in Metall sind nur in Ziegelformat (z. Bsp. PREFA - Dachplatten) zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind nur für Gartenbeleuchtung und Kleingärten zulässig. Parabolspiegel und -Antennen sind zulässig, wenn sie optisch nicht stören.

2.3 Außenwände

Die Außenwände der Gartenhäuser sind in Holz auszuführen. Sichtbar verputztes Mauerwerk darf max. 25 % der Gesamtfassadenfläche betragen. Sichtbare Fassadenverkleidungen aus Blech sind unzulässig. Separate, mit dem Gartenhaus nicht verbundene und untergeordnete Geräteschuppen sind in Blechbauweise zulässig. Zulässig sind die Farben braun, grau, blaugrau, beige und grün. Unzulässig sind die Farben rot und blau, sowie gelbe, fluoreszierende und leuchtende Farbtonen.

2.4 Einfriedungen

Einfriedungen sind als Hecken aus bodenständigen Gehölzen (Hainbuchen, Weißdorn, Vogelbeere, Felsenbirne, Feldorn, Liguster) zulässig. Diese darf eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Die Pflanzung von Koniferen und Nadelgehölzen sind unzulässig. Als Einfriedungszäune sind nur Eisen- oder Holzstäbe mit senkrecht stehenden Latten bzw. Stäben, sowie handeltzliche Metallgitterzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Die Errichtung von Zaunsockeln und Mauern sowie geschlossener Blech- bzw. Kunststoffeinfriedungen ist unzulässig. Als Ausnahme können in einem Abstand von 1 Meter zur Grundstücksgrenze derartige Anlagen errichtet werden. Jägerzäune und Zäune mit horizontalen Brettern sind unzulässig. Zäune aus anderen Materialien sind unzulässig. Sichtbare Metallteile sollen matt und in der Farbe Anthrazit (RAL 7011, 7015, 7024, 7026 oder DB 703) gestrichen werden. Die Anbringung von Stacheldraht ist unzulässig. Zulässig sind auch Flechtzäune aus natürlichen Materialien (Weiden etc.). Die zulässige Höhe beträgt 1,20 m. Zwischen den Grundstückspartellen ist die Errichtung von Maschendrahtzäunen 1,20 m Höhe zwischen Profilstäben in Einzelfundamenten zulässig und muss mit dem Eigentümer des Nachbargrundstückes abgestimmt werden. Einfriedungen als geschlossene Mauer oder Wand sind unzulässig. Eine Einfriedung mit einer Heckenpflanzung ist zu bevorzugen. Die Höhe von lebenden Hecken darf maximal 1,50 m betragen.

2.5 Außenanlagen

- a) Böschungen sind nicht steiler als 30° anzulegen.
- b) Stützmauern sind unzulässig. Eine ggf. erforderliche Terrassierung des Grundstückes soll auf die Fläche des Gartenhauses einwirken. Das Zuzugene begrenzt werden. Wenn Gartenbeete terrassiert werden um Erosionsschäden vorzubeugen, dann sind die entstehenden Böschungen zu begrünen.

2.6 Flächen für PKW-Standplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Zulässig ist je Grundstück 1 PKW-Standplatz in der max. Größe von 6,00 m x 5,00 m. Der Stellplatz ist mit Pflaster-, Verbundsteinen, Rasengittersteinen o.ä. luft- u. wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Je Gartenparzelle ist das Abstellen von mehr als einem PKW innerhalb des Geltungsbereiches unzulässig. Das Abstellen von Anhängern (dauerhaft) wird nicht erlaubt. Wohnwagen und Wohnmobile werden generell vom Kleingartengebiet ausgeschlossen. Anhängern dürfen nur in Verbindung mit PKW's bzw. nur zum Zweck der Beförderung im Kleingartengebiet genutzt und abgestellt werden. Oberflächennasser von privaten Flächen wie PKW-Standplätze, Zufahrten und Zugängen ist auf dem Privatgrundstück aufzufangen und der Versickerung bzw. Kanalschleusenleitung zuzuführen. Es darf nicht auf öffentliche Flächen abgeleitet werden.

2.7 Satzung über die Baugestaltungssatzung der Stadt Hünfeld

Das Kleingartengebiet Hünfeld Unsen liegt außerhalb des Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung der Stadt Hünfeld.

2.8 Baumschutzsatzung

Zur Erhaltung der Bäume im Kleingartengebiet findet die Baumschutzsatzung der Stadt Hünfeld in der jeweils gültigen Fassung Anwendung.

3. Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungen

3.1 Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenveränderungen 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.

3.2 Flurstücksgrenzen

Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

Hinweise

Bei Ausuferungen durch Hochwasser können keine Ansprüche an Dritte für entstandene Wasserschäden gestellt werden. Das Dachflächenwasser kann in Eisternen gesammelt und zur Gartenbewässerung genutzt 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. Es darf nicht auf öffentliche Flächen abgeleitet werden.

Das Befahren der Wege des Kleingartengebietes mit PKW ist nur mit Ausnahmeerlaubnis zulässig. Die Ausnahmeerlaubnisse werden durch die Verkehrsbehörde der Stadt Hünfeld in der Regel mit der Maßgabe erteilt, dass das Befahren der Wege der Kleingartengebietes zur Erreichung des jeweiligen Gartengrundstückes ganzjährig von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr erlauben darf. Derartige Ausnahmeerlaubnisse können bei Missbrauch eingeschränkt oder widerrufen werden. Die Erteilung einer Ausnahmeerlaubnis zum Befahren der Wege des Kleingartengebietes erfolgt ausschließlich für Zwecke, die der Gartenpflege/-nutzung dienen.

Die gärtnerische Nutzung des Kleingartengebietes steht weiterhin im Vordergrund. Die Nutzung zur Freizeitgestaltung erfolgt nachrangig. Es wird eine Abwassergebühr in Höhe von lediglich 10% aufgrund der vorrangig Kleingärtnerischen Nutzung verschoben.

Hinweis auf Immissionschutzrichtwerte:
Im Hinblick auf das im Ansehung an das Kleingartengebiet an der Ostseite direkt angrenzende Wohngebiet (Wohnfläche gemäß FN-Plan) wird auf die einzuhaltenden Immissionsrichtwerte für den Bereich des Kleingartengebietes mit tageläufig 55 dB (A) und nachts 40 dB (A) gemäß der Regelung unter Nr. 6 der technischen Anlagen zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) / Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionschutzgesetz hingewiesen. Im Übrigen gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme.

4. AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERKE

4.1 AUFSTELLUNGSBESCHLÜSSE

Auf der Grundlage des § 11 a i. V. m. § 13 (2) BauGB wurde die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Hünfeld „Großenbacher Unsen“, Teil II, Abschnitt A, Gemarkung Hünfeld, Flur 7, im beschriebenen Verfahren aufgestellt und von der förmlichen Unterrichtung und Erörterung nach § 1 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB gemäß § 13 (2) Nr. 1 BauGB abgelesen.

Hünfeld, 11.12.2013

4.2 AUSLEGUNGSBESCHLÜSSE

Der Entwurf 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Hünfeld „Großenbacher Unsen“, Teil II, Abschnitt A, Gemarkung Hünfeld, Flur 7, mit Begründung hat gemäß § 13 a BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB am 11.12.2013 im öffentlichen Auslegungstermin vom 18.08.2013 bis 17.08.2013 öffentlich ausgestellt.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 08.08.2013 öffentlich bekannt gemacht worden.

Hünfeld, 11.12.2013

4.3 SATZUNGSBESCHLÜSSE

Die Stadtverordnetenversammlung hat nach § 16 BauGB am 16.11.2013 die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Hünfeld „Großenbacher Unsen“, Teil II, Abschnitt A, Gemarkung Hünfeld, Flur 7, beschlossen.

Hünfeld, 11.12.2013

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

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Hünfeld „Großenbacher Unsen“, Teil II, Abschnitt A, Gemarkung Hünfeld, Flur 7 wurde am 11.12.2013 öffentlich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung enthält Angaben über Ort und Zeit der Einsichtnahme in den o.g. Bebauungsplan. Mit dieser Bekanntmachung ist der o.g. Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Hünfeld, 11.12.2013

HÜNFELD KONRAD ZUSE STADT

6. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr.11 der Stadt Hünfeld „Großenbacher Unsen“ (Hünfelder Unsen) Teil II, Abschnitt A, Gemarkung Hünfeld, Flur 6

M 1 : 1000

Bearbeitet: FD: Baurecht / Bauleitplanung
Dipl. Ing. (FH) Angela Huber

Datum: 06.01.2011
Änderung: 22.03.2013; 10.11.2013

WEBER, AM
Hünfeld