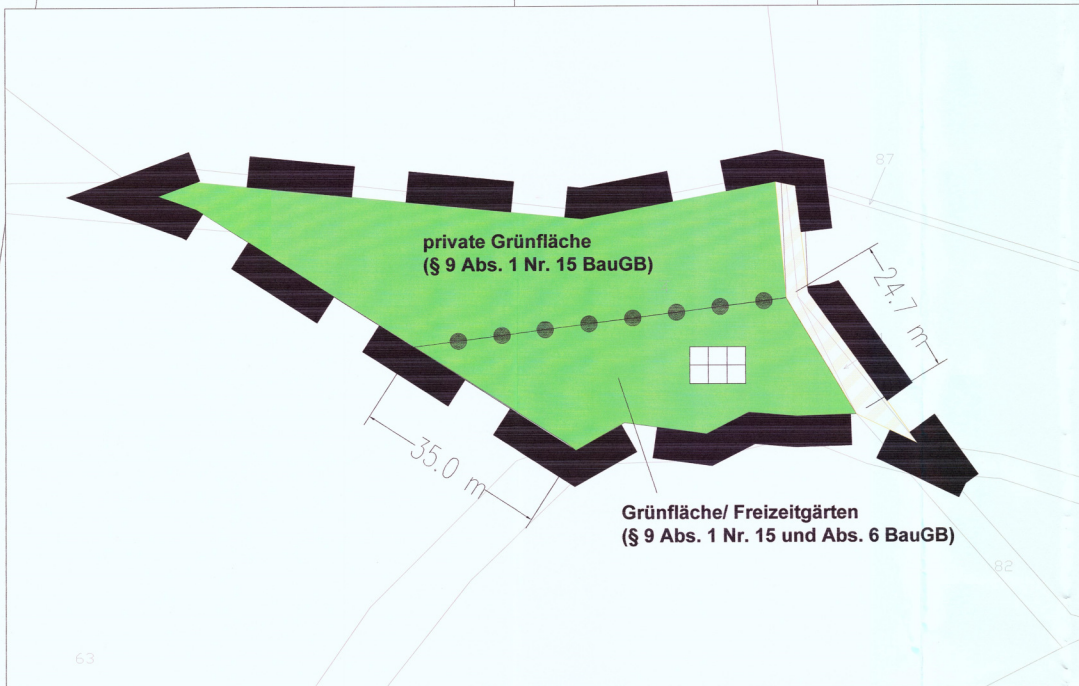




Rechtsgrundlagen

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
PlanZVO	Planzeichenverordnung
HBO	Hess. Bauordnung
HGO	Hess. Gemeindeordnung
BauGB-MassnahmenG	Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch
BNatSchG	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 Landesrecht beruhenden 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



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

1.2 Maß der baulichen Nutzung

- 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 Freizeitgarten festgesetzten Grundstück, nur ein eingeschossiges Gartenhaus zulässig. Zusätzlich kann ein Gerätehaus und ein Gewächshaus errichtet werden.
- Der Abstand von Wegen und Straßen (Fahrbahnrand) muss mind. 5,00m und zum Gewässer (Bachlauf) mind. 10,00 m betragen. Für bestehende bauliche Anlagen gilt ein Mindestabstand von 5,00m. Grundsätzlich ist ein Grenzabstand von 3 m zu Nachbargrundstücken einzuhalten. Unterschreitungen 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 Nutzungseinheit Anlagen gemäß dem Abschnitt b) zulässig.
- c) Die Grünfläche aller Gebäude auf dem Grundstück inkl. des Gartenhauses einschließlich überdachter Terrasse, des Geräteschuppens und des Gewächshauses darf 30 qm nicht überschreiten.
- 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 des Gartenhauses darf teilweise an der Traufseite, gemessen vom Anschnitt des natürlichen Außengeländes 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 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Wirtschaftsweg

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

1.4.1 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.

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



Grünflächen-/Freizeitgärten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Private Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

1.6 Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzungen innerhalb eines Baugebiets
(z.B. § 16 Abs. 5 BauNVO)

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften

2.1 Dachformen und Dachneigungen

Das Dach des Gartenhauses ist als Sattel- oder Puttdach auszubilden. Dachaufbauten aller Art und Kniestöcke sind unzulässig.
Satteldächer müssen mind. 5° und dürfen höchstens 30° geneigt sein. Bei Puttdächern darf die Neigung gegen den Hang bis zu 10°, bei Neigung mit dem Hang bis zu 20° betragen.
Flachdächer sind unzulässig.

2.2 Dacheindeckungen und Dachfarben

Für die Dacheindeckung sind kleinteilige Materialien wie Tonziegel oder Betondachsteine zu verwenden. Naturschieferendeckungen sind zulässig. Die Eindeckung auch mit Weltzementplatten sowie anderen handelsüblichen, weichen Dacheindeckungen wie z. B. etwa bituminösen Dachschindeln und Dachbahnen erfolgen.
Die Dacheindeckungen sind in den Farben Ziegelrot/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 8023) zu gestalten.
Dies gilt nicht für Naturschieferendeckungen, sowie untergeordnete Gebäudeteile wie z. B. Gaubenwangen, Organg- und Traufverschalungen.
Glasierte / hochglänzende Dacheindeckungen sind unzulässig. Seidenmatt glänzende Oberflächen sind zugelassen. Dacheindeckungen in Metall sind nur in Ziegelformat (z. Bsp. PREFA - Dachplatten) zulässig.
Solar- und Photovoltaikanlagen sind nur für Gartenbeleuchtung und Kleinanlagen 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 Blechausführung zulässig. Zulässig sind nur die Farben braun, grau, blaugrau, beige und grün.
Unzulässig sind die Farben rot und blau, sowie grelle, fluoreszierende und leuchtene Farbtöne.

2.4 Einfriedungen

Einfriedungen sind als Hecken aus bodenständigen Gehölzen (Hainbuchen, Weißdorn, Vogelbeere-Flechtzaun, Feldahorn, 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 handelsübliche Metallgitterzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Die Errichtung von Zaunsockeln und Mauern sowie geschlossener Blech- bzw. Kunststoffeinfassungen 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.
Schaltbare Metallteile sollen matt und in der Farbe Anthrazit (RAL 7011, 7015, 7024, 70216 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 Grundstücksparzellen ist die Errichtung von Maschendrahtzäunen bis 120 m Höhe zwischen Profilstäben in Einzelfundamenten zulässig und muss mit dem Eigentümer des Nachbargrundstücks 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 einschl. des Zuganges begrenzt werden. Wenn Gartenbeete terrassiert werden um Erosionsschäden vorzubeugen, sind die entstehenden Böschungen zu begrünen.

4. AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERKE

4.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Auf der Grundlage des § 13 a i. V. m. § 13 Abs. 2 BauGB wurde die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Hünfeld, Teil II, Abschnitt B „Die Großenbacher Unsben/Die Landwehr/Kircher's Graben“, Gemarkung Hünfeld, Flur 5, 6 und 7, Gemarkung Großenbach, Flur 14, 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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Hünfeld, Teil II, Abschnitt B „Die Großenbacher Unsben/Die Landwehr/Kircher's Graben“, Gemarkung Hünfeld, Flur 5, 6 und 7, Gemarkung Großenbach, Flur 14, mit Begründung hat über die Dauer eines Monats vom 28.11.2013 bis 30.12.2013 einschl. öffentlich ausgelegen.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 20.11.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hünfeld, 28.02.2014

Dr. Fennel
Bürgermeister

4.3 SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat nach § 10 BauGB am 20.02.2014 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Hünfeld, Teil II, Abschnitt B „Die Großenbacher Unsben/Die Landwehr/Kircher's Graben“, Gemarkung Hünfeld, Flur 5, 6 und 7, Gemarkung Großenbach, Flur 14, als Satzung beschlossen.

Hünfeld, 28.02.2014

Dr. Fennel
Bürgermeister

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

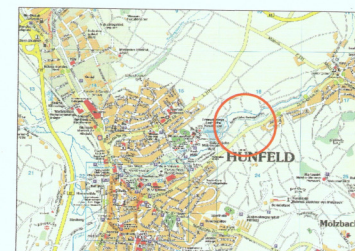
Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Hünfeld, Teil II, Abschnitt B „Die Großenbacher Unsben/Die Landwehr/Kircher's Graben“, Gemarkung Hünfeld, Flur 5, 6 und 7, Gemarkung Großenbach, Flur 14, wurde am 28.02.2014 öffentlich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung enthielt Angaben über Ort und Ziel der Einsichtnahme in den o. g. Bebauungsplan. Mit dieser Bekanntmachung ist der o. g. Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Hünfeld, 28.02.2014

Dr. Fennel
Bürgermeister



3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 11 der Stadt Hünfeld Teil II, Abschnitt B „Die Großenbacher Unsben / Die Landwehr / Kircher's Graben“, Gemarkung Hünfeld, Flur 5,6 und 7 Gemarkung Großenbach Flur 14



M = 1 : 500

Bearbeitet: FD: Stadtplanung und Baurecht
Dipl Ing. (FH) Angela Auber

Datum: Hünfeld, 21.11.2013
Geändert: 05.02.2014

WEBER, AM