



RECHTSGRUNDLAGEN	
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
PlatzVO	Platzchenverordnung
HGO	Hess. Bauordnung
HGO	Hess. Gemeindeordnung
BAUGB-MASSNAHMEN	Hess. Baugesetzbuch
GaVo	Hess. Garagenverordnung
	Bundesnaturschutzgesetz
	Bundesdenkmalschutzgesetz
	Hess. Wassergesetz
	Hess. Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz
HABGnStSchG	Hess. Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz
Ordnrecht der Stadt Hünfeld	Satzung über die Baugestaltung gewerblich strukturierter Bereiche und Mischgebiete der Stadt Hünfeld (Baugestaltungssatzung Gewerbegebiete)
	Satzung über die Baugestaltung gewerblich strukturierter Bereiche und Mischgebiete der Stadt Hünfeld (Baugestaltungssatzung Gewerbegebiete)
	Stellplatzsatzung der Stadt Hünfeld
	Baumschutzsatzung der Stadt Hünfeld
Hinsichtlich der Anwendung der Landesgesetze und Verordnungen wird auf die Hess. Verordnung über die Aufnahme von Landrecht 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/TEXT. 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 WAB DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
1.2.1	Die Errichtung, Einrichtung und der Betrieb von Spielhallen ist ausgeschlossen
1.2.2	Der Einzelhandel mit zentrenrelevante Kernsortimenten ist ausgeschlossen
1.2.3	Es gelten die Regelungen des Textbebauungsplans Nr. 99 „Einzelhandel“ der Stadt Hünfeld
1.2.4	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
1.2.5	zugelassen sind Nutzungen gem. § 6 (2) Ziff. 1-5 BauNVO. Die nach Ziff. 4 – 8 möglichen Nutzungen sind ausgeschlossen (6. Gartenbaubetriebe, 7. Tankstellen, 8. Vergnügungstätten)
1.2.6	Gewerbegebiet „emissionsarm“ wird die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässige Nutzungsart auf Betriebe, die i. S. des § 8 Abs. 1 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören, begrenzt.
1.2.7	max. Grundflächenzahl, GRZ (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
1.2.8	max. Geschossflächenzahl, GFZ (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
1.2.9	Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
1.2.10	H=10,00 Die max. Firsthöhe von Gebäuden
1.2.11	Die max. Höhe für sonstige bauliche Anlagen beträgt 15,00m (Hochbehälter) gemessen vom gewachsenen Boden
1.2.12	Die max. Höhe für Werbepläne beträgt 6,00m gemessen vom gewachsenen Boden
1.3 BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	
1.3.1	offene Bauweise
1.3.2	Baugrenze § 22 (2) BauNVO
1.3.3	Baulinie
1.4 VERKEHRSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	
1.4.1	Straßenverkehrsfläche
1.4.2	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Öffentlicher Parkplatz
1.4.3	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Privater Parkplatz
1.5 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBEWERTUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)	
1.5.1	Elektrizität
1.6 GRÜNFLÄCHEN (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)	
1.6.1	Private Grünfläche
1.6.2	Ausstellungsfäche

1.7 PLANUNGS-, NUTZUNGSREGELUNGEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	
1.7.1	Anpflanzen von Bäumen (gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Hünfeld)
1.7.2	Erhaltung von Bäumen
1.7.3	Anpflanzen von Sträuchern
1.7.4	Erhaltung von Sträuchern
1.7.5	Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum Innerhalb des öffentlichen Straßenraumes sind standortgerecht Laubbäume zu pflanzen, wobei die Qualität der Hochstämme als mind. 3 v. v., Baumumfang 16 – 18 cm festgesetzt wird. Als zu pflanzende Arten werden Tilia cordata 'Greenspire', Acer platanoides 'Emerald Queen', Acer campestre 'Elkirk' sowie Sorbus aria und Cotoneaster 'Carmel' empfohlen. Durch städtebauliche Erfordernisse können die geplanten Baumstandorte verändert werden. Für die Baumpflanzungen sind ausreichend dimensionierte Baumscheiben (Mindestgröße 1,50 x 1,50 m) und / oder zusammenhängende Pflanzbeete auszubilden und mit standortgerechten, bodendeckenden Stauden und Gehölzen zu bepflanzen oder standortgerecht anzupflanzen. Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum Bei städtebaulichen Erfordernissen können die für den öffentlichen Verkehrsmittelraum geplanten Baumstandorte verändert werden, die Anzahl der Bäume jedoch soll nicht reduziert werden. Für die Baumpflanzungen sind ausreichend dimensionierte Baumscheiben (Mindestgröße 1,50 m x 1,50 m) und / oder zusammenhängende Pflanzbeete auszubilden und mit standortgerechten, bodendeckenden Stauden und Gehölzen zu bepflanzen oder standortgerecht anzupflanzen. Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum Baumpflanzungen für Bäume im öffentlichen Straßenraum durch private Grundstückseigentümer dürfen nur unter vorheriger Absprache mit der Stadt Hünfeld erfolgen. Die Pflege muss gemäß den als Anlage zum Bebauungsplan beigefügten Pflegehinweisen erfolgen. Pflanzmaßnahmen im Bereich der Planungs- und Grundstücke Bäume Nr. 1 – 4 Platanen, Hochstamm, Mindestumfang 16 cm, noch zu pflanzen Bäume Nr. 5 + 6: Rothorn, Hochstamm, Mindestumfang 16 cm, noch zu pflanzen Bäume Nr. 7 – 10: Ahorn, Hochstamm, im Zuge der Baumaßnahme / Lagerhalle an dieser Stelle 4 schmalfröhen Säuleneichen, Hochstamm, Mindestumfang 16 cm neu gepflanzt Bäume Nr. 11 – 13 Ahorn, Hochstamm, vorhanden Bäume Nr. 14 – 16 Zierföhren, Hochstamm, vorhanden Bäume Nr. 17 Platanen, Hochstamm, Mindestumfang 16 cm, noch zu pflanzen Bäume Nr. 18 – 25 Hainbuche als Heister, noch zu pflanzen, Höhe der Heister bei der Pflanzung 1,50 m Bäume Nr. 26 – 28 Platanen, Hochstamm, vorhanden Pflanzzeit 1 vor der ehem. Zoonhandlung, Fuldaer Straße 24 dauerhafte Bepflanzung mit Efeu oder Cordoneaster Pflanzzeit 2, Fuldaerstraße 30, vor dem Agramarkt / dauerhafte Bepflanzung mit Potentilla
1.7.6	1. Die auf dem Baugrundstücken 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 die Grundstückseigentümer vorzunehmen. Die Regelungen der Baumschutzsatzung mit Anlage der Stadt Hünfeld sind zu beachten. 2. Die Grundstückseigentümer sind zur dauerhaften und notwendigen Pflege der zu pflanzenden Bäume verpflichtet. Die Baumkronen sollen in ihrer natürlichen Ausprägung nicht beeinträchtigt werden und dürfen nur aus baumärztlichen Gründen geschnitten werden. Die Pflege muss gemäß den als Anlage zum Bebauungsplan beigefügten Pflegehinweisen erfolgen. 3. Wenn eine Ersatzpflanzung erforderlich wird, ist diese umgehend in der nachfolgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Die Pflanzperiode beginnt am 25.09 und endet am 31.3.
1.7.7	1. Die auf dem Baugrundstücken 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 die Grundstückseigentümer vorzunehmen. Die Regelungen der Baumschutzsatzung mit Anlage der Stadt Hünfeld sind zu beachten. 2. Die Grundstückseigentümer sind zur dauerhaften und notwendigen Pflege der zu pflanzenden Bäume verpflichtet. Die Baumkronen sollen in ihrer natürlichen Ausprägung nicht beeinträchtigt werden und dürfen nur aus baumärztlichen Gründen geschnitten werden. Die Pflege muss gemäß den als Anlage zum Bebauungsplan beigefügten Pflegehinweisen erfolgen. 3. Wenn eine Ersatzpflanzung erforderlich wird, ist diese umgehend in der nachfolgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Die Pflanzperiode beginnt am 25.09 und endet am 31.3.
2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN/ORTSRECHT DER STADT HÜNFELD	
2.1 STELLPLATZSATZUNG	
Für die Gestaltung der Stellplätze gilt die Stellplatz- und Abschlusssatzung der Stadt Hünfeld in der jeweils gültigen Fassung.	
2.2 SATZUNG ÜBER DIE BAUGESTALTUNG DER GEWERBLICH STRUKTURIERTEN BEREICHE - MISCHGEBIETE	
Für die gestalterischen Vorgaben und insbesondere für die Gestaltung der Dächer/Dachaufbauten etc. gilt die Satzung über die Baugestaltung für die Baugestaltung der gewerblich strukturierten Bereiche - Mischgebiete einschließlich der Anlagen mit graphischen Darstellungen und Beispielen in der jeweils gültigen Fassung. Ferner gelten die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen.	
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 Bodenbedeckmäler bekannt werden, ist dies der Unteren Denkmalschutzbehörde nach § 20 des Hess. Denkmalschutzgesetzes unverzüglich anzuzeigen.	

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 Grundstücksfäche 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.

Die Verwendung von Koniferen als Solitärpflanzen oder für Heckenpflanzungen mit einer max. Höhe von 2,00 Meter ist zulässig.

Der im Rahmen von Straßenbaumaßnahmen erforderliche Einbau von Betonfundamenten als sog. „Rückstützen“ für Bordsteine, wie z.B. 178, o. a. entlang von Gehwegen, Fahrbahnen und sonstigen öffentlichen Bereichen erfolgt auf den angrenzenden privaten Grundstücken. Die Hinterkante des Bordsteines ist dabei die Grenze zwischen öffentlicher und privater Grundstücksfäche. Der Einbau dieser Betonfundamente wird von den Grundstückseigentümern dauerhaft und entschädigungslos gedeckelt. Durch die Grundstückseigentümer werden erforderliche Beschäftigungen im Rahmen von Gehweg- bzw. Straßenbaumaßnahmen gedeckelt. Den Grundstückseigentümern obliegt es im Zuge von Straßenbaumaßnahmen erforderlich werdende Geländeeingrenzungen selbst auszuführen.

4. AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERKE

4.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 14.09.2011 die erneute Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs Nr. 34 a der Stadt Hünfeld „Gewerbegebiet Fuldaer Straße“, Gemarkung Hünfeld, Flur 10, im vereinfachten Verfahren nach § 131 V. m. § 133 a BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 28.09.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Hünfeld, 06.08.2012

Dr. Fennel
Bürgermeister

4.2 BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB an diesem Bauplanverfahren wurde am 28.09.2011 ortsüblich bekannt gemacht. Diese Bekanntmachung enthielt den Hinweis, dass die Öffentlichkeit in der Zeit von 06.10.2011 bis 07.11.2011 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Vorwurfs dieses Bebauungsplans hat.

4.3 AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplanentwurf Nr. 34 a der Stadt Hünfeld „Gewerbegebiet Fuldaer Straße“, Gemarkung Hünfeld, Flur 10, mit Begründung hat über die Dauer eines Monats vom 22.02.2012 bis 23.03.2012 einschl. öffentlich ausliegen.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 15.02.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.

4.4 SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat nach § 10 BauGB am 28.06.2012 den Bebauungsplan Nr. 34 a der Stadt Hünfeld „Gewerbegebiet Fuldaer Straße“, Gemarkung Hünfeld, Flur 10, als Satzung beschlossen.

Hünfeld, 06.08.2012

Dr. Fennel
Bürgermeister

4.5 BEKANNTMACHUNG DES BEBAUUNGSPLANES GEM. § 10 Abs. 3 BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 34 a der Stadt Hünfeld „Gewerbegebiet Fuldaer Straße“, Gemarkung Hünfeld, Flur 10, wurde am 19.07.2012 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 rechtverbindlich.

Hünfeld, 06.08.2012

Dr. Fennel
Bürgermeister

HÜNFELD

KONRAD ZUSE STADT

Bebauungsplan Nr. 34a

der Stadt Hünfeld,
Gewerbegebiet „Fuldaer Straße“
Gemarkung Hünfeld, Flur 10

M = 1 : 1000

Bearbeitet: FD Bauleitung / Baurecht
Dipl. Ing. (FH) Dietrich Utsch

Datum: 06.02.2012
Geändert: 28.06.2012

W. Weber
WEBER, AM

U. Fennel
U. Fennel
Bürgermeister