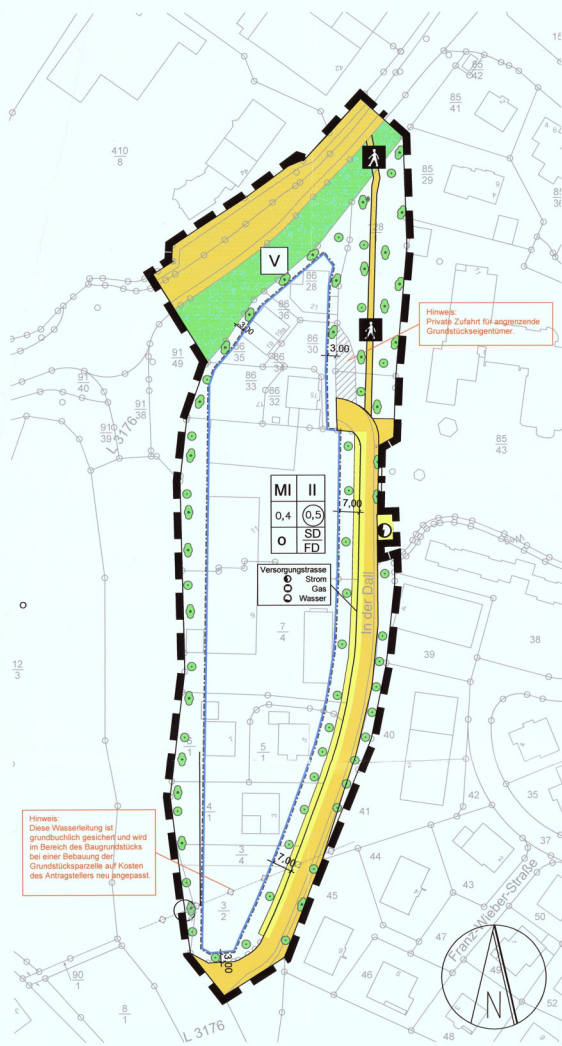




Planzeichenerklärung / Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
PlanZVO	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	Satzung über die Baugestaltung der Kernstadt (Baugestaltungssatzung - Kernstadt)
	Satzung über die Baugestaltung Gewerlich strukturierter Bereiche und Mischgebiete (Baugestaltungssatzung - Gewerliche Bereiche)
	Textbebauungsplan Nr. 62 der Stadt Hünfeld "Einzelhandel"
	Stellplatzsatzung
	Baumschutzsatzung

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB § 1 Abs. 1 und 2 BauNVO)

MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
Zugelassen werden die Nutzungen nach § 6 (2) Ziffer 1-5 BauNVO. Die nach Ziffer 6 - 8 möglichen Nutzungen werden ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,5 Geschößflächenzahl - Dezimalzahl im Kreis, als Höchstmaß (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl - Dezimalzahl (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß römische Ziffer (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

O Offene Bauweise

Straßenverkehrsflächen

Fußgängerbereich

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)

Versorgungsfläche Elektrizität
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)

6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen unterirdisch
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)
Hinweis: Diese Wasserleitung ist grundbuchlich gesichert und wird im Bereich des Baugrundstücks bei einer Bebauung der Grundstücksparzelle auf Kosten des Antragstellers neu angepasst.

7. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)

V Verkehrsgrün

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)

Bäume erhalten

Bäume neu anpflanzen

Sträucher erhalten

9. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften/ Ortsrecht der Stadt Hünfeld

2.1 nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die nicht überbauten Grundstücksflächen, mit Ausnahme der notwendigen Zugänge und Zufahrten, sind wasserundurchlässig anzulegen und gärtnerisch zu gestalten.
Befestigte Grundstücksflächen, die ohne Einfriedung an öffentliche befestigten Flächen anschließen, sind diesen entsprechend in Art und Ausführung zu befestigen.

2.2 Stellplatzsatzung

Für die Gestaltung der Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Hünfeld in der jeweils gültigen Fassung.

2.3 Satzung über die Baugestaltung der gewerblich strukturierten Bereiche und Mischgebiete

Für die gestalterischen Vorgaben und insbesondere für die Gestaltung der Dächer/Dachaufbauten etc. gilt die Satzung über die Baugestaltung der Gewerlich strukturierten Bereiche und Mischgebiete der Stadt Hünfeld - Baugestaltungssatzung Gewerliche Bereiche einschließlich der Anlagen mit graphischen Darstellungen und Beispielen in der jeweils gültigen Fassung.
Ferner gelten die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen.

2.4 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

3.1 Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, 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.

Private Zufahrt für Grundstück 86/30

Hinweise

Für die freizuhaltenden Flächen zur Landesstraße gelten die Festlegungen der 20m breiten Bauverbotszone und der 40m breiten Baubeschränkungszone gemäß § 23 Hessisches Straßengesetz (HStrG). Der Eingriff in die Bauverbotszone durch eine Bebauung erfordert eine Ausnahme genehmigung von der gesetzlichen Vorgabe gemäß HStrG. Durch das Amt für Straßen- und Verkehrswesen (ASV) Fulda, wurde eine solche Ausnahme im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34B der Stadt Hünfeld, Teilbereich "In der Dall", Gemarkung Hünfeld für die ausgewiesenen bebaubaren Flächen genehmigt.

Dachflächenwasser

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.

Pflanzungen

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 2,50 Meter ist zulässig.

Straßenbaumaßnahmen

Der im Rahmen von Straßenbaumaßnahmen erforderliche Einbau von Betonfundamenten als sog. "Rückenstützen" für Bordsteine, wie z.B. "T 8", o. ä. 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 Grundstücksfläche. Der Einbau dieser Betonfundamente wird von den Grundstückseigentümern dauerhaft und entschädigungsfrei geduldet. Durch die Grundstückseigentümer werden erforderliche Böschungsanlagen im Rahmen von Gehwegbau- bzw. Straßenbaumaßnahmen geduldet. Den Grundstückseigentümern obliegt es im Zuge von Straßenbaumaßnahmen erforderliche werdende Geländeangleichungen selbst auszuführen.

Mögliche Ermäßigung von Gebühren

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.

4. AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERKE

4.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Auf der Grundlage des § 13 a i. V. m § 13 (2) BauGB wurde die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 B der Stadt Hünfeld, Teilbereich „In der Dall“, Gemarkung Hünfeld, Flur 10 im beschleunigten Verfahren aufgestellt und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB gemäß § 14 (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.

4.2 AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 B der Stadt Hünfeld, Teilbereich „In der Dall“, Gemarkung Hünfeld, Flur 10, mit Begründung hat gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB innerhalb angemessener Frist vom 16.12.2010 bis 17.01.2011 einschl. öffentlich ausgelegen.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 08.12.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hünfeld, 14.03.2011

Dr. Fennel
Bürgermeister

4.3 SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat nach § 10 BauGB am 17.02.2011 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 B der Stadt Hünfeld, Teilbereich „In der Dall“, Gemarkung Hünfeld, Flur 10 als Satzung beschlossen.

Hünfeld, 14.03.2011

Dr. Fennel
Bürgermeister

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

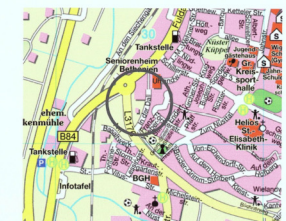
Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 B der Stadt Hünfeld, Teilbereich „In der Dall“, Gemarkung Hünfeld, Flur 10, wurde am 02.03.2011 öffentlich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung enthält Angaben über Ort und Ziel der Einsichtnahme in den o. g. Bebauungsplan. Mit dieser Bekanntmachung ist der o. g. Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Hünfeld, 14.03.2011

Dr. Fennel
Bürgermeister



2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 34 B der Stadt Hünfeld, Teilbereich „In der Dall“ Gemarkung Hünfeld, Flur 10



M = 1 : 1000

Bearbeitet: **FD: Baurecht/Bauleitplanung**
Dipl. Ing. (FH) Desirée Ullrich

Datum: 24.11.2010
geändert: 31.01.2011