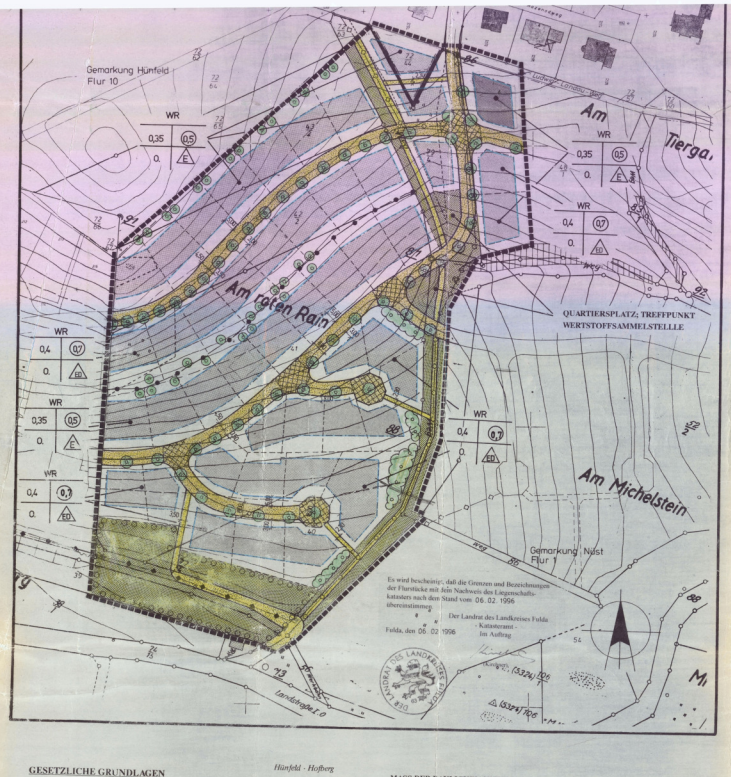

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB),
2. Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmen G)
3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
4. Planzeichenverordnung (PlanzV),
5. Hessische Gemeindeordnung (HGO),
6. Hessische Bauordnung (HBO),
7. Hessische Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan in der gültigen Fassung,
8. Hessische Garagenverordnung (GaVO),
9. Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HENatG).

PLANZEICHENERKLÄRUNG / TEXTL. FESTSETZUNGEN

TEIL A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

GRENZE UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WR — REINES WOHNGEBIET
(§ 3 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

zB 0,5 — GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ
(§ 16, Abs. 2, 2 BauNVO)

zB 0,4 — GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ
(§ 16, Abs. 2,1 BauNVO)

HÖHE BAULICHER ANLAGEN
(§ 16 BauNVO)

Die Gebäudehöhe (Traufhöhe) im Bereich der Einzel- und Doppelhausbebauung darf bergseitig 4,00 m, talseitig 6,25 m nicht überschreiten.
Die Gebäudehöhe wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an den Traufseiten bei geneigten Dächern bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche.

Im Rahmen der HBO vom 20.07.1990 können Dachgeschosse und Kellergeschosse ausgebaut werden, wenn die angegebene GFZ, GRZ und Höhe nicht überschritten werden.

Die Kniestockhöhe (Drempelhöhe) darf 0,75 m nicht überschreiten, gemessen von der Oberkante des Rohfußbodens bis zum Schnittpunkt UK der Sparren (außen).

Die Firsthöhe ab mittlerem Geländeanschnitt darf 10,50 m nicht überschreiten.

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

O — OFFENE BAUWEISE
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

BAUGRENZE
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Garagen sind im nicht überbaubaren Bereich zulässig.

HAUPTFIRSTRICHTUNG

Es wird empfohlen, die Firstrichtung parallel zu den Höhenlinien zu wählen (Gebäude traufständig zur Straße).

Es ist jedoch auch möglich, die Häuser giebelständig zur Straße hin anzuordnen. Um in diesem Fall überhohe Gebäude zu vermeiden, darf die Giebelbreite dieser Wohnhäuser 9,00 m nicht überschreiten.

E — NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG

Die Anzahl der eigenständigen Wohnungen je Gebäude wird auf 2 begrenzt.

ED — NUR EINZEL- U. DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

Die Anzahl der eigenständigen Wohnungen je Gebäude (auch Doppelhaushälften) wird auf 2 begrenzt.

MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Grundstücke beträgt:
für Einzelhäuser 500 m^2,
für Doppelhäuser je Haus 300 m^2,
für Reihenhäuser je Haus 200 m^2

FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Werden Garagen zweier banachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet, sind sie als Doppelgaragen mit einheitlicher Gestaltung zusammenzufassen.

Zufahrten sind in wasserdurchlässigen Materialien auszuführen, wie z. B. in Rasenpflaster, wassergebundener Decke oder breitfugigem Pflaster.

Hinweis: Auf die Möglichkeit einer Ermäßigung der Kanalbenutzungsgebühr nach der Grundstücksfläche für mit Natur- und Verbundpflaster oder auf ähnliche Weise befestigte Grundstücksflächen nach der jeweils gültigen Abwasserbeitrags- und Gebührensatzung der Stadt Hünfeld wird hingewiesen.

Garagenvorplätze sind wasserundurchlässig zu gestalten.

NEBENANLAGEN
(§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind nur bis zu einer Traufhöhe v. 2,75 m zulässig, jedoch damit verbundene Kleintierhaltung ist untersagt.

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

REGELQUERSCHNITT
(4,50 m Fahrbahn , 3,50 m Fuß-und Radweg mit Baumpflanzungen)

aufgepfasterte Bereiche

FUSSWEG
(in wassergebundener Decke)

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

HAUPTVERSORGUNGSLEITUNG FÜR TRINKWASSER

ENTWÄSSERUNGSLEITUNG

WASSERVER- UND ENTSORGUNG

Wasserversorgung und Entwässerung sowie evtl. erforderliche Erschließungsanlagen werden in gesonderten fachtechnischen Plänen nachgewiesen.

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER UND FESTEN ABFALLSTOFFEN
(§ 9 ABS. 1 NR. 12 UND 14 BAUGB)

TELEFON UND STROM

In den Verkehrswegen werden bei Ausbau und Herstellung Trassen für die spätere Verlegung der Kabel vorgesehen. Die zuständigen Stellen werden vor Baubeginn pünktlich unterrichtet.

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

Quartiersplatz, Wertstoffsammelstelle

Entsiegelung der Krankenhaus-Baustellenzufahrt und Neugestaltung einer öffentlichen Grünfläche durch Anlage eines Fußweges mit entsprechender Bepflanzung.

Die Pflege der öffentlichen Grünfläche ist durch die Besitzer der angrenzenden Grundstücke sicherzustellen.

Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche unter Verwendung folgender Arten:

Bäume: (H, 3 x v., o.B., 10-12)	**Sträucher:** (Str., 2 x v., o.B., 100-150)
Buche	(Fagus sylvatica)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Rosen	(Rosa spec.)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Hasel	(Corylus avellana)
Feldahorn	(Acer campestre)
Schw. Holunder	(Sambucus nigra)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Gew. Schneeball	(Viburnum opulus)
Stieleiche	(Quercus robur)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Salweide	(Salix caprea)

FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, BauGB))

ANPFLANZEN EINES FREIWACHSENDEN PFLANZRIEGELS MIT GLEICHZEITIGER ANLAGE EINES ERDWALLS ALS LÄRMSCHUTZ AM SÜDLICHEN RAND DES PLANUNGSGEBIETES (10 - 12 M BREITE)

UNTER VERWENDUNG DER VORHER GENANNTEN ARTEN

ANPFLANZEN VON STANDORTGERECHTEN EINZELBÄUMEN (H, 2 x v., m.B., 16-18) IM STRASSENBEREICH UNTER VERWENDUNG FOLGENDER ARTEN:

Apfel-Dorn	(Crataegus "Carrierei")
Mehlbeere	(Sorbus aria)
Rot-Dorn	(Crataegus laevigata "Pauls Scarlet")
Winterlinde	(Tilia cordata)

ANPFLANZEN VON STANDORTGERECHTEN EINZELBÄUMEN UND STRÄUCHERN IM PRIVATBEREICH

Pro angefangene 300 m^2 Grundstücksfläche ist 1 Obstbaum als Hochstammm (Stammumfang mindestens 10-12 cm) oder ein hochst. Laubbaum zu pflanzen.

80% der nicht überbauten privaten Grundstücksfläche ist als Grün- oder Gartenflächen bzw. sonstige Grünfläche zu gestalten (Wiese, Rasen, Staudenbeet, ...).

Mind. 1 Grundstücksgrenze muß als Schnitthecke oder freiwachsende Hecke gestaltet werden, wobei folgende Arten zu verwenden sind, u. a.:

Freiwachsende Hecke:

Kupfer-Felsenbirne	(Amelanchier lamarckii)
Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Deutzie	(Deutzia gracilis)
Forsythie	(Forsythia spec.)
Kolkwitzie	(Kolkwitzia amabilis)
Weigelie	(Weigela)
Gemeiner Flieder	(Syringa vulgaris)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)
Bauernjasmin	(Philadelphus coronarius)

Schnitthecke:

Hainbuche	(Carpinus betulus)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Buche	(Fagus sylvatica)

LÄRMSCHUTZVORKEHRUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Aus Schallschutzgründen müssen Fenster der Schallschutzklasse II (bewertetes Schalldämm-Maß $R'_w \geq 30$ dB) in der ersten, zur Landesstraße hin gelegenen Häuserzeile (auf der Südseite zur L 3176) eingebaut werden.

TEIL B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 und § 118 Abs. 4 HBO vom 20.07.1990.

DACHFORM UND -GESTALTUNG

Im Einzel- und Doppelhausbereich sind Satteldächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 35 ° - 45 ° zulässig. Walmdächer in Zeltform sind nicht erlaubt. Bei Krüppelwalmdächern muß die Firstlinie mind. 3/4 der Dachlänge betragen

Garagen und Nebenanlagen sind mit Sattel- oder Krüppelwalmdach oder mit begrüntem Flachdach auszuführen.

Die Dacheindeckung muß dem Charakter des Ortsbildes angepaßt in kleinteiligen Dachziegeln oder Dachpfannen erfolgen. Die Farbe der Dachdeckung muß ziegelrot sein, engobierte Dacheindeckung ist nicht zulässig.

MATERIALWAHL UND FARBGESTALTUNG

Es sollen ortsübliche Materialien Verwendung finden. Als Putzfarben sollen gedeckte Farbtöne gewählt werden.

GAUBEN (siehe Hinweise unter Teil C)

EINFRIEDIGUNGEN

Mind. 1 Grundstücksgrenze muß durch eine Schnitthecke oder freiwachsende Hecke eingefriedet werden.

Einfriedungen als geschlossene Mauern oder Wände sind unzulässig. Zäune sind bis zu einer Höhe von 1,25 m mit senkrecht stehenden Latten sind zulässig.

Eckgrundstücke sollen die Einfriedungshöhe von 0,90 m nicht überschreiten.

MÜLLTONEN

Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, daß sie von der Straße aus nicht sichtbar sind.

TEIL C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGEN, HINWEISE

BODENDENKMÄLER:

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

HINWEISE:

1. Zur Gestaltung der Dachgauben wird auf die **DACHGAUBENREGELUNG** der Stadt Hünfeld verwiesen.
2. Zur Erhaltung von Bäumen wird auf die **BAUMSCHUTZSATZUNG** der Stadt Hünfeld verwiesen.
3. Zur Anlage von Stellplätzen wird auf die **STELLPLATZSATZUNG** der Stadt Hünfeld verwiesen.
4. Das Dachflächenwasser kann in Zisternen gesammelt werden und als Brauchwasser z. B. zur Toilettenspülung oder 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.

   Eine fachliche Beratung durch die Stadtwerke Hünfeld und den Eigenbetrieb Abwasseranlagen sollte vorher in Anspruch genommen werden.

   Zur Versickerung des Dachflächenwassers auf dem Grundstück bedarf es der Beurteilung der fachtechnischen Behörden.

54 — GRUNDSTÜCKSGRENZEN UND VORHANDENE GRENZSTEINE, FLURSTÜCKSNUMMERN

VORHANDENE GEBÄUDE

FLURGRENZEN

TEIL D AUFSTELLUNG- UND GENEHMIGUNGSVERMERKE

1. **AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEM. § 2 ABS. 1 BAUGB**

   Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am **27.02.1992** beschlossen und am **08.04.1993** öffentlich bekannt gemacht.

2. **BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 3 ABS. 1 BAUGB**

   Der Termin für die Bürgerbeteiligung wurde am **08.04.1993** ortsüblich bekannt gemacht und von **13.04.1993** bis **06.05.1993**, gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

3. **BETEILIGUNG DER TÖB NACH § 4 ABS. 1 BAUGB**

   Mit Schreiben vom **08.04.1993** wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB von der Planung in Kenntnis gesetzt.

4. **ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB.**

   Die öffentliche Auslegung des Entwurfes nebst Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am **30.06.1993** von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen, am **23.12.1993** öffentlich bekannt gemacht und vom **03.01.1994** bis **02.02.1994** durchgeführt.

5. **SATZUNGSBESCHLUSS GEM. § 10 BAUGB**

   Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 03.05.1995 und 15.12.1995 (Änderung des Satzungsbeschlusses) den Entwurf gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen

Hünfeld, den **08. 02. 1996**

(Siegel) Stadt Hünfeld

Dr. Fennel
Bürgermeister

6. **BESCHEINIGUNG KATASTERAMT**

   (siehe Kartenteil)

7. **BEKANNTMACHUNG DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

   In Anwendung der Vorschriften des § 2 (6) des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 22.04.1993 (BGBl. I Seite 622 ff) i. V. m. § 12 BauGB in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl I, Seite 2253 ff), zuletzt geändert durch Artikel, 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl I, Seite 466 ff) wurde am **26. Feb. 1996** ortsüblich bekanntgemacht, daß zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfes der Bevölkerung von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hünfeld am 03.05.1995 und 15.12.1995 (Änderung des Satzungsbeschlusses vom 03.05.1995) der Bebauungsplan Nr. 50 A der Stadt Hünfeld "Verlängerter Hofberg", Gemarkung Nüst, als Satzung beschlossen wurde

   Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 50 A "Verlängerter Hofberg", Gemarkung Nüst, rechtsverbindlich.

Hünfeld, **07. März 1996**

Stadt Hünfeld

Dr. Fennel
Bürgermeister

(Siegel)

Hofberg
Hofberg
Hofberg