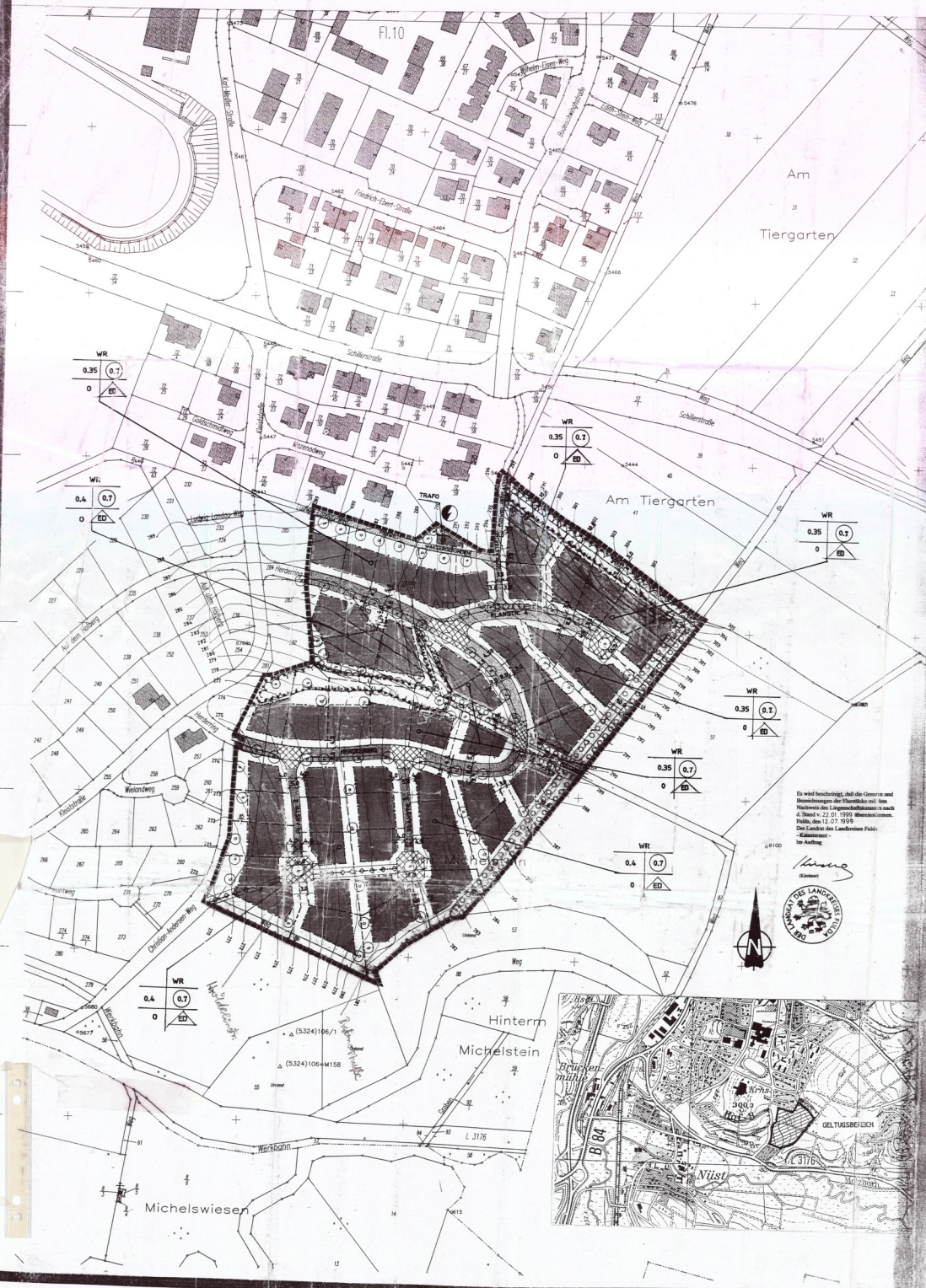




STADT HÜNFELD

KREIS FULDA

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 508 der Stadt Hünfeld "Am Michelstein", Flur 21, Gemarkung Hünfeld

RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Bauordnungsverordnung
PlanZVO	Planzeichenverordnung
HBO	Hess. Bauordnung
HBO	Hess. Gemeindeordnung
BauGB-MaßnahmenG	Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch
GAVO	Hess. Garagenverordnung
HNatG	Hess. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege
Hess. Verordn.	Verordnung über auf Landrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplänen in der gültigen Fassung

1. PLANZEICHENERKLÄRUNG/TEXT/FESTSETZUNGEN

1.1 PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

----- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.2 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) BAUGB)

- 1.21 WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- 1.22 0,35 Grundflächenzahl, GRZ (§ 16 Abs. 2.1 BauNVO)
- 1.23 0,2 Geschossflächenzahl, GFZ (§ 16 Abs. 2.2 BauNVO)
- 1.24 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO)

Die Gebäudehöhe (Traufhöhe) im Bereich der Einzel- und Doppelhausbebauung darf insgesamt 4,00 m, teilweise 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 können Dachgeschosse und Kellergeschosse ausgebaut werden, wenn die angegebene GRZ, GRZ und Höhe nicht überschritten werden.

Die Kniestockhöhe (Drempelhöhe) darf 0,75 m nicht überschreiten, gemessen vom Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Fußplatte.

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

1.25 35° - 42° zulässige Dachneigung

1.26 SD Satteldach

1.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 (1) BAUGB)

- 1.31 0 offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- 1.32 - - - - - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- 1.33 überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)
- 1.34 nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Garagen sind im nicht überbaubaren Bereich zulässig.

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

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

1.4 MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 ABS. 1 NR. 3 BAUGB)

Die Mindestgröße der Grundstücke beträgt:
für Einzelhäuser: 500 qm
für Doppelhäuser je Haus: 300 qm

1.5 FLÄCHEN FÜR STELLPLATZ (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)

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

Zufahrten sind in wasserundurchlässigen Materialien auszuführen, wie z. B. in Rasenpflaster, versickernder Decke oder breittufigem Pflaster.

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

Garagenvorplätze sind wasserundurchlässig zu gestalten.

1.6 NEBENANLAGEN (§ 14 BAUGB)

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

1.7 VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 (1) 11 BAUGB)

- 1.71 Straßenbegrenzungslinie
- 1.72 Öffentliche Verkehrsfläche (z. B. 4,50 m Fahrbahn, 3,50 m Parkstreifen/Gelweg mit Baumpflanzungen)

1.73 aufgeschaltete Bereiche

Füllung (in wasserundurchlässiger Decke) 2,00 bzw. 3,00 m Breite (aufwärts)

1.74 FÜHRWEG

Gestaltung der Verkehrsflächen:
Zur Verkehrsberuhigung und allgemeinen Durchdringung werden Einrasten im Straßenraum durch Baumpflanzungen gestattet.

Eine detaillierte Festlegung der Baumstände bleibt der konkreten Straßenplanung überlassen. Die im Bebauungsplan eingezeichneten Baumpflanzungen entlang der Straßen sind bei der Detailplanung der Zufahrten zu beachten.

1.8 FLÄCHEN FÜR VERSICHERUNGSANLAGEN UND FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER (§ 9 ABS. 1 NR. 12 - 14 BAUGB)

- 1.81 Telefon und Strom
- 1.82 In den Verkehrsflächen werden bei Ausbau und Herstellung Trassen für die spätere Verlegung der Kabel vorgesehen. Die zuständigen Stellen werden vor Baubeginn rechtzeitig unterrichtet.
- 1.83 Trafostation
- 1.84 Flächen für Ver- und Entsorgungsleitungen

1.9 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 UND 23 BAUGB)

- 1.91 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) - ohne Standortbindung im öffentlichen Bereich
- 1.92 Umpflanzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- 1.93 Umpflanzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

1.10 GRÜNDORNERISCHES FESTSETZUNGEN

Anlage freischneidende Hecken
Am östlichen Rand des Planungsbereiches ist zur Abgrenzung gegenüber der freien Landschaft sowie zur Bildung eines neuen Ortsrandes eine mindestens 10 m breite freischneidende Hecke aus Arten der hier pol. nat. Vegetation anzulegen.

Zu pflanzen sind Bäume mit einem Stammumfang von 12/14 Heister/150/175 und zweimal verpfanzte Sträucher 60/100, wobei je 100 m² 1 Baum, 5 Heister und 40 Sträucher zu pflanzen sind.

Zu verwenden sind folgende Arten:

- Bäume:** Buche, Stieleiche, Hainbuche, Vogelkirsche, Traubeneiche, Feldahorn, Salweide, Zitterpappel, Hängebirke, Eberesche.
- Sträucher:** Hasel, Hirtengül, Weidenröschen, Schlehe, Schwarzer Holunder, Brombeere, Kreuzdorn, Brombeere, Himbeere, Faulbaum.

Erhalt von Heckenbeständen
Die bestehenden Hecken sind zu erhalten und dauerhaft durch fachgerechte Pflegemaßnahmen zu unterhalten.

Baumpflanzungen in öffentlichen Straßenraum

Innerhalb des öffentlichen Straßenraumes sind standortgerechte, kleinkronige Laubbäume zu pflanzen, wobei die Qualität der Hochstämme ab mind. 3 x v. m. B. Stammumfang 16 - 18 cm festgesetzt wird.

Gepflanzt werden können Acer campestre 'Elsrijk' (Feldahorn) und Sorbus aria (Heilbeere).

Bei städtebaulicher Erfordernis können die gepfl. Baumstände verändert werden, die Anzahl der Bäume im Straßenraum darf jedoch nicht reduziert werden.

Die Baumscheiben sind in der Mindestgröße 1,50 m x 1,50 m auszubilden und bodendeckenden Straßen und Gehwegen unterschiedlicher Artensamenanreicherung entsprechend den jeweiligen Standortbedingungen zu bepflanzen oder standortgerecht anzulegen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

2.1 BAUMPFLANZUNGEN

Auf allen privaten Grundstücksflächen sind pro 200 m² verpflanzter u./o. überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbau in der Qualität H. 3 x v. m. 14 - 16 oder ein standortgerechter u. landschaftstypischer Obstbaum (H. ab 7 cm Stammumfang) zu pflanzen. Zu verwenden sind standortgerechte und landschaftstypische Obst- und Laubbäume nach Wahl des jeweiligen Grundstückseigentümers.

2.2 ENPFRIEDRUNGEN

Für alle Grundstücksflächen gilt, daß mindestens eine Grundstücksgrenze auf der gesamten Länge mit einer freischneidenden Hecke einzufrieden ist. Verwendet werden können hier heimische Sträucher in der Qualität mind. Str. 2 x v. m. 40 - 100, (z. B. Hasel, Faulbaum, Weidenröschen, Schlehe, Hundsröschen, schwarzer Holunder, Brombeere, rote Heckenkirsche, gew. Schneeball, Kreuzdorn, Pfaffenhütchen), wobei pro 1,5 m² mindestens ein Strauch zu pflanzen ist. Alternativ ist die Anlage einer geschnittenen Hecke aus heimischen Heckenpflanzungen (Pflanzqualität mind. 2 x v. m. 125 - 150) nach Wahl des jeweiligen Grundstückseigentümers möglich.

2.3 DACHBEGRIFFUNG

Flächendeckend baulichen Nebenanlagen sind durch eine extensive Dachbegrünung zu gestalten. Entsprechende Voraussetzungen sind frühzeitig im Rahmen der Hochbauplanung zu berücksichtigen.

2.4 FASADENBEGRIFFUNG

Fassadenflächen, die auf einer Wandfläche von mehr als 30 m² keine Fenster, Tor oder Türöffnung aufweisen, sind pro angefangene 10 m² mit mindestens einer Rank- u./o. Kletterpflanze zu bepflanzen.

2.5 FREIPLÄCHENGESTALTUNG

50 % der Grundstücksflächen sind als Garten- oder sonstige Grünfläche zu gestalten. Der Flächenanteil von Rasenflächen, Stauden, Rasenflächen und Nutzgärten sollen nicht mehr als 40 % des gesamten Freizeitanbereichs betragen. Auf einer Flächenverteilung der Freizeitanlagen ist hier grundsätzlich zu verzichten.

2.6 STELLPLATZ

Für die Gestaltung der Stellplätze sowie für deren Oberflächenbefestigung gilt die Stellplatz- und Abbaubestimmung der Stadt Hünfeld.

2.7 DACHFORM UND GESTALTUNG

Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° - 42°, die gut auch für Garagen und Nebenanlagen, die Dachdeckung muß dem Charakter des Ortsbildes angepaßt, mit geeigneten, kleinteiligen Dachziegeln erfolgen.

2.8 GAUBEN

Dachgauben sind zulässig im Rahmen der Satzung über Baugestaltung der Stadt Hünfeld.

2.9 DREMPPEL (Kniestock)

Die Drempelhöhe des Dachgeschosses (Kniestock) darf höchstens 0,75 m, gemessen vom Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Fußplatte, betragen.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND SONSTIGE DARSTELLUNGEN

3.1 GRUNDSTÜCKSGRENZEN UND VORHANDENE GRENZSTREIFEN, FLURSTÜCKSNUMMERN

Wenn bei Erdarbeiten Bodenmarken bekannt werden, ist dies der unteren Denkmalschutzbehörde nach § 20 des Hess. Denkmalschutzgesetzes unverzüglich anzuzeigen.

3.2 GRUNDSTÜCKSGRENZEN UND VORHANDENE GRENZSTREIFEN, FLURSTÜCKSNUMMERN

- 3.21 Vorhandene Gebäude
- 3.22 Flurgrenzen

HINWEIS

- Zur Gestaltung der Dachgauben wird auf die SATZUNG ÜBER BAUGESTALTUNG (GESTALTUNGSATZUNG) der Stadt Hünfeld verwiesen.
 - Zur Erhaltung von Bäumen wird auf die BAUMSCHUTZSATZUNG der Stadt Hünfeld verwiesen.
 - Zur Anlage von Stellplätzen wird auf die STELLPLATZ- UND ABBAUBESTIMMUNG der Stadt Hünfeld verwiesen.
 - Das Dachflächenwasser kann in Zisternen gesammelt werden und als Brauchwasser insbesondere zur Gartenbewässerung benutzt werden. Evt. Fördermöglichkeiten sind beim Eigenbetrieb Abwasseranlagen der Stadt Hünfeld zu erfragen.
- Hinweis:* Ist eine Versicherung des Dach- und Oberflächenwassers auf der baulichen Grundstücksfläche vorhanden, wobei die Versicherungsgesellschaften in die Gestaltung der Freizeitanlagen integriert werden sollen.

4. AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERKE

4.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 23.09.2005 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 508 "Am Michelstein", Flur 21 beschlossen. Der Beschluss wurde am 14.07.2006 öffentlich bekanntgemacht.

Hünfeld, 01.10.2006

Dr. Fritzel
Bürgermeister

4.2 BÜRGERBETEILIGUNG

Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB an diesem Bauplanungsverfahren wurde am 14.07.2006 öffentlich bekanntgemacht. Diese Bekanntmachung enthält den Hinweis, daß die Bürger in der Zeit vom 14.07.2006 bis 17.07.2006 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Vorentwurfs dieses Bebauungsplanes haben.

4.3 OFFENLEGUNGSBESCHLUSS

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 508 "Am Michelstein", Flur 21, mit Begründung, hat über die Dauer eines Monats vom 14.07.2006 bis 14.08.2006 einschl. öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 14.07.2006 öffentlich bekanntgemacht worden.

4.4 SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat nach § 10 BauGB am 23.09.2005 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 508 "Am Michelstein", Flur 21, als Satzung beschlossen.

Hünfeld, 01.10.2006

Dr. Fritzel
Bürgermeister

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

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 508 "Am Michelstein", Flur 21 wurde am 14.07.2006 öffentlich bekanntgemacht. 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, 01.10.2006

Dr. Fritzel
Bürgermeister



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 508 der Stadt Hünfeld "Am Michelstein", Flur 21, Gemarkung Hünfeld

M = 1 : 1.000

Bearbeitet: STADTBÜRO DER STADT HÜNFELD

Datum: 05. April 1999

Gekannt: 24.11.2006

Timmer, Stadtbaumeister