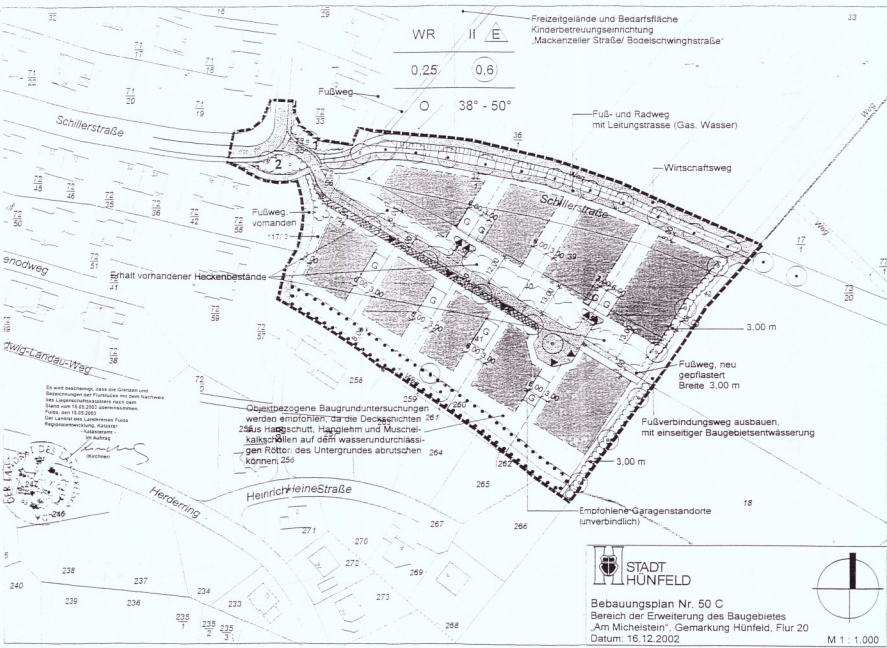




BEBAUUNGSPLAN NR. 50 C DER STADT HÜNFELD
ERWEITERUNG DES BAUGEBIETES "AM MICHELSTEIN",
GEMARKUNG HÜNFELD; FLUR 20

RECHTSGRUNDLAGEN	
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
PlanZVO	Planzeichenverordnung
HBO	Hess. Bauordnung
HGO	Hess. Gemeindeordnung
BAUGB- MASSNAHMENG	Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch
GaVO	Hess. Garagenverordnung
HNatG	Hess. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege
Hess. Verordnung über die Aufnahme von auf Landschaft beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan in der gültigen Fassung	

1.	PLANZEICHENERKLÄRUNG/TEXTL. FESTSETZUNGEN
1.1	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.2	ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)
-----	---

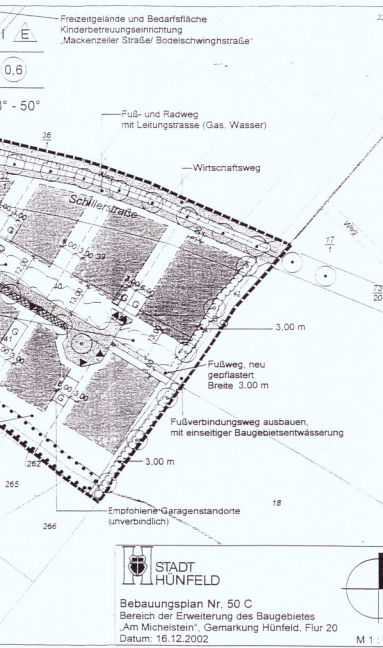
1.21	 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
1.22	 Grundflächenzahl, GRZ (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
1.23	 Geschossflächenzahl, GFZ (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

1.24	Höhe baulicher Anlagen im WA (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) Die Gebäudehöhe (Traufhöhe) darf bergseitig 4,00 m, talseitig 5,25 m nicht überschreiten. Die Gebäudehöhe wird vom Anschnitt des natürlichen Geländes an den Traufseiten, bei geneigten Dächern bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche, gemessen. Bei Höhenangaben ist die Bezugshöhe das natürliche Geländeeau. Aufschüttungen sind nur bis zu einer max. Höhe von 0,50 m zulässig. Im Rahmen der HBO vom 01.10.2002 können Dachgeschosse und Kellergeschosse ausgebaut werden, wenn die angegebene GFZ, GRZ und Höhe nicht überschritten wird und die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen sind. Die Kniestockhöhe (Drempelhöhe) darf 0,75 m, gemessen von Oberkante Rohfußboden bis Unterkannte Fußplatte, nicht überschreiten. Die Firsthöhe ab mittlerem Geländeanschnitt darf 10,50 m nicht überschreiten. Die Firsthöhe ab mittlerem Geländeanschnitt darf 10,50 m nicht überschreiten.
------	---

1.25	 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 BauNVO)
1.26	 zulässige Dachneigung

1.3	BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS-FLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
-----	--

1.31	 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
1.35	 vorgeschlagene Grundstücksgrenze, nicht verbindlich



1.36	<u>Hauptfrießrichtung</u> Es wird empfohlen, die Frießrichtung 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 überhöhte Gebäude zu vermeiden, darf die Giebelbreite dieser Wohnhäuser 10,50 m nicht überschreiten.
1.37	<u>Nur Einzelhäuser zulässig</u> Die Anzahl der eigenständigen Wohnungen wird auf 2 begrenzt. Eine zusätzliche Einliegerwohnung im Keller- oder Dachgeschoss ist zulässig, wenn die Wohnfläche für diese Kleinwohnung max. 50% der Grundstücksfläche beträgt, die festgesetzte Geschossflächenzahl nicht überschritten wird und die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden.

1.4	MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 ABS. 1 NR. 3 BAUGB)
1.5	FLÄCHEN FÜR STELLPLATZE (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)

1.6	NEBENANLAGEN (§ 14 BAUNVO)
1.7	VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

1.71	 Straßenbegrenzungslinie
1.72	 öffentliche Verkehrsfläche (z. B. 3,50 m Gehweg) Parkstreifen mit Baumpflanzungen, 4,50 m Fahrbahn
1.73	 Grundstückszufahrt
1.74	 Fußweg (wassergebundene Decke) 1,00 m Breite
1.75	 Gestaltung der Verkehrsfläche

1.8	FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN ZUR VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER UND FESTEN ABFALLSTOFFEN
1.81	<u>Telefon und Strom</u> In den Verkehrsflächen werden bei Ausbau und Herstellung Trassen für die spätere Verlegung der Kabel vorgesehen. Die zuständigen Stellen werden vor Baubeginn unterrichtet. Die Erschließungsmaßnahme in Bezug auf Telekommunikation wird in dem Neubauplan in koordinierter, unterirdischer Bauweise durchgeführt (Längsverkabelung). Die Herstellung der Hauszuführung (Tiefbau) ist von den Grundstückseigentümern selbst zu erbringen. Dies kann z.B. durch die zur Verfügungstellung eines Leertubes vom neuerrichtenden Gebäude bis zur Grundstücksgrenze bzw. zum Gehweg erfolgen.

1.9	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNÄHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 UND 25 BAUGB)
1.91	 Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) - hochstämmiger Laubbau
1.92	 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) - ohne Standortbindung im öffentlichen Straßenraum
1.93	 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) - z.B. Anlage einer freiwachsenden Hecke
1.94	 Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
1.10	ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 a BAUGB)
1.101	<u>Erhalt vorhandener Heckenbestände</u> Die bestehenden Hecken im Süden des Geltungsbereiches sind zu erhalten und dauerhaft durch fachgerechte Pflegemaßnahmen zu unterhalten.
1.102	<u>Einfriedigungen</u> Die zur Wohnnutzung vorgesehenen Grundstücksflächen sind als strukturreiche Hausgärten zu gestalten. Für jede Grundstücksfläche gilt: Am mindestens 1 Grundstücksgrenze ist auf der gesamten Länge eine mindestens 2-reihige, freiwachsende Laubgehölzhecke anzulegen. Bei einem Pflanzabstand von 1,50 m in der Reihe ist pro 1,5 m Hecke mindestens ein Strauch in der Mindestqualität 2 x v., 80/100 cm zu pflanzen. Alternativ ist die Anlage einer geschnittenen Hecke aus heimischen Heckenpflanzungen (Pflanzenqualität mind. 2 x v., 125 - 150 cm) nach Wahl des jeweiligen Grundstückseigentümers möglich. Pro Grundstücksfläche ist mindestens ein in seiner Entwicklung die Firsthöhe des Gebäudes überragender, großkroniger Laubbau als Hochstamm, 3 x v., 16 - 18 cm als Hausbaum zu pflanzen. Darüber hinaus ist pro angefangene 100 m überbauter und/oder versiegelter Grundstücksfläche jeweils 1 standortgerechter Obstbaum als Hochstamm (nach DIN 18916) mit einem Stammumfang von mindestens 8 - 10 cm oder ein sonstiger, ggfs. Klein Kronen, Laubbau (H, 3 x v., m.B., 14 - 16 cm) zu pflanzen. Die Pflanzung von Koniferen ist unzulässig. Einfriedigungen als geschlossene Mauer oder Wand sind unzulässig. Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m sind zulässig. Heckenpflanzungen sind als Einfriedigung zu bevorzugen.
1.103	<u>Fassadenbegrenzung</u> Zur Gestaltung ungegliederter Fassadenflächen wird eine Fassadenbegrenzung empfohlen. Fassaden, die auf einer Fläche von 20 m ² keine Fenster, Tor- und/oder Türöffnungen aufweisen, können mit einer (od. mehr) Rank- und/oder Kletterpflanze begrünt werden.
1.11	GRÜNKONFERISCHE FESTSETZUNGEN
1.111	<u>Anlage freiwachsender Hecken</u> Am östlichen Rand des Planungsbereiches ist zur Abgrenzung gegenüber der freien Landschaft sowie zur Bildung eines neuen Ortsrandes eine mindestens 3,00 m breite, freiwachsende Hecke aus Arten der hier potentiell natürlichen Vegetation mit einer Baumreihe (H, 3 x v., Stammumfang 16 - 18 cm) aus Sorbus aria (Mehlbäuer) anzulegen. Zu pflanzen sind Heister 150/175 cm und 2 x v. Sträucher angeordnet werden. Punktuelle werden mit einem Anteil von 5 % der insgesamt zu bepflanzen Fläche Heister in der Qualität 2 x v., 125/150 cm gepflanzt. Pro 1,5 m ² wird ein Gehölz gepflanzt. Alternativ ist die Anlage einer geschnittenen Hecke aus heimischen Heckenpflanzungen (Pflanzenqualität mind. 2 x v., 125 - 150 cm) nach Wahl des jeweiligen Grundstückseigentümers möglich. Zu verwenden sind folgende Arten: Heister: 30 % Hainbuche (Carpinus betulus), 30 % Feldahorn (Acer campestre), 20 % Vogelkirsche (Prunus avium), 20 % Esche (Fraxinus excelsior) Sträucher: 30 % Haselnuß (Corylus avellana), 25 % Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), 10 % Salweide (Salix caprea), 10 % Weißdorn (Crataegus monogyna), 25 % Schlehe (Prunus spinosa) Grünfläche 1 und 2 Die Grünflächen sind so mit Sträuchern zu gestalten, dass ein Überfahren oder Überqueren für Fußgänger ausgeschlossen wird. Zu verwenden sind folgende Arten: Rosa canina (Hunds-Rose), Rosa nitida (Glanz-Rose), Spiraea japonica 'Albiflora' (Weiße Japan-Spiräe), Potentilla fruticosa 'Abbotswood' (Fünftingstrauch), Berberis x media 'Red Jewel' (Berberitze). Qualität: Str. 2 x v. Die Laubbäume sind als Hochstamm in der Qualität 3 x v., Stammumfang 16 - 18 cm zu pflanzen. Die Neuanpflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu erhalten.
1.112	<u>Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum</u> Innerhalb des öffentlichen Straßenraumes sind standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, wobei die Qualität der Hochstämme ab mind. 3 x v., Stammumfang 16 - 18 cm festgesetzt wird. Gepflanzt werden soll Acer platanoides 'Cleveland' (Spitzahorn). Bei städtebaulicher Erfordernis können die geplanten Baumstandorte verändert, die Anzahl der Bäume im Straßenraum darf jedoch nicht reduziert 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 anzulegen.
1.113	<u>Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen</u> Für die nicht innerhalb des Planungsbereiches auszugleichenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden außerhalb des Planungsbereiches folgende Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt: Teilflächen der Flurstücke 52, 53, 58/3 und 57/1 der Flur 14, Gemarkung Großbach im Randbereich der Hasel, sind in einer Größenordnung von 7.000 m ² aus der bisherigen Nutzung (Intensiv genutztes Grünland) zu nehmen und der Sukzession (Wiesenbrache) zu überlassen. Die hier vorhandenen Ufergehölze sind zu erhalten. Auf 10 % der betroffenen Fläche ist punktuell eine Inpflanzung mit Erlen und Weiden durchzuführen. Zur Vermeidung unerwünschter Beeinträchtigungen und Nutzungen ist die betroffene Fläche deutlich zu kennzeichnen bzw. zu markieren. Die Kompensationsfläche wird im Bebauungsplan Nr. 12 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Großbach „Radwanderweg Freizeitanlage Seefische Haselgrund - Großbach“ als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) festgesetzt. Entsprechend dem Eingriffsumfang ist die geplante Kompensationsmaßnahme mit einem Flächenanteil von 70 % den privaten Grundstückseigentümern, mit einem Flächenanteil von 30 % der Stadt Hünfeld, zuzurechnen.

2.	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN
2.1	STELLPLATZ- UND ABLOSETZUNG Für die Gestaltung der Stellplätze sowie für deren Oberflächeneinfriedigung gilt die Stellplatz- und Ablosezzung der Stadt Hünfeld in der jeweils gültigen Fassung.
2.2	DÄCHER, DACHAUFBAUTEN, GAUBEN, DREMPEL, FASSADENGESTALTUNG Zulässig sind: - als Regeldachform Stäldächer zwischen 38° und 50° Dachneigung in Form des Sattel- od. Krüppelwalmendes, - sonstige regionaltypische Dächer (z.B. Walmdach) mit 38° bis 50° Dachneigung, - Mansarddächer mit 55° - 85° Dachneigung unterhalb und 18° - 30° Dachneigung oberhalb des Mansardkniees, - Walmdächer in Anlehnung an vorhandene historische Dachausbildungen, Dachneigung: 38° - 65°, - sonstige Dachformen gemäß der Satzung vom 04.09.2002 über die Baugestaltung der Kernstadt Hünfeld. Dachgauben sind als hochstehende Einzelgauben (Steh- oder Schieppgaube) zulässig. Zahl und Breite der Einzelgauben dürfen Zahl und Breite der Fenster der aufgehenden Wand nicht überschreiten. Die Kniestockhöhe (Drempelhöhe) darf bei eingeschossigen Gebäuden 0,75 m, bei zweigeschossigen Gebäuden 0,50 m, gemessen von der Oberkante Rohfußboden bis zur Unterkante Fußplatte, nicht überschreiten. Für die Dachdeckung sind ausschließlich kleinteilige Materialien (Ton-Ziegel od. Dachziegel aus Beton) in Ziegelfeld Naturrot zu verwenden. Naturschieferdeckungen sind zulässig. Glänzende Dachdeckungen sind unzulässig. Die Fassadenfarben sollen sich nach den Farbleistungen der Stadt Hünfeld richten, als Fassadenfarben sollen Kirschrot, Ochsenblut, Gelb hell und dunkel, Grau blau hell und blau dunkel, Grau violett hell und violett dunkel, Orange hell und dunkel, Rosenholz, Ziegelfeld, Grau, Schwarz, Weiß und Kaka verwendet werden. Grüne und grelle Farböne sind unzulässig. Im übrigen gelten die Festlegungen der Satzung über die Baugestaltung der Kernstadt Hünfeld - einschließlich der Anlagen mit graphischen Darstellungen und Beispielen - in der Fassung vom 04.09.2002.

2.3	BAUMSCHUTZSATZUNG Zur Erhaltung von Bäumen wird auf die Baumschutzsatzung der Stadt Hünfeld in der jeweils gültigen Fassung verwiesen. Die im Plan als zu erhaltend gekennzeichneten Bäume und Gehölzflächen sind dauerhaft vor Beeinträchtigungen jeglicher Art zu schützen. Die Durchführung von Hoch- und Tiefbauarbeiten im Kronenbereich ist zu unterlassen. Jegliches Befahren des Kronenbereiches sowie die Nutzung als Lagerfläche und das Auffüllen von Boden außerhalb bereits versiegelter Flächen ist nicht zulässig. Während der Bauphase ist der Wurzelbereich - entspricht Kronenbereich - der Bäume durch einen mind. 1,80 m hohen Schutzzaun zu sichern. Abgänge sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.
-----	--

3.	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGEN, HINWEISE
----	---

3.1	BODENDECKMÄLER Wenn bei Erarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, ist dies der unteren Denkmalschutzbehörde nach § 20 des Hess. Denkmalschutzgesetzes unverzüglich anzuzeigen.
-----	---

3.2	GRUNDSTÜCKSGRENZEN UND VORHANDENE GRENZSTEINE, FLURSTÜCKSNUMMERN
-----	--

3.21	 Vorhandene Gebäude
3.22	 Flurstücksgrenzen

HINWEIS

Das Dachflächenwasser kann in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser, insbesondere zur Gartenbewässerung, benutzt werden. Evtl. Fördermöglichkeiten sind beim Eigenbetrieb Abwasseranlagen der Stadt Hünfeld zu erfragen.
Falls die Sammlung von Dachflächenwasser in Zisternen beabsichtigt ist, darf dies 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.
Vollzugsfristen/ Nachweise
Die Grundstückseigentümer haben die verbindlichen Anpflanzungen innerhalb von 2 Jahren nach Bezugsfertigkeit auszuführen und gegenüber der Stadt Hünfeld nachzuweisen.
Die Neuanpflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind auf Kosten des Eigentümers nachzupflanzen.

4.	GENEHMIGUNGSVERMERKE
4.1	OFFENLEGUNGSBESCHLUSS Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hünfeld hat in der Sitzung am 16.11.2005 die Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 C der Stadt Hünfeld, Erweiterung des Baugebietes „Am Michelstein“, Gemarkung Hünfeld, Flur 20, im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 C der Stadt Hünfeld, Erweiterung des Baugebietes „Am Michelstein“ hat über die Dauer eines Monats vom 08.12.2005 bis 09.01.2006 (einschl.) öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 20.11.2005 ortsüblich bekanntgemacht worden.
4.2	SATZUNGSBESCHLUSS Die Stadtverordnetenversammlung hat nach § 10 BauGB am 22.02.2006 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 C der Stadt Hünfeld, Erweiterung des Baugebietes „Am Michelstein“, Gemarkung Hünfeld, Flur 20, einschließlich der gestellten Festsetzungen als Satzung beschlossen.
4.3	BEKANNTMACHUNG DES BEBAUUNGSPLANES GEM. § 10 ABS. 3 BAUGB Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 C der Stadt Hünfeld, Erweiterung des Baugebietes „Am Michelstein“, Gemarkung Hünfeld, Flur 20, wurde am 01.03.2006 öffentlich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung enthielt Angaben über Ort und Ziel der Einsichtnahme in dem o. g. Bebauungsplan. Mit dieser Bekanntmachung ist der o. g. Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Hünfeld, 25.07.2008

Hünfeld, 25.07.2008

Hünfeld, 25.07.2008

Hünfeld, 25.07.2008

Hünfeld, 25.07.2008

Hünfeld, 25.07.2008

Hünfeld, 25.07.2008

Hünfeld, 25.07.2008

Hünfeld, 25.07.2008

Hünfeld, 25.07.2008

Hünfeld, 25.07.2008

Hünfeld, 25.07.2008

Hünfeld, 25.07.2008

Hünfeld, 25.07.2008

Hünfeld, 25.07.2008

Hünfeld, 25.07.2008

Hünfeld, 25.07.2008

Hünfeld, 25.07.2008

Hünfeld, 25.07.2008

Hünfeld, 25.07.2008

Hünfeld, 25.07.2008

Hünfeld, 25.07.2008

Hünfeld, 25.07.2008

Hünfeld, 25.07.2008

Hünfeld, 25.07.2008

Hünfeld, 25.07.2008

Hünfeld, 25.07.2008

Hünfeld, 25.07.2008
