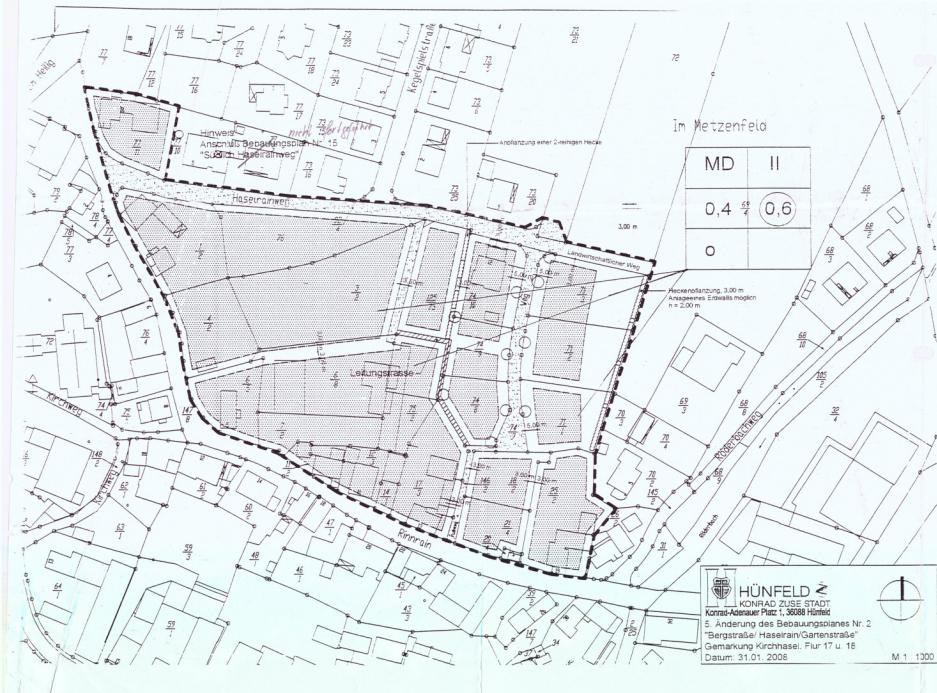




**5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2
der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Kirchhasel
„Bergstraße/Haselrain/Gartenstraße/Südlich
Haselrainweg“,
Gemarkung Kirchhasel, Flur 17 u. 18**

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Bauabstandsverordnung
PlanVO	Planungsverordnung
HBO	Hess. Bauordnung
HGO	Hess. Gemeindeordnung
BAUG-BMASSNAHMEN	Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch
GaVO	Hess. Garagenverordnung
HENaG	Hess. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege
Ortsrecht der Stadt Hünfeld	Satzung über die Baugesetzung für die Stadtteile Stellplatzsatzung Baumschutzsatzung
Hess. Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan in der gültigen Fassung	

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
1.1.1	— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
1.1.2	 Grenze unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
1.2	ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.2.1	MD Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
1.2.2	0,4 Grundflächenzahl, GRZ (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
1.2.3	0,7 Geschossflächenzahl, GFZ (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
1.2.4	TH 6,00 m Hörschallschutz (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
1.2.5	II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 BauNVO)

Die Gebäudehöhe der Wohngebäude (Traufhöhe) darf 6,00 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.
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 Stützbohlen nachgewiesen sind.

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

1.3.1	○ offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
1.3.2	— Baugrenze (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
1.3.3	überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)
1.3.4	— nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
1.3.5	— vorgeschlagene Grundstücksgrenze, nicht verbindlich

Zwischen Baugrenze und öffentlicher Parzelle bzw. Nachbargrundstück ist ein Abstand von mind. 3,00 m einzuhalten.
Zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche (Bebauung) und den jeweiligen öffentlichen Grundstücksgrenzen ist ein Abstand von mind. 3,00 m einzuhalten.
Zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche (Bebauung) und den jeweiligen öffentlichen Grundstücksgrenzen ist ein Abstand von mind. 3,00 m einzuhalten.

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

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 500 qm.

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

Werden Garagen zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet, sind sie als Doppelgaragen mit gemeinsamer Einfahrt zu errichten.
Zufahrten sind in wasserundurchlässigen Materialien auszuführen, wie z.B. Rasenpflaster, wasserbeständige Decke oder breittreifes Pflaster.

Hinweis:
Auf die Möglichkeit einer Ermäßigung der Gebühren für die Einleitung von Niederschlagswasser nach Grundstücksfläche für mit Natur- und Versickerungsfähigkeit oder auf ähnliche Weise befestigte Grundstücksflächen unter Berücksichtigung der jeweils gültigen Abwasserbeseitigungs- und Gebührensatzung der Stadt Hünfeld wird hingewiesen.

1.6 NEBENANLAGEN (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind nur bis zu einer Traufhöhe von 2,75 m zulässig.

1.7	VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
1.7.1	— Straßenbegrenzungslinie
1.7.2	— öffentliche Verkehrsfläche
1.7.3	— Fußweg
1.7.4	— Landwirtschaftlicher Weg

1.8 FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN ZUR VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER UND FESTEN ABFALLSTOFFEN

Telefon und Strom
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 13 BauGB)
In den Verkehrsflächen werden bei Ausbau und Herstellung Trassen für die spätere Verlegung der Versorgungsleitungen (Rohrleitungen, Kabel) vorgesehen. Die zuständigen Stellen stimmen die erforderlichen Trassen vor Baubeginn ab.
Die Erschließungsmaßnahme in Bezug auf Telekommunikation wird in dem Neubaugesetzbuch in koordinierter, unterbrechungsfreier Durchführung (Längsverlegung) vor Durchführung der Erschließungsmaßnahme hat eine Abstimmung zwischen Telekom und den Stadtwerken Hünfeld zu erfolgen.
Die Herstellung der Hauszuführung (Telekommunikation) ist von den Grundstückseigentümern selbst zu errichten.
Dies kann z.B. durch die zur Verfügungstellung eines Leerrohres vom neuerrichtenden Gebäude bis zur Grundstücksgrenze bzw. zum Gehweg erfolgen.

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 25 BauGB)

1.9.1	○ Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
1.9.2	— Anpflanzen von Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
1.10	ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
1.10.1	Anlage eines Pflanzstreifens

Am östlichen Rand des Planungsbereiches ist zur Angrenzung gegenüber der freien Landschaft sowie zur Bildung eines neuen Ortsrandes eine mindestens 3,00 m breite Pflanzstreifen aus Arten der hier potentiell natürlichen Vegetation anzulegen.
Die Bepflanzung soll mit Heistern 150/175 cm und 2 x v. Sträuchern 100 cm erfolgen, wobei je 100 m mindestens 8 Heister und 50 Sträucher zu pflanzen sind.
Zu verwenden sind folgende Arten:
Heister: Buche, Stieleiche, Hainbuche, Vogelkirsche, Traubeneiche, Feldahorn, Sawaide, Zitterpappel, Hängebirke, Eberesche
Sträucher: Haselnuß, Hartweide, Weiden, Schlehe, Schwarzer Holunder, Brombeere, Kreuzdorn, Himbeere, Faulbaum

Baumpflanzungen in öffentlichen Straßenräumen
Innerhalb des öffentlichen Straßenraumes sind standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, wobei die Qualität der hochstammigen als mind. 3 x v., Stammumfang 16-18 cm festgesetzt wird.
Als zu pflanzende Arten werden Winterlinde (Tilia cordata „Greenspire“), Spitz-Ahorn (Acer platanoides „Emerald Queen“), Feldahorn (Acer campestre „Eltig“) sowie Vogelbeere (Sorbus aria) und Rotorn (Crataegus „Carnegie“) empfohlen.
Bei städtebaulicher Erfordernis können die geplanten Baumstandorte verändert, die Anzahl der Bäume im Straßenraum jedoch nicht reduziert werden.
Für die Baumpflanzungen sind ausreichend dimensionierte Baumröhren (Mindestgröße 1,50 x 1,50 m) und/oder zusammenhängende Pflanzbeete auszubilden und mit standortgerechten, bodendeckenden Stauden und Gehölzen zu bepflanzen oder standortgerecht anzulegen.

Einfriedigungen
Die zur Wohnnutzung vorgesehenen Grundstücksflächen sind als strukturelle Hausgärten zu gestalten.
Für jede Grundstücksfläche gilt:
Mindestens 1 Grundstücksgrenze ist auf der gesamten Länge eine mindestens 2-reihige, reifwachsene Laubbäume anzuzeigen. Bei einem Pflanzstand von 1,50 m in der Reihe ist pro 1,5 m Fläche mindestens ein Strauch in der Mindestqualität 2 x v., 60/100 cm zu pflanzen.
Alternativ ist die Anlage einer geschlossenen Hecke aus heimischen Heckenpflanzen (Pflanzqualität mind. 2 x v., 125-150 cm) nach Wahl des jeweiligen Grundstückseigentümers möglich.
Darüber hinaus ist pro angefangene 100 m überbauter und/oder versiegelter Grundstücksfläche jeweils 1 standortgerechter Obstbaum als Hochstamm (nach DIN EN 18916) mit einem Stammumfang von mindestens 8-10 cm oder ein sonstiger, ggf. kleinproportionierter, Laubbau (H. 3 x v., m.B. 14-16 cm) zu pflanzen.

Einfriedigungen als geschlossene Mauer oder Wand sind unzulässig. Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m sind zulässig. Eine Einfriedigung mit einer Heckenpflanzung ist zu bevorzugen.

Fassadenbegrenzung
Zur Gestaltung ungeladener Fassadenflächen wird eine Fassadenbegrenzung empfohlen.
Fassaden, die auf einer Fläche von 3 m² keine Fenster-, Tor- und/oder Türöffnung aufweisen, können mit einer Rank- und/oder Kletterpflanze begrünt werden.

Nebenanlagen
Nebenanlagen sind nur bis zu einer Traufhöhe von 2,75 m zulässig.

2.	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN
2.1	STELLPLATZSATZUNG
2.2	DÄCHER, DACHAUFBAUTEN, GAUBEN, DREMPEL, FASSADENGESTALTUNG

Für die Gestaltung der Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Hünfeld in der jeweils gültigen Fassung.
Als Grundlage für die Gestaltung der Dächer/Dachaufbauten etc. gilt die Satzung über die Baugesetzung in den öffentlichen Stadtteilen der Stadt Hünfeld (Baugesetzungssatzung - Öffentliche Stadtteile) einschließlich der Anlagen mit graphischen Darstellungen und Beispielen in der jeweils gültigen Fassung.
Zulässig sind:
als Regeldachform Stieleicher zwischen 30° und 50° Dachneigung in Form des Sattel- od. Krüppeldachdaches, sonstige regionaltypische Dächer (z.B. Walmdach mit 30° bis 50° Dachneigung,
Mansardendächer mit 55° - 85° Dachneigung unterhalb und 18° - 30° Dachneigung oberhalb des Mansardeneckes,
Walmdächer in Anlehnung an vorhandene hist. Dachausbildungen;
Dachneigung: 40° - 65°.
Sonstige Dachformen gemäß der Satzung über die Baugesetzung für die öffentlichen Stadtteile - Baugesetzungssatzung Öffentliche Stadtteile der Stadt Hünfeld in der jeweils gültigen Fassung.

Pflichtdächer sind unzulässig.
Dachgauben sind als nachstehende Einzelgauben (Steh- oder Schleppgauben) zulässig. Zahl und Breite der Einzelgauben dürfen Zahl und Breite der Fenster der angrenzenden Wand nicht überschreiten.

Die Kniestockhöhe (Dremphöhe) 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 Dachneigungen sind ausschließlich kiemeltige Materialien (Ton-Ziegel od. Dachsteine aus Beton) in Ziegelfarben Naturrot zu verwenden. Naturschieferdeckungen sind zulässig. Glänzende Dachneigungen sind unzulässig.
Die Fassadenfarben sollen sich nach den Farbtafeln 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, Hell- und Dunkel-Rosenrot, Ziegelfarb, Grau, Schwarz, Weiß und Kakao verwendet werden. Grüne und grelle Farbtöne sind unzulässig.

Im übrigen gelten die Festlegungen der Satzung über die Baugesetzung in den öffentlichen Stadtteilen der Stadt Hünfeld einschließlich der Anlagen mit graphischen Darstellungen und Beispielen - in der jeweils gültigen Fassung.

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 BODENDENKMÄLER

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

3.2 GRUNDSTÜCKSGRENZEN UND VORHANDENE GRENZSTEIFEN, FLURSTÜCKNUMMERN

3.2.1	— Vorhandene Gebäude
3.2.2	— Flurstücksgrenzen

3.3 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 anderen Nutzung in Haus und Garten zugeführt werden.
Alternativ ist eine Versickerung des Dach- und Oberflächenwassers auf der betreffenden Grundstücksecke vorzusehen, wobei die Versickerungseinrichtungen in die Gestaltung der Freizeitanlagen einbezogen werden sollen.

Die Grundstückseigentümer haben die verbindlichen Anpflanzungen innerhalb von 2 Jahren nach Bezugseröffnung auszuführen und gegenüber der Stadt Hünfeld nachzuweisen.
Neuanpflanzungen sind dauerhaft 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.

Der im Rahmen von Straßenbaumaßnahmen erforderliche Einbau von Betonfundamenten als sog. „Rückenstützen“ für Bordsteine, wie z.B. „T8“, o.ä. entlang von Gehwegen, Fahrbahnen und sonstigen öffentlichen Bereichen erfolgt auf den angrenzenden privaten Grundstücken. Die Hinterkante des Bordsteins ist dabei die Grenze zwischen öffentlicher und privater Grundstücksecke. Der Einbau dieser Betonfundamente wird von den Grundstückseigentümern dauerhaft und entschuldungsfrei gedeckt. Durch die Grundstückseigentümer werden erforderliche Bösungsanlagen im Rahmen von Gehwegbau- bzw. Straßenbaumaßnahmen gedeckt. Den Grundstückseigentümern obliegt es im Zuge von Straßenbaumaßnahmen erforderliche Geländeausgleichungen selbst auszuführen.

4.	AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERKE
4.1	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
4.2	RETELIKUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
4.3	AUSLEGUNGSBESCHLUSS
4.4	SATZUNGSBESCHLUSS
4.5	BEKANNTMACHUNG DES BEBAUUNGSPLANES GEM. § 10 Abs. 3 BauGB

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 14.11.2007 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Kirchhasel „Haselrainweg/Gartenstraße/Südlich Haselrainweg“, Gemarkung Kirchhasel, Flur 17 u. 18 im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 21.11.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

4.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Kirchhasel „Haselrainweg/Gartenstraße/Südlich Haselrainweg“, Gemarkung Kirchhasel, Flur 17 u. 18 mit Begründung hat über die Dauer eines Monats vom 13.12.2006 bis 14.01.2007 einsicht. öffentlich ausgelegt.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 05.03.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.

4.2 RETELIKUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB an diesem Bauplanungsverfahren wurde am 21.11.2007 ortsüblich bekannt gemacht. Diese Bekanntmachung enthielt den Hinweis, dass die Öffentlichkeit in der Zeit vom 22.11.2007 bis 03.12.2007 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Vorwurtes des 5. Bebauungsplanes hat.

4.3 AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Kirchhasel „Haselrainweg/Gartenstraße/Südlich Haselrainweg“, Gemarkung Kirchhasel, Flur 17 u. 18, als Satzung beschlossen.

4.4 SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat nach § 10 BauGB am 28.04.2008 der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Kirchhasel „Haselrainweg/Gartenstraße/Südlich Haselrainweg“, Gemarkung Kirchhasel, Flur 17 u. 18, als Satzung beschlossen.

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

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Kirchhasel „Haselrainweg/Gartenstraße/Südlich Haselrainweg“, Gemarkung Kirchhasel, Flur 17 u. 18, wurde am 29.07.2009 öffentlich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung enthielt Angaben über Ort und Ziel der Einsichtnahme in den o.g. Bauplan. Mit dieser Bekanntmachung ist der o.g. Bebauungsplan rechtsverbindlich.



**5. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 2
der Stadt Hünfeld für den Stadtteil
Kirchhasel
„Haselrain/Gartenstraße/Südlich
Haselrainweg“,
Gemarkung Kirchhasel, Flur 17 u. 18**

