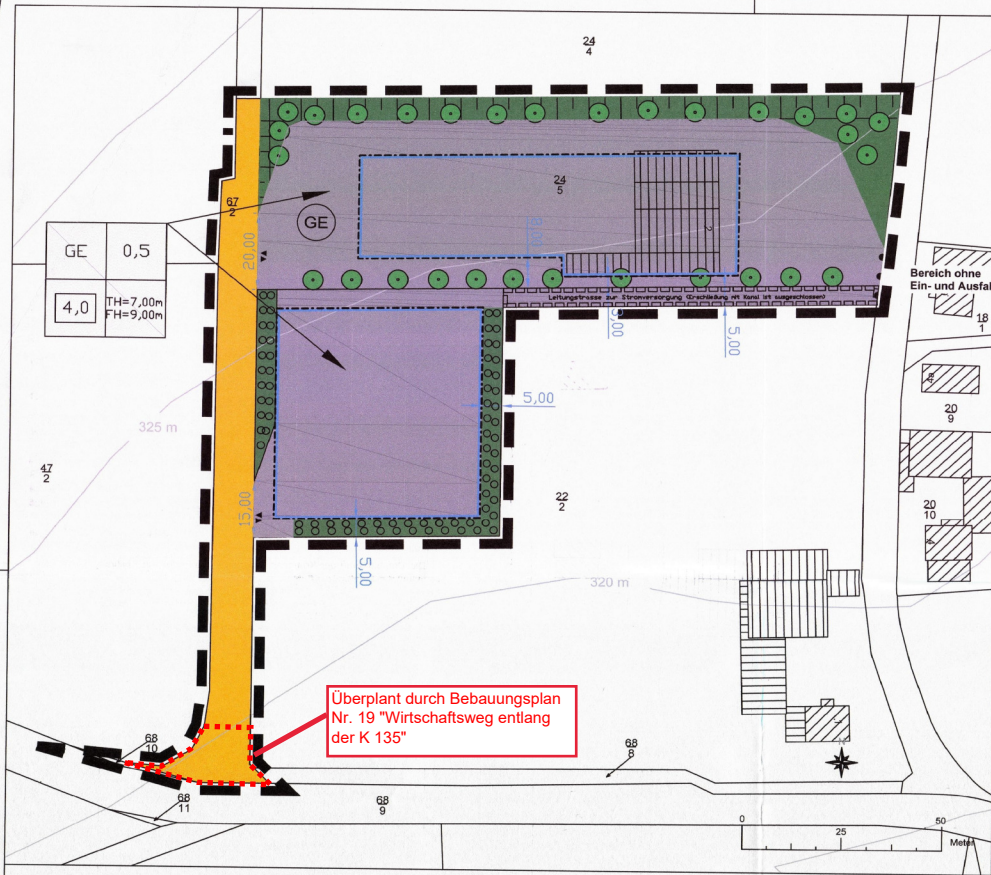




RECHTSGRUNDLAGEN	
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
PlanZV	Planzeichenverordnung
HBO	Hess. Bauordnung
HGO	Hess. Gemeindeordnung
BauGB-MaßnahmenG	Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch
GaVO	Hess. Garagenverordnung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
HAGBNatSchG	Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG

ORTSRECHT DER STADT HÜNFELD

Satzung über die Baugestaltung der Gewerblich strukturierten Bereiche und Mischgebiete in der Stadt Hünfeld (Baugestaltungssatzung – Gewerbliche Bereiche)

Stellplatzsatzung der Stadt Hünfeld

Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Hünfeld

Hinsichtlich der Anwendung der Landesgesetze und Verordnungen wird auf die Hess. Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.

Hinsichtlich der Anwendung der vorgenannten Satzungen der Stadt Hünfeld gilt die jeweilige Satzung in ihrer aktuellen Fassung.

1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1.1 GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
Einzelhandel sowie Großhandel mit einzelhandelsähnlicher Vertriebsstruktur sind im Geltungsbereich nicht zulässig.

1.1.2 0,5 max. Grundflächenzahl, GRZ (§ 10 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

1.1.3 4,0 max. Baumassenzahl, BMZ (§ 21 Abs. 1 BauNVO)

1.1.4 z.B. 7,00 m max. Höhe baulicher Anlagen, H (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
TH (Traufhöhe)
Bemisst sich aus dem lotrechten Abstand (in Meter(m)) zwischen den Schnittkanten der aufseitigen Außenwand mit der natürlich vorhandenen, umgebenden Geländeoberfläche und der Dachkonstruktion.
Firsthöhe (FH)
Bemisst sich vom Anschnitt der natürlich vorhandenen, umgebenden Geländeoberfläche bis zur OK First.

1.2 BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.2.1 Baugrenze § 23 (2) BauNVO

1.3 VERKEHRSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

1.3.1 Straßenverkehrsflächen

1.3.2 Einfahrt/ Ausfahrt

1.3.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

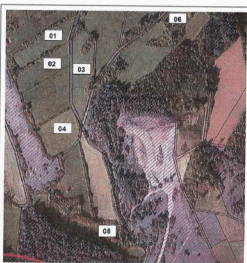


Abb. Flächen für gegl. Kompensationsmaßnahmen in der Gemarkung Großbach

Abbildung 1
naturschutzfachliche
Kompensation
(siehe Kapitel 1.4.5 sowie Umweltbericht)

1.4 GRÜNLÄCHEN; PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Nr. 10, Abs. 4 § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25, 25a und Abs. 6 BauGB)

1.4.1 private Grünfläche

1.4.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern

1.4.3 Anpflanzen von Bäumen

1.4.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Neuanlage einer Hecke:

Der gesamte Geltungsbereich ist umlaufend mit einer freilebenden Hecke unter Beachtung der Ein- und Ausfahrten einzufrieden. Die Heckenpflanzung ist mit Hochstämmen, mindestens 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm und mindestens zweimal verpflanzten Sträuchern 60/100 auszuführen, wobei je 10,00 lfd. m Hecke 1 Hochstamm zu pflanzen ist. Die Sträucher sind in einem Pflanzabstand von 1,00 m in der Reihe bei einem Reihenabstand von 1,50 m jeweils in Gruppen von mindestens 10 Pflanzen pro Art anzuordnen.

Zur Pflanzung zu verwenden sind folgende Arten:

Hochstämme: Buche, Stieleiche, Hainbuche, Bergahorn, Esche, Spitzahorn, Bergulme, Winterlinde, Vogelkirsche, Feldahorn
Sträucher: Hasel, Weißdorn, gew. Schneeball, schwarzer Holunder, Pfaffenhütchen, Traubenkirsche, Hundstee, Hartriegel, rote Heckenkirsche, rote Johannisbeere, Stachelbeere, Walddreie.

1.4.5 Gepl. Kompensationsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Abbildung 1)

Zur vollständigen Kompensation der mit der Aufstellung des Bebauungsplanes vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind folgende Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorzusehen:

In der Gemarkung Großbach der Stadt Hünfeld ist das bereits aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommene Flurstück 18 der Flur 13 mit einem Flächenanteil von 7.842 m² zu erhalten und auch zukünftig der Sukzession (Ackerbrache) zu überlassen. Zur Vermeidung eines hier unerwünschten Gehölzaufwuchses ist die betr. Fläche alle 2 bis 3 Jahre abschnittsweise zu mähen, wobei das Mähgut zu beseitigen ist. Ziel der Maßnahme ist die Schaffung von Schutz- und Pufferzonen zum Naturschutzgebiet Weiberg.

Die o.a. Kompensationsmaßnahme wird mit einem Flächenanteil von 3.895 m² dem hier betr. Bebauungsplan zugeordnet.

Die Durchführung der Kompensationsmaßnahme erfolgt in Abstimmung mit dem Fachdienst Natur und Landschaft des Landkreises Fulda.

1.5 SONSTIGE PLANZEICHEN

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

1.5.2 Leitungsrechte – Zweckbestimmung siehe Planstandort

1.5.3 Böschung

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN DER STADT HÜNFELD

2.1 SATZUNG ÜBER DIE BAUGESTALTUNG DER GEWERBLICH STRUKTURIERTEN BEREICHE UND MISCHGEBIETE

Für die gestalterischen Vorgaben gilt die genannte Satzung einschließlich der Anlagen mit graphischen Darstellungen und Beispielen in ihrer gültigen Fassung.

2.2 STELLPLATZSATZUNG

Für die Gestaltung der Stellplätze gilt die genannte Satzung in ihrer gültigen Fassung.

2.3 BAUMSCHUTZSATZUNG

Zur Erhaltung von Bäumen wird auf die genannte Satzung in ihrer gültigen Fassung verwiesen.

2.4 EINFRIEDUNGEN

Die Randflächen des Plangebiets sind zur Abschirmung und Einbindung in die freie Landschaft entsprechend den zeichnerischen Darstellungen durch Hecken oder gleichartigen, dichten Gewächsen abzupflanzen und vom Eigentümer dauerhaft zu unterhalten.

2.5 FREILÄCHENGESTALTUNG

Der Grünflächenanteil im Gewerbegebiet soll 20% der Grundstücksflächen betragen. Diese Grünflächen sollen mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden (Ein Baum entspricht dabei 10 m², ein Strauch 1 m²).

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGEN, HINWEISE

3.1 BODENDENKMÄLER

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

3.2 PLANUNGSPHASE

Es ist Aufgabe der Bauherren, sich über den Planungsstand zu informieren und die eigene Planung, insbesondere die Zufahrt, auf die tatsächliche bauliche Situation vor Ort (z.B. Lampen bzw. Bäume in öffentlichen Verkehrsflächen) abzustimmen.

3.3 FASSADENBEGRÜNGUNG

Zur Gestaltung ungegliederter Fassadenflächen wird eine Fassadenbegrünung empfohlen. Fassaden, die auf einer Fläche von 10m² keine Fenster-, Tor- u/o Türöffnungen aufweisen, können dann mit einer Rank- u/o Kletterpflanze begrünt werden.

3.4 vorhandene Bebauung (ggf. mit Hausnummer)

3.5 Flurstück mit Nummer

3.6 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 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.

Eine ordnungsgemäße Versickerung des Oberflächenwassers für den gewerblichen Teilbereich des Grundstückes (Flst. 22/2) ist möglich und erwünscht. Die Herstellung der Anlage zur Versickerung des Oberflächenwassers muss in Abstimmung mit dem Eigenbetrieb Abwasseranlagen der Stadt Hünfeld erfolgen.

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.

Der im Rahmen von Straßenbaumaßnahmen erforderliche Einbau von Betonfundamenten als sog. „Rückstützen“ 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 Grundstückeigentümern obliegt es im Zuge von Straßenbaumaßnahmen erforderliche werdende Geländeangleichungen selbst auszuführen.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Bestehende Trassen sind entsprechend zu berücksichtigen und in ihrem Bestand zu sichern.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

4. AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERKE

4.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 14.07.2016 die Aufstellung des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Stadt Hünfeld „Erweiterung Gewerbegebiet Das Hungerstück“, Gemarkung Kirchhasel, Flur 16 beschlossen. Der Beschluss wurde am 03.08.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Hünfeld, 20.10.2016

Schwenk
Bürgermeister

4.2 BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB an diesem Bauleitplanverfahren wurde am 03.08.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Diese Bekanntmachung enthielt den Hinweis, dass die Öffentlichkeit in der Zeit vom 04.08.2016 bis 05.09.2016 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Vorentwurfs dieses Bebauungsplanes hat.

4.3 AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 15.12.2016 die Auslegung des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Stadt Hünfeld „Erweiterung Gewerbegebiet Das Hungerstück“, Gemarkung Kirchhasel, Flur 16 beschlossen.

Dieser hat mit Begründung über die Dauer eines Monats vom 28.12.2016 bis 30.01.2017 einschl. öffentlich ausgelegt.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 21.12.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hünfeld, 22.02.2017

Schwenk
Bürgermeister

4.4 SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat nach § 10 BauGB am 21.02.2017 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Stadt Hünfeld „Erweiterung Gewerbegebiet Das Hungerstück“, Gemarkung Kirchhasel, Flur 16, als Satzung beschlossen.

Hünfeld, 22.02.2017

Schwenk
Bürgermeister

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

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Stadt Hünfeld „Erweiterung Gewerbegebiet Das Hungerstück“, Gemarkung Kirchhasel, Flur 16, wurde am 31.05.2017 öffentlich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung enthielt Angaben über Ort und Ziel der Einsichtnahme in den o. g. Bebauungsplan. Mit dieser Bekanntmachung ist der o. g. Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Hünfeld, 01. JUNI 2017

Schwenk
Bürgermeister



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Stadt Hünfeld „Erweiterung Gewerbegebiet Das Hungerstück“, Gemarkung Kirchhasel, Flur 16



Maßstab 1 : 1.000 (übernommen DIN A2)

Bearbeitet: Stadtbauamt Hünfeld
Dipl.-Geogr. M.Sc. urb. man. Trabert

Datum: 08.03.2017

Je. 10.10.17
Amst. WEBER, AM