

RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB
BauNVO
PlanZV
HBO

Baugesetzbuch
Baunutzungsverordnung
Planzeichenverordnung
Hess. Bauordnung

HGO
BauGB-MaßnahmenG
GaVO
BNatSchG
HAGBNatSchG

Hess. Gemeindeordnung
Maßnahmensatz zum Baugesetzbuch
Hess. Garagenverordnung
Bundesnaturschutzgesetz
Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG

ORTSRECHT DER STADT HÜNFELD

Satzung über die Baugestaltung der Dörflichen Stadtteile
(Baugestaltungssatzung – Dörfliche Stadtteile)

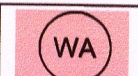
Stellplatzsatzung der Stadt Hünfeld

Baumschutzsatzung 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.

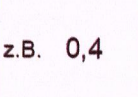
1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

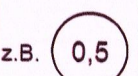
1.1 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

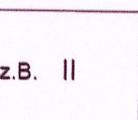
1.1.1  Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

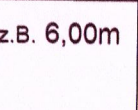
1.1.2  Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

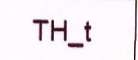
Zugelassen sind Nutzungen gem. § 6 (2) Ziff. 1-5 BauNVO. Die nach Ziff. 6-8 möglichen Nutzungen, d.h. 6. Gartenbaubetriebe, 7. Tankstellen und 7. Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen.

1.1.3  max. Grundflächenzahl, GRZ (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

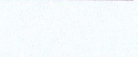
1.1.4  max. Geschossflächenzahl, GFZ (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

1.1.5  Anzahl der Vollgeschosse, Z (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

1.1.6  Höhe baulicher Anlagen, H (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

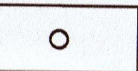
1.1.7  max. zulässige Traufhöhe (TH) talseitig (t)

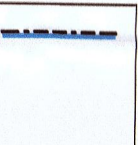
Diese bemisst sich aus dem lotrechten Abstand (in Meter (m)) zwischen den Schnittkanten der traufseitigen Außenwand mit der natürlich vorhandenen, umgebenden Geländeoberfläche und der Dachkonstruktion.

1.1.8  Mindestgröße der Baugrundstücke 600 m²

Kellergeschosse können als zusätzliche Vollgeschosse im Wege der Ausnahme zugelassen werden, sofern die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen nicht überschritten werden, die talseitige Gebäudehöhe an keiner Stelle das Maß von 6 m (bzw. 9 m) überschreitet und die Anordnung der vermehrt erforderlichen Einstellplätze sowie eines angemessenen Grünflächenanteils auf dem Grundstück gesichert ist.

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

1.2.1  offene Bauweise

1.2.2  Baugrenze § 23 BauNVO
Die Flächen außerhalb der Baugrenze sind von Bebauung freizuhalten, sofern es sich nicht um Nebenanlagen im Sinn § 14 BauNVO handelt.

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

1.3.1  Straßenverkehrsfläche

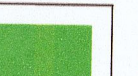
1.3.2  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Fußweg

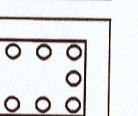
1.3.3  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Öffentliche Parkfläche

1.4 FLÄCHEN FÜR VERSORGENS-ANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE ABLAGERUNGEN; ANLAGEN, EINRICHTUNGEN UND SONSTIGE MAßNAHMEN, DIE DEM KLIMAWANDEL ENTGEGENWIRKEN (§ 5 Abs. 2 Nr. 2b, Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

1.4.1  Elektrizität
Zweckbestimmung Trafostation

1.5 GRÜNFLÄCHEN; WASSERFLÄCHEN; PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4; § 9 Abs. 1 Nr. 15, 16, 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

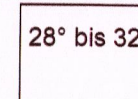
1.5.1  private Grünflächen

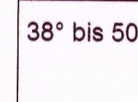
1.5.2  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

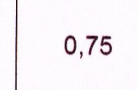
Die Randflächen des Plangebietes sind zur Abschirmung und Einbindung in die freie Landschaft entsprechend den zeichnerischen Darstellungen durch Hecken oder mit gleichartigen dichten Gehäusen abzufpflanzten und vom Eigentümer dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

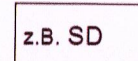
Durch die Neuanlage freiwachsender Hecken wird die Kompensation nachteiliger Auswirkungen vollständig innerhalb des Geltungsbereiches erreicht.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN ORTSRECHT DER STADT HÜNFELD

2.1  Dachneigung (A)
Zur Gewährleistung des städtebaulichen Einfügens wird die bauplanungsrechtliche Festsetzung der Dachneigung des Bebauungsplanes aus dem Jahr 1984 für den Bereich des WA beibehalten. Damit gilt hier die Mindestdachneigung von 38° der zuletzt im Jahr 2015 geänderten Baugestaltungssatzung.

 Dachneigung (B)
Für den Bereich des MI ist die Dachneigung der geltenden Baugestaltungssatzung wie angegeben herzustellen.

2.2  Kniestock- bzw. Dremplhöhe darf 0,75 m nicht überschreiten
gemessen von OK Rohfußboden bis UK Fußplatte

2.3  zulässig sind Satteldach (SD) und Walmdach (WD)

2.4 STELLPLATZSATZUNG

Für die Gestaltung der Stellplätze gilt die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Hünfeld in der jeweils gültigen Fassung.

2.5 SATZUNG ÜBER DIE BAUGESTALTUNG IN DEN DÖRFlichen STADTTEILEN

Für die gestalterischen Vorgaben gilt die Satzung über die Baugestaltung in den dörflichen Stadtteilen einschließlich der Anlagen mit graphischen Darstellungen und Beispielen in der jeweils gültigen Fassung, soweit sie den übrigen Festsetzungen im Bebauungsplan nicht widerspricht.

Ferner gelten die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen. (siehe hierzu Nr. 2.1)

2.6 SATZUNG ÜBER DIE BAUGESTALTUNG DER GEWERBLICH STRUKTURIERTEN BEREICHE UND MISCHGEBIETE

Für die gestalterischen Vorgaben auf dem Grundstück Hünfelder Straße 2 gilt die Satzung über die Baugestaltung der gewerblich strukturierten Bereiche und Mischgebiete einschließlich der Anlagen mit graphischen Darstellungen und Beispielen in der jeweils gültigen Fassung, soweit sie den übrigen Festsetzungen im Bebauungsplan nicht widerspricht.

Ferner gelten die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen. (siehe hierzu Nr. 2.1)

2.7 BAUMSCHUTZSATZUNG

Zur Erhaltung von Bäumen wird auf die Baumschutzsatzung der Stadt Hünfeld in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.

2.8 EINFRIEDIGUNGEN

Für alle sonstigen Grundstücksflächen wird an mindestens einer Grundstücksgrenze auf der gesamten Länge eine mindestens zweireihig, freiwachsende Hecke angeordnet. Zur Pflanzung verwendet werden können hier standortgerechte und landschaftstypische Sträucher nach Wahl des Grundstückseigentümers.

Alternativ ist die Anlage einer geschnittenen Hecke aus heimischen Heckenpflanzen nach Wahl des Grundstückseigentümers möglich.

Eine Pflanzung von Koniferen ist nur als Solitär zulässig.

Einfriedigungen als geschlossene Mauer oder Wand sind unzulässig. Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m sind zulässig.

2.9 FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Die Freiflächen bzw. zusammenhängenden Grundstücksflächen sind als Vor-/Garten oder sonstige Vegetations-/Grünfläche zu gestalten. Auf nicht zwingend erforderliche Flächenversiegelungen sollte grundsätzlich verzichtet werden.

Je 300 m² angefangene Grundstücksfläche ist, neben dem ggf. gemäß § 3 (4) der Stellplatzsatzung zu pflanzenden Baum/Bäumen ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Dabei ist mindestens 1 höher wachsender Laubbaum (über 10m) zu verwenden.

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 unverzüglich anzuzeigen.

3.2 PLANUNGS- PHASE

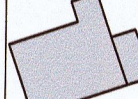
Es ist Aufgabe der Bauherren, sich über den Planungsstand zu informieren und die eigene Planung, insbesondere die Zufahrt, auf die tatsächliche bauliche Situation vor Ort (z.B. Lampen bzw. Bäume in öffentlichen Verkehrsflächen) abzustimmen.

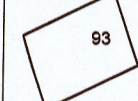
3.3 FASSADENBEGRÜNGUNG

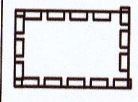
Zur Gestaltung ungegliederter Fassadenflächen wird eine Fassadenbegrünung empfohlen. Fassaden, die auf einer Fläche von 10m² keine Fenster-, Tor- u/o Türöffnungen aufweisen, können dann mit einer Rank- u/o Kletterpflanze begrünt werden.

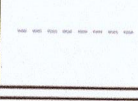
3.4 SONSTIGE PLANZEICHEN

3.4.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

3.4.2  vorhandene Bebauung

3.4.3  vorhandene Flurstücke mit Bezeichnung

3.4.4  Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die verlegte Kanalleitung und Stromversorgung

3.4.5  geplante, nicht verbindliche Flurstücksgrenzen

3.5 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.

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. „Rückenstützen“ 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 Bordsteins 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 Grundstückseigentümern obliegt es im Zuge von Straßenbaumaßnahmen erforderliche 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.

Die Herstellung der Hausanschlüsse ist von den Grundstückseigentümern selbst zu erbringen. Hierzu können ggf. Leerrohre vom neu zu errichtenden Gebäude bis zur Grundstücksgrenze bzw. zum Gehweg verlegt werden.

Brandschutz und Löschwasserversorgung

Unter Hinweis auf das vom DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) im Einvernehmen mit dem Fachnormenausschuss Feuerwehren und unter Mitwirkung von Vertretern der zuständigen Landesbehörde ausgearbeitete Arbeitsblatt W 405, Stand Februar 2008, wird durch die Stadt Hünfeld der Löschwasserbedarf „klein“ – 98 cbm/nach der Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf (cbm/h)“ unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung gedeckt. Darüber hinausgehenden Löschwasserbedarf haben die Eigentümer bzw. die Bauherren auf eigene Kosten nach vorheriger Abstimmung mit der Stadt Hünfeld bzw. dem jeweiligen Versorgungsträger im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

4. AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERKE

4.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 19.05.2016 die Aufstellung des Entwurfs der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Mackenzell „Großenbacher Berg/In der Wesbach“, Gemarkung Mackenzell, Flur 2, beschlossen. Der Beschluss wurde am 25.05.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Hünfeld, 22.02.2017

Schwank
Bürgermeister

4.2 BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB an diesem Bauleitplanverfahren wurde am 25.05.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Diese Bekanntmachung enthielt den Hinweis, dass die Öffentlichkeit in der Zeit vom 27.05.2016 bis 27.06.2016 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Vorentwurfs dieses Bebauungsplanes hat.

4.3 AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 12.10.2016 die Auslegung des Entwurfs der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Mackenzell „Großenbacher Berg/In der Wesbach“, Gemarkung Mackenzell, Flur 2, beschlossen.

Dieser hat mit Begründung über die Dauer eines Monats vom 27.10.2016 bis 28.11.2016 einschl. öffentlich ausgelegen.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 19.10.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hünfeld, 22.02.2017

Schwank
Bürgermeister

4.4 SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat nach § 10 BauGB am 21.02.2017 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Mackenzell „Großenbacher Berg/In der Wesbach“, Gemarkung Mackenzell, Flur 2, als Satzung beschlossen.

Hünfeld, 22.02.2017

Schwank
Bürgermeister

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

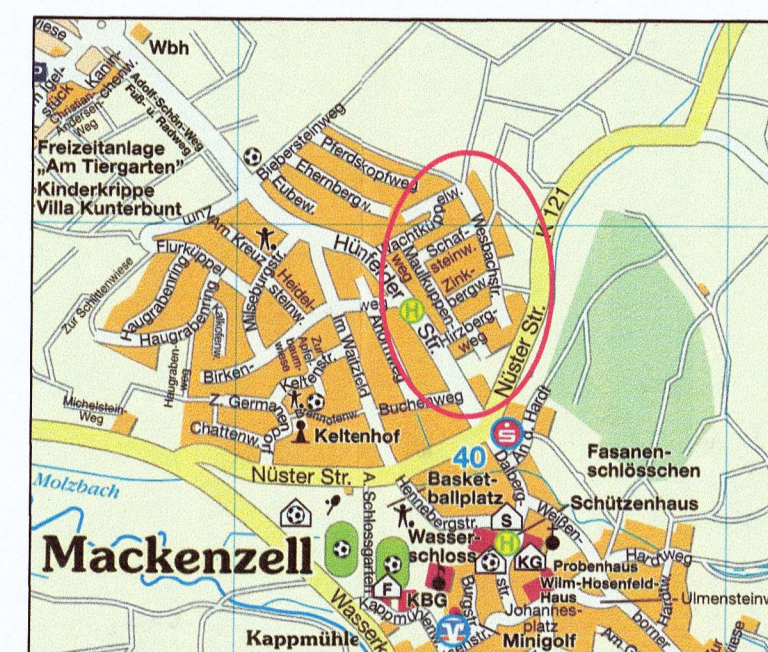
Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Mackenzell „Großenbacher Berg/In der Wesbach“, Gemarkung Mackenzell, Flur 2 wurde am 01.03.2017 öffentlich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung enthielt Angaben über Ort und Ziel der Einsichtnahme in den o. g. Bebauungsplan. Mit dieser Bekanntmachung ist der o. g. Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Hünfeld, 02.03.2017

Schwank
Bürgermeister



**2. Änderung
Bebauungsplan Nr. 1 der Stadt Hünfeld;
für den Stadtteil Mackenzell;
„Großenbacher Berg/ In der Wesbach“;
Gemarkung Mackenzell,
Flur 2**



Maßstab 1 : 1.000 (DIN C1)
Bearbeitet: Stadtbauamt Hünfeld
Dipl.-Geogr./M.Sc. urb. man. Trabert

Datum: 02.05.2016, 14.09.2016, 12.01.2017

WEBER, AM
19/12/17