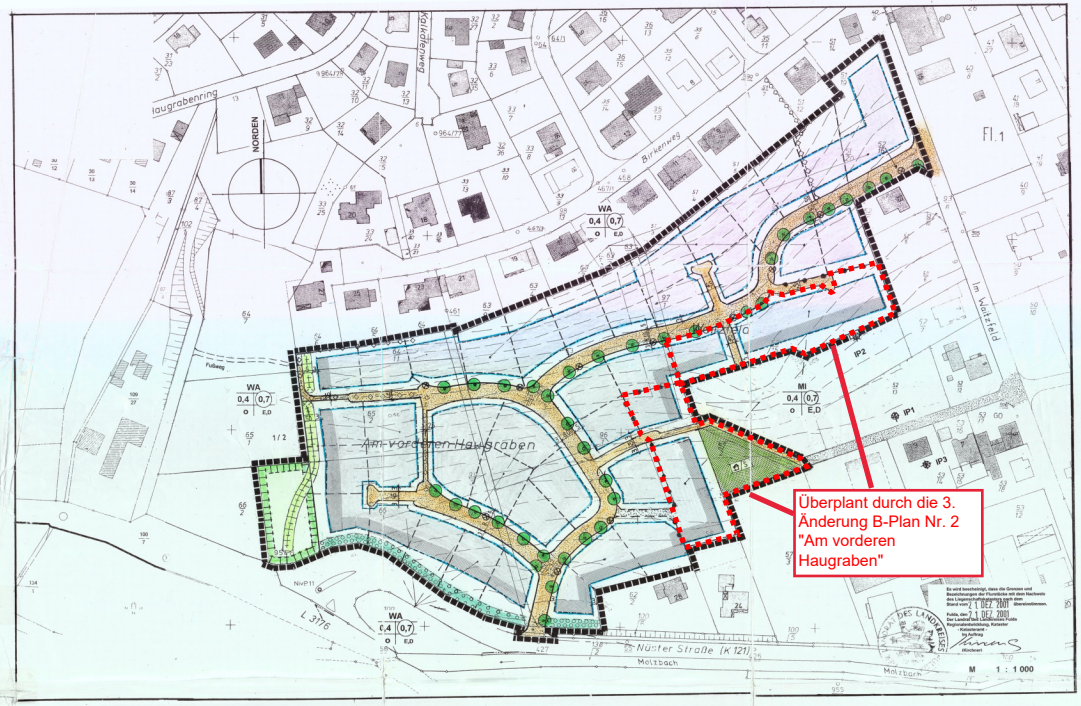

A.) GESETZLICHE GRUNDLAGEN

(jeweils in der gültigen Fassung)

Hünfeld - Mackenzell

1. Neufassung des Baugesetzbuchs (BauGB)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV 90)
4. Hessische Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan
5. Hessische Bauordnung (HBO
6. Hessische Garagenverordnung (GaVO)
7. Hessische Gemeindeordnung (HGO)
8. Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG)
9. Wasserhaushaltsgesetz WHG
10. Hessisches Wassergesetz HWG

B.) PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
(nicht zulässig sind Nutzungen gem. § 4 Abs. 3, Nr. 1-5 BauNVO)

MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
(nicht zulässig sind Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6,7,8 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl GRZ (§16 BauNVO)

(0,7) Geschoßflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

O offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

E,D Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze (§23 Abs. 3 BauNVO)
überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)
nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23, Abs. 3 BauNVO)
(die Errichtung von Garagen ist in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig)

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

Öffentliche Verkehrsfläche

Regelquerschnitt: 4,50 m Fahrbahn in Asphalt
3,00 m gepflasterter Gehweg mit Baumpflanzungen und gepflasterten Parkstellen

aufgepflasterte Bereiche

öffentliche Fußwege in Pflaster / Rasengittersteinen

Private Zufahrt

FLÄCHEN FÜR DIE FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND VERSORGUNGSLEITUNGEN 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)

Leitungstrasse

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)

(0,5) Zweckbestimmung: "Kinderspielplatz" und Rekonstruktion "Frühgermanischer Siedlungsplatz"

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 UND 25 BAUGB)

Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Standortgerechte Laubbäume ohne Standortbindung im öffentlichen Straßenraum mit Unterpflanzung

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Anlage einer freiwachsenden Hecke - Anpflanzung auf privater Grundstücksfläche (siehe 6.2.2)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Fläche zur Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild:
1 Anlage einer freiwachsenden Hecke
2 Schaffung einer Sukzessionsfläche

LÄRMSCHUTZVORKEHRUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB)

Aus Schallschutzgründen müssen Fenster der Schallschutzklasse II (bewertetes Schalldämm-Maß R' w > 30 dB) in den ersten, zur Landes- bzw. Kreisstraße und zu den Handwerksbetrieben hin gelegenen Häuserzeilen (auf der Westseite zur L 3716 und der Südseite zur K 121) eingebaut werden.

An der westlichen Seite des Planungsgebietes zum Handwerksbetrieb hin ist ein modellierter, bepflanzter Erdwall als Lärmschutzwall in einer Höhe von 1,50 m bis 2,00 m zu errichten.

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Grenze unterschiedlicher baulicher Nutzung

SONSTIGE PLANZEICHEN OHNE FESTSETZENDEN CHARAKTER

59 Grundstücksgrenzen, vorhandene Grenzsteine und Flurstücksnummern

Geplante Parzellierung (nicht verbindlich)

Höhenlinien in m-Schritten

9 Maßzahlen

IP1, IP2, IP3 Immissionspunkte (gem. Lärmschutzgutachten)

geplante Lampenstandorte

Nutzungsschablone

Baugebiet		
Grundflächenzahl		Geschoßflächenzahl
Bauweise		Einzel-Doppelhäuser

C.) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB) SOWIE DIE BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

1.1 Bauweise

Baugebiet	Bauweise	GRZ	GFZ	Einzelhäuser u. Doppelhäuser zulässig	max. Traufhöhe	max. Firsthöhe
WA	O	0,4	0,7	E D	6,50 m (Tal) 4,50 m (Berg)	10,50 m
MI	O	0,4	0,7	E D	6,50 m (Tal) 4,50 m (Berg)	10,50 m

1.2 Lärmschutz

In den Bereichen des WA dürfen die Immissionsrichtlinien bzw. Orientierungswerte von 55 db bei Tag und 40 db bei Nacht nicht überschritten werden. In den Bereichen des MI dürfen die Immissionsrichtlinien bzw. Orientierungswerte von 60 db bei Tag und 45 db bei Nacht nicht überschritten werden.
Es müssen Fenster der Schallschutzklasse II (bewertetes Schalldämm-Maß R' w > 30 dB) in den ersten, zur Landes- bzw. Kreisstraße und zu den Handwerksbetrieben hin gelegenen Häuserzeilen (auf der Westseite zur L 3716 und der Südseite zur K 121) eingebaut werden.

1.3 Einzelhäuser und Doppelhäuser

Beim Bau von Einzelhäusern sowie Doppelhaushälften wird die Anzahl der wohnständigen Wohnungen je Gebäude auf 2 begrenzt.
Eine zusätzliche Einliegerwohnung im Keller- oder Dachgeschoß ist zulässig, wenn die Wohnfläche für diese Kleinwohnung max. 50 % der Grundrißfläche beträgt, die festgesetzte Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird und die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden.

1.4 Traufhöhen und Firsthöhen

Die max. Traufhöhe beträgt talseitig 6,50 m, bergseitig 4,50 m. Die Traufhöhe wird gemessen über vorhandener Geländehöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
Die max. Firsthöhe beträgt 10,50 m. Die Firsthöhe wird gemessen ab mittlerem Geländeanschnitt.

1.5 Firstrichtung

Es wird empfohlen, die Firstrichtung parallel zu den Höhenlinien zu wählen.
Es ist jedoch auch möglich, die Häuser entgegen der Firstrichtung anzuordnen. Um in diesem Fall überhohe Gebäude zu vermeiden, darf die Giebelbreite dieser Wohnhäuser 9,50 m nicht überschreiten.

1.6 Garagen und Nebenanlagen

Nebenanlagen sind nach § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig, sollen jedoch nur eingeschossig ausgeführt werden. Werden Garagen zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet, sollen sie als Doppelgaragen mit einheitlicher Gestaltung zusammengefaßt werden.

2. BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 ABS. 1, NR. 3 BAUGB)

2.1 Mindestgrößen der Baugrundstücke

Die Mindestgrößen der Baugrundstücke beträgt:
für Einzelhäuser 500 m² für Doppelhäuser je Doppelhaushälfte 300 m².

3. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

3.1 Gestaltung der Verkehrsfläche

Der gesamte Straßenquerschnitt der Erschließungsstraße beträgt 8,00 m, die eigentliche Fahrbahn 4,50 m auf das Asphaltband und 3,50 m auf den einseitig gepflasterten Gehweg bis schließlich Parkstellen zwischen der Bepflanzung. Die Baumstandorte sind Bestandteil des Bebauungsplanes und sind bei der Planung der Privatzufahrt entsprechend zu berücksichtigen.

4. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB)

4.1 Telefon und Strom

In den Verkehrswegen sind bei Ausbau und Herstellung Trassen für die spätere Verlegung der Kabel vorgesehen. Die zuständigen Versorgungsträger werden von Straßenbaumaßnahmen im Baugebiet vor Baubeginn schriftlich unterrichtet werden.

4.2 Wasserversorgung und Entwässerung

Eine bestehende Hauptabwasserableitung wird im Rahmen der Durchführung der Bebauungsplanung verlegt. Ansonsten werden Wasserversorgung und Entwässerung sowie erforderliche Erschließungsanlagen gesonderten fachtechnischen Plänen nachgewiesen.
Bei Anpflanzungen im Bereich der Ver- und Entsorgungstrassen sind die Trassen durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

5. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB)

5.1 Anlage einer freiwachsenden Hecke mit vorgelagerten Sukzessionsflächen

Auf Teilflächen des Flurstückes 66/2 (Flächenanteil 1.300 m²) am westlichen Rand des Planungsgebietes ist eine freiwachsende Hecke in Verbindung mit vorgelagerten bzw. umgebenden Sukzessionsflächen anzulegen.

Die Heckenpflanzung erfolgt auf Teilflächen der o. a. Grundstücksfläche mit Bäumen und Sträuchern der pot. nat. Vegetation:

Bäume: Buche, Stieleiche, Hainbuche, Vogelkirsche, Traubeneiche, Feldahorn, Salweide, Bergahorn,

Sträucher: Hasel, Hartriegel, Weißdorn, Schlehe, schwarzer Holunder, Brombeere, Kreuzdorn, rote Heckenkirsche.

Zu pflanzen sind Hochstämme, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 10 bis 12 cm, zweimal verpflanzte Heister 100/150 und zweimal verpflanzte Sträucher 60/100, wobei je 100 m² 1 Hochstamm, 5 Heister und 40 Sträucher zu pflanzen sind. Die nicht als Hecke bepflanzten Flächen sind der Sukzession zu überlassen.

Die betr. Grundstücksfläche ist so zu gestalten, daß zwei Drittel der Fläche als Hecke (Flächenanteil 850 m²), ein Drittel als Sukzessionsfläche (Flächenanteil 450 m²) ausgebildet wird.

In die betroffene Fläche ist eine Aufschüttung als Lärmschutzwall zu integrieren und in die gepflanzte Gestaltung mit einzubeziehen.

6. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. NR. 25a BAUGB)

6.1. ... im öffentlichen Bereich

6.1.1 Innerhalb des öffentlichen Straßenraumes sind standortgerechte, kleinkronige Laubbäume zu pflanzen, wobei die Qualität der Hochstämme als mind. 3 x v., m. B., Stammumfang 16-18 cm festgesetzt wird.
Gepflanzt werden können Acer campestre 'Elsrijk' (Feldahorn), Sorbus aria (Mehlbeere) und Crataegus carrierii.

Bei städtebaulicher Erfordernis können die gepl. Baumstandorte 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 mit bodendeckenden Stauden und Gehölzen unterschiedlicher Artenzusammensetzung entsprechend den jeweiligen Standorttingungen zu bepflanzen oder standortgerecht anzusäen.

6.2 ... zur Gestaltung privater Grundstücksflächen

6.2.1 Auf allen privaten Grundstücksflächen sind pro 200 m² versiegelter Grundstücksfläche mind. 1 Laubbaum in der Qualität H., 3 x v., 14-16 oder 1 Obstbaum in der Qualität H., ab 7 cm Stammumfang zu pflanzen. Zu verwenden sind standortgerechte und landschaftstypische Obst- und Laubbäume nach Wahl des Grundstückseigentümers.

6.2.2 Am südwestlichen Rand des Planungsgebietes ist auf den hier bestehenden Grundstücksflächen eine mindestens 5 m breite freiwachsende Hecke aus Heistern u. Sträuchern in der Qualität Hei, 2 x v., 100 - 150 u. Str., 2 x v., 60 - 100 in einem Pflanzverband von 1,00 m x 1,50 m anzulegen, wobei je 50 m² Pflanzfläche mindestens 1 Heister zu pflanzen ist.

Für alle privaten Grundstücksflächen gilt, daß mindestens eine Grundstücksgrenze auf der gesamten Länge durch eine freiwachsende Hecke oder Schnithecke zu gestalten ist.

Zu pflanzen sind standortgerechte Laubgehölze nach Wahl des jeweiligen Grundstückseigentümers.

6.2.3 Die Verwendung von Koniferen zur Gestaltung der privaten Grundstücksflächen kann nur als Solitär erfolgen.

7. ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND (§ 9 ABS. 1 NR. 26 BAUGB)

Von der Straßengrenze aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.

D.) BAUORDNUNGSRECHTLICHE UND GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

(gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 87 HBO)

DACHFORM UND DACHGESTALTUNG

Für die Dachform und deren Gestaltung (Gauben, Drempel) sowie weitere gestalterische Festsetzungen gilt die Gestaltungssatzung der Stadt Hünfeld in der neuesten gültigen Form. Darüberhinaus gilt der Beschluß des Magistrats zur Gestaltungssatzung vom 04.04.2000 bis zur endgültigen Neufassung der Gestaltungssatzung.

EINFRIEDIGUNGEN

Einfriedigungen als geschlossene Mauern oder Wände sind unzulässig. Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m sind zulässig. Mindestens 1 Grundstücksgrenze ist mit einer Hecke einzufrieden.

STELLPLATZ- UND ABLÖSESATZUNG, BAUMSCHUTZSATZUNG

Es wird auf die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Hünfeld sowie auf die Baumschutzsatzung verwiesen. Soweit sie den übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen, sind sie Bestandteil des Bebauungsplanes.

FREIFLÄCHENGESTALTUNG

50% der Grundstücksflächen sind als Garten- oder sonstige Grünfläche zu gestalten. Der Flächenanteil von Rasenflächen, Sitzbereichen und Nutzgärten sollte nicht mehr als 40 % des gesamten Freiflächenanteiles betragen. Auf eine Flächenversiegelung der Freiflächen ist grundsätzlich zu verzichten.

DACHFLÄCHENWASSER

Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen ist in einem auf dem Grundstück gelegenen Regenauffangbehältnis in der Größenordnung von 6,00 cbm je Gebäude zu leiten. Die Anlage ist durch einen Überlauf an die örtliche Kanalisation anzuschließen. Die Entnahme aus dem Regenauffangbehältnis insbesondere als Brauchwasser zur Gartenbewässerung ist zulässig.
Alternativ kann das Dachflächenwasser für eine Versickerung auf den einzelnen Grundstücksflächen vorgesehen werden, wobei die Anlage von Versickerungsmulden bzw. Versickerungsgräben gestalterisch in die gesamte Freiflächengestaltung zu integrieren ist.

E.) HINWEISE

DENKMALSCHUTZ - BODENFUNDE

Im Zeitraum von Mai bis Juli 2000 wurde eine archäologische Untersuchung im Bereich des geplanten Neubaugebietes durchgeführt. Mit Sonder- und Grabungsschnitten konnten größere Bereiche einer germanischen Siedlung erfasst und dokumentiert werden. Dabei war es möglich, deren Ausdehnung Norden und Westen zu ermitteln.
Wenn bei Erdarbeiten im Baugebiet weitere Funde wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese nach § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen und der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
Die Baustelle kann in diesem Fall max. 1 Woche stillgelegt werden, in der die Kreis- bwz. Landesdenkmalpflege die Möglichkeit hat, auf eigene Kosten das gefundene Material zu bergen sowie die Restflächen auf der jeweiligen Parzelle zu untersuchen.
Auch muss eine baubegleitende archäologische Beobachtung der Straßentrasse und der Gräben für die Ver- und Entsorgung gewährleistet sein.

SOLARANLAGEN

Auf den Erlaß d. Hess. Ministers des Innern vom 06.06.1979 und 08.03.1982 (St. Anz. 79, Seite 1, 342, 82, Seite 652) bezüglich der Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solaranlagen) wird hingewiesen. Anträge auf Einrichtung von Solaranlagen werden bei Verträglichkeit mit der umgebenden Bebauung und des Orts- und Landschaftsbildes zustimmend behandelt.

FASSADENBEGRÜNUNG

Zur Gestaltung ungegliederter Fassadenflächen wird empfohlen, eine Fassadenbegrünung vorzusehen. Fassaden, die auf einer Fläche von 10 m² keine Fenster-, Tor- und/oder Türöffnung aufweisen, sollten pro 10 m² mit einer Rank- und/oder Kletterpflanze begrünt werden.

AUSGLEICHSMASSNAHMEN AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Fulda wird zur Kompensation der nicht innerhalb des Planungsgebietes ausgleichbaren Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eine Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Planungsgebietes durchgeführt.
Einzelheiten zur Durchführung der Kompensationsmaßnahme werden im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung zwischen der Stadt Hünfeld und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Fulda geregelt.

TRINKWASSERVERSORGUNG

Bedingt durch die geographische Des Hochbehälters Prafurst steht ein Wasserdruck von 6 bar an. Daher ist es erforderlich, hausinterne Druckminderventile einzubauen.

VOLLZUGSFRISTEN - NACHWEISE

Alle Neuanpflanzungen sind dauernhaft fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind auf Kosten des jeweiligen Eigentümers nachzupflanzen.

F.) BESCHEINIGUNG DES KATASTERAMTES

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen. Stand : - siehe Plantiel -

G.) AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluß gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 28.06.1995 beschlossen. Der Beschluß wurde am 01.10.1997 öffentlich bekanntgemacht.

Hünfeld, den 20.12.02 Dr. Fennel, Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Der Termin der Bürgerbeteiligung wurde mit 10.1997 ortsüblich bekannt gemacht. Die Bürgerbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 06.10.1997 bis 07.11.1997.

Hünfeld, den 20.12.02 Dr. Fennel, Bürgermeister

3. Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit dem Schreiben vom 01.10.1997.

4. Auslegungsbeschluß gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 07.09.1999 beschlossen. Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 22.01.2001 bis 26.01.2001 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 13.12.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Hünfeld, den 20.12.02 Dr. Fennel, Bürgermeister

5. Satzungsbeschluß gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Der Bebauungsplan mit Begründung ist gem. § 10 Abs. 1 BauGB und die bauordnerischen Festsetzungen gem. § 87 HBO als Satzung von der Stadtverordnetenversammlung am 08.03.2001 beschlossen worden.

Hünfeld, den 20.12.02 Dr. Fennel, Bürgermeister

6. Inkrafttreten des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 3 BauGB

Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung wurde am 08.03.02 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist somit am 08.03.02 rechtskräftig geworden. Er liegt zur Einsicht für jedermann mit Begründung während der Dienststunden in der Stadtverwaltung offen.

Hünfeld, den 20.12.02 Timmert, Stadtbaumeister

Übersichtsplan mit Lage des Planungsgebietes

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4

der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Mackenzell

"Am vorderen Haugraben"

Hessentag 2000 STADT HÜNFELD

M = 1 : 1 000

April 2001 (ergänzt Jan. 2002)

Timmert, Stadtbaumeister

KETTER-EICHERT & HINZ
Architekten u. Landschaftsarchitekten
Großmarkscher Ter 7
36088 Hünfeld
Telefon: (06652) 73 66 0
Telefax: (06652) 73 61 4