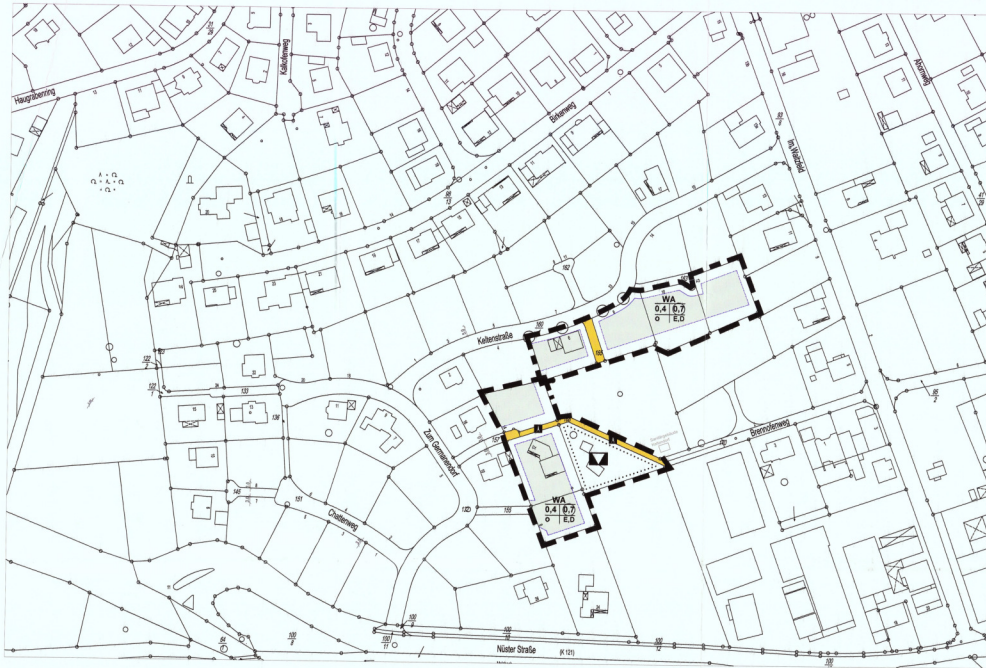




Planzeichenerklärung / Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

BauGB
BauNVO
PlanZO
HBO
HGO
BauGB-MassnahmenG
GdVO
HEnAG
Ortsrecht der Stadt Hünfeld

Baugesetzbuch
Baunutzungsverordnung
Planzonenverordnung
Hess. Bauordnung
Hess. Gemeindeordnung
Maßnahmengesetz zum
Baugesetzbuch
Hess. Garagenverordnung
Hess. Gesetz über Naturschutz
und Landschaftspflege
Satzung über die Baugestaltung
für die Dörflichen Stadtteile -
Baugestaltungsatzung -
Dörfliche Stadtteile
Stellplatzsatzung
Baumschutzsatzung

(in den jeweils gültigen Fassungen)

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA
Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)
Vergnügungszonen im Sinne der
§ 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind ausgeschlossen.

**1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**

0,7 Geschosflächenzahl - Dezimalzahl im Kreis, als Höchstmaß
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl - Dezimalzahl
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

Max. Trauf- und Firsthöhen
Die max. Traufhöhe beträgt talseitig 6,50 m, beseitigt 4,50 m.
Die max. Firsthöhe beträgt 10,50 m.
Die Traufhöhe wird gemessen über vorhandener Geländehöhe mit dem
Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche.
Die Firsthöhe wird gemessen als mittlerem Geländeanschnitt.

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Beim Bau von Einzelhäusern sowie Doppelhaushäufen wird die Anzahl
der eigenständigen Wohnungen je Gebäude auf 2 begrenzt.
Eine zusätzliche Einliegerwohnung im Keller- oder Dachgeschoss ist
zulässig, wenn die Wohnung für diese Wohnform max. 50 % der
Grundstücksfläche beträgt, die festgesetzte Geschosflächenzahl (GFZ)
nicht überschritten wird und die erforderlichen Stellplätze
nachgewiesen werden.

Finstrichung

Es wird empfohlen, die Finstrichung parallel zu den Höhenlinien zu wählen.
Es ist jedoch auch möglich, die Häuser entgegen den Höhenlinien
anzurufen. Um in diesem Fall überhöhte Gebäude zu vermeiden, darf die
Giebelbreite dieser Wohnhäuser 6,50 m nicht überschreiten.

Garagen und Nebenanlagen

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

1.4 Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Hinweis:
Stellplätze sind in wasserdrüssigen Materialien auszuführen, wie
z.B. Rasenpflaster und breittelliger Pflaster.
Auf die Möglichkeit der ermäßigten Gebühren für die Einleitung von
Niederschlagswasser nach Grundstücksfläche mit Natur- und
Verbundpflaster oder auf ähnliche Weise befestigte Grundstücksflächen
unter Berücksichtigung der jeweils gültigen Abwasserbeitrags- und
Gebührensatzung der Stadt Hünfeld wird hingewiesen.

1.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche
Öffentliche Fußwege in Pflaster

1.6 Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Gemeinbedarfsfläche
Zweckbestimmung:
Rekonstruktion "Trügermischer Siedlungsplatz"

1.8 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. 20 a BauGB)
Standortgerechte Mehrkörnige Laubbäume im öffentlichen
Straßenraum als Hochstämmen, mind. 3 x x, m, B. Stammumfang
16-18 cm (mit Unterbefestigung).
Gefanzten werden können Acer campestre (Feldahorn), Sorbus aria
(Mehlsäule) und Catalpa (Carrier).
Bei städtebaulicher Erfordernis können die geplanten Baumstandorte verändert
werden, die Anzahl der Bäume kann jedoch nicht reduziert werden.
Die Bäume sind in der Kronenbreite 1,50 x 1,50 m auszubilden und mit
bedeckenden Stauden und Gehäusen unterschiedlicher
Artenausstattung entsprechend den jeweiligen Standortbedingungen zu
bepflanzen um standortgerecht anzurufen.

.... zur Gestaltung privater Grundstücksflächen

Auf allen privaten Grundstücksflächen und pro 200 m² verlegter
Grundstücksfläche mind. 1 Laubbaum in der Qualität H₁, 16-18 oder 1 Obbaum
in der Qualität H₂, ab 7 cm Stammumfang zu pflanzen. Zu verwenden sind
standortgerechte und landschaftstypische Obst- und Laubbäume nach Wahl des
Grundstückseigentümers.

1.8 Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung des
Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des
Bebauungsplanes (rechtskräftig)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)
Maßzahlen
Grundstücksgrenzen, vorhandene Grenzsteine und
Flurstücksnummern

Nutzungschablone:
Bauget
Grundflächenzahl
Geschosflächenzahl
Bauweise Einzel / Doppelhäuser

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften / Ortsrecht der Stadt Hünfeld

2.1 nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, mit Ausnahme der notwendigen
Zugänge und Zufahrten, sind wasserdrüssig anzulegen und gärtnerisch
zu gestalten.
Befestigte Grundstücksflächen, die ohne Einleitung an öffentliche
befestigten Flächen anschließen, sind diesen entsprechen in Art und
Ausführung zu befestigen.

2.2 Stellplatzsatzung

Für die Berechnung des Stellplatzbedarfs sowie die Gestaltung der
Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Hünfeld in der jeweils
gültigen Fassung.

2.3 Dächer, Dachaufbauten, Gauben, Drempel, Fassadengestaltung

Als Grundlage für die Gestaltung der Dächer / Dachaufbauten etc. gilt die
Satzung über die Baugestaltung für die Dörflichen Stadtteile -
Baugestaltungsatzung - Dörfliche Stadtteile einschließlich der Anlagen mit
graphischen Darstellungen und Beispielen in der jeweils gültigen Fassung.
Ferner gelten die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen.

2.4 Baumschutzsatzung

Zur Erhaltung von Bäumen wird auf die Stellplatzsatzung der Stadt
Hünfeld in der jeweils gültigen Fassung hingewiesen.

3. Nachrichtliche übernahmen und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungen

3.1 Denkmalschutz und Bodenfunde

In Zeitraum von Mai bis Juli 2020 wurde eine archäologische Untersuchung im
Bereich des Neubaugebietes durchgeführt. Mit Sondier- und
Grabungsschritten konnten größere Bereiche einer germanischen
Siedlung erfasst und dokumentiert werden. Dabei war es möglich, deren
Ausdehnung nach Norden und Westen zu ermitteln.

Wein bei Erdarbeiten im Baugbiet weitere Funde wie Mauer-,
Steinsetzungen, Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese nach §
20 DSHG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt.
Archäologie und Paläontologie, der Gemeinde oder der Unteren
Denkmalschutzbehörde anzureichen.

Die Baustelle kann in diesem Fall max. 1 Woche stillgelegt werden, in der
die Krisis- bzw. Landesdenkmalpflege die Möglichkeit hat, auf eigene
Kosten das gefundene Material zu bergen sowie die Restflächen auf der
jeweiligen Parzelle zu untersuchen.
Auch muss eine bauleitende archäologische Beobachtung der
Straßenansicht und der Gräben für die Ver- und Entsorgung gewährleistet
sein.

Hinweise

Dachflächenwasser

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
Versickerungsbeträge in die Gestaltung der Freiflächen integriert
werden sollen.

Pflanzungen

Neuansatzungen 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.

Straßenbaumaßnahmen

Der im Rahmen von Straßenbaumaßnahmen erforderliche Einbau von
Betonfundamenten als sog. "Rückstützen" für Bordsteine, wie z.B., T₈,
o. ä., entlang von Gehwegen, Fahrbahnen und sonstigen öffentlichen
Bereichen erfolgt auf den angrenzenden privaten Grundstücken. Die
Historikanten des Bordsteins ist dabei die Grenze zwischen öffentlicher und
privater Grundstücksfläche der Einbau dieser Betonfundamente wird von den
Grundstückseigentümern dauerhaft und entschädigungsfrei gebildet. Durch
die Grundstückseigentümer werden erforderliche Böschungsanlagen im
Rahmen von Gehwegen bzw. Straßenbaumaßnahmen gebildet. Den
Grundstückseigentümern abliegt es im Zuge von Straßenbaumaßnahmen
erforderlich werdende Geländeänderungen selbst auszuführen.

Mögliche Ermäßigung von Gebühren

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

4. AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERKE

4.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Auf der Grundlage des § 13 a l. V. m. § 13 Abs. 2 BauGB wurde die 3. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 4 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Mackenzell „Am vorderen
Haugraben“, Gemarkung Mackenzell, Flur 1, im beschleunigten Verfahren auf-
gestellt und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1
BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Hünfeld, 04.02.2021

Dr. Ferrel
Bürgermeister

4.2 AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Stadt Hünfeld für den
Stadtteil Mackenzell „Am vorderen Haugraben“, Gemarkung Mackenzell, Flur 1, mit
Begründung hat über die Dauer eines Monats vom 27.10.2020 bis 08.11.2020
einsicht. öffentlich ausliegen.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 29.09.2020 ortsüblich bekannt ge-
macht worden.

Hünfeld, 04.02.2021

Dr. Ferrel
Bürgermeister

4.3 SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat nach § 10 BauGB am 03.12.2020 die 3. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 4 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Mackenzell „Am
vorderen Haugraben“, Gemarkung Mackenzell, Flur 1, als Satzung beschlossen.

Hünfeld, 04.02.2021

Dr. Ferrel
Bürgermeister

4.4 BEKANNTMACHUNG DES BEBAUUNGSPLANES GEM. § 10 ABS. 3 BAUGB

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Mackenzell
„Am vorderen Haugraben“, Gemarkung Mackenzell, Flur 1, wurde am 29.09.2020
öffentlich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung enthält Angaben über
Ort und Zeit der Einsichtnahme in den o. g. Bebauungsplan. Mit dieser Bekannt-
machung ist der o. g. Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Hünfeld, 04.02.2021

Dr. Ferrel
Bürgermeister



3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Mackenzell

"Am vorderen Haugraben"



M = 1 : 1000

Bearbeitet: FD: Baurecht/Bauleitplanung

Datum: 24.11.2010

9/10/20
f. m.