



Planzeichenerklärung / Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

BauGB	Baugesetzbuch
BauZVO	Baumzonenverordnung
HBO	Planzeichenvorschrift
HGO	Hess. Bauordnung
BauGB-MassnahmenG	Hess. Gemeindeordnung
GAVO	Baugesetzbuch
HNBauG	Hess. Garagenverordnung
Ortsrecht der Stadt Hünfeld	Hess. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege
	Satzung über die Baugestaltung für die öffentlichen Stadteile
	Baugestaltungssatzung - Öffentliche Stadteile
	Satzung über die Baugestaltung für Gewerlich strukturierte Bereiche und Mischgebiete
	Baugestaltungssatzung - Gewerliche Bereiche
	Stellplatzsatzung
	Baumenschutzsatzung
(in den jeweils gültigen Fassungen)	

Hinsichtlich der Anwendung der Landesgesetze und Verordnungen wird auf die Hess. Verordnung über die Aufnahme von auf Landrecht beruhende Regelungen in den Bauplanungen in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.

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

Das Lärmschutzgesetz vom 31.08.2010 des Ing.-Büros GSALimburg GmbH wird Bestandteil des Bauplanes.

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

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

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

1,2	Geschossflächenzahl - Dezimalzahl im Kreis, als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
-----	---

0,6	Grundflächenzahl - Dezimalzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
-----	--

Max. Trauf- und Firsthöhen Die max. Traufhöhe beträgt höchstens 4,50 m, die max. Firsthöhe beträgt 11,30 m. Die Traufhöhe wird gemessen über vorhandener Geländehöhe mit dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche. Die Firsthöhe wird gemessen ab mittlerem Geländeanstieg.

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

g	geschlossene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 3 BauNVO)
o	offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 3 BauNVO)
	Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
	überbaubare Grundstücksfläche
	nicht überbaubare Grundstücksfläche

Garagen und Nebenanlagen

Nebenanlagen sind nach § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig, sollen jedoch nur 1-geschosig 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)

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

1.5 Anlagen, Nutzungsregelungen, Massnahmen und Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Anpflanzen und erhalten von Bäumen
- Abschnitt Ia (Westseite)**
Bepflanzung: Kletterpflanzen entlang Sichtschutzwand abwechselnd mit Efeu (Hedera helix) und selbstklimmenden Wein (Parthenocissus quinquefolia 'Engelmann')
Pflanzabstand unter den Pflanzen 5 Meter
Als Pflanzensatz sind zu verwenden:
Efeu (Hedera helix 'Goldheart')
Sträucher, 2 x v., mit Torfballen, gestäbt, H 40 - 60 cm
selbstklimmenden Wein (Parthenocissus quinquefolia 'Engelmann')
Sträucher, 2 x v., mit Torfballen, ab 2 Trieben, H 60 - 100 cm
- Abschnitt Ib (Westseite)**
Blütensträucher und Immergrüner Wacholder im Pflanzstreifen von Grundstücksgrenze und Sichtschutzwand.
Pflanzung der Arten im Wechsel, Pflanzabstand 2 m von Pflanze zu Pflanze und 1,5 m von Grenze anlieger.
Anzahl: ca. 8 Pflanzten pro Pflanzensatz.
Als Pflanzensatz sind zu verwenden:
Vergelie (Weigela Sorte 'Eva Ratke')
verpflanzte Sträucher, ohne Ballen, 3 Triebe, H 100 - 150 cm
Japanische Strauch-Spiere (Spiraea japonica)
verpflanzte Sträucher, ohne Ballen, H 40 - 100 cm
Haselnuß (Corylus avellana 'Contorta')
Sträucher, 2 x v., mit Ballen, H 60 - 80 cm
Flieder (Syringa vulgaris)
Verpflanzte Sträucher, ohne Ballen, 5 Triebe, H 80 - 100 cm
blauer Strauch-Wacholder (Juniperus chinensis 'Blueau')
Solitär, 4 x v., mit Ballen 70 - 80 cm
- Abschnitt Ic (Nordseite)**
Bepflanzung: säulenförmige Bäume entlang der Sichtschutzwand mit einem Kronenansatz kurz über Wurzelansatz.
Pflanzabstand 3 m unter den einzelnen Bäumen und 1,50 m von der Grenze.
Als Baumarten sollten folgende verwendet werden:
Pyramiden-Eiche (Quercus robur 'Fastigiata')
Kronenansatz kurz über Wurzelansatz, Solitär, 3 x v., mit Drahtballierung, H 200-250 cm
Pyramiden-Hainbuche (Carpinus betulus 'Fastigiata Monument')
Kronenansatz kurz über Wurzelansatz, Solitär, 3 x v., mit Drahtballierung, H 200 - 250 cm
Lebensbaum (Thuja occidentalis)
Solitär, 4 x v., mit Drahtballierung, H 200 - 250 cm
- Abschnitt Id (Nordseite)**
Bepflanzung: Sollte die Bepflanzung auf dem Grundstück 53/14 entlang der Grenze zum Grundstück 53/3 absterben oder entfernt werden, hat eine Bepflanzung entlang Abschnitt Ic zu erfolgen.
- Abschnitt Ie (Ostseite)**
Bepflanzung: Sollte die Bepflanzung auf dem Grundstück 53/14 entlang der Grenze zum Grundstück 53/3 absterben oder entfernt werden, hat eine Bepflanzung entlang Abschnitt Ic zu erfolgen.

- Unterbepflanzung:
zweizehige Hasenbuschenhecke,
Höhe 1,2m bis 1,50m, 4 Pflanzten pro Meter.
- Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

1.6 Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 4. Änderung des Bauplanes: "Am vorderen Haugraben" (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Sichtschutzwand mit Teilfunktion im Sinne einer Lärmschutzwand in Höhe von 3 m in einem Grenzabstand von 3 m (siehe Detail Abb. a)
- Sofort und solange die Nord- und Ostwand des Lagergebäudes mit einer entsprechenden Sichtschutzwand mit einer Höhe von 3 m verschlossen wird, kann die Sichtschutzwand im Bereich zur östlichen Grundstücksgrenze zum Flurstück 53/14 entfallen.
- *Lärmschutzwand**
Die Lärmschutzwand ist nach den Anforderungskriterien für Lärmschutzwände (ausreichendes Flächengewicht > 40 kg/m², dauerhafte Feugendichtigkeit) herzustellen. Es wird empfohlen, auf geeignete Systeme nach TV-L 2002 zurückzugreifen. Wird die Lärmschutzwand in handwerklicher Ausführung hergestellt, sind hierbei die genannten Anforderungen an ein ausreichendes Flächengewicht/dauerhafte Feugendichtigkeit sicherzustellen.

- Maßzahlen
- Grundstücksgrenzen, vorhandene Grenzsteine und Flurstücknummern
- Nutzungsanforderungen:
Baugesetzbuch
Grundflächenzahl - Geschossflächenzahl
Höhe - Ein- und Zweigeschossig

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften/ Ortsrecht der Stadt Hünfeld

2.1 nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, mit Ausnahme der notwendigen Zugänge und Zufahrten, sind wasserdurchlässig anzulegen und gärtnerisch zu gestalten.
Befestigte Grundstücksflächen, die ohne Einfriedung an öffentliche befestigten Flächen anschließen, sind diesen entsprechend 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, Drempe, Fassadengestaltung

Als Grundlage für die Gestaltung der Dächer / Dachaufbauten etc. gilt die Satzung über die Baugestaltung für die öffentlichen Stadteile - Baugestaltungssatzung - Öffentliche Stadteile einschließlich der Anlagen mit graphischen Darstellungen und Beispielen in der jeweils gültigen Fassung.
Ferner gelten die im Bauplanung 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 2000 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.

Wenn bei Erdarbeiten im Baugebiet weitere Funde wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese nach § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologie und Paläontologie, der Gemeinde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Die Baustelle kann in diesem Fall max. 1 Woche stillgelegt werden, in der die Kreis- 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 baubegleitende archäologische Beobachtung der Straßentrasse 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 Versickerungsvorrichtungen in die Gestaltung der Freiflächen integriert werden sollen.

Pflanzungen
Neuanpflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu pflanzen 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 2,00 Meter ist zulässig.

Straßenbaumaßnahmen
Der im Rahmen von Straßenbaumaßnahmen erforderliche Einbau von Betonfundamenten als sog. „Rückentützen“ für Bordsteine, wie z.B. „1 o. a.“ 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 entschuldigungslos in die Gestaltung der Freiflächen integriert werden erforderlich. Durch die Grundstückseigentümer werden erforderliche Böschungsanlagen im Rahmen von Gehwegbau bzw. Straßenaufbauten gebildet. Den Grundstückseigentümern obliegt es im Zuge von Straßenbaumaßnahmen erforderlich werdende Geländeeingriffe selbst auszuführen.

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

Photovoltaiksysteme:
Es wird empfohlen bei der Belagung der Dachflächen mit Photovoltaiksystemen, Photovoltaiksysteme in roter Farbe zu verwenden.

4. AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERKE

4.1 AUFSTELLUNGSBESCHLÜSSE

Auf der Grundlage des § 13 a i. V. m. § 13 (2) BauGB wurde die 4. Änderung des Bauplanes Nr. 4 der Stadt Hünfeld, „Am Vordere Haugraben“, Gemarkung Mackenzell, Flur 1 im beschleunigten Verfahren aufgestellt und von der folgerichtigen Unterzeichnung und Erörterung nach § 1 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB gemäß § 14 (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.

4.2 AUSLEGUNGSBESCHLÜSSE

Der Entwurf der 4. Änderung des Bauplanes Nr. 4 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Mackenzell, „Am Vordere Haugraben“, Gemarkung Mackenzell, Flur 1, mit Begründung hat über die Dauer eines Monats vom 23.12.2019 bis 24.01.2021 einschl. öffentlich ausgelegen.
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 18.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hünfeld, 14.03.2011

4.3 SATZUNGSBESCHLÜSSE

Die Stadtverordnetenversammlung hat nach § 10 BauGB am 17. 2.2011 die 4. Änderung des Bauplanes Nr. 4 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Mackenzell, „Am Vordere Haugraben“, Gemarkung Mackenzell, Flur 1 als Satzung beschlossen.

Hünfeld, 14.03.2011

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

Die 4. Änderung des Bauplanes Nr. 4 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Mackenzell, „Am Vordere Haugraben“, Gemarkung Mackenzell, Flur 1, wurde am 02.03.2011 öffentlich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung enthält Angaben über Ort und Zeit der Erörterung in den o. g. Bauplanungen. Mit dieser Bekanntmachung ist der o. g. Bauplanungsplan rechtsverbindlich.

Hünfeld, 14.03.2011



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

"Am vorderen Haugraben"



M = 1 : 1000

Bearbeitet: DP:Baurecht/Bauleitplanung

Datum: 24.11.2010