



RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baumutzungsverordnung
PlanZV	Planzeichenverordnung
HBO	Hess. Bauordnung
HGO	Hess. Gemeindeordnung
BauGB-MaßnahmenG	Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch
GAVO	Hess. Garagenverordnung
BImSchG	Bundesimmissionsschutzgesetz
HAGBNatSchG	Hess. Ausführungsgesetz zum BImSchG

ORTSRECHT DER STADT HÜNFELD

Satzung über die Baugestaltung in den Dörflichen Stadtteilen der Stadt Hünfeld
(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.

PLANFESTSETZUNGEN

1. PLANZEICHENERKLÄRUNG TEXTL. FESTSETZUNGEN

- 1.1 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.1.1 Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
zugelassen sind Nutzungen gem. § 5 (2) Ziff. 1-8 BauNVO. Die nach Ziff. 9 möglichen Nutzungen sind ausgeschlossen. Das gilt für MD1 und MD2 gleichermaßen.
- 1.1.2 0,4 max. Grundflächenzahl, GRZ (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- 1.1.3 0,6 max. Geschosflächenzahl, GFZ (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- 1.1.4 II Anzahl der Vollgeschosse, Z (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- 1.1.5 TH Höhe baulicher Anlagen, h (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- TH, h maximal zulässige Traufhöhe bergseitig
TH, h maximal zulässige Traufhöhe talseitig
Die Gebäudenebene oberhalb des auftraufseitigen Anstrichs des natürlichen Geländes bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der geneigten Dachfläche.

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

- 1.2.1 offene Bauweise
- 1.2.2 Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
Es muss jeweils eine Grundstücksgröße von 400 m² auf Einzel- oder Doppelhausbebauung gewährleistet sein bzw. im Fall von Grundstücksteilung im Nachgang gewährleistet bleiben.
Die Anzahl der eigenständigen Wohneinheiten wird für Einzelhäuser auf 2 begrenzt.
Eine zulässige Einliegerwohnung im Keller- oder Dachgeschoss ist zulässig, wenn die Wohnfläche für die Kleinwohnung max. 50% der Grundstücksfläche beträgt, die festgesetzte GFZ nicht überschritten wird und die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden.
Baugrenze (§ 23 (3) bis (5) BauNVO)
Die Flächen außerhalb der Baugrenzen sind von Bebauung freizuhalten, sofern es sich nicht um Nebenanlagen im Sinn § 14 BauNVO handelt.
- 1.2.3 Baugrenze

1.3 FLÄCHE FÜR STELLPLATZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Werden Garagen zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet, sind sie als Doppelgaragen mit einheitlicher Gestaltung zusammenzufassen.
Zufahrten sind in wasserundurchlässigen Materialien auszuführen, wie z.B. Rasengraser, wassergebundene Decke oder treibfähiges Pflaster.
Hinweis:
Auf die Möglichkeit einer Ermäßigung der Gebühren für die Einleitung von Niederschlagswasser nach Grundstücksfläche, für mit Natur- und Verbundpflaster oder auf ähnliche Weise festgelegte Grundstücksflächen unter Berücksichtigung der jeweils gültigen Abwasserbeitrags- und Gebührensatzung der Stadt Hünfeld, wird hingewiesen.

1.4 NEBENANLAGEN (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind bis zu einer Traufhöhe von 2,75 m zulässig.

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

- 1.5.1 Straßenverkehrsfläche
Hinweis:
Eine detaillierte Festlegung der Baumstände bleibt der konkreten Straßenplanung überlassen.
- 1.5.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußweg

1.6 GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 1.6.1 Private Grünfläche
Hinweis:
Die Anlage der freizuschneidenden Hecke erfolgt auf den privaten Grundstücksflächen und ist vom jeweiligen Grundstückseigentümer durchzuführen und dauerhaft zu unterhalten.

1.7 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- 1.7.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 Baustellbau).
Hinweis:
Die westliche Grenze des Planungsbereiches ist mit einer mindestens 5,00 m breiten freizuschneidenden Hecke einzufrieden. Zu pflanzen sind Heister, mindestens 2 x verpflanzt, Höhe 100 - 200 cm und mindestens zweimal verpflanzte Sträucher, 60/70, wobei je 5,00 m in Hecke 1 Heister zu pflanzen ist. Die Sträucher sind in einem Pflanzabstand von 1,00 m in der Reihe bei eigen Reihendenabstand von 1,50 m jeweils in Gruppen von mindestens 10 Pflanzen pro Art anzupflanzen.
- 1.7.2 zu begründender Erdwall von 1m Höhe
Hinweis:
Die Grundstückseigentümer sind zur Herstellung des Erdwalls sowie zur dauerhaften und fachgerechten Pflege/Unterstützung der zu bepflanzen den Erdwällen verpflichtet.

Gärtnerische Festsetzungen:
Die Freiflächen bzw. zusammenhängenden Grünflächen sind zu gestalten, ggf. gemäß § 3 (4) der Stellplatzsatzung zu pflanzen. Baum/Bäume ein standortgerechter Laubbau zu pflanzen und zu unterhalten. Dabei sind mindestens 10 m² freier, wachsender Laubbau (über 10m) zu pflanzen.
Die Randflächen des Planungsbereiches sind zur Abschirmung und Einbindung in die freie Landschaft entsprechend den zeichnerischen Darstellungen durch Hecken oder gleichartige dichte Gewächse abzugrenzen und vom Eigentümer dauerhaft zu unterhalten.

Folgende Holzarten kommen in Betracht:

- a) Bäume & Heister:
Buche (Fagus sylvatica), Stieleiche (Quercus robur), Hainbuche (Carpinus betulus), Vogelkirsche (Prunus avium), Hängerbirke (Betula pendula), Sesselseiche (Salix caprea), Eberesche (Sorbus aucuparia)
- b) Sträucher:
Haselnuss (Corylus avellana), Faulbaum (Frangula alnus), Weidorn (Crataegus), Schlehe (Prunus spinosa), Hunds-Rose (Rosa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Himbeere (Rubus idaeus), Brombeere (Rubus fruticosus)

Maßnahmen zur naturschutzrechtlichen Kompensation:

Zur vollständigen Kompensation der mit der Aufstellung des Bebauungsplanes vorerwarteten Eingriffe in die Naturhaushalt und die Landschaft sind folgende Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorzunehmen:
Die bisher intensiv genutzten Frischweiden des Flurstücks 1 der Flur 24, Gemarkung Großschorn sind in extensiv genutzte Frischweiden umzuwandeln. Die betw. Flächen sind zukünftig entsprechend den Unterhaltungs- und Pflegemaßnahmen der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Fulda zu bewirtschaften. Zulässig ist eine ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr, wobei der erste Schnitt nicht vor dem 15. Juni ausgeführt werden darf. Das anfallende Mahdgut ist zu entfernen. Eine Nachbeweidung ist definitiv möglich. Auf eine Eingrünung sowie den Einsatz von Pestiziden ist vollständig zu verzichten.
Die in Teilbereichen noch vorhandenen Drainageleitungen sind in ihren Funktionen unbearbeitbar zu machen.
Der erforderliche Kompensationsbedarf wird gem. Anlage 3 der Hess. Kompensationsverordnung vom 01.09.2005 mit 137.734 Biotoppunkten festgesetzt. Diese sind anteilig der o.g. Gesamtmaßnahme zuzuordnen.
Einzelheiten zur Durchführung der Kompensationsmaßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Fulda abzustimmen.

1.8 SONSTIGE PLANZEICHEN

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

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN ORTSRECHT DER STADT HÜNFELD

- 2.1 Kriestock, bzw. Drenpfelche darf 0,75 m, gemessen von Oberkante Fußboden bis Unterseite Fußplatte, nicht überschreiten
- 2.2 38° bis 52° Dachneigung
- 2.3 STELLPLATZSATZUNG
Für die Gestaltung der Stellplätze gilt die Stellplatz- und Abfahrsatzung der Stadt Hünfeld in der jeweils gültigen Fassung.
- 2.4 SATZUNG ÜBER DIE BAUGESTALTUNG IN DEN DÖRFLICHEN STADTTTEILEN
Für die gestalterischen Vorgaben und insbesondere für die Gestaltung der Dächer/Dachaufbauten und 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 dortigen Festsetzungen im Bebauungsplan nicht widerspricht.
Ferner gelten die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen.
- 2.5 BAUMSCHUTZSATZUNG
Zur Erhaltung von Bäumen wird auf die Baumschutzsatzung der Stadt Hünfeld in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGEN, HINWEISE

- 3.1 BODENDECKMÄßER
Wenn bei Erdarbeiten Bodendeckmäße 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 Planungszustand zu informieren und die eigene Planung, z.B. die Zufahrt, auf die tatsächliche bauliche Situation vor Ort (z.B. bestehende Bäume in öffentlichen Verkehrsflächen) abzustimmen.

3.3 GRUNDSTOCKSGRENZEN UND VORHANDENE GRENZSTEINE, FLURSTOCKNUMMERN

- 3.3.1 vorhandene Gebäude
- 3.3.2 Flurstücke
- 3.3.3 vorgeschlagene, nicht verbindliche Grundstücksgrenzen

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 geeignetes Leitungssystem einer anderweitigen Nutzung in Haus und Garten zugeführt werden.
Alternativ ist eine Versickerung des Dach- und Oberflächenwassers auf der betroffenen Grundstücksfäche vorzusehen, wobei die Versickerungseinrichtungen in die Gestaltung der Freiflächen integrieren müssen.
Bepflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind auf Kosten des Eigentümers nachzupflanzen.
Die Verwendung von Konifern als Stellplatzpflanzen 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 Bänke, wie z.B. 27 x 27 x 10 cm, entlang von Gehwegen, Fahrwegen und sonstigen öffentlichen Bereichen erfolgt auf den angrenzenden privaten Grundstücken. Die Höhepunkte des Bodenniveaus sind dabei die Grenzen zwischen öffentlichen und privaten Grundstücksfächen. Der Einbau dieser Betonfundamente wird von den Grundstückseigentümern dauerhaft und einseitiggründig geleistet. Durch die Grundstückseigentümer werden erforderliche Bepflanzungen im Rahmen von Gehwegbau- bzw. Straßenbaumaßnahmen geleistet. Den Grundstückseigentümern obliegt es, im Zuge von Straßenbaumaßnahmen erforderliche Geländeangleichungen selbst auszuführen.

4. AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERKE

4.1 AUFSTELLUNGSBESCHLÜß
Die Stadtverordnetenversammlung hat am 16.07.2016 die erneute Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Stadt Hünfeld, für den Stadtteil Michelsrombach, „Auerhahnweg/Hinter den Gärten“, Gemarkung Michelsrombach, Flur 31 und 8, beschlossen. Der Beschluss wurde am 25.08.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
Hünfeld, den 29.08.2016

4.2 BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB an diesem Baustellplanverfahren wurde am 16.08.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Diese Bekanntmachung enthält den Hinweis, dass die Öffentlichkeit in der Zeit vom 07.09.2016 bis 10.09.2016 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Vorwurfs dieses Bebauungsplanes hat.

4.3 AUSLEGUNGSBESCHLÜß

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 24.02.2016 die erneute Auslegung des Bebauungsplanentwurfs Nr. 14 der Stadt Hünfeld, für den Stadtteil Michelsrombach, „Auerhahnweg/Hinter den Gärten“, Gemarkung Michelsrombach, Flur 31 und 8, beschlossen.
Dieser hat mit Begründung über die Dauer eines Monats vom 10.03.2016 bis 11.04.2016 einschl. öffentlich ausliegen.
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 02.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

4.4 SATZUNGSBESCHLÜß

Die Stadtverordnetenversammlung hat nach § 10 BauGB am 19.09.2016 den Bebauungsplan Nr. 14 der Stadt Hünfeld, für den Stadtteil Michelsrombach, „Auerhahnweg/Hinter den Gärten“, Gemarkung Michelsrombach, Flur 31 und 8, als Satzung beschlossen.
Hünfeld, den 29.09.2016

4.5 BEKANNTMACHUNG DES BEBAUUNGSPLANES gem. § 10 Abs. 2 BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 14 der Stadt Hünfeld, für den Stadtteil Michelsrombach, „Auerhahnweg/Hinter den Gärten“, Gemarkung Michelsrombach, Flur 31 und 8, wurde am 07.09.2016 öffentlich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung enthält Angaben über Ort und Ziel der Einschränkung in den o.g. Bebauungsplan. Mit dieser Bekanntmachung ist der o.g. Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Hünfeld, den 19.09.2016



Bebauungsplan Nr. 14
der Stadt Hünfeld;
für den Stadtteil Michelsrombach;
„Auerhahnweg/Hinter den Gärten“,
Gemarkung Michelsrombach,
Flur 31 und 8



Maßstab 1 : 1.000 (DIN A1)
Bearbeitet Stadtbaureis Hünfeld
Dipl.-Geogr. M.Sc. urbin. Trabert
Datum: 30.07.2015; 11.02.2016; 22.02.2016; 25.04.2016

WEISS, AM
18/14