



RECHTSGRUNDLAGEN	
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
PlanZVO	Planziessatzverordnung
HBO	Hess. Bauordnung
HGO	Hess. Gemeindeordnung
BAUGB-MASSNAHMENG	Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch
GAVO	Hess. Garagenverordnung
HAGBNatSchG	Hess. Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz
Ortsrecht der Stadt Hünfeld (in den jeweils gültigen Fassungen)	Satzung über die Baugestaltung der gewerblich strukturierten Bereiche und Mischgebiete (Baugestaltungssatzung –Gewerbliche Bereiche) Stellplatzsatzung Baumschutzsatzung
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 Satzungen der Stadt Hünfeld gilt die jeweilige Satzung in ihrer aktuellen Fassung.	

1. PLANZEICHNERKLÄRUNG/TEXTL. FESTSETZUNGEN	
1.1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	
1.1.1	 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
1.1.2	 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

1.2 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
1.2.1	 Die Errichtung, Einrichtung und der Betrieb von Spielhallen ist ausgeschlossen
1.2.2	 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
1.2.3	 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
1.2.3	 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
1.2.3	 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
1.2.4	 Baummassenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
1.2.5	Die Gebäudehöhe / Firsthöhe darf 344,00 üNN nicht überschreiten.
1.2.6	sonstige bauliche Anlagen max. Höhe 344,00 üNN

1.3 BAUWEISE; BAULINIE; BAUGRENZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	
1.3.1	 Baugrenze (§ 23 BauNVO)
1.3.2	 offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

1.4 FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)	
1.4.1	 Fläche für den Gemeinbedarf - sportliche Zwecke Schützenhaus
1.4.2	 KK - Schießstand
1.5 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	
1.5.1	 Straßenverkehrsfläche
1.5.2	 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Wirtschaftsweg
1.5.3	 Bedarfsparkplatz
1.6 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)	
1.6.1	 Trafostation
	 Hochbehälter für Löschwasser (Sägewerk)
1.7 PLANUNGEN, NUTZUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ; ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und Abs. 6 BauGB)	

1.7.1	 Anpflanzen von Bäumen zu pflanzende Bäume: Stieleiche, Traubeneiche, Hainbuche, Feldahorn, Spitzahorn, Vogelkirsche, Vogelbeere, Mehlbeere, diverse Obstgehölze 3xv, Stammumfang 16-18 cm Kronenansatz 2,00 m
1.7.2	 Anpflanzen von Sträuchern zu pflanzende Sträucher: Haselhuss, Weißdorn, Schlehe, Holunder, Schneeball, Hartriegel, Pfaffenhütchen und Hundrose. 3xv, Mindesthöhe 100 cm
1.7.3	 Erhaltung von Bäumen
1.7.4	 Erhaltung von Sträuchern
1.7.5	 öffentliche Grünfläche

1.7.6 Baumpflanzungen und Pflegemaßnahmen im Bereich der Privatgrundstücke

1. Die auf dem Baugrundstücken vorh. Bäume genießen solange sie sich in einem ordnungsgemäßen Zustand befinden Bestandschutz. Wenn der Austausch von Bäumen erforderlich wird, sind Ersatzpflanzungen an diesen Standorten durch die Grundstückseigentümer vorzunehmen. Die Regelungen der Baumschutzsatzung mit Anlage der Stadt Hünfeld sind zu beachten.

2. Die Grundstückseigentümer sind zur dauerhaften und fachgerechten Pflege der zu pflanzenden Bäume verpflichtet. Die Baumkronen sollen in ihrer natürlichen Ausprägung nicht beeinträchtigt werden und dürfen nur aus baumschutzgerechten Gründen geschnitten werden. Die Pflege muss gemäß den als Anlage zum Bebauungsplan beigefügten Pflegehinweisen erfolgen.

3. Wenn eine Ersatzpflanzung erforderlich wird, ist diese umgehend in der nächst folgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Die Pflanzperiode beginnt am 25.09. und endet am 31.3.

1.7.7	Eine Pflanzung von Koniferen ist nur als Solitär zulässig
1.7.8	Einfriedungen Einfriedungen als geschlossene Mauer oder Wand sind unzulässig. Eine Einfriedung mit einer Heckenpflanzung ist zu bevorzugen.

1.7.9	Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum Bei städtebaulichen Erfordernis können die für den öffentlichen Verkehrsraum geplanten Baumstände verändert werden, die Anzahl der Bäume jedoch soll nicht reduziert werden. Für die Baumpflanzungen sind ausreichend dimensionierte Baumscheiben (Mindestgröße 1,50m x 1,50m) und / oder zusammenhängende Pflanzbeete auszubilden und mit standortgerechten, bodendeckenden Stauden und Gehölzen zu bepflanzen oder standortgerecht anzulassen. Baumpflegemaßnahmen für Bäume im öffentlichen Straßenraum durch private Grundstückseigentümer dürfen nur unter vorheriger Absprache mit der Stadt Hünfeld erfolgen. Die Pflege muss gemäß den als Anlage zum Bebauungsplan beigefügten Pflegehinweisen erfolgen.
2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTENRECHT DER STADT HÜNFELD	
2.1	STELLPLATZSATZUNG Für die Gestaltung der Stellplätze gilt die Stellplatz- und Ab-löse-satzung der Stadt Hünfeld in der jeweils gültigen Fas-sung.
2.2	SATZUNG ÜBER DIE BAUGESTALTUNGSATZUNG DER STADT HÜNFELD Für die gestalterischen Vorgaben und insbesondere für die Gestaltung der Dächer/Dachaufbauten etc. gilt die Satzung über die Baugestaltungssatzung der Stadt Hünfeld einschließ-lich der Anlagen mit graphischen Darstellungen und Belspie-len in der jeweils gültigen Fassung.
2.3	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	BODENDECKMÄLER Wenn bei Erdarbeiten Boden deckenkmäler bekannt werden, ist dies der Unteren Denkmalschutzbehörde nach § 20 des Hess. Denkmalschutzgesetzes unverzüglich anzuzeigen.
3.2	GRUNDSTÜCKSGRENZEN UND VORHANDENE GRENZSTEINE, FLURSTÜCKSNUMMERN 3.21  Vorhandene Gebäude 3.22  Flurstücksgrenzen
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 ander-wertigen Nutzung in Haus und Garten zugeführt werden.

Alternativ ist eine Versickerung des Dach- und Oberflächenwassers auf der betreffenden Grundstückfläche vorzusehen, wobei die Versickerungseinrichtungen in die Gestaltung der Freiflächen integriert werden sollten.

Der im Rahmen von Straßenbaumaßnahmen erforderliche Einbau von Betonfundamenten als sog. „Rückentützen“ für Bordsteine, wie z.B. „T 9“ o. ä. entlang von Gehwegen, Fahrbah-nen und sonstigen öffentlichen Bereichen erfolgt auf den angrenzenden privaten Grundstü-cken. Die Hinterkante des Bordsteines ist dabei die Grenze zwischen öffentlicher und priva-ter Grundstückfläche. Der Einbau dieser Betonfundamente wird von den Grundstückseigen-tümern dauerhaft und entschädigungsfrei gedeckelt.Durch die Grundstückseigentümer wer-den erforderliche Böschungsanlagen im Rahmen von Gehwegbau- bzw. Straßenbaumaß-nahmen gedeckelt. Den Grundstückseigentümern obliegt es im Zuge von Straßenbaumaß-nahmen erforderlich werdende Geländeeingleichungen selbst auszuführen.

Die Fassadenfarben sollen sich nach den Farbleitplänen der Stadt Hünfeld richten. Als Fas-sadenfarben sollen Kirschrot, Ochsenblut, Gelb hell und dunkel, Grau blau hell und blau dunkel, Rosenholz, Ziegelrot, Grau, Schwarz, Weiß und Kakao verwendet werden. Grüne und grelle Farbtöne sind unzulässig.

6. AUFSTELLUNGS- UND DENKMALRECHT

6.1 AUFSTELLUNGSRECHT
Der Stadtverordnetenversammlung hat am 16.09.2011 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Michelsrombach „Am Alten Sägewerk“ Genehmigung Michelsrombach, Flur 27 mit gleichzeitiger Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 6 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Michelsrombach „Oberengelshausen“ und Bebauungspläne Nr. 1 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Michelsrombach „Am Fuldertag“ in der jeweils gültigen Fassung bekannt gemacht.
Hinweis: 08.10.2012
Dr. Frank Siegmeyer

6.2 BETRIEB DER ÖFFENTLICHKEIT
Die Konkrete Bestimmung der Öffentlichkeit gemäß § 9 Abs. 1 BauGB ist durch die Bauplanungsentscheidung vom 08.10.2012 eindeutig bekannt gemacht. Dieses ist in der Satzung der Stadt Hünfeld vom 10.12.2011 bekannt gemacht. Die Satzung ist in der jeweils gültigen Fassung bekannt gemacht.
Hinweis: 08.10.2012
Dr. Frank Siegmeyer

6.3 AUSLEGUNGSBEZUG
Der Bebauungsplan Nr. 18 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Michelsrombach „Am Alten Sägewerk“ Genehmigung Michelsrombach, Flur 27 mit gleichzeitiger Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 6 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Michelsrombach „Oberengelshausen“ und Bebauungspläne Nr. 1 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Michelsrombach „Am Fuldertag“ in der jeweils gültigen Fassung bekannt gemacht.
Hinweis: 08.10.2012
Dr. Frank Siegmeyer

6.4 SATZUNGSBEZUG
Der Stadtverordnetenversammlung hat nach § 10 BauGB am 10.12.2011 die Bebauungspläne Nr. 18 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Michelsrombach „Am Alten Sägewerk“ Genehmigung Michelsrombach, Flur 27 mit gleichzeitiger Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 6 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Michelsrombach „Oberengelshausen“ und Bebauungspläne Nr. 1 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Michelsrombach „Am Fuldertag“ in der jeweils gültigen Fassung bekannt gemacht.
Hinweis: 08.10.2012
Dr. Frank Siegmeyer

6.5 BEKANNTMACHUNG DES BEBAUUNGSPLANS
Der Bebauungsplan Nr. 18 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Michelsrombach „Am Alten Sägewerk“ Genehmigung Michelsrombach, Flur 27 mit gleichzeitiger Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 6 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Michelsrombach „Oberengelshausen“ und Bebauungspläne Nr. 1 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Michelsrombach „Am Fuldertag“ in der jeweils gültigen Fassung bekannt gemacht.
Hinweis: 08.10.2012
Dr. Frank Siegmeyer



HÜNFELD
KONRAD ZUSE STADT

Bebauungsplan Nr. 18 der Stadt Hünfeld,
„Am Alten Sägewerk“
Gemarkung Michelsrombach, Flur 27 und 39