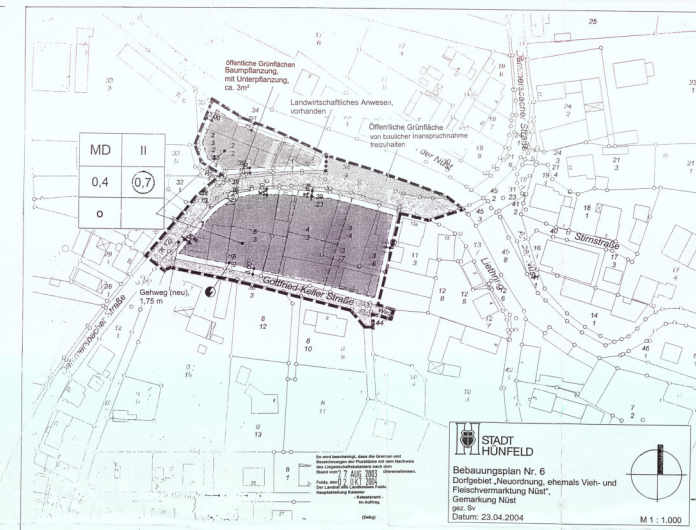




STADT HÜNFELD KREIS FULDA

BEBAUUNGSPLAN NR. 6 DER STADT HÜNFELD FÜR DEN STADTTEIL NÜST DORFGEBIET "NEUORDNUNG, EHEMALIG VIEH- UND FLEISCHVERMARKTUNG NÜST", Gemarkung NÜST

RECHTSGRUNDLAGEN	
BauBG	Baugesetzbuch
BauVO	Baunutzungsverordnung
PlanZVO	Planischenverordnung
HBO	Hess. Bauordnung
HGO	Hess. Gemeindeordnung
BAUGB-MASSNAHMENG	Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch
GoVO	Hess. Garagenverordnung
HesNatG	Hess. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege
Hess. Verordn. über die Aufnahme von auf Landrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan in der gültigen Fassung	

PLANSCHERERKLÄRUNG TEXTL. FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauBG)
- 1.2 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG)
- 1.2.1 Dörfgelände (§ 9 BauVO, ausgeschlossen sind Tankstellen und Getränkemärkte sowie Vergnügungsgelände)
- 1.2.2 Grundflächenzahl, GfZ (§ 14 Abs. 2 Nr. 1 BauVO)
- 1.2.3 Geschossflächenzahl, GfZ (§ 15 Abs. 2 Nr. 2 BauVO)

- 1.2.4 Höhe baulicher Anlagen im MD (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauVO): Die Gebäudehöhe (Traufhöhe) darf 7,00 m nicht überschreiten. Die Gebäudehöhe wird vom Anschnitt des natürlichen Geländes an den Traufseiten, bei geneigten Dächern bis zum Scheitelpunkt der Außenwand mit der Dachfläche gemessen. Bei Höhenangaben ist die Bezugsebene das natürliche Gelände. Aufschüttungen sind nur bis zu einer max. Höhe von 0,50 m zulässig. Im Rahmen der HBO vom 01.10.2002 können Dachgeschosse und Kellergeschosse ausgebaut werden, wenn die angegebene GfZ, GfZ und Höhe nicht überschritten wird und die erforderlichen Stützplätze nachgewiesen sind. Die Kniestockhöhe (Drempelhöhe) darf bei einem Vollgeschoss max. 0,75 m und bei zwei Vollgeschossen max. 0,50 m gemessen von Oberkante Rohfußboden bis Unterkannte Fußplatte, nicht überschreiten.
- 1.2.5 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 BauVO)
- 1.2.6 30° - 50° zulässige Dachneigung
- 1.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG)
- 1.3.1 offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauVO)
- 1.3.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauVO)
- 1.3.3 überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauVO)
- 1.3.4 nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauVO): Garagen sind im nicht überbaubaren Bereich zulässig

1.4 MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauBG)

Die Mindestgröße der Grundstücke beträgt 500 qm.

1.5 FLÄCHEN FÜR STELLPLATZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauBG)

Werden Garagen zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet, sind sie als Doppelgaragen mit einheitlicher Gestaltung zusammenzufassen. Ein Abstand von mind. 0,50 m - gemessen von der Straße - bis zur Errichtung der Garage ist einzuhalten. Zulässig sind in wasserundurchlässigen Materialien auszuführen, wie z.B. Rasenpflaster, wasserbundene Decke oder breittüftiges Pflaster (mind. 2 cm Fuge).

1.6 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBG)

- 1.6.1 Straßenbegrenzungslinie
- 1.6.2 öffentliche Verkehrsfläche
- 1.6.3 Weg (privat)

1.7 FLÄCHEN FÜR VORBEREITUNGSANLAGEN ZUR VERWERTUNG ODER BEBEREITUNG VON ABWASSER UND FESTE ABFALLSTOFFEN

- 1.7.1 Telefon und Strom
In den Verkehrswegen werden bei Ausbau und Herstellung Trassen für die spätere Verlegung der Kabel vorgesehen. Die zuständigen Stellen werden vor Baubeginn unterrichtet. Die Erschließungsmaßnahme in Bezug auf Telekommunikation wird in dem Neubaugebiet in koordinierter, unterirdischer Bauweise durchgeführt (Längsverkabelung). Die Herstellung der Hauszuführung (Tiefbau) ist von den Grundstückseigentümern selbst zu erledigen. Dies kann z.B. durch die zur Verfügungstellung eines Leerrohres von neuerrichtenden Gebäuden bis zur Grundstücksgrenze bzw. zum Gehweg erfolgen.
- 1.7.2 Trafostation

1.8 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 UND 25 BauBG)

- 1.8.1 Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 2 Nr. 5 u. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauBG)
- 1.8.2 ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauBG)

- 1.9.1 Einfriedigungen
Die zur Wohnnutzung vorgesehenen Grundstücksflächen sind als strukturelle Hausgärten zu gestalten. Für jede Grundstücksfläche gilt:
An mindestens 1 Grundstücksgrenze ist auf der gesamten Länge eine freistehende Laubgehölzhecke anzulegen. Bei einem Pflanzabstand von 1,50 m in der Reihe ist pro 1,5 m Hecke mindestens ein Baum in der Mindestqualität 2 x v., 60/100 cm zu pflanzen.
Alternativ ist die Anlage einer geschnittenen Hecke aus heimischen Heckengebüschen (Pflanzqualität mind. 2 x v., 125-150 cm) nach Wahl des jeweiligen Grundstückseigentümers möglich.
Pro Grundstücksfläche ist mindestens ein in seiner Entwicklung die Firsthöhe des Gebäudes übergreifender, großkroniger Laubbäum als Hochstamm, 3 x v., 14 - 16 cm als Hausbaum zu pflanzen.
Darüber hinaus ist pro angelegten 100 m überbaubarer oder versiegelter Grundstücksfläche jeweils 1 standortgerechter Obstbaum als Hochstamm (nach DIN 18916) mit einem Stammumfang von mindestens 8 - 10 cm oder ein sonstiger, ggfs. kleinkroniger, Laubbäum (H. 3 x v., m.B. 14 - 16 cm) zu pflanzen.
Die Pflanzung von Koffeinen wird nicht empfohlen.
Einfriedigungen als geschlossene Mauer oder Wand sind unzulässig. Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m sind zulässig. Heckenpflanzungen sind als Einfriedigung zu bezeichnen.
- 1.9.3 Fassadenbegrünung
Zur Gestaltung unregelmäßiger Fassadenflächen wird eine Fassadenbegrünung empfohlen.
Fassaden, die auf einer Fläche von 20 m² keine Fenster-, Tor- oder Türöffnung aufweisen, können mit einer (oder mehr) Rank- und/oder Kletterpflanze begrünt werden.
- 1.9.4 Baumpflanzung
Im Bereich des neuen Gehweges entlang der K 12 ist eine Baumpflanzung mit Unterpflanzung vorgesehen.

1.10 GRÜNDORDERISCHE FESTSETZUNGEN

- 1.10.1 Kompositionen- und Ausweichmaßnahmen
Für die nicht innerhalb des Planungsgebietes ausgleichenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden außerhalb des Planungsgebietes, im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung zwischen der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Fulda und der Stadt Hünfeld, Ausgleichsmaßnahmen als funktionaler Ausgleich auf einer (oder mehreren) städtischen Grundstücksflächen geregelt.
Hierzu wird die Aufstellung von geeigneten städtischen Flächen für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, gemäß Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Fulda vom 31. August 1999, herangezogen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

2.1 STELLPLATZ- UND ABLOSETZUNG

Für die Gestaltung der Stellplätze sowie für deren Oberflächenbefestigung gilt die Stellplatz- und Abloseetzung der Stadt Hünfeld in der jeweils gültigen Fassung.

2.2 DÄCHER, DACHAUFBAUTEN, GAUBEN, DREMPEL, FASSADENGESTALTUNG

- Dächer, Dachaufbauten, Gauben, Drempele, Fassadengestaltung
Zulässig sind:
- als Regeldachform Steildächer zwischen 38° und 50°
- Dachneigung in Form des Sattels od. Krüppelwalddaches,
- sonstige regionaltypische Dächer (z.B. Walmdach) mit 38° bis 50° Dachneigung.
- Mansardendächer mit 55° - 68° Dachneigung unterhalb und 18° - 30° Dachneigung oberhalb des Mansardendaches.
- Walmdächer in Anlehnung an vorhandene hist. Dachneigungen.
- Dachneigung 40° - 65°.
- sonstige Dachformen gemäß der Satzung vom 04.09.2002 über die Ausgestaltung der dorflichen Stadte der Stadt Hünfeld.
Pultdächer sind unzulässig.
Dachgauben sind als hochstehende Einzelgauben (Steh- oder Schiepegaupe) zulässig. Zahl und Breite der Einzelgauben dürfen Zahl und Breite der Fenster der aufstehenden Wand nicht überschreiten.
Die Kniestockhöhe (Drempelhöhe) darf bei eingeschossigen Gebäuden 0,75 m, bei zweigeschossigen Gebäuden 0,50 m, gemessen von der Oberkante Rohfußboden bis zur Unterkannte Fußplatte, nicht überschreiten.
Für die Dachdeckung sind ausschließlich bleibende Materialien (Ton-Ziegel od. Dachziegel aus Beton) in Ziegelform Naturrot zu verwenden.
Dachdeckungsänderungen sind zulässig. Glänzende Dachdeckungen sind unzulässig.
Die Fassadenfarben sollen sich nach den Farbtabellen der Stadt Hünfeld richten. Als Fassadenfarben sollen Kreischrot, Ochsenblut, Gelb hell und dunkel, Grau blau hell und blau dunkel, Grau violett hell und violett dunkel, Orange hell und dunkel, Rosenschil, Ziegelrot, Grau, Schwarz, Weiß und Kakaos verwendet werden. Grüne und grelle Farbtöne sind unzulässig.
Im übrigen gelten die Festlegungen der Satzung über die Ausgestaltung in den dorflichen Stadte der Stadt Hünfeld - einschließlich der Anlagen mit graphischen Darstellungen und Beispielen - in der Fassung vom 04.09.2002.

2.3 BAUMSCHUTZSATZUNG

Zur Erhaltung von Bäumen wird auf die Baumschutzsatzung der Stadt Hünfeld in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.
Die Durchführung von Hoch- und Tiefbauarbeiten im Kronenbereich ist zu unterlassen. Jegliches Befahren des Kronenbereiches sowie die Nutzung als Lagerfläche und das Aufliegen von Boden außerhalb bereits versiegelter Flächen ist nicht zulässig. Während der Bauphase ist der Wurzelbereich entsprechend Kronenbreite - der Bäume durch einen mind. 1,50 m hohen Schutzzaun zu sichern. Abgänge sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGEN, HINWEISE

3.1 BODENDEKMÄLER

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, ist dies der unteren Denkmalschutzbehörde nach § 20 des Hess. Denkmalschutzgesetzes unverzüglich anzuzeigen.

3.2 GRUNDSTÜCKSGRENZEN UND VORHANDENE GRENZSTEINE, FLURSTÜCKNUMMERN

- 3.2.1 Vorhandene Gebäude
- 3.2.2 Flurstücksgrenzen

3.2.3 HINWEISE

Das Dachflächenwasser kann in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser, insbesondere zur Gartenbewässerung, benutzt werden.
Falls die Sammlung von Dachflächenwasser einer anderweitigen Nutzung in dieses nur über ein getrenntes Leitungssystem in Zisternen bauberechtigt ist, darf Haus und Garten zugeführt werden.
Alternativ ist eine Versickerung des Dach- und Oberflächenwassers auf der betreffenden Grundstücksfläche vorzusehen, wobei die Versickerungseinrichtungen in die Gestaltung der Freiflächen integriert werden sollten.

Vollzugsfrist/Nachweise
Die Grundstückseigentümer haben die verbindlichen Anpflanzungen innerhalb von 2 Jahren nach Baubegiertheit auszuführen und gegenüber der Stadt Hünfeld nachzuweisen.
Die Neupflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Ausgetragene Gehölze sind auf Kosten des Eigentümers nachzuführen.

4. AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERKE

4.1 AUFSTELLUNGSBESCHLÜSSE

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 07.09.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Nüst, Dorfgelände "Neuordnung, ehemals Vieh- und Fleischvermarktung Nüst", Gemarkung Nüst, beschlossen. Der Beschluss wurde am 07.09.2004 öffentlich bekanntgemacht.

Hünfeld, 30.09.2004
Dr. Fennel
Bürgermeister

4.2 BÜRGERBETEILNUNG

Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauBG an diesem Bauplanungsverfahren wurde am 07.09.2004 öffentlich bekanntgemacht. Diese Bekanntmachung enthält den Hinweis, dass die Bürger in der Zeit 07.09.2004 - 14.09.2004 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Vorwurfs dieses Bebauungsplanes haben.

4.3 OFFENLEGUNGSBESCHLÜSSE

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Nüst, Dorfgelände "Neuordnung, ehemals Vieh- und Fleischvermarktung Nüst", Gemarkung Nüst, mit Begründung, hat über die Dauer eines Monats vom 1.10.2004 bis 31.10.2004 (einschl.) öffentlich ausliegen.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 26.09.2004 öffentlich bekanntgemacht worden.

4.4 SATZUNGSBESCHLÜSSE

Die Stadtverordnetenversammlung hat nach § 10 BauBG am 22.09.2004 den Bebauungsplan Nr. 6 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Nüst, Dorfgelände "Neuordnung, ehemals Vieh- und Fleischvermarktung Nüst", Gemarkung Nüst, einschließlich der gestalterischen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Hünfeld, 30.09.2004
Dr. Fennel
Bürgermeister

4.5 ANZEIGEVERMERK DES REGIERUNGSPRÄSIDIUMS

4.6 BEKANNTMACHUNG DES BEBAUUNGSPLANES GEM. § 10 Abs. 3 BauBG

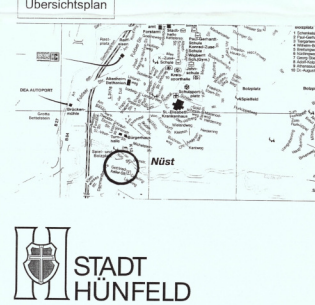
Der Bebauungsplan Nr. 6 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Nüst, Dorfgelände "Neuordnung, ehemals Vieh- und Fleischvermarktung Nüst", Gemarkung Nüst, wurde am 07.09.2004 öffentlich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthält Angaben über Ort und Zeit der Einsichtnahme in den o.g. Bebauungsplan.

Mit dieser Bekanntmachung ist der o.g. Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Hünfeld, 30.09.2004
Dr. Fennel
Bürgermeister



Übersichtsplan



BEBAUUNGSPLAN NR. 6 DER STADT HÜNFELD FÜR DEN STADTTEIL NÜST, DORFGEBIET "NEUORDNUNG, EHEMALIG VIEH- UND FLEISCHVERMARKTUNG NÜST", Gemarkung NÜST

M = 1 : 1.000
Baubereich: STADTBAUM DER STADT HÜNFELD
gezeichnet: Sv
Datum: 23.04.2004
GEKLEBT: 16.09.2004

Dr. Fennel
Bürgermeister