



Bebauungsplan Nr. 3 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Oberfeld "Am Brand", Gemarkung Oberfeld, Flur 1
M 1:1000
 Stadtbauamt Hünfeld, 04.05.2007

STADT HÜNFELD

KREIS FULDA

Bebauungsplan Nr.3 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Oberfeld "Am Brand" Gemarkung Oberfeld, Flur 1

RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
PlanZVO	Planzeichenverordnung
HBO	Hess. Bauordnung
HGO	Hess. Gemeindeordnung
BAUGB-MASSNAHMENG	Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch
GaVO	Hess. Grubenverordnung
HENatG	Hess. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege
Ortsrecht d. Stadt Hünfeld	Satzung über die Baugestaltung in den dörflichen Stadtteilen, Stützplatzordnung, Baumschutzsatzung
Hess. Verordnung über die Aufnahme von auf Lärmschutz beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan in der gültigen Fassung	

PLANZEICHENERKLÄRUNG (TEXTUELLE FESTSETZUNGEN)

1.1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1.2 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

- 1.21 MD Dörfergebiete (§ 5 BauNVO)
- 1.22 WA allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 1.23 0,3 z.B. max. Grundflächenzahl, GRZ (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- 1.24 0,5 z.B. max. Geschossflächenzahl, GFZ (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

1.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

- 1.31 O z.B. offene Bauweise (§ 22, Abs. 3 BauNVO)
- 1.32 Baugrenze (§ 23, Abs. 3 BauNVO)
- 1.33 überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze sind zulässig (§ 23, Abs. 1 BauNVO)
- 1.34 nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23, Abs. 3 BauNVO)
Stellplätze sind im nicht überbaubaren Bereich zulässig

1.4 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)

Hinweise:

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 Abwasserbeitrags- und Gebührensatzung der Stadt Hünfeld wird hingewiesen.

1.5 NEBENANLAGEN (§ 14 BAUNVO)

Nebenanlagen sind nur bis zu einer Traufhöhe von 2,75 m zulässig, damit verbundene Kleintierhaltung ist jedoch im allgemeinen Wohngebiet (WA) untersagt.

1.6 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

- 1.61 Straßenbegrenzungslinie
- 1.62 private Verkehrsfläche
- 1.63 öffentliche Verkehrsfläche

1.7 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN ZUR VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER UND FESTEN ABFALLSTOFFEN

Telefon und Strom
 (§ 9 Abs. 1 Ziff. 13 BauGB)

In den Verkehrswegen werden bei Ausbau und Herstellung Trassen für die spätere Verlegung der Versorgungsleitungen (Rohrleitungen, Kabel) vorgesehen. Die zuständigen Stellen stimmen die erforderlichen Trassen vor Baubeginn ab.

Die Erschließungsmaßnahme in Bezug auf Telekommunikation wird in dem Neubaugebiet in koordinierter, unterirdischer Bauweise durchgeführt (Längsverkabelung). Vor Durchführung der Erschließungsmaßnahme hat eine Abstimmung zwischen Telekom und den Stadtwerken Hünfeld zu erfolgen.

Die Herstellung der Hauszuführung (Telekommunikation) ist von den Grundstückseigentümern selbst zu erbringen. Dies kann z.B. durch die zur Verfügungstellung eines Leerrohres vom neu zu errichtenden Gebäude bis zur Grundstücksgrenze erfolgen.

1.8 ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN; STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB)

1.81 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1.82 Fassadenbegrünung

Zur Gestaltung ungelgliederter Fassadenflächen wird eine Fassadenbegrünung empfohlen. Fassaden, die auf einer Fläche von 20 m² keine Fenster-, Tür- oder Türöffnung aufweisen, können mit einer Rank- oder Kletterpflanze begrünt werden.

1.83 Neuanpflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind auf Kosten des Eigentümers nachzupflanzen. Die Verwendung von Koniferen ist nur als Solitär zulässig.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

2.1 STELLPLATZ- UND ABLÖSESATZUNG

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

2.2 DÄCHER, DACHAUFBAUTEN, GAUBEN, DREMPELN, FASSADENGESTALTUNG

Als Grundlage für die Gestaltung der Dächer/Dachaufbauten etc. gilt die Satzung über die Baugestaltung in den dörflichen Stadtteilen der Stadt Hünfeld (Baugestaltungssatzung - Stadtteil) einschließlich der Anlagen mit graphischen Darstellungen und Beispielen in der jeweils gültigen Fassung. Ferner gelten die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen.

Die Gestaltung der Dächer/Dachaufbauten ist so vorzunehmen, dass in Anbetracht des angrenzenden Waldes ein ausreichender Schutz des Wohnraumes in Form einer verstärkten Ausgestaltung der Dachkonstruktion erreicht wird. Die technische Ausführung ist je nach vorliegender Planung für eine Wohnbebauung ausreichend zu gestalten.

2.3 BAUMSCHUTZSATZUNG

Zur Erhaltung von Bäumen wird auf die Baumschutzsatzung der Stadt Hünfeld in der jeweils gültigen Fassung verwiesen. Dies gilt insbesondere für die Bereiche außerhalb des Bau-fensters.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGEN, HINWEISE

3.1 BODENDENKMÄLER

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

3.2 GRUNDSTÜCKSGRENZEN UND VORHANDENE GRENZSTEINE, FLURSTÜCKSNUMMERN

3.2.1 Vorhandene Gebäude



3.2.2 Flurstücksgrenzen



HINWEIS

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.

Anforderungen Wasserschutzgebiet der Zone III

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Wasserschutzgebiet der Zone III, für die Gewinnungsanlage „Brunnen Präfors I bis V“. Betreiber der Gewinnungsanlage sind die Stadtwerke Hünfeld GmbH Die Wasserschutzgebietsverordnung vom 16.02.1976 sowie die 1. Änderungsverordnung vom 09.02.2006 sind zu beachten; sie enthalten Einschränkungen zu bestimmten Nutzungen.

Zum Zweck der Einsichtnahme in die Originalschutzgebietsunterlagen wird darauf hingewiesen, dass die Verordnungstexte einschließlich der Verordnungsunterlagen für das Trinkwasserschutzgebiet im Staatsanzeiger des Landes Hessen (St. Anz. 15/76, S. 688 sowie St. Anz. 10/2006, S. 607) veröffentlicht wurden. Die Schutzgebietsunterlagen (einschließlich Karte) liegen u.a. bei der Stadt Hünfeld, beim Kreisausschuss des Landkreises Fulda, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz und beim Regierungspräsidium Kassel, Standort Bad Hersfeld, Abteilung Umwelt- und Arbeitsschutz, Dezernat 31.1 zur öffentlichen Einsichtnahme vor. Bauliche Maßnahmen mit Einwirkung auf den Boden und den Grundwasserhaushalt sind mit der oben angeführten Abteilung beim Kreisausschuss des Landkreises Fulda abzustimmen.

Versickerung von Oberflächenwasser

Die Versickerung von Oberflächenwasser in von Kfz-frequentierten Flächen (Verkehrs- und Standflächen) innerhalb des Wasserschutzgebietes ist in der Regel nicht zulässig. Eine Abweichung vom vorgenannten Grundsatz bedarf einer hydrogeologischen Beurteilung und der Zustimmung durch die Abteilung Wasser- und Bodenschutz.

Wasserrechtliche Erschließung

Die wasserrechtliche Erschließung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes noch zu bebauenden Grundstücke wird entsprechend den Vorgaben des § 52 Abs. 1 Hess. Wassergesetz in Verantwortung der Stadtwerke Hünfeld GmbH vorgenommen.

Nutzung des Brunnenwassers des im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen Dorfbrunnens

Die wasserrechtliche Genehmigung zur Grundwasserentnahme für den Dorfbrunnen im Bereich des Flurstücks 178/2 (zum Zwecke der Bereicherung des Dorfbrunnens) wurde mit der zuständigen Wasserbehörde beim Kreisausschuss des Landkreises Fulda abgestimmt. Die Entnahme von Wasser durch die Ortsbewohner zu Trink- und Brauchwasserzwecken ist untersagt.

Zulässigkeit von Spielhallen und Spielotheken:
 Die Einrichtung von Spielhallen und Spielotheken ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERKE

4.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 20.09.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.3 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Oberfeld "Am Brand" Gemarkung Oberfeld, Flur 1 beschlossen. Der Beschluss wurde am 27.09.2006 öffentlich bekanntgemacht.

Hünfeld, 04.01.2007

Dr. Fennel
 Bürgermeister

4.2 BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB an diesem Bauleitplanverfahren wurde am 27.09.2006 ortsüblich bekannt gemacht. Diese Bekanntmachung enthielt den Hinweis, dass die Öffentlichkeit in der Zeit vom 05.10.2006 bis 06.11.2006 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Vorentwurfs dieses Bebauungsplanes hat.

4.3 OFFENLEGUNGSBESCHLUSS

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr.3 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Oberfeld "Am Brand" Gemarkung Oberfeld, Flur 1 mit Begründung, hat über die Dauer eines Monats vom 24.05.2007 bis 25.06.2007 einschl. öffentlich ausliegen.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 16.05.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.

4.4 SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat nach § 10 BauGB am 26.09.2007 den Bebauungsplan Nr.3 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Oberfeld "Am Brand" Gemarkung Oberfeld, Flur 1, als Satzung beschlossen.

Hünfeld, 04.01.2007

Dr. Fennel
 Bürgermeister

4.6 BEKANNTMACHUNG DES BEBAUUNGSPLANES GEM. § 10 ABS. 2 BAUGB

Der Bebauungsplan Nr.3 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Oberfeld "Am Brand" Gemarkung Oberfeld, Flur 1 wurde am 17.10.2007 öffentlich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt Angaben über Ort und Ziel der Einsichtnahme in den o.g. Bebauungsplan. Mit dieser Bekanntmachung ist der o.g. Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Hünfeld, 04.01.2007

Dr. Fennel
 Bürgermeister



Bebauungsplan Nr.3 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Oberfeld "Am Brand" Gemarkung Oberfeld, Flur 1



M = 1 : 1.000

Bearbeitet: STADTBAUAMT DER STADT HÜNFELD

Datum: 07. Januar 2004 Geändert am: 26.03.2007 / 04.05.2007

Timmer: Stadtbauamts