



RECHTSGRUNDLAGEN	
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
PlanZV	Planzeichenverordnung
HBO	Hess. Bauordnung
HGO	Hess. Gemeindeordnung
BauGB-MaßnahmenG	Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch
GAVO	Hess. Gärtnereiverordnung
BiodSchG	Bundesnaturschutzgesetz
HAGBNatSchG	Hess. Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz

ORTSRECHT DER STADT HÜNFELD	
Satzung über die Baugestaltung in den Dörflchen Stadtteilen der Stadt Hünfeld (Baugestaltungssatzung – Dörflchen 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 Landrecht 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. PLANZEICHENERKLÄRUNG/ TEXTUELLE FESTSETZUNGEN	
1.1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	
1.1.1	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
1.1.2	Erweiterter Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes (ohne Beschluss)
1.2 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	
1.2.1	Allgemeines Wohngebiet, WA (§ 4 BauNVO) - WA1 und WA2 zugelassen sind Nutzungen gem. § 4 (2) Ziff. 1 und 2 BauNVO, die nach Absatz 3 möglichen Nutzungen sind ausgeschlossen.
1.2.2	Dorfgebiet, MD (§ 5 BauNVO)
1.2.3	0,4 max. Grundflächenzahl, GRZ (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
1.2.4	0,6 max. Geschosflächenzahl, GFZ (§ 16 Abs. 4 Satz 1 BauNVO)
1.2.5	z.B. I Anzahl der Vollgeschosse, Z (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

1.2.6	Mindestgröße	600 m²
1.2.7	Bauliche Festsetzungen Wenn im Rahmen der HBO vom 16.12.1977 (GVBl. 1 1978, S. 2) Kellergeschosse als zusätzliche Vollgeschosse anzurechnen sind, können diese im Wege der Ausnahme zugelassen werden, sofern die festgesetzten Grund- und Geschosflächenzahlen nicht überschritten werden, die tatsächlichen Gebäudehöhen an keiner Stelle das Maß von 6,00 m überschreiten und die Anordnung der vermehrt erforderlichen Einstellplätze sowie eines angemessenen Grünflächenanteils auf dem Grundstück gesichert ist. Die Gebäudehöhe wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der Außenwand, bei geneigten Dächern bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche, bei Flachdächern bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Gesims.	
1.3	BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	
1.3.1	O	offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
1.3.2	A	nur Einzelhäuser zulässig
1.3.3	B	Baugrenze (§ 23 (2) BauNVO)
1.3.4	C	überbaubare Fläche
1.4	VERKEHRSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	
1.4.1	D	Straßenverkehrsfläche
1.4.2	E	Fußgängerbereich
1.5	GRÜNLÄCHEN (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4; § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)	
1.5.1	F	Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung 'Verkehrstrag' und darauf befindlichem Feldkreuz (Baudenkmal)
1.5.2	G	Spießplatz/ Bolzplatz
1.6	FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4; § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)	
1.6.1	H	Elektrizität
1.7	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	
1.7.1	I	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
1.7.2	J	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
1.7.2	K	Baumpflanzungen
1.7.3	L	Erhaltung von Bäumen
1.7.4	M	Strauchpflanzungen
1.7.5	Es gelten die Grünordnerischen Festsetzungen aus dem Umweltbericht zum Bebauungsplan: Demzufolge sind die vorhandenen Hochstämme im Randbereich des bisherigen Bolzplatzes dauerhaft zu erhalten und vom Grundstücksgegnitter fachgerecht zu pflegen. Der neu anzulegende Bolzplatz ist auf dem definierten Seiten umlaufend, wie in den Grünordnerischen Festsetzungen (Umweltbericht vom 22.07.2015, S. 20) vorgegeben, zu bepflanzen.	
1.7.6	Maßnahmen zur naturschutzfachlichen Kompensation: Für die nicht zu vermeidenden und zu minimierenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ist folgende Kompensationsmaßnahme durchzuführen: Die best. des Bolzplatzes befindliche Grünstückfläche, Flurstück 34 der Flur 15, Gemarkung Roßbach, ist in Teilflächen extensiv als Grünland zu nutzen. Die betr. Teilflächen sind in einer Größenordnung von 1.200 m² ein- bis zweijährig zu mahlen. Eine Nachbeweidung ist zulässig. Das anfallende Mahlgut ist zu räumen. Auf eine Düngung und den Einsatz von Pestiziden ist zu verzichten. Die langfristig durchzuführenden Pflegemaßnahmen werden durch die Stadt Hünfeld sichergestellt. (Umweltbericht vom 22.07.2015, Kapitel 2.3, S. 20)	
1.8	Gärtnerische Festsetzungen Die Vorgärten sind als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten, je 200 m² angelegene Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbäum zu pflanzen und zu unterhalten. Dabei ist mindestens 1 höher wachsender Laubbäum (über 10m) zu verwenden. Die Randflächen des Plangebietes sind zur Abschirmung und Einbindung in die freie Landschaft entsprechend den zeichnerischen Darstellungen durch Hecken oder gleichartige dicke Gewächse abzufpflanzten und vom Eigentümer dauerhaft zu unterhalten. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind landschaftsbildende Schutzpflanzungen vorzunehmen. Hierbei werden entsprechend der Lage und des Standortes folgende Gehölzarten in Betracht kommen: a) Bäume: Feldahorn (Acer campestre), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Birke (Betula pendula), Heibliche (Carpinus betulus), Vogelkirsche (Prunus avium), Steileiche (Quercus robur), Buchweide (Salix fragilis), Eibe (Taxus baccata), Winterlinde (Tilia cordata)	

b) Sträucher: Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Haselnuss (Corylus avellana), Liguster (Ligustrum vulgare), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Schlehe (Prunus spinosa), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)	
1.8 SONSTIGE PLANZEICHEN	
1.9.1	 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (z.B. § 1 Abs. 4, & 16 Abs. 5 BauNVO)
1.9.2	 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN/ORTSRECHT DER STADT HÜNFELD	
2.1	z.B. SD Art des Daches, z.B. Satteldach
2.2	mind. 38° Dachneigung
2.3	Kniestock Kniestock- bzw. Dampfhöhe darf 0,75 m nicht überschreiten
2.4 STELLPLATZSATZUNG Für die Gestaltung der Stellplätze gilt die Stellplatz- und Abzäunungsart der Stadt Hünfeld in der jeweils gültigen Fassung. Werden Garagen zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet, sollen sie als „Doppelgaragen“ mit einheitlicher Gestaltung zusammengefasst werden. Zufahrten sind in wasserundurchlässigen Materialien auszuführen, wie z.B. in Rasterpflaster, wassergebundener Decke oder breittüftigem Pflaster.	
2.5 BAUMSCHUTZSATZUNG Zur Erhaltung von Bäumen wird auf die Baumschutzsatzung der Stadt Hünfeld in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.	
2.6 SATZUNG ÜBER DIE BAUGESTALTUNG IN DEN DÖRFLECHEN STADTEILEN Für die gestalterischen Vorgaben und insbesondere für die Gestaltung der Dächer/ Dachaufbauten etc. gilt die Satzung über die Baugestaltung in den dörflichen Stadtteilen einschließlich der Anlagen mit graphischen Darstellungen und Beispielen in der jeweils gültigen Fassung, soweit sie in den übrigen Festsetzungen im Bebauungsplan nicht widerspricht. Ferner gelten die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen.	
Bauliche Festsetzungen – Dachanlagen: Bei eingeschossiger Bauweise, mit und ohne Ausbau des Untergeschosses, sind sie in ihren Abmessungen zu begrenzen. Sie sind in der Länge auf 2/3 der Firstlänge zu begrenzen mit der Maßgabe, dass die Giebelhöhe über der Dachhaut 1/3 der Dachhöhe gemessen von der Traufe bis First, nicht übersteigen darf, maximal 1,50 m. Der seitliche Abstand von der Giebelwand bei Satteldächern und bei Walmdächern von der Giebelkante muss mindestens 1,50 m betragen.	
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 PLANUNGSPHASE Es ist Aufgabe des Bauherren, sich über den Planungsstand zu informieren und die eigene Planung, insbesondere die Zufahrt, auf die tatsächliche bauliche Situation vor Ort (z.B. Lampen bzw. Bäume in öffentlichen Verkehrsflächen) abzustimmen	
3.3 EINFRIEDRUNGEN Für alle sonstigen Grundstücksflächen wird ein mindestens eine Grundstücksgrenze auf der gesamten Länge eine mindestens zweireihige, freiwachsende Hecke empfohlen. Zur Pflanzung verwendet werden können hier standortgerechte und landschaftstypische Sträucher nach Wahl des Grundstückseigentümers. Alternativ ist die Anlage einer geschnittenen Hecke aus heimischen Heckenpflanzen nach Wahl des Grundstückseigentümers möglich. Eine Pflanzung von Koniferen ist nur als Stützbaum zulässig.	
3.4 FASSADENBEGRIÜNUNG Zur Gestaltung ungeliederter Fassadenflächen wird eine Fassadenbegrünung empfohlen. Fassaden, die auf einer Fläche von 10m² keine Fenster-, Tor- u/o Türöffnungen aufweisen, können dann mit einer Rank- u/o Kletterpflanze begrünt werden.	
3.5 FREIFLÄCHENGESTALTUNG Mindestens 50% der privaten Grundstücksflächen sind als Garten oder sonstige Grünfläche zu gestalten. Auf nicht zwingend erforderliche Flächenversteigerungen sollte grundsätzlich verzichtet werden.	
3.6 GRUNDSTÜCKSGRENZEN UND VORHANDENE GRENZSTEINE, FLURSTÜCKNUMMERN	
3.6.1	 vorhandene Gebäude
3.6.2	 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 eigenes Leitungssystem einer anderen öffentlichen Nutzung in Haus und Garten zugeführt werden. Der Eigentümer hat die ordnungsgemäße Installation des Niederschlagswasserzuleiters durch eine Abnahmebescheinigung eines Installationsbetriebes bzw. des Wasserversorgungsunternehmens nachzuweisen. Alternativ ist eine Versickerung des Dach- und Oberflächenwassers auf der betreffenden Grundstücksfläche vorzusehen, wobei die Versickerungseinrichtungen in die Gestaltung der Freizeitanlagen integriert werden sollen. Neupflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind auf Kosten des Eigentümers nachzupflanzen.	

Der im Rahmen von Straßenbaumaßnahmen erforderliche Einbau von Betonfundamenten als sog. „Rückenstützen“ für Bordsteine, wie z.B. T8, o. ä. entlang von Gehwegen, Fahrwegen, und sonstigen öffentlichen Bereichen erfolgt auf den angrenzenden privaten Grundstücken. Die Hinterkante des Bordsteines ist dabei die Grenze zwischen öffentlicher und privater Grundstücksgrenze. Der Einbau dieser Betonfundamente wird von den Grundstückseigentümern dauerhaft und entschädigungsfrei gedeckt. Durch die Grundstückseigentümer werden erforderliche Baumaßnahmen im Rahmen von Gehwegbau- bzw. Straßenbaumaßnahmen gedeckt. Den Grundstückseigentümern obliegt es im Zuge von Straßenbaumaßnahmen erforderliche wachsende Geländeeingriffe selbst auszufüllen.

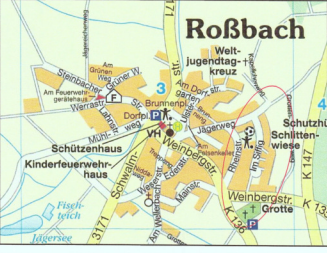
4. AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERKE	
4.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Die Stadtverordnetenversammlung hat am 25.03.2016 die Aufstellung des Entwurfs der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Roßbach „Am Backgraben/ Im Siffig“, Gemarkung Roßbach, Flur 5, 6 und 15, im vereinfachten Verfahren nach § 13 i. V. m. § 13 a BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 15.04.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Hünfeld, 19.10.2016 	
4.2 BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB an diesem Bauleitplanverfahren wurde am 15.04.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Diese Bekanntmachung enthielt den Hinweis, dass die Öffentlichkeit in der Zeit vom 15.04.2016 bis 18.05.2016 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Vorentwurfs dieses Bebauungsplanes hat. 4.3 AUSLEGUNGSBESCHLUSS Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Roßbach „Am Backgraben/ Im Siffig“, Gemarkung Roßbach, Flur 5, 6 und 15, mit Begründung hat über die Dauer eines Monats vom 20.08.2016 bis 21.09.2016 einschl. öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 12.08.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden. 4.4 SATZUNGSBESCHLUSS Die Stadtverordnetenversammlung hat nach § 10 BauGB am 15.10.2016 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Roßbach „Am Backgraben/ Im Siffig“, Gemarkung Roßbach, Flur 5, 6 und 15, als Satzung beschlossen. Hünfeld, 19.10.2016 	
4.5 BEKANNTMACHUNG DES BEBAUUNGSPLANES gem. § 10 Abs. 3 BauGB Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Roßbach „Am Backgraben/ Im Siffig“, Gemarkung Roßbach, Flur 5, wurde am 28.10.2016 öffentlich bekannt gemacht. 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, 28.10.2016 	



HÜNFELD

KONRAD ZUSE STADT

Bebauungsplan Nr. 1 der Stadt Hünfeld; für den Stadtteil Roßbach; 3. Änderung; „Am Backgraben / Im Siffig“; Gemarkung Roßbach, Flur 5, 6 und 15



Maßstab 1 : 1.000

Bearbeitet: Stadtamt Hünfeld
Dipl.-Geogr./ M.Sc. ur. man. Trabel, M.

Datum: 22.09.2015
12.10.2015



WEISS, AM