

3. Änderung des Bebauungsplans Nr.4 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Rückers „Auf der Röd“ Gemarkung Rückers, Flur 2 und 8

Teil A

Planzeichenerklärung / Textliche Festsetzungen

Teil B



Rechtsgrundlagen

BauGB
BauNVO
PlanZO
HBO
HGO
BauGB-MassnahmenG
GAVO
HDNatG
Ortsrecht der Stadt Hünfeld

Baugesetzbuch
Baunutzungsverordnung
Planzeichenvorschriften
Hess. Bauordnung
Hess. Gemeindeordnung
Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch
Hess. Garagenverordnung
Hess. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege
Satzung über die Baugestaltung für die Dörflichen Stadtteile - Baugestaltungssatzung - Dörfliche Stadtteile
Stellplatzsatzung
Baumschutzsatzung

(In den jeweils gültigen Fassungen)

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzung

1.1 Art der baulichen Nutzung (§1 Abs. 3 BauNVO)

- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)
Vergnügungststätten gemäß § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nicht zugelassen.
- Sondergebiet mit bestimmter Zweckbestimmung (gemäß Darstellung im zeichnerischen Teil A) (§ 11 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

- Geschosflächenzahl - als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)
- Grundflächenzahl - Dezimalzahl (§ 16 BauNVO)
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß römische Ziffer (§ 16 BauNVO)

1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Offene Bauweise
- Baugrenze
- Die maximal zulässige Traufhöhe, gemäßen vom Anschnitt des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche, beträgt 6,50 m.

1.4 Verkehrsflächen

- Private Zuwegungen
- Landwirtschaftliche Verkehrsfläche

Straßenverkehrsflächen
Der im Rahmen von Straßenbaumaßnahmen erforderliche Einbau von Befundamenten als sog. „Rückensitzer“ für Bordsteine, wie z.B. T. 1, u. a. entlang von Gehwegen, Fußwegen und sonstigen öffentlichen Bereichen erfolgt auf den angrenzenden privaten Grundstücken. Die Herstellung des Bordsteins ist dabei die Grenze zwischen öffentlicher und privater Grundstücksfläche. Der Einbau dieser Bauwerke wird von den Grundstückseigentümern dauerhaft und entschuldigungslos gesichert. Durch die Grundstückseigentümer werden erforderliche Beschussanlagen im Rahmen von Gehwegbau bzw. Straßenbaumaßnahmen gesichert. Den Grundstückseigentümern obliegt es im Zuge von Straßenbaumaßnahmen erforderliche wendende Geländegleichungen selbst auszuführen.

Anhaltswert: Der notwendige Anhaltswert für die Herstellung der sog. „Rückensitzer“ beträgt 0,5 m auf den privaten Grundstücken, gemessen ab der Grenze zur Straßenverkehrsfläche.

1.5 Grünflächen (§ 9 Abs. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche

1.6 Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 18 BauGB)

- Flächen für die Landwirtschaft

1.7 Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (z.B. § 16 Abs. 5 BauNVO)

1.8 Gehölze

- Gehölze zu pflanzen

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften / Ortsrecht der Stadt Hünfeld

2.1 nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen, mit Ausnahme der notwendigen Zugänge und Zufahrten, sind wasserdurchlässig anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Befestigte Grundstücksflächen, die ohne Einfriedung an öffentliche befestigten Flächen anschließen, sind diesen entsprechend in Art und Ausführung zu befestigen.

2.2 Stellplatzsatzung

Für die Gestaltung der Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Hünfeld in der jeweils gültigen Fassung.

2.3 Satzung über die Baugestaltung für die Dörflichen Stadtteile - Baugestaltungssatzung - Dörfliche Stadtteile

Für die gestalterischen Vorgaben und insbesondere für die Gestaltung der Dächer/Dachaufbauten etc. gilt die Satzung über die Baugestaltung für die Dörflichen Stadtteile - Baugestaltungssatzung - Dörfliche Stadtteile einschließlich der Anlagen mit graphischen Darstellungen und Beispielen in der jeweils gültigen Fassung. Ferner gelten die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen.

2.4 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

3.1 Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologie und Paläontologie, der Gemeinde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde nach § 20 des Hess. Denkmalschutzgesetzes unverzüglich anzuzeigen.

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 anderweitigen Nutzung in 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 sollen. Neuanpflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind auf Kosten des Eigentümers nachzupflanzen. Die Verwendung von Koniferen als Solitärpflanzen oder für Heckenpflanzungen mit einer max. Höhe von 2,50 Meter ist zulässig.

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.

Übersichtsplan:



4. AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERKE

4.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 26.06.2013 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Rückers „Auf der Röd“ Gemarkung Rückers, Flur 2 und 8, beschlossen. Der Beschluss wurde am 01.06.2013 öffentlich bekannt gemacht.

4.2 BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB an diesem Bauplanungsverfahren wurde am 01.06.2013 ortsüblich bekannt gemacht. Diese Bekanntmachung enthielt den Hinweis, dass die Öffentlichkeit in der Zeit vom 02.06.2013 bis 08.06.2013 Gelegenheit zur Äußerung und Förderung des Vortrags dieses Bebauungsplans hat.

4.3 AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Rückers „Auf der Röd“ Gemarkung Rückers, Flur 2 und 8, wurde am 25.06.2013 hat über die Dauer eines Monats vom 26.07.2013 bis 26.08.2013 öffentlich ausliegen.

4.4 SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat nach § 10 BauGB am 26.06.2013 die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Rückers „Auf der Röd“ Gemarkung Rückers, Flur 2 und 8, als Satzung beschlossen.

4.5 BEKANNTMACHUNG DES BEBAUUNGSPLANS GEM. § 10 ABS. 3 BAUGB

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Rückers „Auf der Röd“ Gemarkung Rückers, Flur 2 und 8, wurde am 25.06.2013 öffentlich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung enthielt Angaben über Ort und Ziel der Einmündungen in den o. g. Bebauungsplan. Mit dieser Bekanntmachung ist der o. g. Bebauungsplan rechtsverbindlich.



3. Änderung des Bebauungsplans Nr.4 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Rückers „Auf der Röd“ Gemarkung Rückers, Flur 2 und 8

M = 1 : 1000

Bearbeitet: STADTBAUAMT HÜNFELD
Bauordnung und Hochbau

WEISS, AM
Hünfeld