



STADT HÜNFELD KREIS FULDA

Bebauungsplan Nr. 5 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Rückers „Die Baieraäcker“, Gemarkung Rückers, Flur 8

RECHTSGRUNDLAGEN			
BauGB	Baugesetzbuch		
BauNVO	Baunutzungsverordnung		
PlanZVO	Planzeichenverordnung		
HBO	Hess. Bauordnung		
HGO	Hess. Gemeindeordnung		
BAUGB-MASSNAHMENG	Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch		
GaVo	Hess. Garagenverordnung		
HENatG	Hess. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege		
Hess. Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan in der gültigen Fassung			
1. PLANZEICHENERKLÄRUNG/ TEXTL. FESTSETZUNGEN			
1.1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN			
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)		
	Grenze unterschiedlicher Nutzung		
1.2 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)			
1.2.1	<table><tr><td>WA</td><td>Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)</td></tr></table>	WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)		
1.2.2	<table><tr><td>MD</td><td>Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)</td></tr></table>	MD	Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
MD	Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)		
1.2.3	<table><tr><td>0,3</td><td>z. B. max. Grundflächenzahl, GRZ (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)</td></tr></table>	0,3	z. B. max. Grundflächenzahl, GRZ (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
0,3	z. B. max. Grundflächenzahl, GRZ (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)		
1.2.4	<table><tr><td>0,6</td><td>z. B. Geschossflächenzahl, GFZ (§ 16 Abs. 2 BauNVO)</td></tr></table>	0,6	z. B. Geschossflächenzahl, GFZ (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
0,6	z. B. Geschossflächenzahl, GFZ (§ 16 Abs. 2 BauNVO)		

1.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS-FLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)			
1.3.1	<table><tr><td></td><td>z.B. offene Bauweise (§ 22, Abs. 2 BauNVO)</td></tr></table>		z.B. offene Bauweise (§ 22, Abs. 2 BauNVO)
	z.B. offene Bauweise (§ 22, Abs. 2 BauNVO)		
1.3.2	<table><tr><td></td><td>Baugrenze (§ 23, Abs. 3 BauNVO)</td></tr></table>		Baugrenze (§ 23, Abs. 3 BauNVO)
	Baugrenze (§ 23, Abs. 3 BauNVO)		
1.3.3	<table><tr><td></td><td>überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze sind auch außerhalb zulässig (§ 23, Abs. 1 BauNVO)</td></tr></table>		überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze sind auch außerhalb zulässig (§ 23, Abs. 1 BauNVO)
	überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze sind auch außerhalb zulässig (§ 23, Abs. 1 BauNVO)		
1.3.4	<table><tr><td></td><td>Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)</td></tr></table>		Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
	Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)		
1.3.5	<table><tr><td></td><td>Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig</td></tr></table>		Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig
	Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig		

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

1.6 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)			
1.6.1	<table><tr><td></td><td>Straßenbegrenzungslinie</td></tr></table>		Straßenbegrenzungslinie
	Straßenbegrenzungslinie		
1.6.2	<table><tr><td></td><td>öffentliche Verkehrsfläche</td></tr></table>		öffentliche Verkehrsfläche
	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 Grundstücksbesitzern 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)			
1.8.1	<table><tr><td></td><td>Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)</td></tr></table>		Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)		
1.8.2	Fassadenbegrünung: Zur Gestaltung ungelgliederter Fassadenflächen wird eine Fassadenbegrünung empfohlen. Fassaden, die auf einer Fläche von 20 m² keine Fenster-, Tor- und/ oder Türöffnung aufweisen, können mit einer Rank- und/ oder Kletterpflanze begrünt werden.		

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN	
2.1 STELLPLATZ- UND ABLÖSESATZUNG	

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

2.2 DÄCHER, DACHAUFBAUTEN, GAUBEN, DREMPPEL, FASSADENGESTALTUNG	
---	--

Auf der Grundlage der Satzung über die Baugestaltung in der jeweils gültigen Fassung in den dörflichen Stadtteilen der Stadt Hünfeld (Baugestaltungssatzung – Stadtteile) (einschließlich der Anlagen mit graphischen Darstellungen und Beispielen. Es wurden folgende Festlegungen getroffen:

- als Regeldachform Steildächer zwischen 38° und 50 ° Dachneigung in Form des Sattel- od. Krüppelwalmdaches,
- sonstige regionaltypische Dächer (z. B. Walmdach) mit 38° bis 50 ° Dachneigung,
- Mansarddächer mit 55° - 85° Dachneigung unterhalb und 18°- 30 ° Dachneigung oberhalb des Manserdknicks,
- Walmdächer in Anlehnung an vorhandene hist. Dachausbildungen, Dachneigung: 40° - 65 °
- Sonstige Dachformen gemäß der Satzung in der Bekanntmachung vom 27.11.2002 über die Baugestaltung der dörflichen Stadtteile der Stadt Hünfeld

Pultdächer sind unzulässig

Dachgauben sind als hochstehende Einzelgauben (Steh- oder Schleppgauben) zulässig. Zahl und Breite der Einzelgauben dürfen Zahl und Breite der Fenster der aufgehenden Wand nicht überschreiten.

Die Kniestockhöhe (Drempehhöhe) darf bei eingeschossigen Gebäuden 0,75 m, bei zweigeschossigen Gebäuden 0,50 m, gemessen von der Oberkante Rohfußboden bis zur Unterkante Fußplatte, nicht überschreiten.

Für die Dacheindeckung sind ausschließlich kleinteilige Materialien (Ton-Ziegel, od. Dachsteine aus Beton) in Ziegelrot/Naturrot zu verwenden. Naturschiefeleindeckungen sind zulässig. Glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.

Die Fassadenfarben sollen sich nach den Farbleitplänen der Stadt Hünfeld richten.

Im Übrigen gelten die Festlegungen der jeweils gültigen Fassung der Satzung über die Baugestaltung in den dörflichen Stadtteilen der Stadt Hünfeld.

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 dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt Archäologie oder der unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde nach § 20 des Hess. Denkmalschutzgesetzes unverzüglich anzuzeigen.

3.2 GRUNDSTÜCKSGRENZEN UND VORHANDENE GRENZSTEINE, FLURSTÜCKSNUMMERN	
--	--

3.2.1	<table><tr><td></td><td>Vorhandene Gebäude ✓</td></tr><tr><td></td><td>Flurstücksgrenzen</td></tr></table>		Vorhandene Gebäude ✓		Flurstücksgrenzen
	Vorhandene Gebäude ✓				
	Flurstücksgrenzen				

HINWEIS	
---------	--

Das Dachflächenwasser kann in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser, insbesondere zur Gartenbewässerung, benutzt werden. Evtl. Fördermöglichkeiten sind beim Eigenbetrieb Abwasseranlagen der Stadt Hünfeld zu erfragen.

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 sollten.

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.

Es wird auf die technischen Bestimmungen (hier: DVGW-Arbeitsblatt W 555, DIN 1989) verwiesen. Hiermit wird sichergestellt, dass durch die Installation und den Betrieb der Anlagen keine nachteiligen Beeinträchtigungen der öffentlichen Wasserversorgungsanlage, der Wasserinstallation im Gebäude sowie des Grundwassers zu erwarten sind. Die Installation von Anlagen zur Brauchwassernutzung ist ausschließlich durch zugelassene Fachbetriebe durchführen zu lassen; eine geplante Inbetriebnahme der Anlagen ist dem Kreisgesundheitsamt des Landkreises Fulda rechtzeitig im Voraus anzuzeigen.

4. AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERKE	
---	--

4.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	
Die Stadtverordnetenversammlung hat am <u>23.05.2006</u> die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Rückers „Die Baieraäcker“, Gemarkung Rückers, Flur 8 beschlossen. Der Beschluss wurde am <u>14.06.2006</u> ortsüblich bekanntgemacht.	
Hünfeld, <u>13.11.2007</u>	 Dr. Fennel Bürgermeister

4.2 BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT	
------------------------------------	--

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB an diesem Bauleitplan-verfahren wurde am 14.06.2006 ortsüblich bekanntgemacht. Diese Bekannt-machung enthielt den Hinweis, dass die Bürger in der Zeit vom 22.06.2006 bis 24.07.2006 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Vorentwurfes dieses Bebauungs-planes haben.

4.3 OFFENLEGUNGSBESCHLUSS	
---------------------------	--

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Rückers „Die Baieraäcker“, Gemarkung Rückers, Flur 8 mit Begründung, hat über die Dauer eines Monats vom 26.04.2007 bis 29.05.2007 einschl. öffentlich ausgelegen.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 18.04.2007 ortsüblich bekannt-gemacht worden.

4.4 SATZUNGSBESCHLUSS	
-----------------------	--

Die Stadtverordnetenversammlung hat nach § 10 BauGB am 28.06.2007 den Bebauungsplan Nr. 5 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Rückers „Die Baieraäcker“, Gemarkung Rückers, Flur 8, als Satzung beschlossen.

Hünfeld, 13.11.2007


Dr. Fennel
Bürgermeister

4.5 BEKANNTMACHUNG DES BEBAUUNGSPLANES GEM. § 10 ABS. 3 BAUGB	
---	--

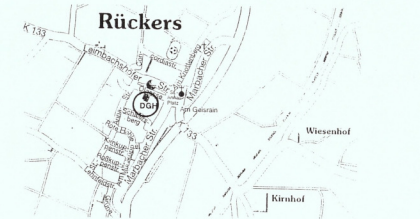
Der Bebauungsplan Nr. 5 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Rückers „Die Baieraäcker“, Gemarkung Rückers, Flur 8 wurde am 07.11.2007 öffentlich bekanntge-macht. Die Bekanntmachung enthielt Angaben über Ort und Ziel der Einsichtnahme in den o.g. Bebauungsplan. Mit dieser Bekanntmachung ist der o.g. Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Hünfeld, 13.11.2007


Dr. Fennel
Bürgermeister



Bebauungsplan Nr. 5 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Rückers „Die Baieraäcker“, Gemarkung Rückers, Flur 8



M = 1 : 1000

Bearbeitet: STADTBAUAMT DER STADT HÜNFELD MM

Datum: 13.10.2005 geändert am 17.04.2007


Timmer, Stadtbaumeister