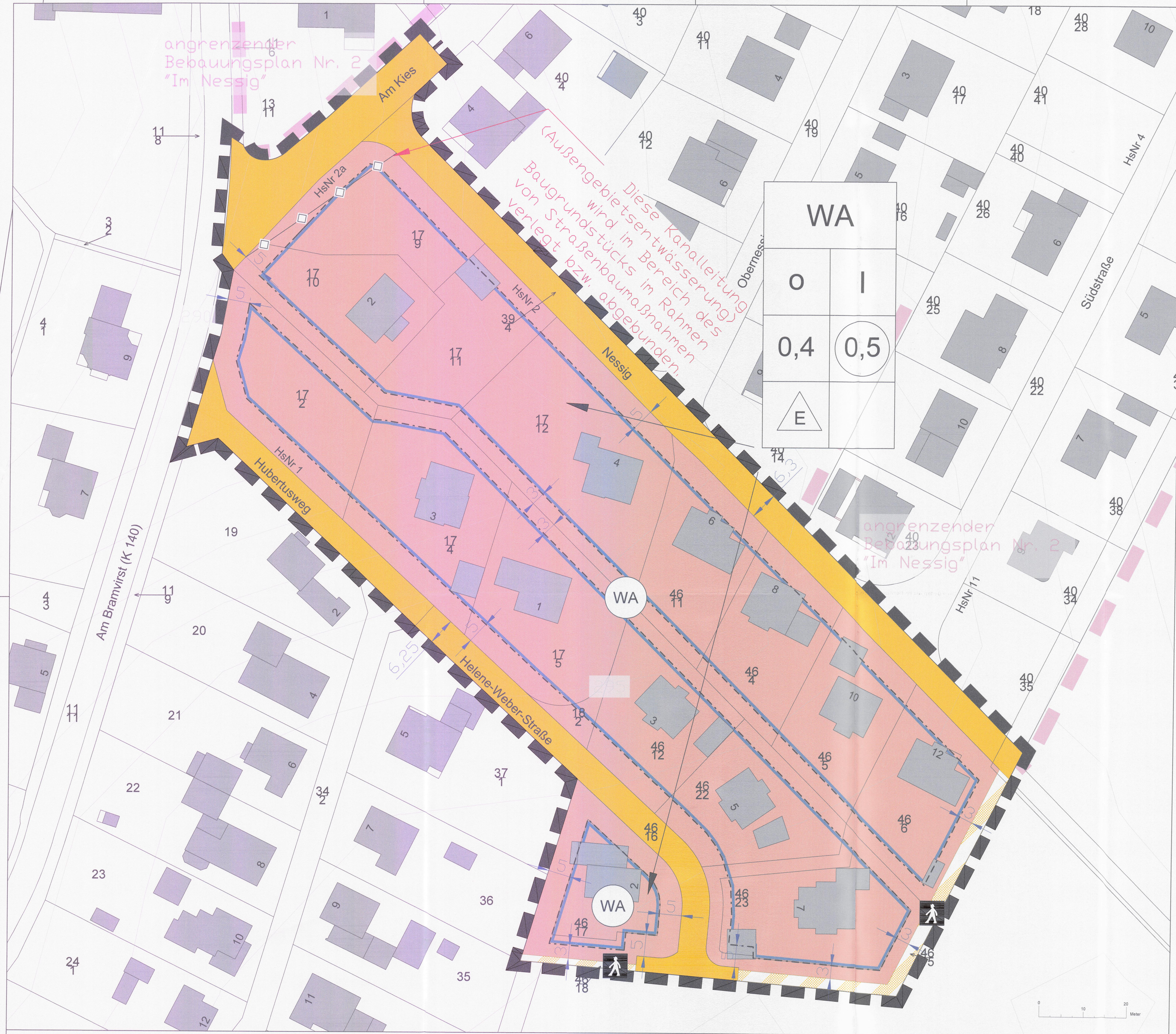
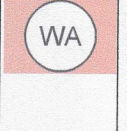
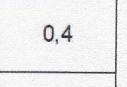
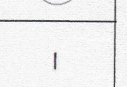
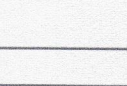
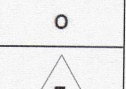
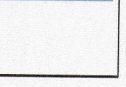
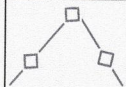
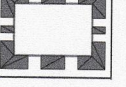




ORTSRECHT DER STADT HÜNFELD		RECHTSGRUNDLAGEN	
Satzung über die Baugestaltung in den Dörflichen Stadtteilen der Stadt Hünfeld (Baugestaltungssatzung – Dörfliche Stadtteile)		BauGB	Baugesetzbuch
Stellplatzsatzung der Stadt Hünfeld		BauNVO	Baunutzungsverordnung
Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Hünfeld		PlanZV	Planzeichenverordnung
Hinsichtlich der Anwendung der Landesgesetze und Verordnungen wird auf die Hess. Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.		HBO	Hess. Bauordnung
Hinsichtlich der Anwendung der vorgenannten Satzungen der Stadt Hünfeld gilt die jeweilige Satzung in ihrer aktuellen Fassung.		HGO	Hess. Gemeindeordnung
		BauGB-MaßnahmenG	Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch
		GaVO	Hess. Garagenverordnung
		BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
		HABNatSchG	Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG
		BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz

1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	
1.1 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
1.1.1	 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) Zulässig sind die unter Abs. 2 aufgeführten Nutzungen. Ausnahme: Zulässig sind die unter Abs. 3 aufgeführten Nutzungen der Nm. 4 und 5. Unzulässig sind die unter Abs. 3 aufgeführten Nutzungen der Nm. 4 und 5.
1.1.2	 max. Grundflächenzahl, GRZ (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
1.1.3	 max. Geschossflächenzahl, GFZ (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
1.1.4	 max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse, Z (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

1.2 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	
1.2.1	 offene Bauweise §22 BauNVO
1.2.2	 nur Einzelhäuser zulässig Es muss jeweils eine Grundstücksgröße von 400 m² zur Einzelhausbebauung gewährleistet sein bzw. im Fall von Grundstücksteilung im Nachgang gewährleistet bleiben. Die Anzahl der eigenständigen Wohneinheiten für Einzelhäuser wird auf 2 begrenzt. Eine zusätzliche Einliegerwohnung im Keller- oder Dachgeschoss ist zulässig, wenn die Wohnfläche für die Kleinwohnung max. 50% der Grundstücksfläche beträgt, die festgesetzte GRZ bzw. GFZ nicht überschritten werden, die erforderlichen Stellplätze sowie ein angemessener Grünflächenanteil auf dem Grundstück nachgewiesen werden.
1.2.3	 Baugrenze §23 (3) BauNVO Die Flächen außerhalb der Baugrenze sind von Bebauung freizuhalten, sofern es sich nicht um Nebenanlagen i.S. §14 BauNVO handelt.

1.3	VERKEHRSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
1.3.1	 Straßenverkehrsfläche
1.3.2	 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußweg
1.4	FLÄCHEN ZUR FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
1.4.1	 unterirdische Hauptversorgungsleitung (Außenangebotsentwässerung)
1.5	GRÜNFLÄCHEN; PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
1.5.1	Um den Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen, sind folgende Inhalte im Bebauungsplan bzgl. der Grünordnung integriert. Die Festsetzungen dienen auch dazu, eine Durchgrünung der neuen Wohnfläche zu garantieren und damit zum einen die ökologische Funktion des Naturhaushalts zu stärken und zum anderen die nachbarschaftliche Wohnqualität zu erhöhen.
1.5.1.1	Gärtnerische Festsetzungen Die Freiflächen bzw. zusammenhängenden Grundstücksflächen sind als Vor-/Garten oder sonstige Vegetations-/Grünfläche zu gestalten. Auf nicht zwingend erforderliche Flächenversiegelungen sollte grundsätzlich verzichtet werden. Die Vorgärten sind als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten. Je 200 m² versiegelte bzw. überbaute Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbau zu pflanzen und zu unterhalten. Dabei ist mindestens 1 höher wachsender Laubbau (über 10 m) zu verwenden. 1.5.2 Neuanpflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind auf Kosten des Eigentümers nachzupflanzen.
1.6	SONSTIGE PLANZEICHEN
1.6.1	 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
2.	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN/ ORTSRECHT DER STADT HÜNFELD
2.1	SATZUNG ÜBER DIE BAUGESTALTUNG IN DEN DÖRFlichen 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 gültigen Fassung, soweit sie den übrigen Festsetzungen im Bebauungsplan nicht widerspricht. Ferner gelten die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen.
2.2	BAUMSCHUTZSATZUNG Zur Erhaltung von Bäumen wird auf die Baumschutzsatzung der Stadt Hünfeld in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.
2.3	STELLPLATZSATZUNG Für die Gestaltung der Stellplätze gilt die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Hünfeld in der jeweils gültigen Fassung.
3.	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE UND SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGEN
3.1	BODENDENKMÄLER Wenn bei Erdbearbeitungen Bodendenkmäler bekannt werden, ist dies der Unteren Denkmalschutzbehörde nach § 20 des Hess. Denkmalschutzgesetzes unverzüglich anzuzeigen.
3.2	PLANUNGSPHASE Es ist Aufgabe der 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 ist an mindestens einer Grundstücksgrenze auf der gesamten Länge eine mindestens zweireihige, freiwachsende Hecke zu pflanzen. Es können standortgerechte und landschaftstypische Sträucher nach Wahl des Grundstückseigentümers zur Pflanzung verwendet werden. Alternativ ist die Anlage einer geschulten Hecke aus heimischen Heckenpflanzen nach Wahl des Grundstückseigentümers möglich. Eine Pflanzung von Koniferen ist (nur) als Solitär oder für Heckenpflanzungen mit einer max. Höhe von 2,50 m zulässig. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen gelten für Einfriedungen folgende Regelungen: - geschlossene Einfriedungen (z.B. Mauern, Sichtschutzzäune) sind unzulässig; - offene Einfriedungen in Form von Staketenzäunen, Maschendrahtzäunen oder Doppelstaketenzäunen ohne Sichtschutzelemente sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig; - Randbegrenzungen, Sockel, kleine Mauern und Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 50 cm zulässig.
3.4	FREIFLÄCHENGESTALTUNG Wohngebiet Mindestens 50% der privaten Grundstücksflächen sollten als Garten oder sonstige Vegetationsfläche/Grünfläche gestaltet sein. Auf nicht zwingend erforderliche Flächenversiegelungen sollte grundsätzlich verzichtet werden.
3.5	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 sollten. Liegen Baugruben am Hang, besteht ein erhöhtes Risiko von einströmendem Oberflächenwasser, z.B. bei Starkregen, aus dem Baugruben selbst und den angrenzenden Flächen der örtlichen Topographie vor erkennbaren Überflutungsgefahren durch Starkregenereignisse abzusichern. Der Abfluss und das Versickern von Niederschlägen müssen ordnungsgemäß gewährleistet sein, bleiben und werden. Der im Rahmen von Straßenbaumaßnahmen erforderliche Einbau von Betonfundamenten für Bordsteine, wie z.B. T 8, o. 8, entlang von Gehwegen, Fahrbahnen und sonstigen öffentlichen Bereichen erfolgt auf den angrenzenden privaten Grundstücken. Die Hinterkante des Bordsteins ist dabei die Grenze zwischen privater und privater Grundstücksfläche. Der Einbau dieser Betonfundamente wird von den Grundstückseigentümern dauerhaft und entschädigungsfrei gedeckt. Durch die Grundstückseigentümer werden erforderliche Böschungsanlagen im Rahmen von Gehwegbau- bzw. Straßenbaumaßnahmen gedeckt. Den Grundstückseigentümern obliegt es im Zuge von Straßenbaumaßnahmen erforderliche Geländeangleichungen selbst auszuführen.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Bestehende Trassen sind entsprechend zu berücksichtigen und in ihrem Bestand zu sichern.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forstungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsweesen, Ausgabe 1995, siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Die Herstellung der Hausanschlüsse ist von den Grundstückseigentümern selbst zu erbringen. Hierzu können ggf. Leerrohre vom neu zu errichtenden Gebäude bis zur Grundstücksgrenze bzw. zum Gehweg verlegt werden.

Brandschutz und Löschwasserversorgung
Unter Hinweis auf das vom DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) im Einvernehmen mit dem Fachnormenausschuss Feuerwehren und unter Mitwirkung von Vertretern der zuständigen Landesbehörde ausgearbeitete Arbeitsblatt W 405, Stand Februar 2008, wird durch die Stadt Hünfeld der Löschwasserbedarf von 48 cbm/h nach der Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf (cbm/h)“ unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung gedeckt. Darüber hinausgehenden Löschwasserbedarf haben die Eigentümer bzw. die Bauherren auf eigene Kosten nach vorheriger Abstimmung mit der Stadt Hünfeld bzw. dem jeweiligen Versorgungsträger im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Der Geltungsbereich liegt im Wasserschutzgebiet für die Gewinnungsanlagen „Tiefbrunnen Präfret I-V“, Zone III, der Stadt Hünfeld.

4. AUFGESTELLT- UND GENEHMIGUNGSVERMERKE

4.1 AUFGESTELLTBSCHLUSS

Auf der Grundlage des §13 a i.V.m. §13 Abs. 2 BauGB wurde der Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Sargenzell, „Hubertusweg/ Im Nessig“, Flur 7 im vereinfachten Verfahren aufgestellt und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §3 Abs. 1 BauGB und §4 Abs. 1 BauGB gemäß §13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Hünfeld, 06.03.2019


Schwenk
Bürgermeister

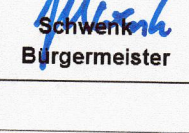
4.2 AUSLEGUNGSBSCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 20.12.2019 die Auslegung des Entwurfs zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Sargenzell, „Hubertusweg/ Im Nessig“, Flur 7 beschlossen.

Dieser hat mit Begründung über die Dauer eines Monats vom 03.01.2019 bis 04.02.2019 einschl. öffentlich ausgelegt.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 27.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hünfeld, 06.03.2019


Schwenk
Bürgermeister

4.3 SATZUNGSBSCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat nach § 10 BauGB am 28.02.2019 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Sargenzell, „Hubertusweg/ Im Nessig“, Flur 7 als Satzung beschlossen.

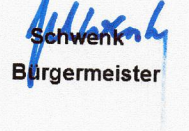
Hünfeld, 06.03.2019


Schwenk
Bürgermeister

4.4 BEKANNTMACHUNG DES BEBAUUNGSPLANES gem. § 10 Abs. 3 BauGB

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Sargenzell, „Hubertusweg/ Im Nessig“, Flur 7 wurde am 20.03.2019 öffentlich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung enthält Angaben über Ort und Ziel der Einsichtnahme in den o. g. Bebauungsplan. Mit dieser Bekanntmachung ist der o. g. Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Hünfeld, 21.03.2019


Schwenk
Bürgermeister

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Sargenzell „Hubertusweg/ Im Nessig“, Gemarkung Sargenzell, Flur 7

Maaßstab: 1 : 500 (DIN A1)
Bearbeitet: Stadtbauamt Hünfeld
Dipl.-Geogr./M.Sc. urban management Traut
Datum: 05.02.2019

