



- 2.4 Fläche für Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Zufahrten sind in wasserdurchlässigen Materialien auszuführen, wie z. B. Rasengraster, wassergedämmte Decke oder breittüftige Pflaster.
- 2.5 Nebenanlagen** (§ 14 BauVO)
Nebenanlagen sind bis zu einer Traufhöhe von 3,00 m zulässig.
- 2.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 5 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 6 BauGB)
- 2.6.1 Pflanzenmaßnahmen im Bereich WA 3**
Die nicht überbaute Grundstücksfläche ist vornehmlich als Vegetationsfläche anzulegen und entsprechend bewahrt zu erhalten.
Weiterhin sind Baumpflanzungen wie folgt festgesetzt:
a) großkronige Laubbäume, im Bestand vorhanden:
Baum Ziff. 1
Stammumfang 150 cm bis 190 cm
Hainbuche (Tilia cordata), Hochstamm
b) großkronige Laubbäume, noch zu pflanzen als Hochstamm,
Bäume Ziff. 2, 5, 25
Stammumfang mindestens 16 - 18 cm, z. B.:
Platanus acerifolia - Platan
Aesculus hippocastanum - Hockkastanie
Acer saccharum - Sibirischer
Acer rubrum - Rotahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Fagus sylvatica - Rotbuche
Tilia cordata - Winterlinde
Tilia argentea - Sommerlinde
Quercus robur - Eiche
c) schmal-kronige Laubbäume im Bestand vorhanden:
Bäume Ziff. 6 bis 16
Stammumfang 38 cm bis 45 cm
Spitzahorn (Acer platanoides), Hochstamm
d) schmal-kronige Laubbäume, noch zu pflanzen als Hochstamm
Bäume Ziff. 17 bis 24
Stammumfang mindestens 16 - 18 cm, z. B.:
Der cerasifera - Felsenbirne
Acer platanoides - Spitzahorn
Carpinus betulus 'Fastigiata' - Pyramiden - Harlekuhe
Tilia cordata 'Robur' - Winterlinde
Quercus robur 'Fastigiata' - Stieleiche
Sorbus aria - Mehlbeere
Sobolus aucuparia - Eberesche
Crataegus cuneata - Apfelmispel
Crataegus crus - galli - Haindorn
Crataegus laevigata 'Paul's scarlet' - Rötchen
- 2.6.2** Die im Plangebiet vorhandenen Bäume genießen, solange sie sich in einem ordnungsgemäßen Zustand befinden, Bestandsschutz.
Wenn eine Ersatzpflanzung erforderlich ist, ist diese umgehend in der nächst folgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Die Pflanzperiode beginnt am 25.09. und endet am 31.03. des jeweiligen Folgejahres.
Die Grundstückeigentümer sind zur dauerhaften und fachgerechten Pflege der zu pflanzenden Bäume verpflichtet.
Die Baumkronen sollen in ihrer natürlichen Ausprägung nicht beeinträchtigt werden und dürfen nur aus baumtechnischen Gründen geschnitten werden.
Außerdem gelten die weiteren Festlegungen der Hünfelder Baumschutzsatzung.
- 2.6.3 Freiflächengestaltung**
Zur Erhaltung der Artenvielfalt und zum Schutz von Ökosystemen („Biodiversität“) ist die Schaffung und Erhaltung von Sekundärbiotopen in Form von öffentlichen und privaten Grünflächen sowie bepflanzten Vorgärten und Baum- und Gehölzpflanzungen wichtig. Daher sind die folgenden Festsetzungen einzuhalten:
• Pro angefangene 200 m² überbaubarer und versiegelter Grundstücksfläche ist jeweils ein standortgerechter Obstbaum als Hochstamm (nach DIN 18919) mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm oder ein standortgerechter ggf. kleinkroniger Laubbau (H. 3 x x, min. 18 cm) zu pflanzen.
• Eine Pflanzung von Koniferen ist nur als Solitär zulässig.
Auffüllungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig.
- Für Baullückenschlüsse, Neubauten nach Gebäudeabbrüchen, An- und Umbauten, die mit Eingriffen in die bestehenden Grünflächen einhergehen, sind nachfolgende Festsetzungen zu beachten, für bestehende Gebäude und Freiflächen sind diese als Hinweise zu verstehen:
• Gestaltung der im Bereich der Wohnung vorliegenden Grundstücksflächen als strukturelle Hausgärten
• Anlage von zusammenhängenden Grünflächen der Grundstücksflächen zwischen öffentlicher Straße und vorderer Gebäudekante (Vorgärten), soweit nicht als Zwänge Pflanzungen und nicht zwingend erforderliche Flächenversiegelungen
• Anpflanzung an mindestens einer Grundstücksseite auf der gesamten Länge einer mindestens zweireihigen freiwachsenden Hecke mit standortgerechten und landschaftstypischen Sträuchern nach Wahl des Grundstückeigentümers

Das Dachflächenwasser kann in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser insbesondere zur Gartenbewässerung benutzt werden. Falls die Sammlung von Dachflächenwasser, wassergedämmte Decke oder breittüftige Pflaster.

Alternativ ist eine Versickerung des Dach- und Oberflächenwassers auf der betreffenden Grundstücksfläche vorzusehen, wobei die Versickerungseinrichtungen in die Gestaltung der Freiflächen integriert werden sollen.

Liegen Baugruben im Hang, besteht ein erhöhtes Risiko von einströmendem Oberflächenwasser in das Baugruben. Es ist Aufgabe des Bauherrn, sich ein unterirdisches Entwässerungssystem abzuzeichnen. Der Aufbau und das Versickern von Niederschlägen müssen ordnungsgemäß gewährleistet sein bleiben und werden.

Der im Rahmen von Straßenbaumaßnahmen erforderliche Einbau von Betonfundamenten als sogenannte „Rückfallzonen“ für Bordsteine, wie z. B. T 8“ o. ä. entlang von Gehwegen, und privater Grundstücksflächen erfolgt auf den angrenzenden privaten Grundstücken. Die Hinterkante des Bordsteines ist dabei die Grenze zwischen öffentlicher Freifläche der Straße und privater Grundstücksfläche. Der Einbau dieser Betonfundamente wird von den Grundstückeigentümern zu verantworten und entschuldungspflichtig. Durch die Grundstückeigentümer werden erforderliche Baumaßnahmen im Rahmen von Straßenbaumaßnahmen durchgeführt. Die Grundstückeigentümer obliegt es im Zuge von Straßenbaumaßnahmen, erforderliche Grundstückeigentümer selbst auszuführen.

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

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merklblatt über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsleitungen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erneuerung der Telekommunikationsleitungen der Telekom nicht behindert werden.

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

Brand- und Lärmschutz
Unter Hinweis auf das von 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 Oktober 2018, wird durch die Stadt Hünfeld der Grundschutz der Lärmschutzmaßnahmen von 96 dBm nach der Tabelle „Richtwerte für den Lärmschutzbedarf“ (dbm) unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung durch Darüberhängende Lärmschutzmaßnahmen haben die Eigentümer bzw. die Bauherren für eigene Kosten nach vorheriger Abstimmung mit der Stadt Hünfeld bzw. dem jeweiligen Versorgungsträger im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Weitere Hinweise und sachliche Übernahmen

- vollständige Bebauung mit Bauwerk
- vollständige Freifläche mit Bepflanzung
- Hinweis
- Bepflanzung

- Rechtsgrundlagen**
- | | |
|------------------|--|
| BauGB | Baugesetzbuch |
| BauNVO | Baumutzungsverordnung |
| PlanZV | Planzeichnungsverordnung |
| HBO | Hessische Bauordnung |
| HGO | Hessische Gemeindeordnung |
| BauGB-MaßnahmenG | Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch |
| BauNVO | Hessische Garagenverordnung |
| GVO | Bundesnaturschutzgesetz |
| BauNVO | Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz |
| HAGBNatSchG | Bundes-Immissionsschutzgesetz |
| BImSchG | Hessisches Denkmalschutzgesetz |
| HDSchG | Hessisches Denkmalschutzgesetz |
- Ortsrecht der Stadt Hünfeld**
- Satzung über die Baugestaltung der Kernstadt der Stadt Hünfeld (Baugestaltungssatzung – Kernstadt)
- Satzung über die Baugestaltung der gewerblich strukturierten Bereiche und Mischgebiete der Stadt Hünfeld (Baugestaltungssatzung – Gewerbliche Bereiche)
- Textbauplan Nr. 99 „Einzelhandels“ der Stadt Hünfeld
- Hinsichtlich der Anwendung der Landesgesetze und Verordnungen wird auf die Hessische Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrechten beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.
- Hinsichtlich der Anwendung der vorgenannten Satzungen der Stadt Hünfeld gilt die jeweilige Satzung in ihrer aktuellen Fassung.

- 1. Planzeichenerklärung**
- 1.1 Art der baulichen Nutzung** (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 6 BauNVO)
 - MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO und § 16 BauNVO)
- z. B. 0,4 max. Grundflächenzahl, GRZ (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
 - z. B. 0,6 max. Geschossflächenzahl, GFZ (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- 1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)
- o offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - a abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO) siehe Textliche Festsetzungen unter 16. Nr. 2.3.1
 - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- 1.4 Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen** (§ 5 Abs. 2 Nr. 20 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
- 1.4.1 Flächen für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmung: Schule
 - 1.4.2 Flächen für Sport und Spielanlagen
Sportanlagen Zweckbestimmung: Tennisanlage
- 1.5 Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- 1.5.1 Straßenverkehrsflächen
 - 1.5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche
 - 1.5.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Fußgänger- und Radfahrerbereich mit Zufahrt zur öffentlichen Parkfläche
 - 1.5.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Fußgängerbereich

- 1.6 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasser-entwässerung sowie Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken** (§ 5 Abs. 2 Nr. 26, 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- 1.6.1 Versorgungsfläche Elektrizität
- 1.7 Grünflächen** (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche
 - Private Grünfläche
 - Parkanlage
- 1.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- 1.8.1 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - 1.8.2 Erhalt von Bäumen
 - 1.8.3 Anpflanzung von Bäumen
 - z. B. 25 spezifische textliche Festsetzungen für Baumpflanzungen der Ziffern 1 - 25
- 1.9 Sonstige Planzeichen**
- 1.9.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 2 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - 1.9.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 2 BauGB)
 - 1.9.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugruben oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugrubes (z. B. § 1 Abs. 4 Abs. 6 BauNVO)

- 1.9.4 Abgrenzung einzelner Festsetzungen**
- SD, WD, PD, FD Satteldach, Walmdach, Putzdach, Flachdach
SHD Sheddach
- 2. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**
- 2.1 Art der baulichen Nutzung** (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 bis 11 BauNVO)
- 2.1.1** Allgemeines Wohngebiet (§ 6 BauNVO)
Ausweisung der Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 – siehe F-Festsetzungen der jeweiligen Nutzungszuschreibungen
- 2.1.2** Mischgebiet (§ 6 BauNVO) – Festsetzungen siehe Nutzungszuschreibung
Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1-5 BauNVO sind zulässig
Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO sind zulässig
- 2.1.3** Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Die Anzahl der eigenständigen Wohneinheiten für Einzelhäuser wird in WA 1 auf maximal vier und in WA 2 auf maximal sechs begrenzt. Die Anzahl der eigenständigen Wohneinheiten für Doppelhäuser wird auf maximal drei (pro Doppelhaus) begrenzt.
- 2.1.4** Höhenbegrenzung
Die Höhenbegrenzung der baulichen Nutzung ist durch die erforderten Stellplätze zu berücksichtigen.
- 2.2 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)
- 2.2.1** Keilgeschoße können die zusätzliche Vollgeschosse in Höhe der Ausseits angepasst werden, sofern die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen nicht überschritten werden und die zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1-5 BauNVO sind zulässig.
- 2.2.2** Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
TH = 6,50 m; maximal zulässige Traufhöhe (TH) – wenn in der Planzeichnung nichts anderes angegeben ist.
Die Traufhöhe (TH) bemisst sich aus dem lotrechten Abstand zwischen der Schattkante der traufseitigen Außenwand mit der natürlichen Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachkante.
- 2.2.3** Firsthöhe (FH) – Höhenangabe siehe Planzeichnung
Die angegebene Firsthöhe (in m üNN) darf nicht überschritten werden.
- 2.2.4** Gebäudehöhe (H)
Im WA 3 ist die Gebäudehöhe auf 13,00 m festgesetzt. Ausschließlich im planbaren Bereich des Wohnraumbereichs ist eine Gebäudehöhe von maximal 18,00 m zulässig (siehe spezifische Kennzeichnung in der Planzeichnung).
Das Höhenmaß wird aus dem lotrechten Abstand (im zweiten den Schrittlängen der jeweils räumlichen Außenwand mit der vorhandenen Geländeoberfläche und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion) bestimmt.
- 2.2.5** Die Überschreitung der zulässigen Traufhöhe im Bereich von Zwerchhäusern, eingeschobenen Giebeln, Loggien u. ä. ist maximal auf einen Drittel der gesamten Gebäuhöhe zulässig.
- 2.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)
- 2.3.1** Abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)
Eine Gebäudehöhe bis 7,5 m ist im WA 3, im Mischgebiet und in den Gemeinbedarfsflächen (Schule) zulässig.
- 2.3.2** Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Die Flächen außerhalb der Baugrenze sind von Bepflanzung freizuhalten, sofern es sich nicht um Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO handelt.

- 2.3.3** Stellplatzanzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Zufahrten sind in wasserdurchlässigen Materialien auszuführen, wie z. B. Rasengraster, wassergedämmte Decke oder breittüftige Pflaster.
- 2.4 Fläche für Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Zufahrten sind in wasserdurchlässigen Materialien auszuführen, wie z. B. Rasengraster, wassergedämmte Decke oder breittüftige Pflaster.
- 2.5 Nebenanlagen** (§ 14 BauVO)
Nebenanlagen sind bis zu einer Traufhöhe von 3,00 m zulässig.
- 2.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 5 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 6 BauGB)
- 2.6.1 Pflanzenmaßnahmen im Bereich WA 3**
Die nicht überbaute Grundstücksfläche ist vornehmlich als Vegetationsfläche anzulegen und entsprechend bewahrt zu erhalten.
Weiterhin sind Baumpflanzungen wie folgt festgesetzt:
a) großkronige Laubbäume, im Bestand vorhanden:
Baum Ziff. 1
Stammumfang 150 cm bis 190 cm
Hainbuche (Tilia cordata), Hochstamm
b) großkronige Laubbäume, noch zu pflanzen als Hochstamm,
Bäume Ziff. 2, 5, 25
Stammumfang mindestens 16 - 18 cm, z. B.:
Platanus acerifolia - Platan
Aesculus hippocastanum - Hockkastanie
Acer saccharum - Sibirischer
Acer rubrum - Rotahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Fagus sylvatica - Rotbuche
Tilia cordata - Winterlinde
Tilia argentea - Sommerlinde
Quercus robur - Eiche
c) schmal-kronige Laubbäume im Bestand vorhanden:
Bäume Ziff. 6 bis 16
Stammumfang 38 cm bis 45 cm
Spitzahorn (Acer platanoides), Hochstamm
d) schmal-kronige Laubbäume, noch zu pflanzen als Hochstamm
Bäume Ziff. 17 bis 24
Stammumfang mindestens 16 - 18 cm, z. B.:
Der cerasifera - Felsenbirne
Acer platanoides - Spitzahorn
Carpinus betulus 'Fastigiata' - Pyramiden - Harlekuhe
Tilia cordata 'Robur' - Winterlinde
Quercus robur 'Fastigiata' - Stieleiche
Sorbus aria - Mehlbeere
Sobolus aucuparia - Eberesche
Crataegus cuneata - Apfelmispel
Crataegus crus - galli - Haindorn
Crataegus laevigata 'Paul's scarlet' - Rötchen
- 2.6.2** Die im Plangebiet vorhandenen Bäume genießen, solange sie sich in einem ordnungsgemäßen Zustand befinden, Bestandsschutz.
Wenn eine Ersatzpflanzung erforderlich ist, ist diese umgehend in der nächst folgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Die Pflanzperiode beginnt am 25.09. und endet am 31.03. des jeweiligen Folgejahres.
Die Grundstückeigentümer sind zur dauerhaften und fachgerechten Pflege der zu pflanzenden Bäume verpflichtet.
Die Baumkronen sollen in ihrer natürlichen Ausprägung nicht beeinträchtigt werden und dürfen nur aus baumtechnischen Gründen geschnitten werden.
Außerdem gelten die weiteren Festlegungen der Hünfelder Baumschutzsatzung.
- 2.6.3 Freiflächengestaltung**
Zur Erhaltung der Artenvielfalt und zum Schutz von Ökosystemen („Biodiversität“) ist die Schaffung und Erhaltung von Sekundärbiotopen in Form von öffentlichen und privaten Grünflächen sowie bepflanzten Vorgärten und Baum- und Gehölzpflanzungen wichtig. Daher sind die folgenden Festsetzungen einzuhalten:
• Pro angefangene 200 m² überbaubarer und versiegelter Grundstücksfläche ist jeweils ein standortgerechter Obstbaum als Hochstamm (nach DIN 18919) mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm oder ein standortgerechter ggf. kleinkroniger Laubbau (H. 3 x x, min. 18 cm) zu pflanzen.
• Eine Pflanzung von Koniferen ist nur als Solitär zulässig.
Auffüllungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig.
- Für Baullückenschlüsse, Neubauten nach Gebäudeabbrüchen, An- und Umbauten, die mit Eingriffen in die bestehenden Grünflächen einhergehen, sind nachfolgende Festsetzungen zu beachten, für bestehende Gebäude und Freiflächen sind diese als Hinweise zu verstehen:
• Gestaltung der im Bereich der Wohnung vorliegenden Grundstücksflächen als strukturelle Hausgärten
• Anlage von zusammenhängenden Grünflächen der Grundstücksflächen zwischen öffentlicher Straße und vorderer Gebäudekante (Vorgärten), soweit nicht als Zwänge Pflanzungen und nicht zwingend erforderliche Flächenversiegelungen
• Anpflanzung an mindestens einer Grundstücksseite auf der gesamten Länge einer mindestens zweireihigen freiwachsenden Hecke mit standortgerechten und landschaftstypischen Sträuchern nach Wahl des Grundstückeigentümers
- 2.7 Einfriedung**
Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen gelten für solide Einfriedungen folgende Regelungen:
2.7.1 geschlossene Einfriedungen (z. B. Mauern, Stützmauern, Gabionen, Sichtschuttschirme) sind nicht zulässig.
2.7.2 offene Einfriedungen in Form von Staketenzäunen, Maschendrahtzäunen oder Doppelstabrostzäunen ohne Sichtschuttschirme sind bis zu einer Höhe von 1,20 m sowie Randbegrenzungen wie Sockel, kleine Mauern, Stützmauern usw. sind bis zu zur Freihaltung eines Licht-Raum-Profiles abgestrichelt wie folgt zulässig:
• bei allen Baugrubentöcken mit vorgelegtem Gehweg
• bei allen Baugrubentöcken, die direkt an öffentliche Straßen grenzen, ohne dass ein Gehweg vorgelegt ist, sind 0,25 m des Baugrubentockes, gemessen von der Straßenseite (Hinterkante Bordsteine) zur geneigten Randbegrenzung oder Aufschüttung komplett baulich freizuhalten.
- 3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen und Öffentliche Bauvorschriften über die Gestaltung** (auf Grundlage des § 91 HBO)
- 3.1** Satzungen über die Baugestaltung der Kernstadt
Für die gestalterischen Vorgaben und insbesondere für die Gestaltung der Dächer / Dachaufbauten etc. gilt die Satzung über die Baugestaltung der Kernstadt einschließlich der Anlagen mit graphischen Darstellungen und Beispielen in der gültigen Fassung, soweit sie die übrigen Festsetzungen im Bebauungsplan nicht widerspricht.
Ferner gelten die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen.
- 3.2** Satzungen über die Baugestaltung der gewerblich strukturierten Bereiche und Mischgebiete
Für die gestalterischen Vorgaben und insbesondere für die Gestaltung der Dächer / Dachaufbauten etc. gilt die Satzung über die Baugestaltung der gewerblich strukturierten Bereiche und Mischgebiete in der Stadt Hünfeld einschließlich der Anlagen mit graphischen Darstellungen und Beispielen in der gültigen Fassung, soweit sie die übrigen Festsetzungen im Bebauungsplan nicht widerspricht.
Ferner gelten die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen.
- 3.3** Stellplatzsatzung
Für die Gestaltung der Stellplätze gilt die Stellplatz- und Abboersatzung der Stadt Hünfeld in der jeweils gültigen Fassung.
- 3.4** Baumschutzsatzung
Zur Erhaltung von Bäumen wird auf die Baumschutzsatzung der Stadt Hünfeld in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.
- 3.5** Dachgestaltung
Stallgeschoße sind zulässig, wenn diese an maximal einer Seite zurückspringen.
Hinsichtlich der Dachgestaltung gilt die Baugestaltungssatzung der Stadt Hünfeld, soweit nichts anderes festgelegt wurde.
Abweichende Festlegungen sind die Planzeichnung zu entnehmen.
- 3.6** Fassadengestaltung und Fassadenbegrünung
Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 gelten folgende Anforderungen an die Fassaden: Putzfassade; Walmdach; für wohngrünzte Gebäude inkl. Nebenanlagen (Treppentürme etc.) ist ein mittleres Aussehen; ähnlich Bildzug 99.00.12 zu verwenden. Photovoltaikmodule in der Fassade sind ausgeschlossen.
- 4. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise sowie sonstige Darstellungen ohne Festsetzungen**
- 4.1** Bodendenkmäler
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, ist dies der Unteren Denkmalschutzbehörde nach § 20 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes unverzüglich anzuzeigen.
- 4.2** Planungsphase
Es ist Aufgabe der Bauherrn, sich über den Planungsstand zu informieren und die eigene Planung, insbesondere die Zufahrt, auf die tatsächliche bauliche Situation vor Ort (z. B. Leuchten bzw. Baureisen in öffentlichen Verkehrsflächen) abzustimmen.
- Hinweise**
Hinweis zu Flächen von Stellplätzen:
Auf die Möglichkeit einer Einwallung der Gehwege für die Einleitung von Niederschlagswasser nach Grundstücksgrenze für mit Leitungs- und Verrohrungsarbeiten oder ähnliche Weisen betrafte Grundstückflächen unter Berücksichtigung der jeweils gültigen Anwesenheits- und Gebührensatzung der Stadt Hünfeld, wird hingewiesen.

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 93 der Stadt Hünfeld, „Zwischen Ostland und der Straße Im Haselgrund“

Gemarkung Hünfeld, Flure 5, 6, 8 und 12 bei gleichzeitiger Aufhebung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 93 „Zwischen Ostland und der Straße Im Haselgrund“

Maßstab: 1 : 1.000 (DN AD)

Bearbeitet: Stadtbauamt Hünfeld
Dipl.-Ing. Quirker

Datum: 06.04.2020