

**2.2 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)  
6,50 m Traufhöhe (TH)

Die maximale Traufhöhe (TH) wird definiert als das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Unterer Bezugspunkt ist jeweils die Endhöhe der Erschließungsstraße, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie bzw. am Gehweg in der Mitte des Baugrundstücks. Bei Eckgrundstücken ist die Erschließungsstraße maßgebend, von der die Zufahrt auf das Grundstück erfolgt. Bei Eckgrundstücken ist die Erschließungsstraße maßgebend, von der die Zufahrt auf das Grundstück erfolgt. Die Überschreitung der zulässigen Traufhöhe im Bereich von Zwerchhäusern eingeschoben Gleiten und Loggen ist maximal auf einen Drittel der gesamten Gebäuhöhe zulässig.

Die vorgegebenen Höhen dürfen an keiner Stelle überschritten werden.

**2.3 Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche unzulässig.

**2.4 Fläche für Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Zufahrten und nicht überdeckte Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Materialien auszuführen, wie z. B. Rasenpflaster, wassergebundene Decke oder breittuffiges Pflaster.

**2.5 Nebenanlagen** (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind bis zu einer Traufhöhe von 3,00 m zulässig. Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind Nebenanlagen auch außerhalb des Baufensters allgemein 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, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

**2.6.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.6.1.1 Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum (ohne Standortbindung)

Innerhalb des öffentlichen Straßenraums sind standortgerechte Laubbäume zu pflanzen (Hochstamm 3 x v, 14 – 16 cm). Für die Baumpflanzungen sind ausreichend dimensionierte Baumscheiben (Mindestgröße 2,00 m x 1,50 m) und 1 oder zusammenhängende Pflanzbeete auszubilden und mit standortgerechten bedeckenden Stauden und Gehölzen zu bepflanzen oder anzulassen.

Es werden folgende Arten empfohlen:

Stadtlinde (Tilia cordata, Greenspire)  
Spitzahorn (Acer platanoides, Emerald Queen)  
Kegel-Feldahorn (Acer campestre, Elbrisk)  
Echte Mehlbeere (Sorbus aria)  
Apfelorn (Crataegus, Carrierei)

2.6.1.2 Anlage einer Heckenpflanzung

Innerhalb der zeichnerischen Umgrenzung ist an den gekennzeichneten Flächen des Planes Ortsrande eine vier Meter breite Heckenpflanzung anzulegen, zu pflegen und zu unterhalten.

Die Gehölzarten sind in Reihen mit einem Abstand von 1,00 m zwischen den Reihen und 1,50 m innerhalb der Reihen zu pflanzen.

Es werden Gehölze der folgenden Pflanzenliste empfohlen:

Heister, mind. 2,00 – 2,50 m hoch, der Arten:  
Hainbuche (Corylus avellana)  
Stieleiche (Quercus robur)  
Eberesche (Sorbus aucuparia)  
Vogelkirsche (Prunus avium)

Sträucher, mind. 0,60 – 1,00 m hoch, der Arten:  
Haselnuss (Corylus avellana)  
Schneeglöckchen (Crataegus monogyna)  
Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)  
Hundsrose (Rosa canina)  
Holunder (Sambucus nigra)  
Gewöhnlicher Hartriegel (Cornus sanguinea)  
Schlehe (Prunus spinosa)  
Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)  
Himbeere (Rubus idaeus)

**2.7 Freiflächengestaltung**

Zur Erhaltung der Artenvielfalt und zum Schutz der Ökosysteme („Biodiversität“) ist die Schaffung und Erhaltung von Sekundärbiotopen in Form von öffentlichen und privaten Grünflächen sowie bepflanzten Vorgärten und Baum- und Gehölzpflanzungen unzulässig. Daher sind die folgenden Festsetzungen einzuhalten.

- Die im Bereich der Wohnnutzung vorhandenen Grundstücksflächen sind als strukturelle Grünflächen zu gestalten.
- Die Grundstücksflächen zwischen öffentlicher Straße und vorderer Gebäudezufahrt (Vorgärten) sind, soweit nicht als Zuwege und Zufahrten genutzt, als zusammenhängende Grünfläche anzulegen. Kies- und Steinschüttungen sowie großflächige Pflasterungen sind unzulässig. Auf nicht zwingend erforderliche Flächenregelungen ist grundsätzlich zu verzichten.
- Darüber hinaus ist pro angefangene 200 m<sup>2</sup> überbaubarer und versiegelter Grundstücksfläche jeweils ein standortgerechter Obstbaum als Hochstamm (nach DIN 18916) mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm oder ein standortgerechter grüner Kleinbaum (H 3 x v, Stammumfang mind. 16 cm) zu pflanzen.
- Für die Grundstücksflächen ist ein mindestens einer Grundstücksgrenze auf der gesamten Länge eine mindestens zweireihige freilebende Hecke anzupflanzen. Zur Pflanzung können hier standortgerechte und landschaftstypische Sträucher nach Wahl des Grundstückseigentümers verwendet werden.
- Eine Pflanzung von Koniferen ist nur als Solitär zulässig.

Auffüllungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m ab Oberkante der natürlichen Geländeoberfläche zulässig.

Die Grundstückseigentümer sind zur dauerhaften und fachgerechten Pflege der zu pflanzenden Bäume und Sträucher verpflichtet.

Wenn eine Ersatzpflanzung erforderlich wird, ist diese umgehend in der nächst folgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Die Pflanzperiode beginnt am 25.09. und endet am 31.03. des jeweiligen Folgejahres.

Die Baumkronen sollen in ihrer natürlichen Ausprägung nicht beeinträchtigt werden und dürfen nur aus baumhygienischen Gründen geschnitten werden.

Außerdem gelten die weiteren Festlegungen der Hünfelder Baumschutzsatzung.

**2.8 Einfriedungen** (§ 6 Abs. 10 Nr. 5, § 91 Abs. 1 Nr. 3, 7 BauGB)

Geschlossene Einfriedungen in Form von Mauer und / oder Gabelonen sind unzulässig. Im Bereich von Terrassen im direkten Anschluss an die Gebäude sind Sichtschutzwände mit einer Länge von maximal 6,00 m und einer Höhe von maximal 1,80 m über der natürlichen Geländeoberfläche je Grundstücksszelle zulässig.

Lebende Einfriedungen in Form von Heckenpflanzungen sind zur öffentlichen Verkehrsfläche in einer Höhe von maximal 0,80 m ab Oberkante Verkehrsfläche / Gehweg zulässig, ansonsten bis zu einer Höhe von 1,20 m ab Oberkante Geländeoberfläche zulässig. Einfriedungen zu Fuß- und Wirtschaftswegen sind als hinterpflanzte Maschendraht- oder Stabgitterzäune bis zu einer Höhe von 1,50 m ab Oberkante Geländeoberfläche zulässig.

Offene Einfriedungen in Form von Staketenzäunen, Maschendrahtzäunen oder Doppelstaketen ohne Sichtschutzelemente sind im Wohngebiet bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig, bei den Flächen für den Gemeinbedarf bis zu einer Höhe von 1,80 m.

**Abgrabungen, Aufschüttungen, Bodenmodellierungen**

Stützmauern sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m (gemessen von der Oberkante des natürlichen Geländes) zulässig. Um eine Terrassierung zu erreichen ist ein Mindestabstand von 1,50 m zwischen zwei aufeinander folgenden Stützmauern einzuhalten.

**Randbegrenzungen wie Sockel, kleine Mauern, Stützmauern usw. sind zur Freihaltung eines Licht-Raum-Profiles eingeschränkt zulässig:**

Bei allen Baugrundstücken mit vorgelegtem Gehweg sind vorgeordnete Randbegrenzungen bis zu einer Höhe von max. 0,50 m ab Oberkante Gehweg im fertigen Zustand zulässig.

Bei allen Baugrundstücken, die direkt an öffentliche Straßen grenzen, ohne dass ein Gehweg vorgelegt ist, sind 0,50 m des Baugrundstücks, gemessen von Straßenrand (Hinterkante Bordstein) bis zur oben genannten Randbegrenzung oder Aufschüttung komplett baulich freizuhalten und vorgeordnete Randbegrenzungen bis zu einer Höhe von max. 0,50 m ab Oberkante Straße im fertigen Zustand zulässig.

**2.9 Naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen**

Für die nicht innerhalb des Planungsgebietes ausgleichenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wurden außerhalb des Planungsgebietes im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung zwischen der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Fulda und der Stadt Hünfeld Ausgleichsmaßnahmen als funktionaler Ausgleich auf mehreren städtischen Grundstücksflächen geregelt. In der Gemarkung Michelsrombach wurden an verschiedenen Gewässern Uferstrandstreifen aus der bisherigen Nutzung genommen und der Sukzession überlassen.

Der Grünordnungsplan vom 12.05.2003 zum Bebauungsplan Nr. 3 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Malges „Am Kiest“ (Ursprungsplan) zu dieser 1. Änderung enthält weiterhin seine Gültigkeit.

**3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung** (auf Grundlage des § 91 BauGB)

**3.1 Satzung über die Baugestaltung der Randbereiche in der Kernstadt und in den Stadtteilen**

Für die gestalterischen Vorgaben und insbesondere für die Gestaltung der Dächer / Dachaufbauten etc. gilt die Satzung über die Baugestaltung in den Randbereichen einschließlich der grafischen Darstellungen und Beispiele und der Lagepläne hinsichtlich der Zugehörigkeit zum Geltungsbereich in der gültigen Fassung, soweit sie die übrigen Festsetzungen im Bebauungsplan nicht widerspricht.

Ferner gelten die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen.

**3.2 Stellplatzsatzung**

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

**3.3 Baumschutzsatzung**

Zur Erhaltung von Bäumen wird auf die Baumschutzsatzung der Stadt Hünfeld in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.

**3.4 Dachgestaltung**

Staffelgeschosse sind ausnahmsweise zulässig, wenn diese nur an maximal einer Seite zurückspringen.

Hinsichtlich der Dachgestaltung gilt die Baugestaltungssatzung der Stadt Hünfeld, soweit nichts anderes festgelegt wurde.

Abweichende Festlegungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

**3.5 Brandschutz und Löschwasserversorgung**

Unter Hinweis auf das DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) im Einvernehmen mit dem Ortsfeuerwehrrat Hünfeld und unter Mitwirkung von Vertretern der zuständigen Landesbehörde ausgearbeitete Arbeitsblatt W 405 für eine Bauart mit feuerbeständiger oder feuerhemmender Umfassung und harter Bedachung, Stand Oktober 2018, wird durch die Stadt Hünfeld der Grundschutz der Löschwasseremenge von 48 cbm/nach der Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf (cbm/n)“ unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung gedeckt. Darüberhinausgehender Löschwasserbedarf haben die Eigentümer bzw. die Bauherren auf eigene Kosten nach vorheriger Abstimmung mit der Stadt Hünfeld bzw. dem jeweiligen Versorgungsträger im Rahmen des Baueingangsverfahrens zu erbringen.

**4. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise sowie sonstige Darstellungen ohne Festsetzungen**

**Bodendenkmäler**

Wenn bei Erarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, ist dies der Unteren Denkmalschutzbehörde nach § 20 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes unverzüglich anzuzeigen.

**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. Leuchten bzw. Bäume in öffentlichen Verkehrsflächen) abzustimmen.

**Hinweise**

**Hinweis zum Bodenschutz:**  
Bei der Bauausführung sind die vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) herausgegebenen Merkblätter „Bodenschutz für Hausbauherren“ und „Bodenschutz für Bauausführende“ zu beachten.  
Überschießende Erdmässen sind einer möglichst hochrangigen Verwertung im Sinne der Abfallhierarchie nach §§ 6-8 KrWG (Kreislaufwirtschaftsgesetz) zuzuführen. Erfolgt die Verwertung durch Auf- oder Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die Anforderungen der §§ 6-7 BBodSchV (Bundes-Bodenschutzverordnung) i. V. m. der Vollzugspläne der LAStO zu §§ 6-8 BBodSchV zu beachten. Ansonsten gelten die Anforderungen der jeweils anwendenden Stelle. Ewige Zulassungserfordernisse nach anderen Rechtsvorschriften bleiben davon unberührt (vgl. Handlungsempfehlung zur rechtlichen Behandlung von Aufschüttungen und zum Auf- und Einbringen von Bodenmaterial auf Böden“, Stanz. 46/2015, S. 1150). Sollten überschüssige Erdmässen zur Bodenverbesserung verwendet werden, wird auf die Arbeitshilfe „Aufbringung von Bodenmaterial zur landwirtschaftlichen oder erwerbsgärtnerischen Bodenverbesserung“ des HMUKLV hingewiesen.

**Hinweis zu Flächen von Stellplätzen:**  
Auf die Möglichkeit einer Ermäßigung der Gebühren für die Einleitung von Niederschlagswasser nach Grundstücksfläche, für Naturschutz- und verbundener oder ähnliche Weise befestigte Grundstücksflächen unter Berücksichtigung der jeweils gültigen Abwasserbeitrags- und Gebührensatzung der Stadt Hünfeld, wird hingewiesen.

**Das Dachflächenwasser** kann in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser insbesondere zur Gartenbewässerung benutzt werden. Falls die Sammlung von Dachflächenwasser in Zisternen hochwassersicher ist, darf dieses nur über ein getrenntes Leitungssystem einer anderweitigen Nutzung in Haus und Garten zugeführt werden.

Altmaterial ist eine Versickerung des Gases- und Oberflächenwassers auf der betreffenden Grundstücksfläche vorzuziehen, wobei die Versickerungseinrichtungen in die Gestaltung der Freiflächen integriert werden sollen.

Liegen Baugelände am Hang, besteht ein erhöhtes Risiko von einströmendem Oberflächenwasser, z. B. bei Starkregen, aus dem Baugelände selbst und aus den Außenbereichsflächen in das Baugelände. Es ist Aufgabe des Bauherrn, sich und sein Wohnumfeld entsprechend der örtlichen Topographie vor erkennbaren Überflutungsfolgen durch Starkregeneignisse abzusichern. Der Abfluss und das Versickern von Niederschlagswasser müssen ordnungsgemäß gewährleistet sein bleiben und werden.

**Neuanpflanzungen** 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 sogenannte „Rückensützen“ für Bordsteine, wie z. B. „T 8“ o. ä. entlang von Gehwegen, Fahrbahnen und sonstigen öffentlichen Bereichen erfolgt auf den angrenzenden privaten Grundstücken. Die Hinterkante des Bordsteines ist dabei die Grenze zwischen öffentlicher und privater Grundstücksfläche. Der Einbau dieser Betonfundamente wird von den Grundstückseigentümern dauerhaft und entschädigungsfrei gedeckelt. Durch die Grundstückseigentümer werden erforderliche Bösungsanlagen im Rahmen von Gehwegbau- bzw. Straßenbaumaßnahmen gedeckelt. Den Grundstückseigentümern obliegt es im Zuge von Straßenbaumaßnahmen erforderlich werdende Geländeanpassungen selbst auszuführen.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungshöhe in einer Breite 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 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 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.

**Telefon und Strom**

In den Verkehrswegen werden bei Ausbau und Herstellung Trassen für die spätere Verlegung der Kabel vorgesehen. Die zuständigen Stellen werden vor Baubeginn unterrichtet.

Die Erschließungsmaßnahme bzgl. Telekommunikation wird in dem Neubaugelände in koordinierter unterirdischer Bauweise durchgeföhrt (Langsverkabelung). Die Herstellung der Hauszuführung (Tiefbau) ist von den Grundstückseigentümern selbst zu erbringen. Dies kann z. B. durch die zur Bereitstellung eines Leerrohres vom neu zu errichtenden Gebäude bis zur Grundstücksgrenze bzw. Gehweg erfolgen.

**Empfehlungen für die Außenbeleuchtung**

Zur Verringerung der Umweltbelastungen für Mensch und Tier, zum Artenschutz (u. a. Schutz nachtaktiver Insekten und Fledermäuse), zum Erhalt des nächtlichen Ortsbildes, zur Energieeinsparung und zur Rücksichtnahme auf Nachbarschaft und Verkehrsteilnehmer sowie für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist eine möglichst umweltfreundliche und blendfreie Beleuchtung einzusetzen, die nicht über die Bestimmungsbereich bzw. die natürliche Helligkeit hinaus strahlt. Sie ist zur Erfüllung dieser Aufgaben nach dem aktuellen Stand der Technik auszuführen. Es wird empfohlen, Steuerungsgeräte wie Schalter, Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter, Bewegungsmelder oder smarte Steuerung einzusetzen.

Empfohlen werden:

- voll abgeschirmte Leuchten, die nicht über die Nutzfläche hinaus und im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen, Upward Light Ratio ULR 0%
- Beleuchtungsstrahlen von max. 5 Lux für Weg- und Zugangsbeleuchtung, von 10 Lux für Hof- und Innenbereichsbeleuchtung
- niedrige Lichtpunkthöhen, die die Traufhöhe des Gebäudes nicht übersteigen, auf Masten nicht höher als 4,00 m
- Leuchtmittel mit geringem Anteil an UV- und Blaulicht wie bernsteinfarbene bis warmweiße LED
- Leuchtdichten von max. 60 cd/m<sup>2</sup> für kleinflächige Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10 m<sup>2</sup>, Leuchtdichten von max. 2 cd/m<sup>2</sup> für Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10 m<sup>2</sup>. Hintergründe sind dunkel zu halten.

**Weitere Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

- vorhandene Bebauung mit Hausnummer
- vorhandene Flurstücke mit Bezeichnung
- vorgeschlagene, nicht verbindliche Flurstücksgrenze
- Höhenlinien
- Bemaßung

**5. Aufstellungs- und Genehmigungsvermerke**

**1. Auslegungsbeschluss / Beteiligung der Öffentlichkeit / Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 22.05.2024 die Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Malges „Am Kiest“ – Erweiterung Teilbereich A, Gemarkung Malges, Flur 1 bei gleichzeitiger Aufhebung des Ursprungsplanes beschlossen. Die Durchführung erfolgt nach § 13 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im vereinfachten Verfahren.

Der o. g. Bebauungsplan hat gemäß § 13 Abs. 2 BauGB mit Begründung über die Dauer von vier Wochen vom 17.06.2024 bis einschließlich 17.07.2024 öffentlich ausliegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Zeitraum vom 17.06.2024 bis einschließlich 17.07.2024 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB förmlich beteiligt. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 15.06.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hünfeld, 15.10.2024

Thomas Ischek  
Bürgermeister

**2. Satzungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung hat nach § 10 BauGB am 07.11.2024 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Malges „Am Kiest“ – Erweiterung Teilbereich A, Gemarkung Malges, Flur 1 bei gleichzeitiger Aufhebung des Ursprungsplanes als Satzung beschlossen.

Hünfeld, 08.11.2024

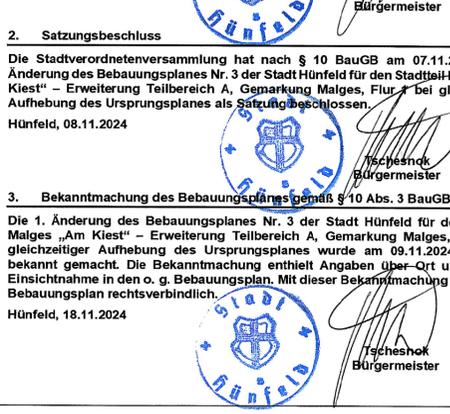
Thomas Ischek  
Bürgermeister

**3. Bekanntmachung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 3 BauGB**

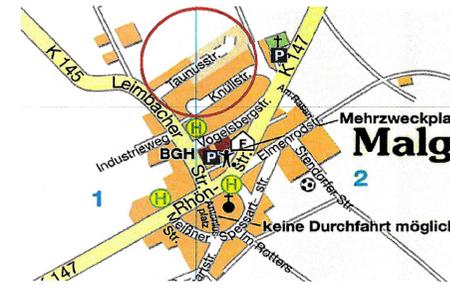
Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Malges „Am Kiest“ – Erweiterung Teilbereich A, Gemarkung Malges, Flur 1 bei gleichzeitiger Aufhebung des Ursprungsplanes wurde am 09.11.2024 öffentlich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung enthielt Angaben über Ort und Ziel der Einsichtnahme in den o. g. Bebauungsplan. Mit dieser Bekanntmachung ist der o. g. Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Hünfeld, 18.11.2024

Thomas Ischek  
Bürgermeister



**1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Malges „Am Kiest“ – Erweiterung Teilbereich A, Gemarkung Malges, Flur 1 und 3 bei gleichzeitiger Aufhebung des Ursprungsplanes**



Maßstab: 1 : 1.000 (DINA1)

Bearbeitet: Stadtbauamt Hünfeld / Dipl.-Ing. Quinkler

Datum: 18.11.2024

**Rechtsgrundlagen**

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
PlanZV	Planzeichenverordnung
HBO	Hessische Bauordnung
HGO	Hessische Gemeindeordnung
BauGB-MaßnahmenG	Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch
GarV	Hessische Garagenverordnung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
HABGNatSchG	Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz
HDSchG	Hessisches Denkmalschutzgesetz

**Ortsrecht der Stadt Hünfeld**

**Satzung über die Baugestaltung der Randbereiche der Stadt Hünfeld** (Baugestaltungssatzung – Randbereiche)

Hinsichtlich der Anwendung der Landesgesetze und Verordnungen wird auf die Hessische Verordnung über die Aufnahme von 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. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

**2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

z. B. 0,4 max. Grundflächenzahl, GRZ (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

z. B. II Zahl der Vollgeschosse, Z (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)  
z. B. 6,50 m Traufhöhe

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

**4. Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4.1 Straßenverkehrsflächen

4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Fußweg

**5. Grünflächen** (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünfläche

**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, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

**7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses** (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Regenrückhaltebecken

**8. Sonstige Planzeichen**

8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

8.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugeländen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

**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)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) mit Einschränkung

Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen sind nicht zulässig.