



NUTZUNGSFESTLEGUNGEN					
Grundstück	GRZ	Geschosszahl	Dachform	Traufhöhe	Firsthöhe
Hauptstraße 25 / Kaiserstraße 1 und (3)	1,0	III	SD Ecklösung	wie Bestand	wie Bestand
Hauptstraße 25		I	FD begrünt		
Kaiserstraße 1		III	SD	wie Bestand	wie Bestand
Kaiserstraße 3 (gehört zu HsNr. 1)		III	SD	wie Bestand	wie Bestand
		III	FD begrünt	11,00 m	(Höhenbezug OK Gehweg in Gebäudemitte)
Hauptstraße 23	0,8	II	SD	9,80 m	13,80 m
		I	FD begrünt		(Höhenbezug OK Gehweg zu HausNr. 23)
		I	FD begrünt, P bzw. Altbauerhalt		
Hauptstraße 21	0,5	II	SD Ecklösung	wie Bestand	wie Bestand
		I	FD begrünt, P bzw. Altbauerhalt		
		I	FD begrünt, P bzw. Altbauerhalt		
Konrad-Adenauer-Platz 3	1,0	III	SD	11,00 m	15,00 m
		I	FD begrünt		(Höhenbezug OK Gehweg zur nördl. Hauskante)
Rathausberg 2	1,0	III	SD Ecklösung	wie Bestand	wie Bestand
		II	FD begrünt		
Rathausberg 2a	0,8	III	SD/WD (DN max. 45°)	10,00 m	siehe Systemansicht
			Walm zu Rathausberg 2		(Höhenbezug OK Gehweg in Gebäudemitte)
Rathausberg Baulücke	1,0	III	SD	10,00 m	siehe Systemansicht
					(Höhenbezug OK Gehweg in Gebäudemitte)
Rathausberg 4	1,0	III	SD Ecklösung	10,00 m	siehe Systemansicht
					(Höhenbezug OK Gehweg Rathausberg in Gebäudemitte)
Kaiserstraße 5	0,8	III	SD	11,00 m	siehe Systemansicht
					(Höhenbezug OK Gehweg in Gebäudemitte)

Legende:
 SD - Satteldach / WD - Walmdach / FD - Flachdach / P - Pultdach
 DN - Dachneigung
 OK - Oberkante

- Rechtsgrundlagen**
- BauGB, BauNVO, PlanZV, HBO, HGO, BauGB-MaßnahmenG, GaVO, BNatSchG, HmGNatSchG, BImSchG, HDschG, DenkmalSchutzG
 - Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung, Planzeichenverordnung, Hessische Bauordnung, Hessische Gemeindeordnung, Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch, Hessische Garagenverordnung, Bundesnaturschutzgesetz, Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz, Bundes-Immissionsschutzgesetz, Hessisches Denkmalschutzgesetz, Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler

Ortsrecht der Stadt Hünfeld

Satzung über die Baugestaltung im Historischen Stadtkern der Stadt Hünfeld (Baugestaltungssatzung – Historischer Stadtkern)

Textbebauungsplan Nr. 99 1. Änderung „Einzelhandel“ 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)

WB Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO) (siehe hierzu Tabelle „Nutzungsfestlegungen“)

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)

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

z. B. 10,50 m Firsthöhe FH

Die Überschreitung der zulässigen Höhen ist für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, technische Aufbauten für Aufzüge etc.) um bis zu 3,00 m zulässig. Mini-Windanlagen auf Hausdächern sind unzulässig.

1.3 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

g geschlossene Bauweise (§ 22 BauNVO)

— Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

— Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

→ Hauptfirstrichtung

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

⊘ Vorgeschriebener Durchgang

1.5 Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)

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

■ Private Grünfläche

1.7 Sonstige Planzeichen

GGa 1.7.1 Gemeinschaftsgaragen

⊞ 1.7.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

— 1.7.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

✕ 1.7.4 Abgrenzung einzelner Festsetzungen

⊞ 1.7.5 Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

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)

Besonderes Wohngebiet WB (§ 4a BauNVO) mit Einschränkung

Die unter § 4a Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen - Vergnügungsgelände - Tankstellen sind nicht zulässig.

Unzulässig sind Gewerbebetriebe und Sonstige Anlagen nach § 4a Abs. 1 BauNVO, soweit von diesen mit der Wohnnutzung nicht vereinbare und unzumutbare Belastungen ausgehen.

In allen Geschossen der Haupthäuser (Straßenbauweise) sind gemäß § 4a Nr. 1 BauNVO Räume für freiberufliche Nutzungen und nichtstörende gewerbliche Nutzungen (z. B. Uhrmacher, Schneider, Schuster) zulässig, wenn mindestens in einem Vollgeschoss des Haupthauses Wohnnutzungen sind.

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist für jedes Grundstück getrennt festgelegt (siehe Tabelle „Nutzungsfestlegungen“).

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

z. B. 6,50 m Traufhöhe (TH)

z. B. 10,50 m Firsthöhe (FH)

Die maximalen Trauf- bzw. Firsthöhen sind für jedes Gebäude der Tabelle „Nutzungsfestlegungen“ zu entnehmen.

Die angegebenen Höhen, gemessen von der Oberkante Gehweg in Gebäudemitte bis zur Schnittlinie der Außenwand bis zur Oberkante Dachhaut (Ziegleindeckung) dürfen nicht überschritten werden.

2.3 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugestaltung (BauNVO)

Die Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind von Bebauung freizuhalten, sofern es sich nicht um Nebenanlagen im Sinn von § 14 BauNVO handelt.

Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn diese komplett unter der natürlichen Geländeoberfläche liegen und mindestens extensiv begrünt werden.

Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Hauptfirstrichtungen sind gemäß Planzeichnung einzuhalten.

Die Dachformen gemäß der Tabelle „Nutzungsfestlegungen“ sind einzuhalten.

Bei einer Neubebauung des Grundstücks „Rathausberg 2a“ ist die Dachfläche zum Grundstück „Rathausberg 4“ als maximal 45° geneigte vollständig geschlossene Walmdachfläche aus Gründen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Belichtung / Belüftung / Verschattung) auszuführen. Giebeln, Dachschneitten, Loggien, Dachflächenfenster und dergleichen sind in bzw. auf dieser Dachfläche unzulässig.

Die festgesetzte „Private Grünfläche“ im Blockinnenbereich ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Versiegelungen sind unzulässig.

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

3.1 Satzung über die Baugestaltung im Historischen Stadtkern

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

Ferner gelten die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen.

3.2 Stellplatzsatzung

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. 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 Örtliche Festsetzungen über die äußere Gestaltung (auf Grundlage § 91 HBO)

Dachgestaltung

Zwerchhäuser sind auf den straßenzugewandten Dachflächen unzulässig.

Dachgauben sind auf den straßenzugewandten Dachflächen nur als hochstehende Formate zulässig. Die Gauben müssen mit der Gliederung der Fassade (Fensterachsen) in Einklang stehen. Die Breiten der Gauben müssen sich nach den Fensteröffnungen in den Obergeschossen richten.

Bei allen Dächern sind kleine Dreiecksgauben (Schwalbenschwanzgauben) zur Lüftung des nicht ausgebauten Dachraumes zulässig.

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

Abweichende Festlegungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

4. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise sowie sonstige Darstellungen ohne Festsetzungen

Alltasten, Bodenschutz (Nachsorgender Bodenschutz)

Die Liegenschaft „Rathausberg 2a“ mit der früheren Nutzung als Buchdruckerei ist im FIS AG (Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle) als Altstandort erfasst.

Ergeben sich im Zuge von Bodeneingriffen Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen, ist im Sinne der Mitwirkungspflichten nach § 4 Abs. 2 HAltBodSchG (Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz)).

Bodendenkmäler

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

Denkmalschutz

Der Geltungsbereich umfasst Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG). Somit bedürfen alle Maßnahmen am Außen- und im Inneren der Genehmigung durch die Denkmalschutzbehörde nach § 18 HDSchG. Zudem liegt der Geltungsbereich in der unmittelbaren Umgebung eines Kulturdenkmals nach § 2 Abs. 1 HDSchG. Bauliche Maßnahmen bedürfen ggfs. der Genehmigung durch die Denkmalschutzbehörde (Umgebungsschutz nach § 18 Abs. 2 HDSchG).

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 zur Kampfmittelbelastung und -räumung:

Das Gelände befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet, so dass vom Vorhandensein von Kampfmitteln grundsätzlich ausgegangen werden muss. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens fünf Metern durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis zu einer Tiefe von fünf Meter (ab GOK (UWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Fläche nicht sonderfähig sein sollte (z. B. w. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierbohrungen in der Verbauebene abzusichern. Sofern eine sonderfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

Weiterhin sind die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen zu beachten.

Brandschutz und Löschwasserversorgung

Unter Hinweis auf das vom DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) im Einvernehmen mit dem Fachnormenausschuss Feuerwehrwesen und unter Mitwirkung von Vertretern der zuständigen Landesbehörde ausgearbeitete Arbeitsblatt W 405, Stand Oktober 2013, wird durch die Stadt Hünfeld der Grundsatz der Löschwassermenge von 96 cbm/h nach der Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf (cbm/h)“ 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 Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

- Weitere Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**
- 17** vorhandene Bebauung mit Hausnummer
 - 17** vorhandene Flurstücke mit Bezeichnung
 - 17** vorgeschlagene, nicht verbindliche Flurstücksgrenze
 - 17** Höhenlinien
 - Maßstab** Bemaßung

5. Aufstellungs- und Genehmigungsvermerke

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

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 13.12.2013 die Auslegung des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 Innenstadtbereich Teil II, Block 9 der Stadt Hünfeld „Hauptstraße / Kaiserstraße / Rathausberg“, Gemarkung Hünfeld, Flur 11 bei gleichzeitiger Aufhebung des Ursprungsplanes beschlossen.

Dieser hat mit Begründung über die Dauer eines Monats vom 30.01.2014 bis einschließlich 03.03.2014 öffentlich ausgelegt.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 22.01.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hünfeld, 17.06.2014



2. Erneute Auslegung

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 12.07.2023 die erneute Auslegung des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 Innenstadtbereich Teil II, Block 9 der Stadt Hünfeld „Hauptstraße / Kaiserstraße / Rathausberg“, Gemarkung Hünfeld, Flur 11 bei gleichzeitiger Aufhebung des Ursprungsplanes beschlossen.

Dieser hat mit Begründung über die Dauer eines Monats vom 14.08.2023 bis einschließlich 14.09.2023 öffentlich ausgelegt.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 05.08.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hünfeld, 24.06.2024



3. 2. Erneute Auslegung

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 04.07.2024 die erneute Auslegung des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 Innenstadtbereich Teil II, Block 9 der Stadt Hünfeld „Hauptstraße / Kaiserstraße / Rathausberg“, Gemarkung Hünfeld, Flur 11 bei gleichzeitiger Aufhebung des Ursprungsplanes beschlossen.

Dieser hat verkürzt mit Begründung über die Dauer von zwei Wochen vom 15.07.2024 bis einschließlich 29.07.2024 öffentlich ausgelegt.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 13.07.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hünfeld, 01.08.2024



4. Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat nach § 10 BauGB am 24.09.2024 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 Innenstadtbereich Teil II, Block 9 der Stadt Hünfeld „Hauptstraße / Kaiserstraße / Rathausberg“, Gemarkung Hünfeld, Flur 11 bei gleichzeitiger Aufhebung des Ursprungsplanes als Satzung beschlossen.

Hünfeld, 30.09.2024



5. Bekanntmachung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 Innenstadtbereich Teil II, Block 9 der Stadt Hünfeld „Hauptstraße / Kaiserstraße / Rathausberg“, Gemarkung Hünfeld, Flur 11 bei gleichzeitiger Aufhebung des Ursprungsplanes wurde am 12.10.2024 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, 15.10.2024



1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 Innenstadtbereich Teil II, Block 9 der Stadt Hünfeld „Hauptstraße / Kaiserstraße / Rathausberg“, Gemarkung Hünfeld, Flur 11

bei gleichzeitiger Aufhebung des Ursprungsplanes



Maßstab 1 : 1.000 (DINA1)

Stadtbaumeister Hünfeld / Dipl.-Ing. Quinkler

Datum: 15.10.2024