

Rechtsgrundlagen

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
PlanZV	Planzeichenverordnung
HBO	Hessische Bauordnung
HGO	Hessische Gemeindeordnung
BauGB-MaßnahmenG	Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch
GaVO	Hessische Garagenverordnung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
HAGBNatSchG	Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz
HDschG	Hessisches Denkmalschutzgesetz
UVPG	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

- 1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)
- offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- 1.4 Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
- 1.5 Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Ortsrecht der Stadt Hünfeld

Satzung über die Baugestaltung der Randbereiche der Stadt Hünfeld (Baugestaltungsatzung – Randbereiche)

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.

- 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 (§ 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. 0,7 max. Geschossflächenzahl, GFZ (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
 - z. B. II Zahl der Vollgeschosse, Z (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
 - z. B. 5,50 m Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) Traufhöhe, TH
 - z. B. 9,00 m Firsthöhe, FH

- 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 Abs. 2 Nr. 1, 3, 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig, Ferienwohnungen als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind allgemein zulässig.
- 2.2 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)
- Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- Kellergeschosse können als zusätzliche Vollgeschosse im Wege der Ausnahme zugelassen werden, sofern die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen nicht überschritten werden und die zulässige Trauf- und Firsthöhe an keiner Stelle das jeweils angegebene Maß überschreitet.
- Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- WA 1 5,50 m TH = t; maximal zulässige Traufhöhe (TH) bergseitig (b)
 9,00 m FH = f; maximal zulässige Firsthöhe (FH) bergseitig (b)
- WA 2 8,00 m TH = t; maximal zulässige Traufhöhe (TH) talseitig (t)
 11,50 m FH = f; maximal zulässige Firsthöhe (FH) talseitig (t)
- Die maximale Traufhöhe (TH) wird definiert als das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem lotrechten Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Unterer Bezugspunkt ist jeweils die Endaußenkante 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.
- Eine Unterbrechung der Traufe im Bereich von Zwerchhäusern, eingeschobenen Giebeln und Loggien ist maximal auf einem Drittel der gesamten Gebäudelänge zulässig.
- Die vorgegebenen Höhen dürfen an keiner Stelle überschritten werden.
- 2.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Die Flächen außerhalb der Baugrenze sind von Bebauung freizulassen, sofern es sich nicht um Nebenanlagen im Sinn von § 14 BauNVO handelt.

- 2.4 Fläche für Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Zufahrten sind in wasserdrainierten Materialien auszuführen, wie z. B. Rasenpflaster, wasserbergende Decke oder breittüftiges Pflaster.
- 2.5 Nebenanlagen** (§ 14 BauNVO)
- Nebenanlagen sind bis zu einer Traufhöhe von maximal 3,00 m zulässig.
- 2.6 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 Vorgartenzonen und Baum- und Gehölzpflanzungen unablässig. Daher sind die folgenden Festsetzungen einzuhalten.
- Die im Bereich der Wohnungszufahrt vorhandenen Grundstückflächen sind als strukturreiche Hausgärten zu gestalten.
 - Die Grundstückflächen zwischen öffentlicher Straße und vorderer Gebäudelauflicht (Vorgärten) sind, soweit nicht als Zuwege und Zufahrten genutzt, als zusammenhängende Grünfläche anzulegen. Kies- und Steinschichtungen sowie großflächige Pflasterungen sind unzulässig. Auf nicht zwingend erforderliche Flächenversiegelungen ist grundsätzlich zu verzichten.
 - Darüber hinaus ist pro angefangener 200 m² überbauter und versiegelter Grundstückfläche jeweils ein standortgerechter Obstbaum als Hochstamm (nach DIN 19318) mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm oder ein standortgerechter, klein Kroniger Laubbau (H. 3 x v., Stammumfang mind. 16 cm) zu pflanzen.
 - Für die Grundstückflächen ist ein mindestens eine Grundstückegrenze auf der gesamten Länge eine mindestens zweireihige freischwäbende 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 1,20 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.
- 2.7 Einfriedungen** (§ 6 Abs. 10 Nr. 6, § 9 Abs. 1 Nr. 3, 7 HBO)
- Geschlossene Einfriedungen in Form von Mauern und / oder Gabionen 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 Grundstückseite 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 ne Sichtschutzstreifen sind im Wohngebiet bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Doppelstabmatten ohne Einfriedungen, Bodenmodellierungen zu einer maximalen Höhe von 1,20 m (gemessen von der Oberkante des natürlichen Geländes) zulässig. Um eine Terrassierung zu erreichen, ist ein Mindestabstand von einzuhalten.

Abgrabungen, Aufschüttungen wie Sockel, kleine Mauern, Stützmauern usw. sind zur Freihaltung eines Licht-Raum-Profiles eingeschränkt zulässig.

Bei allen Baugrundstücken mit vorgelegtem Gehweg sind vorgenannte 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 über Baugrundlinie, gemessen vom Straßenrand (Hintere Kante Bordstein) bis zur oben genannten Randbegrenzung oder Aufschüttung komplett baulich freizulassen und vorgenannte Randbegrenzungen bis zu einer Höhe von max. 0,50 m ab Oberkante Straße im fertigen Zustand zulässig.

- 3. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen und Öffentliche Bauvorschriften über die Gestaltung** (auf Grundlage des § 91 HBO)
- 3.1 Satzung über die Baugestaltung der Randbereiche in der Kernstadt und in den Stadtteilen**
- Für die gestalterische 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 den 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 Ablösersatzung 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 Baugestaltungsatzung der Stadt Hünfeld, soweit nichts anderes festgelegt wurde.
- Abweichende Festlegungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

- 4. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise sowie sonstige Darstellungen**
- 4.1 Bodenkundliche Festsetzungen**
- Bodenkataster** Die Bodenkundlichen Festsetzungen sind in den Bodenkataster bekannt zu machen, dies der Unteren Denkmalbehörde nach § 20 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDschG) unverzüglich anzuzeigen.
- Denkmalschutz** Der Bauplan liegt in der unmittelbaren Umgebung eines Kulturdenkmals nach § 2 Abs. 3 HDschG (hier: Gesamtanlage Großenbacher Straße 36-52), Bauliche Maßnahmen sind der Denkmalschutzbehörde zur Prüfung vorzulegen.
- Planungsphase** Die Öffentlichkeit hat am 04.07.2024 die Auslegung des Entwurfs beschlossen.
- Planungsphase** Die Öffentlichkeit hat am 04.07.2024 die Auslegung des Entwurfs beschlossen.

- 4.2 Hinweise**
- Hinweis zum Bodenschutz:** Hinsichtlich der Bodenschadstoffe sind die Bodenschadstoffe zu untersuchen, die bei der Bauführung durch den Bodenschadstoff entstehen können.
- Hinweis zum Bodenschutz:** Hinsichtlich der Bodenschadstoffe sind die Bodenschadstoffe zu untersuchen, die bei der Bauführung durch den Bodenschadstoff entstehen können.
- Hinweis zur Kampfmittelräumung:** Hinsichtlich der Kampfmittelräumung sind die Kampfmittelräumungsmaßnahmen zu planen, die bei der Bauführung durch den Bodenschadstoff entstehen können.
- Hinweis zu Flächen für Stellplätze:** Hinsichtlich der Flächen für Stellplätze sind die Flächen für Stellplätze zu planen, die bei der Bauführung durch den Bodenschadstoff entstehen können.
- Das Dachflächenwasser:** Hinsichtlich des Dachflächenwassers sind die Dachflächenwasser zu planen, die bei der Bauführung durch den Bodenschadstoff entstehen können.
- Der im Rahmen von Straßenbaumaßnahmen:** Hinsichtlich der Straßenbaumaßnahmen sind die Straßenbaumaßnahmen zu planen, die bei der Bauführung durch den Bodenschadstoff entstehen können.

Telefon und Strom

Bei der Bauausführung ist die Telekommunikationsleitungen vor den Störungen zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Kabelschutzanweisungen ist zu beachten.

- 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 Nachbarn und Verkehrsteilnehmer sowie für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist eine möglichst umweltfreundliche und blendfreie Beleuchtung einzusetzen, die nicht über den Bestimmungsbereich bzw. die Nutzfläche hinaus strahlt. Sie ist zur Erfüllung dieser Aufgaben nach dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es wird empfohlen, Steuerungsgeräte wie Schalter, Zeitschuhlen, Dämmerungsoschalter, Bewegungsmelder oder smarte Steuerung einzusetzen.
- Empfohlen werden:
- voll abgedimmte Leuchten, die nicht über die Nutzfläche hinaus und im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen, Upward Light Ratio ULR 0%
 - Beleuchtungsstärken von max. 5 Lux für Weg- und Zugangsbeleuchtung, von 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung
 - niedrige Lichtpunktshöhe, 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. 50 cd/m² für kleinflächige Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit weniger als 16 m² Leuchtflächen von max. 2 cd/m² für Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10 m². Hintergründe sind dunkel zu halten.

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

5. Aufstellungs- und Genehmigungsverfahren

1. Auslegungsbeschluss der Behörden und des / Beteiligung der Öffentlichkeit / Öffentliche Beteiligung

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 04.07.2024 die Auslegung des Entwurfs beschlossen.

Die Durchführung erfolgt nach § 13a i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB im vereinfachten Verfahren.

Der o. g. Bebauungsplan nach § 13a i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB im vereinfachten Verfahren.

eines Monats vom 15.07.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung über die Dauer der Auslegung.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden im Zeitraum vom 15.07.2024 bis einschließlich 15.08.2024 öffentlich beteiligt.

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

Hünfeld, 19.08.2024

2. Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat nach § 10 BauGB am 19.12.2024 den Bebauungsplan Nr. 117 der Stadt Hünfeld „Neuordnung Bachstraße“ Gemarkung Hünfeld, Flur 8 als Satzung beschlossen.

Hünfeld, 20.12.2024

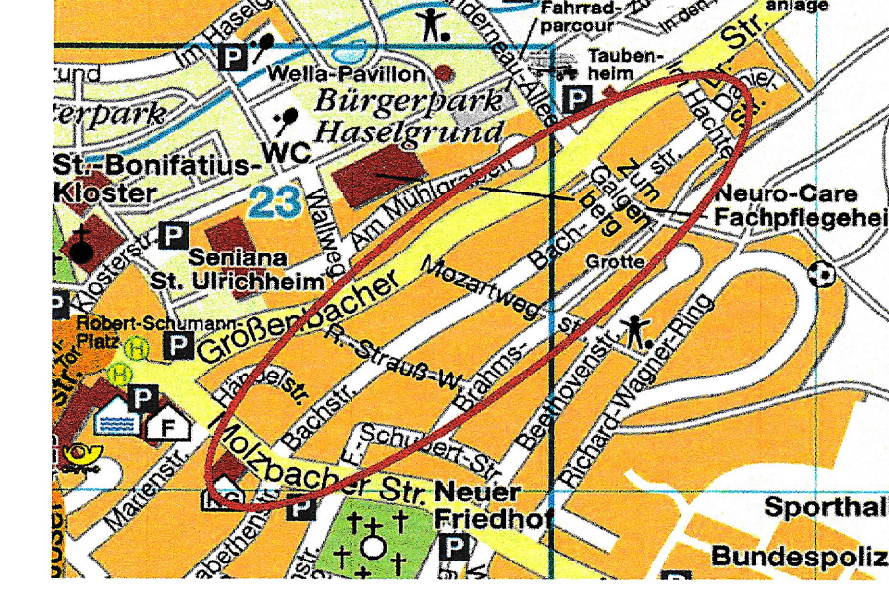
3. Bekanntmachung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 117 der Stadt Hünfeld „Neuordnung Bachstraße“, Gemarkung Hünfeld, Flur 8 wurde am 28.12.2024 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, 06.01.2025



Bebauungsplan Nr. 117 der Stadt Hünfeld „Neuordnung Bachstraße“ Gemarkung Hünfeld, Flur 8



Maßstab: 1 : 1.500 (DIN A1)

Bearbeitet: Stadtbaumeister Hünfeld
Dipl.-Ing. Quinkler

Datum: 06.01.2025