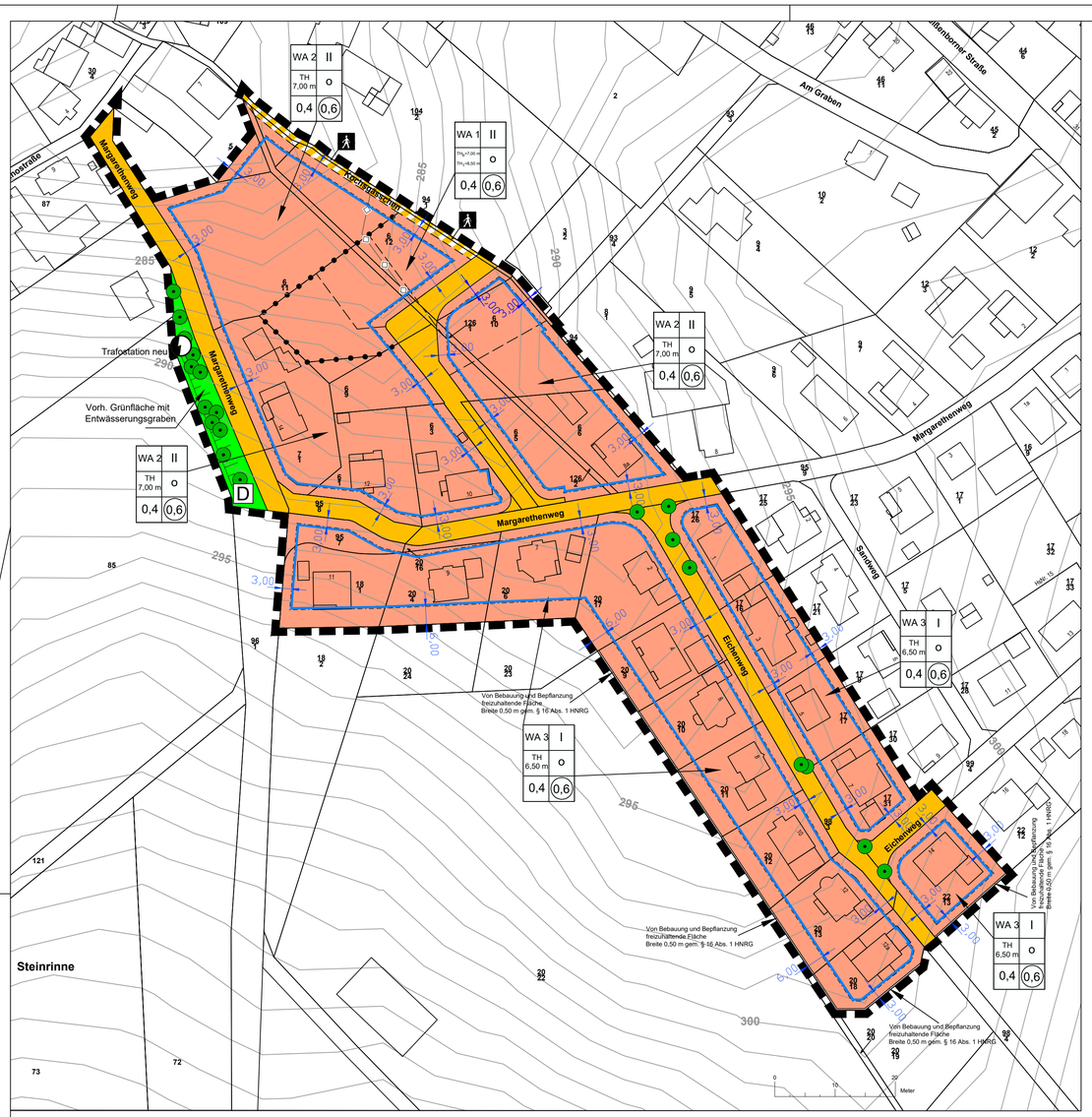


Rechtsgrundlagen

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
HNRG	Hessisches Nachbarrechtsgesetz

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 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. **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. (0,6) — max. Geschossflächenzahl, GFZ (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 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) Traufhöhe

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

O — offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

4.1 Straßenverkehrsflächen

4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Fußgängerbereich

5. **Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen** (§ 5 Abs. 2 Nr. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

unterirdisch

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

Öffentliche Grünfläche

7. **Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken** (§ 5 Abs. 2 Nr. 2b, Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Versorgungsfläche Elektrizität

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)

8.3 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1

Erhaltung:

Bäume

9. **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)

Hier: Bildstock auf Flur 11 Flst. 85, angrenzend an Flur 11 Flst. 96/1

10. **Sonstige Planzeichen**

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

10.2 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)

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

Ausweisung der Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 mit Unterscheidungskriterien im Maß der baulichen Nutzung (siehe Kennzeichnungen der jeweiligen Nutzungsschablonen).

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

Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
WA 1 II
WA 2 II
WA 3 I
Kellergeschosse können als zusätzliche Vollgeschosse im Wege der Ausnahme zugelassen werden, sofern die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen nicht überschritten werden und die zulässige Traufhöhe an keiner Stelle das jeweils angegebene Maß überschreitet.

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
WA 1 7,00 m TH – b; maximal zulässige Traufhöhe (TH) bergseitig (b)
8,50 m TH – t; maximal zulässige Traufhöhe (TH) talseitig (t)
WA 2 7,00 m Traufhöhe (TH)
WA 3 6,50 m Traufhöhe (TH)
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 Endausbauhöhe 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.

Die Überschreitung der zulässigen Traufhöhe 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.

2.2 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 freizuhalten, sofern es sich nicht um Nebenanlagen im Sinn von § 14 BauNVO handelt.

2.3 Fläche für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Zufahrten sind in wasserdurchlässigen Materialien auszuführen, wie z. B. Rasenpflaster, wassergebundene Decke oder breitfugiges Pflaster.

2.4 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
Nebenanlagen sind bis zu einer Traufhöhe von 2,75 m zulässig.

2.5 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)

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

2.5.1.1 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 / oder zusammenhängende Pflanzbeete auszubilden und mit standortgerechten bodendeckenden Stauden und Gehölzen zu bepflanzen oder anzusäen.

Es werden folgende Arten empfohlen:

Stadtlinde (Tilia cordata ‚Greenspire')
Spitzahorn (Acer platanoides ‚Emerald Queen')
Kegel-Feldahorn (Acer campestre ‚Elsrijk')
Echte Mehlbeere (Sorbus aria)
Apfeldorn (Craetaegus ‚Carrierei')

2.5.1.2 Anlage einer Heckenpflanzung

Innerhalb der zeichnerischen Umgrenzung ist im südlichen Bereich des Plangebiets (südlich der Straße „Margarethenweg" und westlich der Straße „Eichenweg") zur Abgrenzung gegenüber der freien Landschaft sowie zur Bildung eines neuen Ortsrands eine mindestens 2-reihige Heckenpflanzung anzulegen, zu pflegen und zu unterhalten.

Die Gehölze sind in versetzten 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 (Carpinus betulus)
Stieleiche (Quercus robur)
Zitterpappel (Populus tremula)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Vogelkirsche (Prunus avium)

Sträucher, mind. 0,60 – 1,00 m hoch, der Arten:

Haselnuss (Corylus avellana)
Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Hundsrose (Rosa canina)
Traubenholunder (Sambucus nigra)
Hartriegel (Cornus sanhuinea)
Schlehe (Prunus spinosa)
Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)
Himbeere (Rubus ideaus)

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 baumchirurgischen Gründen geschnitten werden.

Außerdem gelten die weiteren Festlegungen der Hünfelder Baumschutzsatzung.

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 Wohnnutzung vorhandenen Grundstücksflächen sind als strukturreiche Hausgärten zu gestalten.
- Die Grundstücksfreiflächen zwischen öffentlicher Straße und vorderer Gebäudeflucht (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 Flächenversiegelungen ist grundsätzlich zu verzichten.
- Darüber hinaus ist pro angefangene 200 m² überbauter und versiegelter Grundstücksfläche jeweils ein standortgerechter Obstbaum als Hochstamm (nach DIN 18916) mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm oder ein standortgerechter ggfs. kleinkroniger Laubbaum (H, 3 x v., Stammumfang mind. 16 cm) zu pflanzen.
- Eine Pflanzung von Koniferen ist <u>nur</u> als Solitär zulässig.

Im WA 1 sind bergseitige Auffüllungen bis zu einer Höhe von maximal 1,25 m ab Oberkante Straße im fertigen Zustand zulässig. Talseitige Auffüllungen sind entsprechend des Geländeverlaufs mit einer größeren Höhe möglich. Die maximalen Traufhöhen gemäß Festsetzung Nr. 2.2 sind einzuhalten. Abgrabungen sind im WA 1 unzulässig.

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

Für weitere Bodenmodellierungen gilt Festsetzung Nr. 2.7.

2.7 Einfriedungen (§ 6 Abs. 10 Nr. 6, § 91 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 Grundstücksseite zulässig.

Lebende Einfriedungen in Form von Heckenanpflanzungen 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 vom Staketenzäunen, Maschendrahtzäunen oder Doppelstabmatten ohne Sichtschutzstreifen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

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.

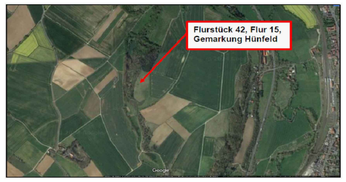
Randbegrenzungen wie Sockel, kleine Mauern, Stützmauern usw. sind zur Freihaltung eines Licht-Raum-Profils <u>eingeschränkt</u> zulässig.
Bei allen Baugrundstücken mit vorgelagertem Gehweg sind vorgenannte Randbegrenzungen bis zu einer Höhe von max. 0,50 m ab Oberkante Gehweg im fertigen Zustand zulässig.
Bei allen Baugrundstücken, die direkt an öffentliche Straßen grenzen, ohne dass ein Gehweg vorgelagert ist, sind 0,50 m des Baugrundstücks, gemessen vom Straßenrand (Hinterkante Bordstein) bis zur oben genannten Randbegrenzung oder Aufschüttung bzw. Abgrabung komplett baulich freizuhalten und vorgenannte Randbegrenzungen bis zu einer Höhe von max. 0,50 m ab Oberkante Straße im fertigen Zustand zulässig.

2.8 Naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen

Zur vollständigen Kompensation der mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Für die nicht zu vermeidenden und zu minimierenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch Überbauung und Versiegelung von Flächen wird eine Kompensationsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches durchgeführt, wobei vorgesehen ist, das Flurstück 42, Flur 15, Gemarkung Hünfeld in extensiv genutztes Grünland umzuwandeln. Die Nutzung der betreffenden Grundstücksfläche wird extensiviert und in eine extensiv genutzte Mähwiese umgewandelt. Die betreffenden Flächen werden zukünftig entsprechend den Unterhaltungs- und Pflegehinweisen der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Fulda bewirtschaftet. Auf der betreffenden Fläche wird auf eine Düngung und den Einsatz von Pestiziden verzichtet. Die betreffenden Flächen werden zweimal jährlich gemäht, wobei die erste Mahd nicht vor dem 15.06. erfolgen darf. Das anfallende Mähgut wird geräumt. Zwischen erster und zweiter Mahd muss ein zeitlicher Abstand von mindestens 8 Wochen liegen.

Der erforderliche Kompensationsbedarf wird in Anlehnung an Anlage 3 der Hessischen Kompensationsverordnung vom 26.10.2016 ermittelt. Entsprechend festgesetzt wird ein Kompensationsbedarf von **99.738** Biotopwertpunkten.
Diese werden anteilig der o. a. Gesamtmaßnahme zugeordnet.



3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche 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 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 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 Ablösesatzung 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.

3.5 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 für eine Bauart mit feuerbeständigen oder feuerhemmenden Umfassungen und harter Bedachung, Stand Oktober 2018, wird durch die Stadt Hünfeld der Grundschutz der Löschwassermenge von 48 cbm/h nach der Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf (cbm/h)" unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung gedeckt. Darüberhinausgehenden 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.

4. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise sowie sonstige Darstellungen ohne Festsetzungen

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

Denkmalschutz
Der Geltungsbereich umfasst ein Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalgesetz. Somit bedürfen alle Maßnahmen in der Umgebung eines Einzeldenkmals der Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde (UDB) nach § 18 des Hessischen Denkmalschutzgesetz. Auf dem Flurstück 85, angrenzend an Flurstück 96/1, Flur 11 befindet sich ein Bildstock, der bei baulichen Maßnahmen zu sichern und an seinem Standort zu schützen ist.

Planungsphase
Es ist Aufgabe der Bauherrschaft, 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 Häuslebauer und Bodenschutz für Bauausführende" zu beachten.
Überschüssige Erdmassen sind einer möglichst hochrangigen Verwertung im Sinne der Abfallhierarchie nach §§ 6 – 8 KrWG (Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen) zuzuführen. Erfolgt die Verwertung durch Auf- oder Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht, sind die Anforderungen des § 12 BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) i. V. m. der Vollzugshilfe der LABO zu § 23 BBodSchV zu beachten. Ansonsten gelten die Anforderungen der jeweils annehmenden Stelle. Etwaige Zulassungserfordernisse nach anderen Rechtsbereichen 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 Erdmassen 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 mit Natur- und Verbundpflaster oder ähnliche Weise befestigte Grundstücksflächen unter Berücksichtigung der jeweils gültigen Abwasserbeitrags- und Gebührensatzung der Stadt Hünfeld, wird hingewiesen.

Das <u>Dachflächenwasser</u> 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 Baugebiete am Hang, besteht ein erhöhtes Risiko von einströmendem Oberflächenwasser, z. B. bei Starkregen, aus dem Baugebiet selbst und aus den Außengebietsflächen in das Baugebiet. Es ist Aufgabe des Bauherrn, sich und sein Wohnumfeld entsprechend der örtlichen Topographie vor erkennbaren <u>Überflutungsfolgen durch Starkregenereignisse</u> abzusichern. Der Abfluss und das Versickern von Niederschlägen müssen ordnungsgemäß gewährleistet sein bleiben und werden.

<u>Neuanpflanzungen</u> 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 „Rückenstützen" 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 geduldet. Durch die Grundstückseigentümer werden erforderliche Böschungsanlagen im Rahmen von Gehwegbau- bzw. Straßenbaumaßnahmen geduldet. Den Grundstückseigentümern obliegt es im Zuge von Straßenbaumaßnahmen erforderlich werdende 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 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 <u>Hausanschlüsse</u> ist von den Grundstücksbesitzern selbst zu erbringen. Hierzu können ggf. Leerrohre vom neu zu errichtenden Gebäude bis zur Grundstücksgrenze bzw. zum Gehweg verlegt werden.

<u>Telefon und Strom</u>

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 Neubaugebiet in koordinierter unterirdischer Bauweise durchgeführt (Langsverkabelung). Die Herstellung der Hauszuführung (Tiefbau) ist von den Grundstücksbesitzern selbst zu erbringen. Dies kann z. B. durch die zur Bereitstellung eines Leerrohres vom neu zu errichtenden Gebäude bis zur Grundstücksgrenze bzw. Gehweg erfolgen.

<u>Empfehlungen für die Außenbeleuchtung</u>

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 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, Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter, Bewegungsmelder oder smarte Steuerung einzusetzen.

Empfohlen werden:
1. voll abgeschirmte Leuchten, die nicht über die Nutzfläche hinaus und im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen, Upward Light Ratio ULR 0%
2. Beleuchtungsstärken von max. 5 Lux für Weg- und Zugangsbeleuchtung, vom 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung
3. niedrige Lichtpunkthöhen, die die Traufhöhe des Gebäudes nicht übersteigen, auf Masten nicht höher als 4,00 m
4. Leuchtmittel mit geringem Anteil an UV- und Blaulicht wie bernsteinfarbene bis warmweiße LED
5. Leuchtdichten von max. 50 cd/m² für kleinflächige Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10 m², Leuchtdichten 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

- 172 — vorhandene Bebauung mit Hausnummer
- vorhandene Flurstücke mit Bezeichnung
- vorgeschlagene, nicht verbindliche Flurstücksgrenze
- 336 — Höhenlinien
- Mg 0,0 — Bemaßung

5. Aufstellungs- und Genehmigungsvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 29.11.2022 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Mackenzell „Alter Graben / Margarethenweg", Gemarkung Mackenzell, Flur 11 bei gleichzeitiger Aufhebung des Ursprungsplans Nr. 6 „Alter Graben / Margarethenweg" beschlossen. Der Beschluss wurde am 10.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Hünfeld, Klicken oder tippen Sie, um ein Datum einzugeben.

Tschesnok
Bürgermeister

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB an diesem Bauleitplanverfahren wurde am 10.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Diese Bekanntmachung enthielt den Hinweis, dass die Öffentlichkeit in der Zeit vom 12.12.2022 bis 12.01.2023 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Vorentwurfes dieses Bebauungsplanes hat.

3. Auslegung / Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Stadtverordnetenversammlung hat am Klicken oder tippen Sie, um ein Datum einzugeben. **die Auslegung des Entwurfs der 6 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Mackenzell „Alter Graben / Margarethenweg", Gemarkung Mackenzell, Flur 11 bei gleichzeitiger Aufhebung des Ursprungsplans Nr. 6 „Alter Graben / Margarethenweg" beschlossen.**

Dieser hat mit Begründung über die Dauer eines Monats vom Klicken oder tippen Sie, um ein Datum einzugeben. **bis einschließlich** Klicken oder tippen Sie, um ein Datum einzugeben. **öffentlich ausgelegen.**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Zeitraum vom Klicken oder tippen Sie, um ein Datum einzugeben. **bis einschließlich** Klicken oder tippen Sie, um ein Datum einzugeben. **gemäß § 4 Abs. 2 BauGB förmlich beteiligt.**

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am Klicken oder tippen Sie, um ein Datum einzugeben. **ortsüblich bekannt gemacht worden.**

Hünfeld, Klicken oder tippen Sie, um ein Datum einzugeben.

Tschesnok
Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat nach § 10 BauGB am Klicken oder tippen Sie, um ein Datum einzugeben. **die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Mackenzell „Alter Graben / Margarethenweg", Gemarkung Mackenzell, Flur 11 bei gleichzeitiger Aufhebung des Ursprungsplans Nr. 6 „Alter Graben / Margarethenweg" beschlossen.**

Hünfeld, Klicken oder tippen Sie, um ein Datum einzugeben.

Tschesnok
Bürgermeister

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

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Mackenzell „Alter Graben / Margarethenweg", Gemarkung Mackenzell, Flur 11 bei gleichzeitiger Aufhebung des Ursprungsplans Nr. 6 „Alter Graben / Margarethenweg" wurde am Klicken oder tippen Sie, um ein Datum einzugeben. **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.**

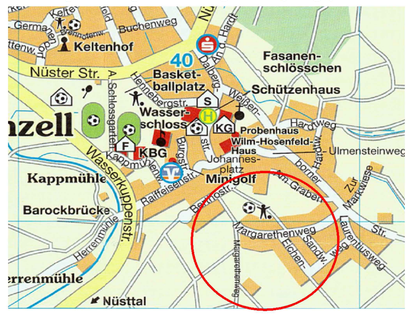
Hünfeld, Klicken oder tippen Sie, um ein Datum einzugeben.

Tschesnok
Bürgermeister

HÜNFELD
KONRAD ZUSE STADT

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Mackenzell „Alter Graben / Margarethenweg", Gemarkung Mackenzell, Flur 11

bei gleichzeitiger Aufhebung des Ursprungsplanes



ENTWURF AUSLEGUNG

Maßstab	1 : 1.000 (DINA1)
Bearbeitet:	Stadtbauamt Hünfeld / Dipl.-Ing. Quinkler
Datum:	22.04.2024