



RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
PlanZV	Planzeichenverordnung
HBO	Hess. Bauordnung
HGO	Hess. Gemeindeordnung
BauGB-MaßnahmenG	Maßnahmenengesetz zum Baugesetzbuch
GaVO	Hess. Garagenverordnung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
HAGBNatSchG	Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz

ORTSRECHT DER STADT HÜNFELD

Satzung über die Baugestaltung in den Dörflichen Stadtteilen der Stadt Hünfeld (Baugestaltungssatzung - Dörfliche Stadtteile)

Stellplatzsatzung der Stadt Hünfeld

Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Hünfeld

Hinsichtlich der Anwendung der Landesgesetze und Verordnungen wird auf die Hess. Verordnung über die Aufnahme von Landesrecht 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. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Zulässig sind die unter Abs. 2 aufgeführten Nutzungen.
Ausnahmsweise zulässig sind die unter Abs. 3 aufgeführten Nutzungen der Nrn. 1 bis 3.
Unzulässig sind die unter Abs. 3 aufgeführten Nutzungen der Nrn. 4 und 5.
Die Kleintierhaltung von Hühnern, Kaninchen und Schweinen ist zulässig.
- 1.1.2 **MD** Dorfgebiete (§ 5 BauNVO) mit Einschränkung
Zulässig sind die unter Abs. 2 aufgeführten Nutzungen der Nrn. 1 bis 7.
Unzulässig sind die unter Abs. 2 aufgeführten Nutzungen der Nrn. 8 und 9 sowie Vergnügungsgelände im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2.
Kleintierhaltung von Hühnern, Kaninchen und Schweinen ist zulässig.
- 1.1.3 z.B. 0,4 max. Grundflächenzahl, GRZ (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- 1.1.4 z.B. 0,6 max. Geschossflächenzahl, GFZ (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- 1.1.5 z.B. II Anzahl der Vollgeschosse, Z (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- 1.1.6 Höhe baulicher Anlagen, H (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
TH: maximal zulässige Traufhöhe (TH) talseitig (t)
TH: maximal zulässige Traufhöhe (TH) bergseitig (b)
Die angegebenen Höhen (in Meter (m)) dürfen nicht überschritten werden.

- 1.1.6.1 **TH 8,50 m** Traufhöhe talseitig (TH)
-Bemittelt sich vom Anschnitt der natürlich vorhandenen, umgebenden Geländeoberfläche bis zur OK Außenwand.
-Die Traufhöhe wird durch die Schnittkante zwischen den Außenflächen des Daches und der Außenwand bestimmt.
- 1.1.6.2 **TH 6,00 m** Traufhöhe bergseitig (TH)
-Bemittelt sich vom Anschnitt der natürlich vorhandenen, umgebenden Geländeoberfläche bis zur OK Außenwand.
-Die Traufhöhe wird durch die Schnittkante zwischen den Außenflächen des Daches und der Außenwand bestimmt.

1.2 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 1.2.1 **O** offene Bauweise § 22 BauNVO
- 1.2.2 **ED** Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 1.2.3 **E** nur Einzelhäuser zulässig
- Es muss jeweils eine Grundstücksgröße von 400 m² zur Einzel- oder Doppelhausbebauung gewährleistet sein bzw. im Fall von Grundstückssteilung im Nachgelassen gewährleistet bleiben.
Die Anzahl der eigenständigen Wohneinheiten für Einzelhäuser wird auf 2 begrenzt.
Eine zusätzliche Einliegerwohnung im Keller- oder Dachgeschoss ist zulässig, wenn die Wohnfläche für die Kleinwohnung max. 50% der Grundstücksfläche beträgt, die festgesetzte GRZ bzw. GFZ nicht überschritten werden, die erforderlichen Stellplätze sowie ein angemessener Grünflächenanteil auf dem Grundstück nachgewiesen werden.
- 1.2.4 **B** Baugrenze § 23 (3) BauNVO
Die Flächen außerhalb der Baugrenze sind von Bebauung freizuhalten, sofern es sich nicht um Nebenanlagen im Sinn § 14 BauNVO handelt.

1.3 VERKEHRSFÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 1.3.1 **S** Straßenverkehrsfläche
- 1.3.2 **F** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußweg
- 1.3.3 **A** Ein- bzw. Ausfahrten

1.4 FLÄCHEN ZUR FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- 1.4.1 **U** unterirdische Hauptversorgungsleitung (Zweckbestimmung Abwasser & Elektrizität)

1.5 GRÜNFÄCHEN, PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4; § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- 1.5.1 **G** öffentliche Grünfläche
- 1.5.2 **B** Erhaltung von Bäumen
- 1.5.3 **S** Erhaltung von Sträuchern

- 1.5.4 Um den Eingriff in die Natur auszugleichen, sind folgende Inhalte im Bebauungsplan bzgl. der Grünordnung integriert. Die Festsetzungen dienen dazu, eine Durchgrünung der neuen Wohnfläche zu garantieren und damit zum einen die ökologische Funktion des Naturhaushalts zu stärken und zum anderen die nachbarschaftliche Wohnqualität zu erhöhen.

- 1.5.4.1 **Gärtnerische Festsetzungen**
Die Freiflächen bzw. zusammenhängenden Grundstücksflächen sind als Vor-/Garten oder sonstige Vegetations-/ Grünfläche zu gestalten. Auf nicht zwingend erforderliche Flächenverengungen sollte grundsätzlich verzichtet werden.
Die Vorgaben sind als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten.

1.6 SONSTIGE PLANZEICHEN

- 1.6.1 **G** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 1.6.2 **B** Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
Dabei sind alle feststehenden Bauwerke wie Garagen, Aufschüttungen, Aufbauten mit Gabeln etc. unzulässig, da unterirdisch verlaufende Leitungen (siehe Plandarstellung) im Bedarfsfall für Baumaßnahmen zugänglich sein müssen.
- 1.6.3 **A** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN ORTSRECHT DER STADT HÜNFELD

- 2.1 **z.B. 38 bis 55** Dachneigung und weitere zulässige Dachneigungen regionaltypischer Städtchen entsprechend der gültigen Baugestaltungssatzung
Typisches Satteldach - 38° bis 55°
Mansarddach - 55° bis 65° unterhalb 18°-30° oberhalb Mansardnick
Walmdach - 40° bis 65°
- 2.2 **0,75 m** Kniestock- bzw. Dremphöhe darf 0,75 m, gemessen von der Oberkante des Fundaments bis Unterkante Fußplatte, bei eingeschossigen Gebäuden nicht überschreiten
- 2.3 **z.B. SD** zulässige Dachformen, z.B. Satteldach (SD), Walmdach (WD), Krüppelwalmdach, Mansarddach
Pultdächer sind unzulässig.

2.4 SATZUNG ÜBER DIE BAUGESTALTUNG IN DEN DÖRFLECHEN STADTEILEN

Für die gestalterischen Vorgaben und insbesondere für die Gestaltung der Dächer/ Dachaufbauten etc. gilt die Satzung über die Baugestaltung in den dörflichen Stadtteilen einschließlich der Anlagen mit graphischen Darstellungen und Beispielen in der gültigen Fassung, soweit sie den übrigen Festsetzungen im Bebauungsplan nicht widerspricht.
Ferner gelten die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen.

2.5 BAUMSCHUTZSATZUNG

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

2.6 STELLPLATZSATZUNG

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

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE UND SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGEN

3.1 BODENDENKMÄLER

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

3.2 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. Lampen bzw. Bäume in öffentlichen Verkehrsflächen) abzustimmen.

3.3 EINFRIEDRUNGEN

Für alle sonstigen Grundstücksflächen wird an mindestens einer Grundstücksgrenze auf der gesamten Länge eine mindestens zweireihig, freistehende Hecke bevorzugt. Es können standortgerechte und landschaftstypische Sträucher nach Wahl des Grundstückseigentümers zur Pflanzung verwendet werden. Alternativ ist die Anlage einer geschnittenen Hecke aus heimischen Heckenpflanzen nach Wahl des Grundstückseigentümers möglich.
Eine Pflanzung von Koniferen ist (nur) als Solitär oder für Heckenpflanzungen mit einer max. Höhe von 2,50 m zulässig.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen gelten für Einfriedungen folgende Regelungen:

- geschlossene Einfriedungen (z.B. Mauern, Gabionen, Sichtschutzzäune) sind unzulässig;
- offene Einfriedungen in Form von Staketenzäunen, Maschendrahtzäunen oder Doppelstaketenzäunen ohne Sichtschutzstreifen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig;
- Randbegrenzungen, Sockel, kleine Mauern sowie Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 50 cm zulässig.

3.4 FASSADENBEGRÜNUNG

Zur Gestaltung ungelieferter Fassadenflächen wird eine Fassadenbegrünung empfohlen. Fassaden, die auf einer Fläche von 10m² keine Fenster-, Tor- u/o Türöffnungen aufweisen, können dann mit einer Rank- u/o Kletterpflanze begrünt werden.

3.5 FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Vohngebiet

Hinweis: 50% der privaten Grundstücksflächen sollen als Garten oder sonstige Vegetationsfläche/Grünfläche gestaltet sein. Auf nicht zwingend erforderliche Flächenverengungen sollte grundsätzlich verzichtet werden.

3.6 HINWEISE

Das Dachflächenwasser 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 Baugelände am Hang, besteht ein erhöhtes Risiko von einströmendem Oberflächenwasser, z.B. bei Starkregen, aus dem Baugelände selbst und den Außenbereichsflächen der örtlichen Topographie vor erkennbaren Überflutungsfolgen durch Starkregenereignisse zu sichern. Der Abfluss und das Versickern von Niederschlägen müssen ordnungsgemäß gewährleistet sein, bleiben und werden.

Baumplanungen 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 sog. „Rückenstützen“ für Bordsteine, wie z.B. „T 8, o. a.“ entlang von Gehwegen, Fahr- und sonstigen öffentlichen Bereichen erfolgt auf den angrenzenden privaten Grundstücken. Die Hinterkante des Bordsteins ist dabei die Grenze zwischen öffentlichem und privatem Grundstück. Der Einbau dieser Betonfundamente wird von den Grundstückseigentümern dauerhaft und entschädigungsfrei gedeckt. Durch die Grundstückseigentümer werden erforderliche Bösungsanlagen im Rahmen von Gehwegbau- bzw. Straßenbaumaßnahmen erforderlich werdende Geländeangleichungen selbst auszuführen.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leuchte 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 sich, 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.

Brandschutz und Löschwasserversorgung

Inter Hinweis auf das vom DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) im Invernehmen mit dem Fachnormenausschuss Feuerwehrwesen und unter Mitwirkung von Vertretern der zuständigen Landesbehörde ausgearbeitete Arbeitsblatt W 405, Stand Februar 2008, wird durch die Stadt Hünfeld der Löschwasserbedarf von 48 cbm/h nach der Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf (cbm/h)“ unter Berücksichtigung der baulich-schwererbedarf haben die Eigentümer bzw. die Bauherren auf eigene Kosten nach Abklärung mit der Stadt Hünfeld bzw. dem jeweiligen Versorgungsträger im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

lie von der Kreisstraße K 12 ausgehenden Verkehrsemissionen sind für Anrainer zu berücksichtigen. Vom Straßenbauseitigen können keine aktiven oder passiven Lärmschutzmaßnahmen erfüllt werden.

bei der Herstellung von Einfriedungen, Stützmauern oder Ähnlichem ist ein Sicherheitsstreifen von 0,50 m ab Vorderkante Hochbord zu gewährleisten und bis zu einer Raumhöhe von 4,50 m freizuhalten.

3.7 WEITERE DARSTELLUNGEN

- 3.7.1 **2** vorhandene Bebauung mit Hausnummer
- 3.7.2 **#** vorhandene Flurstücke mit Bezeichnung
- 3.7.3 **- - -** vorgeschlagene, nicht verbindliche Flurstücksgrenze
- 3.7.4 **270°** Höhenlinien mit Bezeichnung
- 3.7.5 **15** Bemessung

4. AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERKE

4.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Auf der Grundlage des § 13 a i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB wurde der Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Dammersbach „Im Dorf“, Flur 2, bei gleichzeitiger Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Valentinstraße“ Gemarkung Dammersbach, Flur 2 im vereinfachten Verfahren aufgestellt und von der frühzeitigsten Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Hünfeld, 01.03.2019

Schwenk
Bürgermeister

4.2 AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 27.11.2018 die Auslegung des Entwurfs zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Dammersbach „Im Dorf“, Flur 2, bei gleichzeitiger Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Valentinstraße“ Gemarkung Dammersbach, Flur 2 beschlossen.
Dieser hat mit Begründung über die Dauer eines Monats vom 13.12.2018 bis 14.01.2019 einschl. öffentlich auslegen.
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 05.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hünfeld, 01.03.2019

Schwenk
Bürgermeister

4.3 SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat nach § 10 BauGB am 28.02.2019 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Dammersbach „Im Dorf“, Flur 2, bei gleichzeitiger Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Valentinstraße“ Gemarkung Dammersbach, Flur 2 als Satzung beschlossen.

Hünfeld, 01.03.2019

Schwenk
Bürgermeister

4.4 BEKANNTMACHUNG DES BEBAUUNGSPLANES gem. § 10 Abs. 3 BauGB

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Dammersbach „Im Dorf“, Flur 2, bei gleichzeitiger Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Valentinstraße“ Gemarkung Dammersbach, Flur 2 wurde am 13.03.2019 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, 14.03.2019

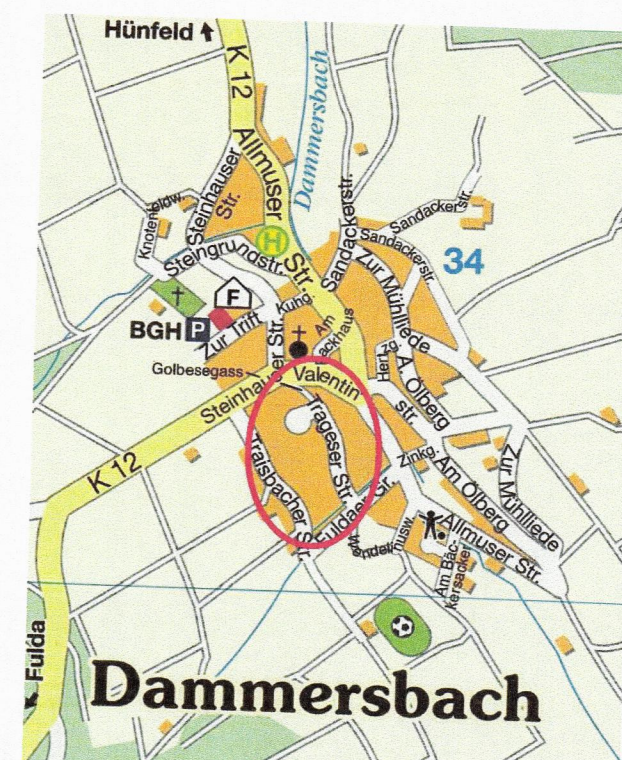
Schwenk
Bürgermeister



2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Dammersbach „Im Dorf“,

Gemarkung Dammersbach, Flur 2

bei gleichzeitiger Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Valentinstraße“, Gemarkung Dammersbach, Flur 2



Maßstab: 1 : 750 (DIN A1)
Bearbeitet: Stadtbaumeister Hünfeld
Dipl.-Geogr. M.Sc. urban management Trabert
Datum: 22.01.2019

Schwenk
Bürgermeister