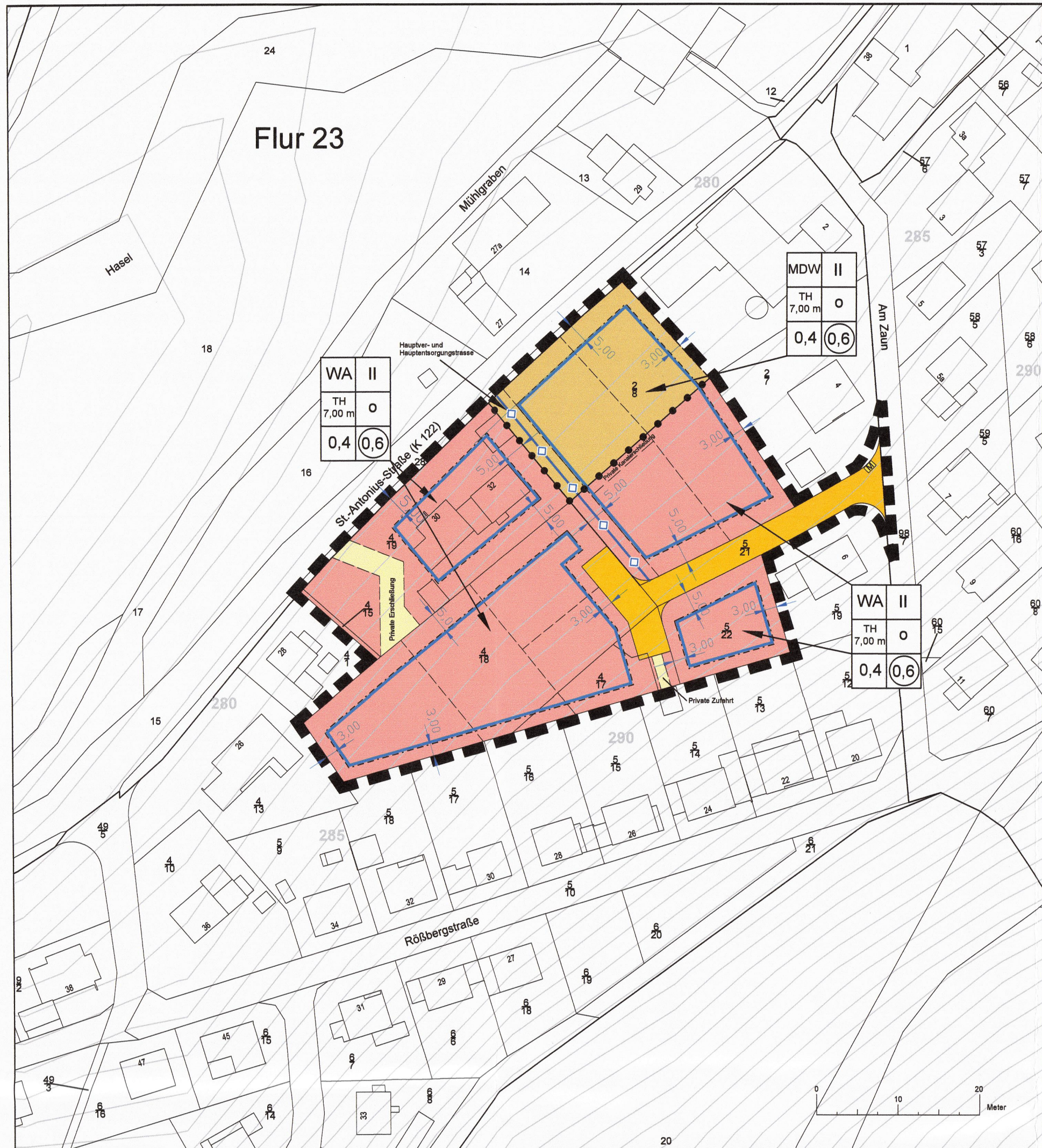




Rechtsgrundlagen

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
PlanZV	Planzeichenverordnung
HBO	Hessische Bauordnung
HGO	Hessische Gemeindeordnung
BauGB-MaßnahmenG	Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch
GaVO	Hessische Garagenverordnung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
HABGNatSchG	Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz
BimSchG	Bundes-immissionsschutzgesetz
HDStG	Hessisches Denkmalschutzgesetz
UVPG	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

Ortsrecht der Stadt Hünfeld

Satzung über die Baugestaltung der Randbereiche in der Kernstadt und in den Stadtteilen (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.

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)
MDW	Dörfliches Wohngebiet (§ 5a BauNVO)

1.2 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)
	Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
z. B. TH 7,00 m	Traufhöhe TH

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

O	offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

	Straßenverkehrsflächen
--	------------------------

1.5 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)

M	Umgrenzung von Flächen für die Abfallentsorgung
---	---

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

unterirdisch

1.7 Sonstige Planzeichen

	1.6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	1.6.2 Privatflächen für Erschließung / Zufahrt

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)

Dörfliche Wohngebiete (§ 5a BauNVO) mit Einschränkung
Zulässig sind die unter § 5 Abs. 2 Nr. 1 - 8 aufgeführten Nutzungen.
Unzulässig sind Tankstellen und die Einrichtung / der Betrieb von Spielhallen sowie Gewerbebetriebe in Form von Bordellen, bordellähnlichen Betrieben oder Anlagen der Wohnprostitution.

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

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
7,00 m Traufhöhe (TH)

Die einzuhaltende Traufhöhe TH bemisst sich aus dem lotrechten Abstand zwischen der Schnittkante der traufseitigen Außenwand mit der natürlichen Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt mit der Dachhaut.

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.

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

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Gerägen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.

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

Zufahrten sind in wasserdurchlässigen Materialien auszuführen, wie z. B. Rasenpflaster, wassergebundene Decke oder breitflügeliges Pflaster.

2.5 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.
- Für die Grundstücksflächen ist an mindestens einer Grundstücksgrenze auf der gesamten Länge eine mindestens zweireihige freiwachsende 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 sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m 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 baumchirurgischen Gründen geschnitten werden.

Außerdem gelten die weiteren Festlegungen der Hünfelder Baumschutzsatzung.

2.6 Einfriedungen (§ 6 Abs. 10 Nr. 6 BauGB, § 91 Abs. 1 Nr. 3, 7 HBO)

- Geschlossene Einfriedungen** (z. B. Mauern, Stützmauern, Gabionen, Sichtschutzzäune) sind nicht zulässig.
- Offene Einfriedungen** in Form von Staketenzäunen, Maschendrahtzäunen oder Doppelstabmattenzäunen ohne Sichtschutzstreifen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.
- Randbegrenzungen** wie Sockel, kleine Mauern, Stützmauern usw. sind zur Freihaltung eines Licht-Raum-Profiles eingeschränkt zulässig:
 - Bei allen Baugrundstücken mit vorgelagertem Gehweg sind vorgenannte Randbegrenzungen bis zu einer Höhe von max. 0,50 m genehmigungsfähig.
 - Bei allen Baugrundstücken, die direkt an öffentliche Straßen grenzen, ohne dass ein Gehweg vorgelagert ist, sind 0,25 m des Baugrundstücks, gemessen vom Straßenrand (Hinterkante Bordstein) bis zur oben genannten Randbegrenzung oder Aufschüttung komplett baulich freizuhalten.

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 Ablosesatzung 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.

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.

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 vorsorgenden Bodenschutz:

Bei der Bauausführung sind die vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) herausgegebenen Merkblätter „Bodenschutz für Hausbauer“ und „Bodenschutz für Bauausführende“ zu beachten.

Hinweise von Hessen Mobil:

Die Anbindung der privaten Zufahrtsstraße an die K 122 ist so zu planen zu errichten und zu unterhalten, dass sie den Anforderungen der Sicherheit und Ordnung sowie den allgemein anerkannten Regeln der Technik entspricht. Dabei sind die notwendigen Sichtfelder für die Ausfahrt auf die K 122 nachzuweisen, in den Planunterlagen darzustellen und von jeglicher Sichtbehinderung freizuhalten.

Niederschlagswasser und sonstige Abwässer dürfen dem Straßenkörper und seinen Entwässerungsanlagen weder mittelbar noch unmittelbar zugeführt werden.

Wegen der von der K 122 ausgehenden Emissionen können keine Forderungen zur Errichtung von aktiven oder passiven Lärmschutzanlagen sowie Forderungen, die sich auf Umweltschutz beziehen, vom Straßenbaustatusträger erfüllt werden.

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 **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 Baugebiete am Hang, besteht ein erhöhtes Risiko von einströmendem Oberflächenwasser, z. B. bei Starkregen, aus dem Baugebiet selbst und aus den Außengebietflächen in das Baugebiet. Es ist Aufgabe des Bauherrn, sich und sein Wohnumfeld entsprechend der örtlichen Topographie vor erkennbaren **Überflutungsfolgen durch Starkregenereignisse** abzusichern. Der Abfluss und das Versickern von Niederschlägen 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 „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 Geländeanpassungen 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 **Hausanschlüsse** ist von den Grundstücksbesitzern selbst zu erbringen. Hierzu können ggf. Leerrohre vom neu zu errichtenden Gebäude bis zur Grundstücksgrenze bzw. zum Gehweg verlegt werden.

Brandschutz und Löschwasserversorgung

Unter Hinweis auf das vom DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) im Einvernehmen mit dem Fachnormenausschuss Feuerwehrewesen und unter Mitwirkung von Vertretern der zuständigen Landesbehörde ausgearbeitete Arbeitsblatt W 405, Stand Oktober 2018, wird durch die Stadt Hünfeld der Grundsatz 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.

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 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.

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 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:

- voll abgeschirmte 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 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. 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

17	vorhandene Bebauung mit Hausnummer
	vorhandene Flurstücke mit Bezeichnung
	vorgeschlagene, nicht verbindliche Flurstücksgrenze
	Abzubrechendes Gebäude
	Höhenlinien
	Bemaßung

5. Aufstellungs- und Genehmigungsvermerke

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

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 24.05.2022 die Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 17 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Großenbach „St. Antoniusstraße / Am Zaun“, Gemarkung Großenbach, Flur 13 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 zwei Wochen vom 07.06.2022 bis einschließlich 21.06.2022 öffentlich ausliegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Zeitraum vom 07.06.2022 bis einschließlich 21.06.2022 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB förmlich beteiligt.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 28.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hünfeld, 28.06.2022

Tschernok
Bürgermeister

2. Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat nach § 10 BauGB am 20.07.2022 den Bebauungsplan Nr. 17 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Großenbach „St. Antoniusstraße / Am Zaun“, Gemarkung Großenbach, Flur 13 als Satzung beschlossen.

Hünfeld, 22.08.2022

Tschernok
Bürgermeister

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

Der Bebauungsplan Nr. 17 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Großenbach „St. Antoniusstraße / Am Zaun“, Gemarkung Großenbach, Flur 13 wurde am 13.08.2022 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, 22.08.2022

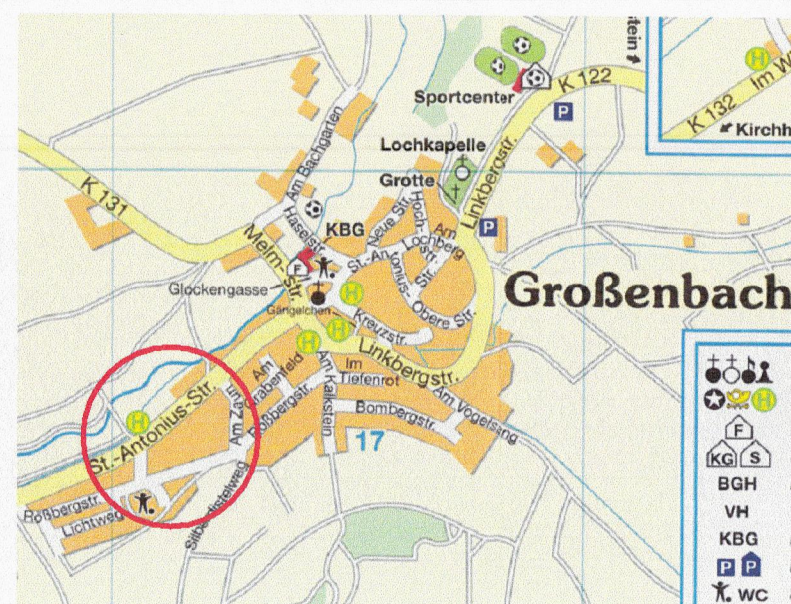
Tschernok
Bürgermeister



Bebauungsplan Nr. 17 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Großenbach

„St. Antoniusstraße / Am Zaun“

Gemarkung Großenbach, Flur 11



Maßstab: 1 : 1000 (DINA1)
Bearbeitet: Stadtbauamt Hünfeld
Dipl.-Ing. Quinkler
Datum: 22.08.2022

