

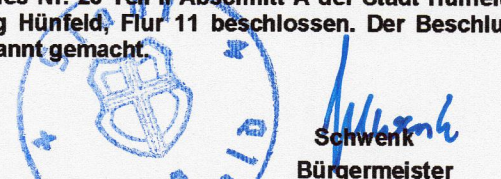
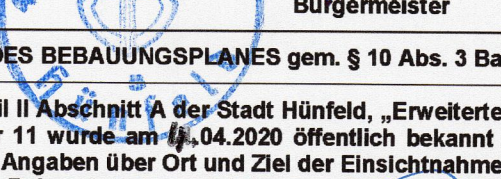


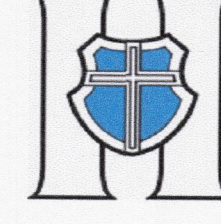
RECHTSGRUNDLAGEN	
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
PlanZV	Planzeichenverordnung
HBO	Hess. Bauordnung
HGO	Hess. Gemeindeordnung
BauGB-MaßnahmenG	Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch
GaVo	Hess. Garagenverordnung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
HAGBNatSchG	Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz
ORTSRECHT DER STADT HÜNFELD	
Satzung über die Baugestaltung im Historischen Stadtkern der Stadt Hünfeld (Baugestaltungssatzung - Historischer Stadtkern)	
Stellplatzsatzung der Stadt Hünfeld	
Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Hünfeld	
Textbebauungsplan Nr. 99 "Einzelhandel" der Stadt Hünfeld	
Hinsichtlich der Anwendung der Landesgesetze und Verordnungen wird auf die Hess. Verordnung über die Aufnahme von Landrecht 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. BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	
1.1 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
1.1.1	Kerngebiete (§ 7 BauNVO) mit Einschränkung Nicht zulässig sind: Vergnügungsgaststätten (§ 7 (2) Nr. 1 BauNVO) Ausnahmen nach § 7 (3) Nr. 1 BauNVO - Tankstellen
MK	

1.1.2	W *	Wohnnutzung ist zulässig
1.1.3	z. B. 0,8	max. Grundflächenzahl, GRZ (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
1.1.4	z. B. II	Zahl der Vollgeschosse, Z (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
1.1.5		Ein Kellergeschoss kann als zusätzliches Vollgeschoss zugelassen werden, wenn die maximal zulässigen Tief- und Firsthöhen eingehalten werden.
1.1.6	z. B. TH 7,20 m	Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) Die Traufhöhe TH bemisst sich vom Anschnitt der nördlich vorhandenen umgebenden Geländeoberfläche an der Schnittstelle der Außenwand mit der Dachhaut (Oberkante Ziegelschichtung). Die TH sind den Beschriftungen aus der Plankarte zu entnehmen und dürfen in den gekennzeichneten Abschnitten nicht überschritten werden.
1.1.7		Die Traufhöhen und Firsthöhen sind beizubehalten, soweit in der Planunterlagen keine anderen Festlegungen getroffen wurden.
1.2 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)		
1.2.1	g	geschlossene Bauweise § 22 BauNVO
1.2.2	BauNVO	Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO Die Flächen außerhalb der Baugrenze sind von Bebauung zu halten, sofern es sich nicht um Nebenanlagen im Sinn § 14 BauNVO handelt.
1.2.3	BauNVO	Baulinie § 23 Abs. 2 BauNVO
1.2.4	Hauptfirstrichtung	

1.3 EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS FLÄCHEN FÜR DEN ALLGEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN (§ 5 Abs. 2 Nr. 2a und Abs. 4 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)	
1.3.1	Flächen für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung: Öffentliche Verwaltung
1.3.2	Flächen für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung: Kirche
1.4 VERKEHRSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	
1.4.1	Straßenverkehrsfläche
1.4.2	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußweg
1.4.3	Öffentliche Parkfläche
1.4.4	Fußweg über Privatgrund
1.5 FLÄCHEN ZUR FÜHRUNG VON VERSORGSANLAGEN UND -LEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	
1.5.1	oberirdische Entsorgungsleitung (Zweckbestimmung - offener Mühlgraben)
1.5.2	unterirdische Hauptversorgungsleitung (Zweckbestimmung - verrohrter Mühlgraben)

1.6 GRÜNLÄCHEN; WASSERFLÄCHEN; 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, 16, 20, 25 und Abs. 6 BauGB)	
1.6.1	öffentliche Grünflächen
1.6.2	Private Grünflächen
1.6.3	Erhaltung von Bäumen
1.7 REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSSCHUTZ (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)	
1.7.1	a Die historischen Gewölbe und Keller im Plangebiet sind im Bestand zu erhalten und bei den Gründungsarbeiten entsprechend zu berücksichtigen. Sinngemäßes gilt auch für den Versorgungsanbau im Keller-geschoss am Gewölbe.
1.7.2	D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale)
1.7.3	TRAUFHÖHEN UND FIRSTHÖHEN Die vorhandenen Traufhöhen und Firsthöhen sind beizubehalten.
1.8 SONSTIGE PLANZEICHEN	
1.8.1	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
1.8.2	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
1.8.3	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
1.8.4	Abgrenzung einzelner Festsetzungen
2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN/ ORTSRECHT DER STADT HÜNFELD	
2.1	z. B. 38° bis 45° Dachneigung
2.2	z. B. SD Dachform, z. B. Satteldach (SD), Flachdach (FD), Pultdach (PD)
2.3	SATZUNG ÜBER DIE BAUGESTALTUNG IM HISTORISCHEN STADTKERN DER STADT HÜNFELD Für die gestalterischen Vorgaben gilt die Satzung über die Baugestaltung im Historischen Stadtkern der Stadt Hünfeld einschließlich der Anlagen mit graphischen Darstellungen und Beispielen in der jeweils gültigen Fassung, soweit sie den übrigen Festsetzungen im Bebauungsplan nicht widerspricht.
2.4	STELLPLATZSATZUNG Für die Gestaltung der Stellplätze gilt die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Hünfeld in der jeweils gültigen Fassung.
2.5	BAUMSCHUTZSATZUNG Zur Erhaltung von Bäumen wird auf die Baumschutzsatzung der Stadt Hünfeld in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.
3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGEN, HINWEISE	
3.1	BODENDENKMÄLER Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, ist dies der Unteren Denkmal-schutzbehörde nach § 20 des Hess. Denkmalschutzgesetzes unverzüglich anzuzeigen.
3.2	KULTURDENKMÄLER Für die denkmalgeschützten Gebäude sind unabhängig von der Satzung die restauratori-schen Befunde maßgebend, wenn äußere Gestaltungsmerkmale (Putz, Dachdeckung etc.) verändert werden sollen.
3.3	PLANUNGS- PHASE 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 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 ander-weltigen Nutzung in Haus und Garten zugeführt werden. Alternativ ist eine Versickerung des Dach- und Oberflächenwassers auf der betreffenden Grundstückfläche vorzusehen, wobei die Versickerungseinrichtungen in die Gestaltung der Freiflächen integriert werden sollten. 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 sog. "Rückstützen" für Bordsteine, wie z. B. "1 8" o. ä. entlang von Gehwegen, Fahr-bahnen und sonstigen öffentlichen Bereichen erfolgt auf den angrenzenden privaten Grundstücken. Die Hinterkante des Bordsteines ist dabei die Grenze zwischen öffentlicher und privater Grundstückfläche. Der Einbau dieser Betonfundamente wird von den Grund-stückseigentümern dauerhaft und entschuldungsfrei geduldet. Durch die Grundstückseigen-tümer werden erforderliche Böschungsanlagen im Rahmen von Gehwegbau- bzw. Straßenbaumaßnahmen geduldet. Den Grundstückseigentümern obliegt es im Zuge von Straßenbaumaßnahmen erforderliche Geländeangleichungen selbst auszuführen. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Lei-tungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslini-en der Telekom vorzusehen. Bestehende Trassen sind entsprechend zu berücksichtigen und in ihrem Bestand zu sichern. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unter-irdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Ver-kehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten si-cherzustellen, 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 Grundstücksgren-ze 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 Feuerwehrwesen und unter Mitwirkung von Vertretern der zuständigen Landesbehörde ausgearbeitete Arbeitsblatt W 405, Stand Okto-ber 2018, wird durch die Stadt Hünfeld der Löschwasserbedarf klein - 98 cbm/h nach der Tabelle "Richtwerte für den Löschwasserbedarf (cbm/h)" unter Berücksichtigung der bauli-chen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung gedeckt. Darüber hinausgehenden 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.	

3.6 WEITERE DARSTELLUNGEN	
3.6.1	vorhandene Bebauung mit Hausnummer
3.6.2	vorhandene Flurstücke mit Bezeichnung
3.6.3	nicht verbindliche Abgrenzungen im Öffentlichen Straßenraum
3.6.4	Höhenlinien mit Bezeichnung
3.6.5	Historische Brunnenanlage „St. Ulrich“
3.6.6	Treppe als Wegeverbindung
4. AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERKE	
4.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Die Stadtverordnetenversammlung hat am 20.06.2018 die erneute Aufstellung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 25 Teil II Abschnitt A der Stadt Hünfeld, „Erwei-terte Stiftstraße“, Gemarkung Hünfeld, Flur 11 beschlossen. Der Beschluss wurde am 01.08.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Hünfeld, 25.03.2020  Bürgermeister	
4.2 BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB an diesem Bauleitplanverfahren wurde am 01.08.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Diese Be-kanntmachung enthielt den Hinweis, dass die Öffentlichkeit in der Zeit vom 02.08.2018 bis 03.09.2018 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Vorentwur-fes dieses Bebauungsplanes hat. Hünfeld, 25.03.2020  Bürgermeister	
4.3 AUSLEGUNGSBESCHLUSS / FÖRMICHE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT, DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE Die Stadtverordnetenversammlung hat am 08.11.2018 die Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 25 Teil II Abschnitt A der Stadt Hünfeld, „Erweiterte Stift-straße“, Gemarkung Hünfeld, Flur 11 beschlossen. Dieser hat mit Begründung über die Dauer eines Monats vom 17.01.2019 bis ein-schließlich 18.02.2019 öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Zeitraum vom 17.01.2019 bis einschließlich 18.02.2019 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB förmlich beteiligt. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 18.01.2019 ortsüblich bekannt ge-macht worden. Hünfeld, 25.03.2020  Bürgermeister	
4.4 ERNEUTER AUSLEGUNGSBESCHLUSS Die Stadtverordnetenversammlung hat am 07.11.2019 die erneute Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 25 Teil II Abschnitt A der Stadt Hünfeld, „Erwei-terte Stiftstraße“, Gemarkung Hünfeld, Flur 11 beschlossen. Dieser hat mit Begründung über die Dauer eines Monats vom 21.11.2019 bis ein-schließlich 23.12.2019 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 13.11.2019 ortsüblich bekannt ge-macht worden. Hünfeld, 25.03.2020  Bürgermeister	
4.5 SATZUNGSBESCHLUSS Die Stadtverordnetenversammlung hat nach § 10 BauGB am 27.02.2020 den Bebauungsplan Nr. 25 Teil II Abschnitt A der Stadt Hünfeld, „Erweiterte Stiftstraße“ Gema-rung Hünfeld, Flur 11 als Satzung beschlossen. Hünfeld, 25.03.2020  Bürgermeister	
4.6 BEKANNTMACHUNG DES BEBAUUNGSPLANES gem. § 10 Abs. 3 BauGB Der Bebauungsplan Nr. 25 Teil II Abschnitt A der Stadt Hünfeld, „Erweiterte Stiftstra-ße“ Gemarkung Hünfeld, Flur 11 wurde am 14.04.2020 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 rechts-verbindlich. Hünfeld, 06.04.2020  Bürgermeister	

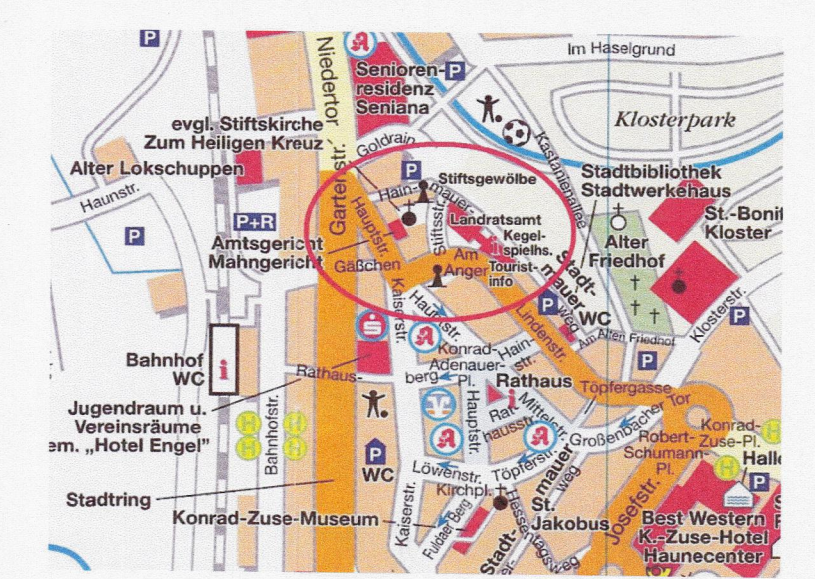
**HÜNFELD**
KONRAD ZUSE STADT

Bebauungsplan Nr. 25 der Stadt Hünfeld

„Innenstadtbereich“, Teil II Abschnitt A,

„Erweiterte Stiftstraße“,

Gemarkung Hünfeld, Flur 11



Maßstab: 1 : 500 (DINA1)

Bearbeitet: Stadtbauamt Hünfeld

Dipl.-Geogr./ M.Sc. urb. man. Trabert / Dipl.-Ing. Quinkler

Datum: 10.10.2018; 06.04.2020