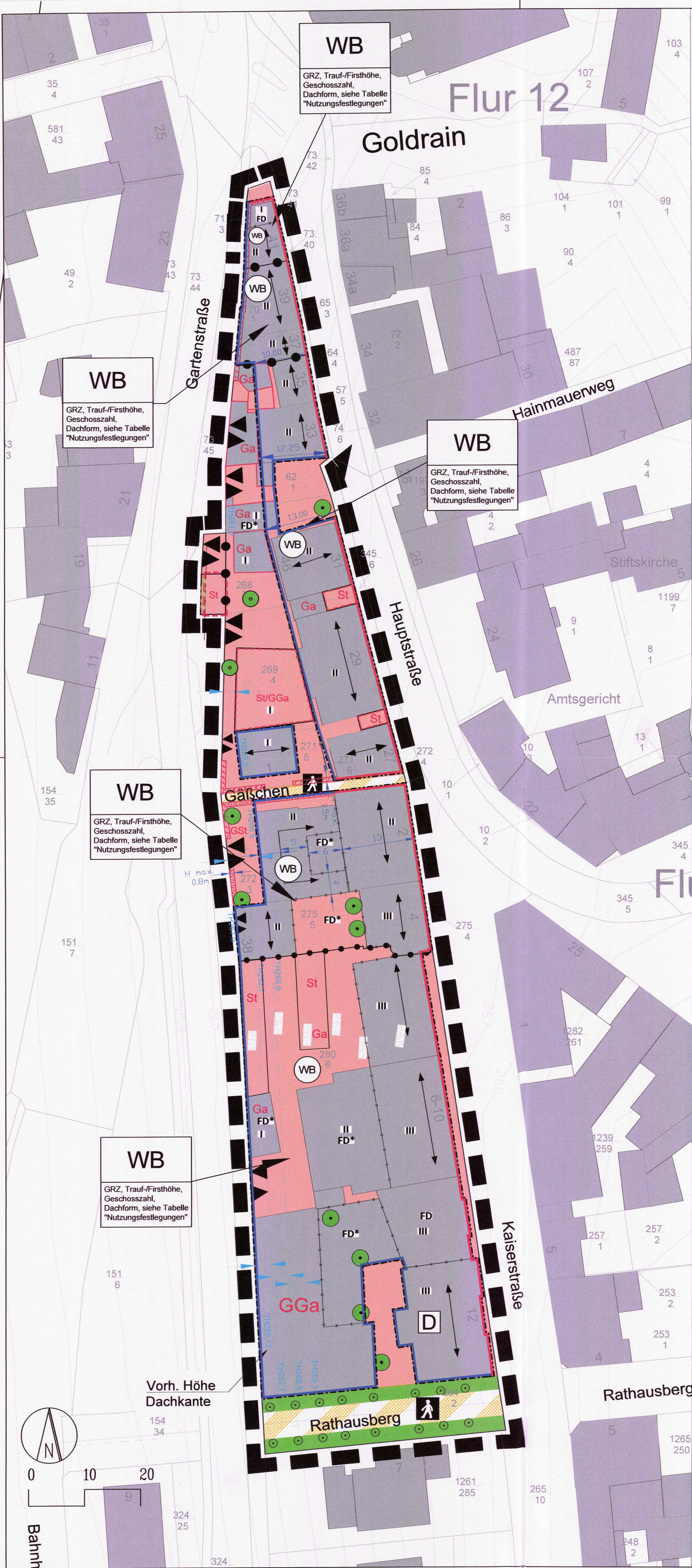




RECHTSGRUNDLAGEN	
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
PlanZV	Planzeichenverordnung
HBO	Hess. Bauordnung
HGO	Hess. Gemeindeordnung
BauGB-MaßnahmenG	Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch
GaVO	Hess. Garagenverordnung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
HAGBNatSchG	Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG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

ORTSRECHT DER STADT HÜNFELD

Satzung über die Baugestaltung der gewerblich strukturierten Bereiche und Mischgebiete in der Stadt Hünfeld
(Baugestaltungssatzung – Gewerbliche Bereiche)

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 auf 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.

NUTZUNGSFESTLEGUNGEN					
Grundstück	GRZ	Geschosszahl	Dachform	Traufhöhe	Firsthöhe
Hauptstraße 41	Hauptgebäude	0,8	II	SD	wie Bestand
	Nebengebäude/Terrasse		FD		wie Bestand
Hauptstraße 39	Hauptgebäude	1,0	II	SD/WD	wie Bestand
Hauptstraße 37	Hauptgebäude	1,0	II	SD/WD	wie Bestand
Hauptstraße 35	Hauptgebäude	0,8	II	SD/WD	wie Bestand
	Garage		FD begrünt		wie Bestand
Hauptstraße 33	Hauptgebäude	0,8	II	SD/WD	wie Bestand
	Garage		FD begrünt		wie Bestand
Fläche zw. Hausnr. 31 und 33 (Private Grünfläche -> nicht überbaubar)					
Hauptstraße 31	Hauptgebäude	0,8	II	SD/WD	wie Bestand
Gartenstraße 46	Garage		FD begrünt		261,0
Hauptstraße 29	Hauptgebäude	0,8	II	SD/WD	wie Bestand
	Garage		FD begrünt		
Hauptstraße 27	Hauptgebäude	0,8	II	SD Ecklösung	wie Bestand
Gäßchen 1	Hauptgebäude	0,8	I	SD/WD	wie Bestand
Kaiserstraße 2	Hauptgebäude	0,8	II / II	SD/WD	wie Bestand
	Nebengebäude		WD/WD begr.		wie Bestand
Kaiserstraße 4	Hauptgebäude	0,8	II / II	SD/WD	wie Bestand
Gartenstraße 38	Hauptgebäude	0,8	II	SD/WD	wie Bestand
	Nebengebäude		I	FD begrünt	
Kaiserstraße 6-10 und 12	Hauptgebäude (6)	0,8	II	SD/WD	wie Bestand
	Hauptgebäude (8)		II	SD/WD	wie Bestand
	Nebengebäude (zu 6)		I	FD begrünt	wie Bestand
	Hauptgebäude (10)		II	FD	wie Bestand
	Nebengebäude (zu 10)		I	FD begrünt	wie Bestand
	Hauptgebäude (12) Kulturdenkmal				TH=PH: gen. Best.: 265,12
	Gemeinschaftsgarage (zu 10)		I	FD begrünt	wie Bestand
	Garage		I	FD begrünt	wie Bestand

* Die Überschreitung der gemäß § 17 BauNVO vorgegebenen maximalen Ausnutzungen der GRZ kann erfolgen, da hier lediglich eine Festsetzung zum tatsächlichen Gebäudebestand erfolgt (§ 17 Abs. 2 BauNVO).

1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	
1.1 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BAUGB, §§ 4A UND 16FF BAUNVO)	
1.1.1	Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO) Vergnügungstätten sowie Tankstellen als Ausnahmen nach § 4a(3) BauNVO sind generell unzulässig.
1.1.2	z.B. 0,8 max. Grundflächenzahl, GRZ (§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO)
1.1.3	z.B. 1,6 max. Geschossflächenzahl, GFZ (§ 16 (2) Nr. 2 BauNVO)
1.1.4	z.B. II-III max. Anzahl der Vollgeschosse, Z (§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO)
1.1.5	z.B. II Anzahl der Vollgeschosse zwingend
1.1.6	z.B. TH 265,0 Die TH wird gemessen als Bezugshöhe NHN an der Schnittstelle der Außenwand mit der Dachhaut (Oberkante Ziegeldachdeckung). Die TH sind den Beschriftungen aus der Plankarte zu entnehmen und dürfen in den gekennzeichneten Abschnitten nicht überschritten werden.
1.2 BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE (§ 9 (1) 2 BAUGB §§ 22 UND 23 BAUNVO)	
1.2.1	geschlossene Bauweise (§ 22 BauNVO)
1.2.2	Baulinie (§ 23 (2) BauNVO)
1.2.3	Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO) Die Flächen außerhalb der Baugrenze sind vorbehaltlich der Festsetzungen in der Planzeichnung von Bebauung freizuhalten, sofern es sich nicht um Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO handelt.
1.3 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 (1) 4 BAUGB, § 21a BAUNVO; STELLPLATZSATZUNG DER STADT HÜNFELD)	
1.3.1	GGa Gemeinschaftsgarage
1.3.2	Ga Garage
1.3.3	St Stellplatz Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, soweit sie nicht besonders ausgewiesen sind. Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Hünfeld.

1.4 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) 11 BAUGB)	
1.4.1	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußweg
1.4.2	Ein- bzw. Ausfahrt
1.5 GRÜNFLÄCHEN; 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	öffentliche Grünfläche
1.5.2	Erhaltung von Bäumen
1.5.3	Anpflanzung von Bäumen
1.5.4	Pflanzstreifen

1.6 GRENZEN DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES UND ANDERER ABGRENZUNGEN (§ 23 BAUNVO)	
1.6.1	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen. Art und Maß der baulichen Nutzung
1.6.2	Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher Festsetzungen
1.6.3	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
1.6.4	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN / ORTSRECHT DER STADT HÜNFELD	
2.1 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 (1) BAUGB, §§ 22 UND 23 BAUNVO	
2.1.1	z.B. 38°-50° Dachneigung
2.1.2	z.B. SD/WD Dachform, z.B. Satteldach (SD), Walmdach (WD), Flachdach (FD) FD* - begrüntes Flachdach
2.1.3	Hauptfirstrichtung
2.1.4	Besondere Dachform vorgeschrieben Eckausbildung erhalten

2.2 SATZUNG ÜBER DIE BAUGESTALTUNG DER GEWERBLICH STRUKTURIERTEN BEREICHE UND MISCHGEBIETE

Für die gestalterischen Vorgaben und insbesondere für die Gestaltung der Dächer/Dachaufbauten etc. gilt die Satzung über die Baugestaltung der gewerblich strukturierten Bereiche und Mischgebiete in 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.

Ferner gelten die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen.

2.3 REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ UND DIE STÄDTEBAULICHEN SANIERUNGSMAßNAHMEN

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

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.

2.6 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Diese sind mit Ausnahme der notwendigen Zugänge und Zufahrten gärtnerisch zu gestalten. Die Vorgärten sind als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten. Befestigte Grundstücksflächen, die ohne Einfriedungen an öffentliche befestigte Flächen anschließen, sind diesen entsprechend in Art und Ausführung zu befestigen. Mit den Bauanträgen ist ein prüffähiger qualifizierter Freiflächenplan vorzulegen.

2.7 TERRASSEN, MAUERN, EINFRIEDUNGEN

Diese sind im Hinblick auf die zeichnerisch festgesetzten Abstufungen der Baukörper zu begrünen. Massive Brüstungen sind zu vermeiden. Die Brüstungshöhe darf 1,00 m nicht überschreiten. Die Höhe notwendiger Stützmauern an der Gartenstraße darf, sofern sie nicht anders festgesetzt ist, 0,80 m nicht übersteigen. Die Mauern sind zu begrünen. Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m gemessen von der Oberkante des gewachsenen Bodens/ Geländes zulässig. Vorgarteneinfriedungen sind nur als Holzlattenzäune mit senkrecht stehenden Latten oder als Heckenbepflanzung zulässig. Rückwärtige und seitliche Einfriedungen sind als Zäune oder Hecken zulässig.

2.8 ANLAGEN DER AUßENWERBUNG

Diese sind über die Bestimmungen der HBO hinaus in jedem Fall genehmigungspflichtig und im Vorfeld mit der Stadt Hünfeld abzustimmen.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGEN, HINWEISE

3.1 BODENDENKMÄLER

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

3.2 WEITERE DARSTELLUNGEN

- 3.2.1 vorhandene Grundstücksgrenze
- 3.2.2 vorhandene Bebauung ggf. mit Hausnummer

4. AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERKE

4.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 30.08.2018 die Aufstellung des Entwurfs Bebauungsplan Nr. 25 Teil II, Abschnitt h1 „Kaiserstraße / Gartenstraße / Hauptstraße / Rathausberg“ Gemarkung Hünfeld, Flur 11 und 12 im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 19.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB wird gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Hünfeld, 15.04.2020

Tschesnok
Bürgermeister

4.2 FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT, DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an diesem Bauleitplanverfahren wurde am 19.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Diese Bekanntmachung enthielt den Hinweis, dass die Öffentlichkeit in der Zeit vom 20.09.2018 bis 22.10.2018 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Vorentwurfs dieses Bebauungsplanes hat.

4.3 AUSLEGUNG / FÖRMICHE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 08.04.2019 die Auslegung des Entwurfs Bebauungsplan Nr. 25 Teil II, Abschnitt h1 „Kaiserstraße / Gartenstraße / Hauptstraße / Rathausberg“ Gemarkung Hünfeld, Flur 11 und 12 beschlossen.

Dieser hat mit Begründung über die Dauer eines Monats vom 07.11.2019 bis einschließlich 07.12.2019 öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden im Zeitraum vom 07.11.2019 bis einschließlich 07.12.2019 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB förmlich beteiligt.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 30.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hünfeld, 15.04.2020

Tschesnok
Bürgermeister

4.4 SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat nach § 10 BauGB am 27.02.2020 den Bebauungsplan Nr. 25 Teil II, Abschnitt h1 „Kaiserstraße / Gartenstraße / Hauptstraße / Rathausberg“ Gemarkung Hünfeld, Flur 11 und 12 als Satzung beschlossen.

Hünfeld, 15.04.2020

Tschesnok
Bürgermeister

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

Der Bebauungsplan Nr. 25 Teil II, Abschnitt h1 „Kaiserstraße / Gartenstraße / Hauptstraße / Rathausberg“ Gemarkung Hünfeld, Flur 11 und 12 wurde am 11.04.2020 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 rechtsverbindlich.

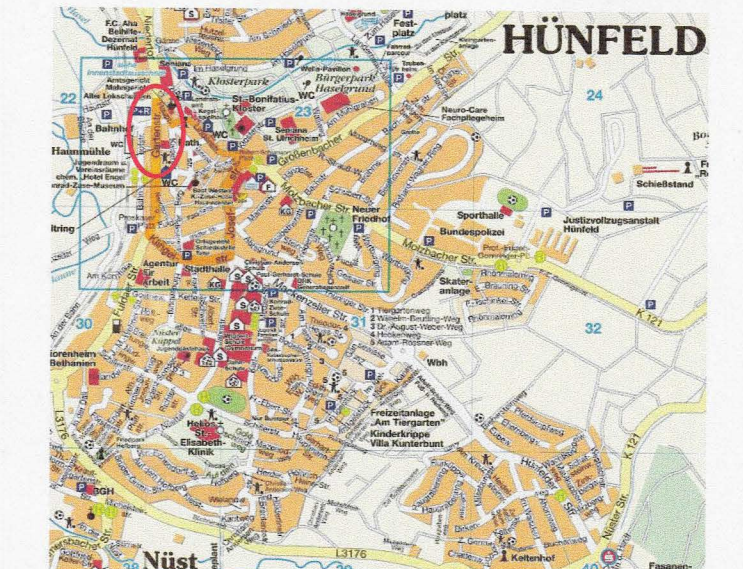
Hünfeld, 15.04.2020

Tschesnok
Bürgermeister



Bebauungsplan Nr. 25 der Stadt Hünfeld „Innenstadtbereich“, Teil II, Abschnitt h1, „Kaiserstraße/ Gartenstraße/ Hauptstraße/ Rathausberg“

Gemarkung Hünfeld, Flur 11 und 12



Maßstab: 1 : 500 (DINA1)
Bearbeitet: Stadtbauamt Hünfeld
Dipl.-Geogr./ M.Sc. urban management Trabert und Dipl.-Ing. Quinkler
Datum: 08.04.2019, 06.04.2020