



Rechtsgrundlagen

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
PlanZV	Planzeichenverordnung
HBO	Hessische Bauordnung
HGO	Hessische Gemeindeordnung
BauGB-MaßnahmenG	Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch
GarV	Hessische Garagenverordnung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
HAGBNatSchG	Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz
HDSchG	Hessisches Denkmalschutzgesetz
UVPG	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

Ortsrecht der Stadt Hünfeld

Satzung über die Baugestaltung der Ortskerne und ortsbildprägende Bereiche der Stadt Hünfeld (Baugestaltungssatzung – Ortskerne und ortsbildprägende Bereiche)

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

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

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Fußgängerbereich

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

Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Parkanlage

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

Private Grünfläche
Zweckbestimmung: Gartenland

1.4 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)

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 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzung:
 Bäume (ohne Standortbindung)

1.5 Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)

Hier: Hainmauer entlang des Geltungsbereiches des Bebauungsplans

1.6 Sonstige Planzeichen

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

1.6.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z. B. § 1 Abs. 4, § 10 Abs. 5 BauNVO)

2. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Befestigte Wege / Öffentliche Grünflächen

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist eine Befestigung von Wegen bis zu 750 m² zulässig. Eine Befestigung der Wege sollte nicht mittels Asphalt, Beton o. ä. realisiert werden, um das wertvolle Kleinklima und den hohen ökologischen Stellenwert nicht zu beeinträchtigen.

2.2 Freiflächengestaltung / Private Grünflächen

Auf den privaten Grünflächen „Gartenland“ sind zulässig:

- (1) nur solche baulichen Anlagen, die dem festgesetzten Zweck der Grünflächen mit Zweckbestimmung „Gartenland“ dienen.
- (2) je Grundstück eine ebenerdige, erdgeschossige und nicht unterkellerte Laube in einfacher Ausführung mit einer Grundfläche von maximal 8 m²; die Laube darf nicht zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen oder zu gewerblichen Zwecken genutzt werden. Die maximale Firsthöhe der Lauben liegt bei 3,00 m, gemessen von der maßgebenden Geländeoberfläche. Die Dachüberstände dürfen 0,50 m nicht übersteigen.
- (3) zusätzlich zur Gartenlaube ist ein Kleingewächshaus je Grundstück zulässig, wenn es ausschließlich gärtnerisch genutzt wird und 5 m² Grundfläche bzw. 9 m³ Umbauten Raum nicht überschreiten werden.
- (4) die Errichtung von baulichen Anlagen (Lauben) an der seitlichen Grundstücksgrenze ist zulässig, wenn ein Anbau auf der Nachbarparzelle sichergestellt werden kann. Im Übrigen ist ein Mindestabstand von 3,00 m zum jeweiligen Nachbargrundstück einzuhalten.

Folgende Einrichtungen und Anlagen sind unzulässig:

- (5) der zusätzliche Anbau oder Bau von Lauben, Schuppen und Aborten, fest installierte Schwimmbecken, ortsfeste freistehende Kamine und Feuerstätten.
- (6) die Installation von Duschen und Spültoiletten. Als Toiletten sind Kompost- und Streuklossets zulässig.
- (7) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Einrichtungen für die Tierhaltung.
- (8) Kies- und Steinschüttungen sowie großflächige Pflasterungen sind unzulässig. Auf nicht zwingend erforderliche Flächenversiegelungen ist grundsätzlich zu verzichten.
- (9) eine Pflanzung von Koniferen ist nur als Solitär zulässig. Ziergehölze (Laubgehölze) sind in den einzelnen Gärten nur zulässig, wenn sie in ausgewachsenem Zustand eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten.
- (10) das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist innerhalb des Geltungsbereiches unzulässig.

Auffüllungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig. Pro 200 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Obstbaum als Hoch- oder Halbstamm zu pflanzen und zu erhalten, abgängige Bäume sind durch gleichwertige zu ersetzen.

Die Grundstückseigentümer sind zur dauerhaften und fachgerechten Pflege der zu pflanzenden Bäume 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.

Außerdem gelten die weiteren Festlegungen der Hünfelder Baumschutzsatzung.

2.3 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 Grundstückseite 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 von 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.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (auf Grundlage des § 91 HBO)

3.1 **Satzung über die Baugestaltung der Ortskerne und ortsbildprägenden Bereiche in der Kernstadt und in den Stadtteilen**
Für die gestalterischen Vorgaben und insbesondere für die Gestaltung der Ortskerne / Dachaufbauten etc. gilt die Satzung über die Baugestaltung in den Ortskernen und ortsbildprägenden Bereichen 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.

Einzelregelungen im Bebauungsplan gehen den Regelungen der Baugestaltungssatzung vor.

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.

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 grenzt nordwestlich direkt an die als Kulturdenkmal geschützte Hainmauer an.

Auszug aus der Denkmaltopografie hinsichtlich der Haingärten:

„In unmittelbarem Zusammenhang mit der Mauer stehen die sogenannten Haingärten, die anstelle der früheren Heckenbefestigung (Hagen, Hain) angelegt wurden. Ihr weitgehend ungestörter, d. h. unbebauter Erhalt auf „stadtauswärts“ abfallendem Gelände bildet eine bedeutende optische und räumliche Verbindung mit der Ummauerung. Der Weiterbestand der Gärten ist für das Erscheinungsbild der in dieser Form nur noch selten anzutreffenden und nachvollziehbaren historischen Stadtgestalt unbedingt notwendig.“

Planungsphase

Es ist Aufgabe der Bauherrschaft, sich über den Planungsstand zu informieren und die eigene Planung und auf die tatsächliche bauliche Situation vor Ort (z. B. Leuchten bzw. Bäume in öffentlichen Verkehrsflächen) abzustimmen.

Hinweise

Hinweis zum Bodenschutz:

Bei der Bauausführung ist das vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) herausgegebene Merkblatt „Bodenschutz für Bauausführende“ zu beachten.

Hinweis zur Kampfmittelbelastung und -räumung:

Das Gelände befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet, so dass vom Vorhandensein von Kampfmitteln grundsätzlich ausgegangen werden muss. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis zu einer Tiefe von 5 Metern erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

Sofern die Fläche nicht sonderfähig sein sollte (z. B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

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 Oktober 2018, wird durch die Stadt Hünfeld der Grundsatz der Löschwasseremenge von 96 cbm/h nach der Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf (cbm/h)“ unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung gedeckt.

Neuempflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind auf Kosten des Eigentümers nachzupflanzen.

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.

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:

1. voll abgeschirmte Leuchten, die nicht über die Nutzfläche hinaus und im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontale abstrahlen, Upward Light Ratio ULR 0%
2. Beleuchtungsstärken von max. 5 Lux für Weg- und Zugangsbeleuchtung
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 nützliche Übersichten



5. Aufstellungs- und Genehmigungsvermerke

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

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 12.07.2023 die Auslegung des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 Teil II, Abschnitt F, Teilbereich 1 der Stadt Hünfeld „Großenbacher Tor / Haingärten“, Gemarkung Hünfeld, Flur 9 und 11 bei gleichzeitiger Aufhebung des Ursprungsplans beschlossen.

Die Durchführung erfolgt nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren.

Der o. g. Bebauungsplan hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung über die Dauer eines Monats vom 14.08.2023 bis einschließlich 14.09.2023 öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Zeitraum vom 14.08.2023 bis einschließlich 14.09.2023 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB förmlich beteiligt. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 05.08.2023 örtlich bekannt gemacht worden.

Hünfeld, 16.11.2023

2. Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat nach § 10 BauGB am 06.11.2023 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 Teil II, Abschnitt F, Teilbereich 1 der Stadt Hünfeld „Großenbacher Tor / Haingärten“, Gemarkung Hünfeld, Flur 9 und 11 bei gleichzeitiger Aufhebung des Ursprungsplans beschlossen.

Hünfeld, 16.11.2023

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

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 Teil II, Abschnitt F, Teilbereich 1 der Stadt Hünfeld „Großenbacher Tor / Haingärten“, Gemarkung Hünfeld, Flur 9 und 11 bei gleichzeitiger Aufhebung des Ursprungsplans wurde am 18.11.2023 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, 23.11.2023



1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 Teil II, Abschnitt F, Teilbereich 1 der Stadt Hünfeld „Großenbacher Tor / Haingärten“, Gemarkung Hünfeld, Flur 9 und 11 bei gleichzeitiger Aufhebung des Ursprungsplans



Maßstab 1 : 1.000 (DINA)

Bearbeitet: Stadtbauamt Hünfeld / Dipl.-Ing. Quinkler

Datum: 23.11.2023

