



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
ORTSRECHT DER STADT HÜNFELD	
Satzung über die Baugestaltung im Historischen Stadtkern der Stadt Hünfeld (Baugestaltungssatzung - Historischer Stadtkern)	
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.	

1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	
1.1 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
1.1.1	WB besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO) Die Errichtung, Einrichtung und der Betrieb von Spielhallen sind ausgeschlossen.
1.1.2	SO Sondergebiet (§ 11 BauNVO) – Parkhaus mit Stadtbibliothek, Arztpraxis, Büronutzung, Wohnungen und Kinderspielfeld
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 – als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
1.1.6	z.B. II/III Anzahl der Vollgeschosse, Z – als Mindest- und Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
1.1.7	II Anzahl der Vollgeschosse, Z – zwingend
1.1.8	z.B. TH274,50 Traufhöhe (TH) Die angegebene Höhe (in Meter über NN) gemessen am Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachkonstruktion darf nicht überschritten werden.
1.2 BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	
1.2.1	O offene Bauweise §22 BauNVO Die II und III-geschossigen Gebäude sind als Einzelgebäude zu erstellen. Innerhalb der überbaubaren Flächen sind I-geschossige Garagenbauten zulässig.
1.2.2	g geschlossene Bauweise §22 BauNVO
1.2.3	Baugrenze §23 (3) BauNVO Die Flächen außerhalb der Baugrenze sind von Bebauung freizuhalten, sofern es sich nicht um Nebenanlagen im Sinn §14 BauNVO handelt.
1.2.4	Baulinie §23 (2) BauNVO In Ausnahmefällen kann davon abgewichen werden, wenn die Schaffung von gemeinsamen Innenhöfen mit den Nachbarn vorgesehen und die Baumaßnahme aus städtebaulichen Gründen vertretbar ist.
1.2.5	↔ Firstichtung
1.2.6	☐ Baukörper terrassieren
1.3 VERKEHRSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB)	
1.3.1	☐ Straßenverkehrsfläche
1.3.2	☐ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußweg (siehe Plandarstellung)
1.3.3	☐ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Stellfläche für PKW (siehe Plandarstellung)
1.3.4	☐ Flächen für Stellplätze und Garagen - sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, soweit sie nicht besonders ausgewiesen sind (siehe dazu 2.5).
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)	
1.4.1	☐ Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
1.4.2	● Erhaltung von Bäumen Die im Plan gekennzeichneten Einzelbäume kommen in Abstimmung mit dem Amt für Bauleitplanung/ Baurecht der Stadt Hünfeld je nach Standort zur Pflanzung: Platanen, Eichen, Ahorn, Linden und Ulmen. Den Bauanträgen ist ein prüffähiger Bepflanzungsplan beizufügen.
1.5 REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMAL-SCHUTZ (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)	
1.5.1	ⓔ Bauliche Anlage oder Bauteil zu erhalten (siehe 2.3)
1.5.2	ⓓ Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
1.5.3	☐ Natursteinmauer zu erhalten, mit Ausnahme der erforderlichen Ein- und Ausfahrten

1.6 SONSTIGE FESTSETZUNGEN	
1.6.1	☐ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
1.6.2	☐ Änderungsbereichs zur 2. Änderung des Bebauungsplanes
1.6.3	☐ Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
1.6.4	☐ Abgrenzung sonstiger Festsetzungen
2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN/ ORTSRECHT DER STADT HÜNFELD	
2.1	38° bis 50° Dachneigung
2.2	z.B. SD Dachform, z.B. Satteldach (SD), Walmdach (WD), Flachdach (FD)
2.3 SATZUNG ÜBER DIE BAUGESTALTUNG IM HISTORISCHEN STADTKERN	
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. Ferner gelten die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen.	
2.4 SATZUNG ÜBER DIE BAUGESTALTUNG DER GEWERBLICH STRUKTURIERTEN BEREICHE UND MISCHGEBIETE	
Für die gestalterischen Vorgaben 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.	
2.5 STELLPLATZSATZUNG	
Für die Herstellung der Stellplätze gilt die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Hünfeld in der jeweils gültigen Fassung.	
2.6 BAUMSCHUTZSATZUNG	
Zur Erhaltung von Bäumen wird auf die Baumschutzsatzung der Stadt Hünfeld in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.	
2.7 NICHT ÜBERBAUTE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	
Nicht überbaute Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der notwendigen Zugänge und Zufahrten gärtnerisch zu gestalten, bei den Liegenschaften Kaiserstraße 14-30 mindestens 50% der Grundstücksfläche. Begrünte Dachflächen auf Flachdächern werden auf die zu begrünende Freifläche angerechnet. 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 Freiflächenplan vorzulegen.	
2.8 TERRASSEN, MAUERN UND EINFRIEDUNGEN	
Die durch die festgesetzte Staffelung der Baukörper entstehenden Terrassenflächen sind zu begrünen. Massive Brüstungen sind zu vermeiden. Die Brüstungshöhe darf 1,0 m nicht überschreiten. Die Höhe von notwendigen Stützmauern an der Gartenstraße darf, sofern sie nicht anders festgesetzt ist, 1,0 m nicht überschreiten. Die Mauern sind zu begrünen.	
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 SONSTIGE DARSTELLUNGEN	
3.2.1	☐ vorhandene Bebauung ggf. mit Hausnummer
3.2.2	☐ vorhandene Flurstücke
3.2.3	269,00 Höhenbezugspunkt i.m.ü.NN
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 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. Vor Herstellung einer Versickerungseinrichtung ist die Abstimmung mit dem Eigenbetrieb der Stadt Hünfeld vorzunehmen. Neuanpflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind auf Kosten des Eigentümers nachzupflanzen. Die Verwendung von Koniferen als Solitärpflanzen oder für Heckpflanzungen mit einer max. Höhe von 1,50 Meter ist zulässig.	

Im Rahmen von Straßenbaumaßnahmen erforderliche Einbau von Betonfundamenten als sog. „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 Bordsteins ist dabei die Grenze zwischen öffentlicher und privater Grundstücksfläche. Der Einbau dieser Betonfundamente wird von den Grundstückseigentümern dauerhaft und entschuldungsfrei geduldet. Durch die Grundstückseigentümer werden erforderliche Böschungsanlagen im Rahmen von Gehwegbau- bzw. Straßenbaumaßnahmen geduldet. Den Grundstückseigentümern obliegt es im Zuge von Straßenbaumaßnahmen erforderlich werdende Geländeangleichungen selbst auszuführen.

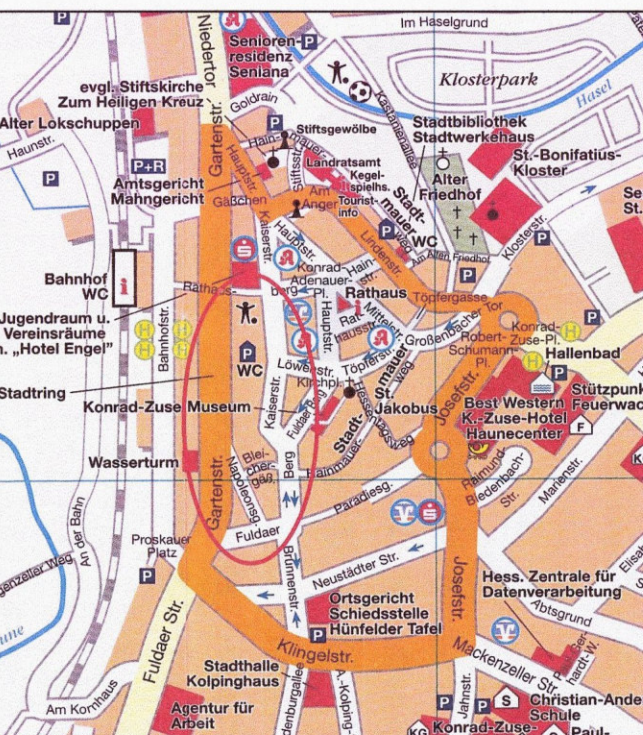
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Bestehende Trassen sind entsprechend zu berücksichtigen und in ihrem Bestand zu sichern.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsweisen, 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.

4. AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERKE	
4.1 AUSLEGUNGSBESCHLUSS	
Die Stadtverordnetenversammlung hat am 21.02.2017 die Auslegung des Entwurfs der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 der Stadt Hünfeld „Innenstadtbereich“, Teil II, Abschnitt h2 „Rathausberg/ Kaiserstraße/ Fuldaer Berg/ Gartenstraße“, Gemarkung Hünfeld, Flur 11 beschlossen. Dieser hat mit Begründung über die Dauer eines Monats vom 09.03.2017 bis 10.04.2017 einschl. öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 01.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.	
Hünfeld, 05.05.2017	Schwenk Bürgermeister
4.2 SATZUNGSBESCHLUSS	
Die Stadtverordnetenversammlung hat nach § 10 BauGB am 02.05.2017 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 der Stadt Hünfeld „Innenstadtbereich“, Teil II, Abschnitt h2 „Rathausberg/ Kaiserstraße/ Fuldaer Berg/ Gartenstraße“, Gemarkung Hünfeld, Flur 11 als Satzung beschlossen.	
Hünfeld, 05.05.2017	Schwenk Bürgermeister
4.3 BEKANNTMACHUNG DES BEBAUUNGSPLANES gem. § 10 Abs. 3 BauGB	
Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 der Stadt Hünfeld „Innenstadtbereich“, Teil II, Abschnitt h2 „Rathausberg/ Kaiserstraße/ Fuldaer Berg/ Gartenstraße“, Gemarkung Hünfeld, Flur 11 wurde am 10.05.2017 öffentlich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung enthält Angaben über Ort und Ziel der Einsichtnahme in den o. g. Bebauungsplan. Mit dieser Bekanntmachung ist der o. g. Bebauungsplan rechtsverbindlich.	
Hünfeld, 15.05.2017	Schwenk Bürgermeister



2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 der Stadt Hünfeld „Innenstadtbereich“, Teil II, Abschnitt h2 "Rathausberg/Kaiserstraße/Fuldaer Berg/Gartenstraße", Gemarkung Hünfeld, Flur 11



Maßstab	1 : 1.000 (DINA1)
Bearbeitet:	Stadtbauamt Hünfeld Dipl.-Geogr./M.Sc. urb. man. Trabert
Datum:	13.04.2017

WEBER, AM

Jahres
Amtsrat