



Rechtsgrundlagen
BauGB
BauNVO
PlanZVO
HBO
HGO
BauGB-MassnahmenG
GaVO
BNatschG
HABGNatschG
Ortsrecht der Stadt Hünfeld (in den jeweils gültigen Fassungen)
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 Satzungen der Stadt Hünfeld gilt die jeweilige Satzung in ihrer aktuellen Fassung.

Baugesetzbuch
Baunutzungsverordnung
Planzeichenverordnung
Hess. Bauordnung
Hess. Gemeindeordnung
Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch
Hess. Garagenverordnung
Bundesnaturschutzgesetz
Hess. Ausführungsgesetz zum BNatschG
Satzung über die Baugestaltung der Gewerblich strukturierten Bereiche und Mischgebiete
Stellplatzsatzung
Baumschutzsatzung

Zeichenerklärung für Festsetzungen
1. **Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)
1.1 **MI** Mischgebiet
2. **Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 BauNVO)
2.1 z.B. **0,7** Geschosflächenzahl
2.2 z.B. **0,35** Grundflächenzahl
2.3 z.B. **II + D** Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, zuzügl. Dachgeschoss als Vollgeschoss
2.4 z.B. **II** Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
3.1 **g** Geschlossene Bauweise
3.2 **o** Offene Bauweise
3.3 **SD** Satteldach (zwingend)
3.4 **FD** Flachdach (zwingend)
3.5 **FD*** begrüntes Flachdach (zwingend)
3.6 **—** Baulinie
3.7 **—** Baugrenze
4. **Stellung der baulichen Anlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
4.1 **← →** Hauptfirstrichtung (zwingend)
4.2 **38° - 50°** zulässige Dachneigung
5. **Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
5.1 **—** Öffentliche Verkehrsfläche mit Fahrbahn/Rad- und Fußweg
5.2 **—** Straßenbegrenzungslinie
5.3 **↑ ↓** Einfahrt und Ausfahrt
5.4 **St** Stellplätze
6. **Flächen für Versorgungsanlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
6.1 **⚡** Fläche für Versorgungsanlagen hier: Elektrizität
7. **Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
7.1 **—** Ver-/Endversorgungsleitung
7.2 **—** Kanal-Trasse
8. **Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
8.1 **V** öffentliche Grünflächen hier: Verkehrsbegleitgrün
9. **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
9.1 **●** Anpflanzung von Einzelbäumen
9.2 **●** Erhalt von Einzelbäumen
9.3 **●●●** Anpflanzung von Sträuchern
✕ Fällung von Einzelbäumen
10. **Regelungen für die Stadterhalt und und für den Denkmalschutz**
(§ 9 Abs. 6 BauGB)
10.1 **D** Einzelanlagen, die den Denkmalschutz unterliegen
11. **Sonstige Planzeichen**
11.1 **—** Vorgeschriebener Durchgang
11.2 **— G —** Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen hier: Gehrechte
11.3 **—** Aufschüttungen, Böschungen
11.4 **—** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Abschnitt A)
11.5 **—** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Gesamtbereich)
11.6 **—** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
11.7 **—** Abgrenzung Sonstiger unterschiedlicher Festsetzungen

Zeichenerklärung für Hinweise
Flurstücksgrenzen im Bestand
Flurstücksnummer
5 überbaute Grundstücksfläche innerhalb des Plangebietes
5 überbaute Grundstücksfläche außerhalb des Plangebietes
17,0 zu erhaltende Gewässer- und Uferstreifen
17,0 Bemaßung

Textliche Festsetzungen
2 **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
2.1 **Mischgebiet**
Zulässig sind gemäß § 6 (2) BauNVO:
1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke
Ausgenommen sind:
1. Anlagen für sportliche Zwecke
2. Gartenbaubetriebe
3. Tankstellen
4. Vergnügungsgaststätten im Sinne des § 4a Abs 3 Nr. 2 BauNVO
2.2 **Geschlossene Bauweise**
Geschlossene Bauweise, die jedoch durch Zugänge zum Grundstück innern auf eine Breite bis zu 4,50 m unterbrochen werden.
2.3 **Stellung der baulichen Anlagen**
Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan anzuordnen.
2.4 **Flächen für Stellplätze und Garagen**

Geschoß	Nutzungsart	Fläche m²	Zahl der erforderlichen Stellplätze	hier von für abzu- sende Stellplätze	Hinweise
EG u. I. OG	Büro (Steuerbüro)	166	7	2	0
EG	3 Wohnungen		3	0	0
EG	neu: geplantes Büro (vormals Gastronomie, süd. Gebäudetrakt)	95	3	0	3
I. OG u. DG	Büro (behelfsmäßig)	694	8	1	0
I. OG	Büro (vormals geplantes Museum, oberhalb der Gaststätte)	214	7	0	0
EG	Gaststätte	234	14	12	0
Summe der herzustellenden und dauerhaft zu erhaltenden Stellplätze:				32	10

Für künftige Nutzungsänderungen oder bauliche Erweiterungen, etc. ist der erforderliche Stellplatznachweis auf der Grundlage der zu diesem Zeitpunkt gültigen Stellplatzsatzung zu führen.
Können die notwendigen Stellplätze nicht hergestellt werden, bedingt dies eine Ablösung auf der Grundlage der zu diesem Zeitpunkt gültigen Stellplatzsatzung

3 **GRÜNDORDERISCHE FESTSETZUNGEN**
3.1 **Erhalt des Baumbestandes**
Alle markanten, grundstücksprägenden und gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Hünfeld geschützten Bäume sind gemäßen der Zeichnerischen Festsetzungen vollständig zu erhalten und in die Neugestaltung zu integrieren.
3.2 **Oberflächenausbildung der Stellplätze**
Die Oberflächen der Stellplätze sind wasserdurchlässig auszubilden.
3.3 **Bodenauf- und -abtrag**
In den Traufbereichen der zu erhaltenden Bäume ist weder Bodenauftrag noch Bodenabtrag zulässig. Das zur Zeit bestehende Gelände-niveau ist in diesen Bereichen zu erhalten. Jeglicher Baubetrieb, insbesondere die Lagerung von Baumaterialien sowie das Befahren mit Baumaschinen und -geräten ist unzulässig. Die betroffenen Flächen sind vor Baubeginn zu kennzeichnen und entsprechend zu sichern und zu schützen (Bauzaun). Im weiteren Umfeld der zu erhaltenden Baumstandorte, insbesondere im Bereich der geplanten Zufahrt sowie der Stellplatzflächen ist aufgrund der bestehenden Hörsituation der gesamten Grundstücksfläche Bodenauftrag unzulässig. Die Anbindung an die Anschlussflächen des öffentlichen Straßenraumes darf ausschließlich im Auftrag erfolgen.
Im Bereich des bautechnisch erforderlichen Bodenabtrags ist zur Sicherung des Wurzelbestandes sowie zur schnelleren Wurzelregeneration bei Bedarf ein Wurzelvorhang nach DIN 18920 auszubilden.
3.4 **Schutz des Baumbestandes nach DIN 18920**
Während der gesamten Bauabwicklung sind im Zuge des Baubetriebs Maßnahmen zum Stamm-, Kronen- u. Wurzelschutz der zu erhaltenden Bäume gemäß DIN 18920 zu treffen.
3.5 **Gestaltung von Grünflächen**
Die nicht als Stellplätze-, Zufahrts- und sonstige Erschließungsfläche vorgesehenen Freiflächen sind als Grünflächen zu gestalten und mit standortgerechten Sträuchern und/oder Stauden zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
3.6 **Pflanzung von Bäumen**
In den Randbereichen des Planungsgebietes sind 5 standortgerechte Laubbäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu pflanzen.
Zur Pflanzung empfohlen werden: Spitzahorn, Feldahorn, Rotdorn.
Die am derzeitigen Standort nicht zu erhaltenden Gehölze Taxus baccata (lfd. Nr. 12 der Bestandsaufnahme) und Acer ginnala (lfd. Nr. 19 der Bestandsaufnahme) sind fachgerecht umzupflanzen und in die neu anzulegenden Grünflächen zu integrieren.
3.7 **Kompensationsmaßnahmen**
Zur vollständigen Kompensation der mit dem geplanten Vorhaben verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind Kompensationsmaßnahmen außerhalb des unmittelbar betroffenen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erforderlich.
Es gilt weiterhin die Regelung zur Kompensation gemäß Vertrag zwischen der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Fulda und der Stadt Hünfeld vom 15.08.2005.
4. **BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN / ORTSRECHT DER STADT HÜNFELD**
4.1 **Stellplatzsatzung**
Für die Gestaltung der Stellplätze gilt die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Hünfeld in der jeweils gültigen Fassung, soweit sie den übrigen Ausweisungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen.
4.2 **Satzung über die Baugestaltung der Stadt Hünfeld**
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 der Stadt Hünfeld einschließlich der Anlagen mit graphischen Darstellungen und Beispielen in der jeweils gültigen Fassung, soweit sie den übrigen Ausweisungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen.
4.3 **Baumschutzsatzung**
Zur Erhaltung von Bäumen wird auf die Baumschutzsatzung der Stadt Hünfeld in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.

Hinweise
Bodendenkmäler
Im gesamten Geltungsbereich besteht Anzeigepflicht für Bodendenkmäler, gemäß des Hessischen Denkmalschutzgesetzes.
In den zu erteilenden Baugenehmigungen ist auf § 20 DschG hinzuweisen.

4. AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERKE
4.1 **AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
Auf der Grundlage des § 13 a i. V. m. § 13 Abs. 2 BauGB wurde der Entwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 der Stadt Hünfeld „Innenstadtbereich“, Teil IV, Abschnitt a „Haselbach/Haunstraße“, Gemarkung Hünfeld, Flur 12, im beschleunigten Verfahren aufgestellt und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
4.3 **AUSLEGUNGSBESCHLUSS**
Der Entwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 der Stadt Hünfeld „Innenstadtbereich“, Teil IV, Abschnitt a „Haselbach/Haunstraße“, Gemarkung Hünfeld, Flur 12, mit Begründung hat über die Dauer eines Monats vom 13.11.2014 bis 15.12.2014 einschl. öffentlich ausgelegen.
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 05.11.2014 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Hünfeld, 16.02.2015
Schwenk
Bürgermeister
4.4 **SATZUNGSBESCHLUSS**
Die Stadtverordnetenversammlung hat nach § 10 BauGB am 11.02.2015 die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 der Stadt Hünfeld „Innenstadtbereich“, Teil IV, Abschnitt a „Haselbach/Haunstraße“, Gemarkung Hünfeld, Flur 12, als Satzung beschlossen.
Hünfeld, 16.02.2015
Schwenk
Bürgermeister
4.5 **BEKANNTMACHUNG DES BEBAUUNGSPLANES GEM. § 10 ABS. 3 BAUGB**
Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 der Stadt Hünfeld „Innenstadtbereich“, Teil IV, Abschnitt a „Haselbach/Haunstraße“, Gemarkung Hünfeld, Flur 12, wurde am 18.02.2015 öffentlich bekanntgemacht. 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, 26.02.2015
Schwenk
Bürgermeister

Übersichtplan

HÜNFELD
KONRAD ZUSE STADT
7. **Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 der Stadt Hünfeld „Innenstadtbereich“ Teil IV Abschnitt A „Haselbach / Haunstraße“ Gemarkung Hünfeld, Flur 12**

M = 1 : 500
Bearbeitet: Stadtbauamt Hünfeld
FD: Bauleitplanung / Baurecht
Datum: 23.09.2014
Geändert: 04.11.2014, 10.02.2015
Weber, AM
Adler