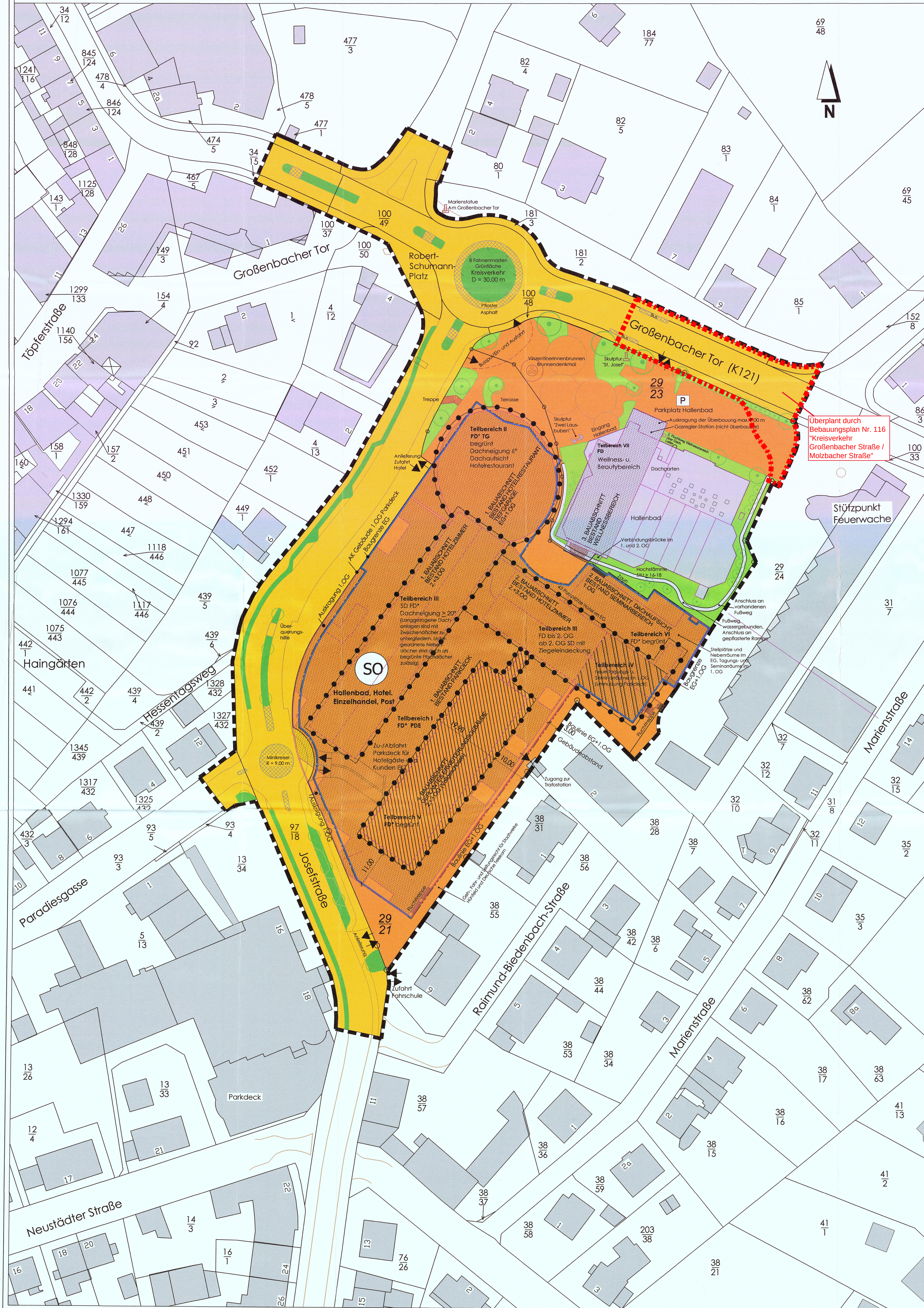


Planteil "A" - Zeichnerische Festsetzungen



STADT HÜNFELD KREIS FULDA

3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 80 DER STADT HÜNFELD  
"HALLENBAD/HOTEL/GROßFLÄCHIGER EINZELHANDEL/POST",  
GEMARKUNG HÜNFELD, FLUR 9

Rechtsgrundlagen

|                  |                                                          |
|------------------|----------------------------------------------------------|
| BauGB            | Baugesetzbuch                                            |
| BauNVO           | Baunutzungsverordnung                                    |
| PlanV 90         | Planzeichenverordnung                                    |
| HBO              | Hessische Bauordnung                                     |
| HGO              | Hessische Gemeindeordnung                                |
| BauGB-MaßnahmenG | Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch                        |
| GarVO            | Hessische Garagenverordnung                              |
| HAGBNatSchG      | Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz |

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 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 Satzungen der Stadt Hünfeld gilt die jeweilige Satzung in ihrer aktuellen Fassung

Zeichenerklärung für Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 bis 11 BauNVO)
- 1.1 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)  
Hallenbad/Hotel/Großflächiger Einzelhandel/Post

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- 2.1 Baulinie (Erdgeschoss und 1.Obergeschoss)
- 2.2 Baugrenze (Erdgeschoss und 1. Obergeschoss)

3. Verkehrsflächen

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 3.1 Öffentliche Verkehrsfläche mit Geh-/Radweg, Sicherheitsstreifen
- 3.2 privater Fußweg
- 3.3 Einfahrt
- 3.4 Ausfahrt
- 3.5 Parkfläche

4. Grünflächen

- 4.1 öffentliche Grünfläche
- 4.2 private Grünfläche

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25)
- 5.1 Anpflanzung von Bäumen (StU mind. 10-12 bzw. 16-18)
- 5.2 Erhalt von Bäumen

6. Sonstige Planzeichen

- 6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 6.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzungen des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

- Flurstücksgrenzen im Bestand
- Flurstücksnummer
- vorhandene Gebäude
- geplantes Erweiterungsgebäude Teilbereich V
- Umnutzung im Bestand Parkdeck 1.OG zu Seminar- und Tagungsräumen Teilbereich IV
- bestehende Gebäude Teilbereich I bis III und Wellnessbereich über Hallenbad
- Parkdeck
- Satteldach
- begrüntes Pultdach
- Flachdach
- begrüntes Flachdach
- Stellplätze im Tiefgaragengeschoss

Planteil "B" - Textliche Festsetzungen

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.2 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) BAUGB)

1.2.1 SO **Sondergebiet gem. § 11 (3) BauNVO**

In dem als Sondergebiet ausgewiesenen Bereich sind großflächige Einzelhandelsbetriebe einschl. Lebensmittelhandel, eine Hotelnutzung mit Seminarräumen, Restaurant und Wellness zulässig.

Weiterhin sind auf dem Grundstück Räumlichkeiten für eine Postfiliale zulässig. Ebenso bleibt das vorhandene Hallenbad in seiner Nutzung erhalten.

In dem Sondergebiet sind gem. § 16 Abs. 5 BauNVO die folgenden Handelssortimente mit den jeweils angegebenen max. Verkaufsflächen (VK) zulässig; insgesamt dürfen die VK 3.750 m² nicht überschreiten: Markt: Gesamtgröße max. 2.000 m² VK wie folgt aufgeteilt: Lebensmittel einschl. Bäcker und Metzger bis 1.650 m² VK

Nebensortimente:

- Blumen bis 100 m² VK
- Haushaltswaren bis 100 m² VK
- Tagesgastronomie/Bistro bis 100 m² VK
- Schuh- und Textilien bis 100 m² VK

Markt: Lebensmitteldiscountmarkt max. 850 m² VK

Märkte: Non-Food (z. B. Drogerie, Bekleidung, etc.) max. 900 m² VK

Daneben sind kleinere Läden/Shops (mind. 2) ohne Sortimentsfestlegung mit einer Gesamtfläche von 600 m² VK sowie eine Postfiliale mit bis zu 200 m² Hauptnutzfläche (HNR) zulässig.

Im Rahmen der vorgesehenen Nutzungsanteile für die gesamten Lebensmittelsortimente sind Veränderungen der jeweiligen Marktgrößen zulässig. Eine Ausweitung oder Veränderung der Nebensortimente i. R. der VK ist ebenfalls zulässig.

Nutzung als Hotel:

Der gesamte Hotelkomplex ist nur als "reine Hotelnutzung" zulässig.

Postfiliale:

Zugang und Anordnung der Postfiliale unmittelbar im Bereich der Stellplätze der Josefstraße, zwischen der Anlieferung (Raumund-Biedenbach-Strasse) und der geplanten Minkreisverkehrsanlage.

1.2.2 0,8 Grundflächenzahl

GRZ § 17 Abs. (1) und (2) BauNVO

1.2.3 Teilbereichsbildung und Nutzung der Geschosse

Teilbereiche sind aufsteigend von I bis VII klassifiziert. Die Nutzung der Teilbereiche mit niedrigen Ziffern ist auch unter den restlichen Teilbereichen mit höheren Ziffern zulässig.

**Teilbereich I:**

Einzelhandel: Marktgeschoss/Höhe 5,00 m für den großflächigen Einzelhandel über die komplette überbaubare Grundstücksfläche, einschl. der Erschließungsbereiche für die Hotelnutzung mit Zufahrt und Hotellaufgasse.

**1. Obergeschoss:** 3,50 m Geschosshöhe = Nutzung als geschlossenes Parkdeck (offene Parkgarage mit Lüftungsöffnungen entsprechend Garagenverordnung)

**Dachlandschaft:** Alle Flachdachbereiche sind als extensiv begrüntes Flachdach auszuführen.

**Teilbereich II:**

Hotelparkgaragegebäude, Lobby, Restaurant, Seminar und Funktionsräume

Der Teilbereich II muss als separates Gebäude erkennbar sein.

**Dachlandschaft:** PD\* DN = 6° extensiv begrünt

**Teilbereich III:**

2. + 3. Obergeschö: Nutzung als Hotel; Bettenrakt; Seminarräume

**Dachlandschaft:** SD mit DN ≥ 20° rote Ziegel- oder Dachsteineindeckung; untergeordnete Teilbereiche FD\* extensiv begrünt

**Teilbereich IV:** (3. Änderung B-Plan)

1. Obergeschö: Neue Tagungs und Seminarräume; Umnutzung Teilfläche vorh. Parkdeck

**Teilbereich V:** (3. Änderung B-Plan)

2. + 3. Obergeschö: geplantes Erweiterungsgebäude, Nutzung als Hotel, Bettenrakt;

**Dachlandschaft:** FD\* extensiv begrünt

**Teilbereich VI:** (2. Änderung B-Plan)

Erdgeschö: Stellplätze und Nebenräume

1. Obergeschö: Seminarräume

**Dachlandschaft:** FD\* extensiv begrünt

**Teilbereich VII:** (2. Änderung B-Plan)

Obergeschö: Wellness- und Beautybereich

**Dachlandschaft:** FD

1.2.4 Höhe baulicher Anlagen

Für die einzelnen Teilbereiche gelten folgende Firsthöhenvorgaben:

**Teilbereich I + VI:** (ab OK FD) 8,50 m ohne Umwehrung/Atika

Techn. Gebäudeteile und Einrichtungen sowie Öffnungen für das Parkdeck u.a. techn. Einrichtungen sind über die Firsthöhe hinaus zulässig.

**Teilbereich II + III + V:** Firsthöhe des Hotel-/Empfangsgebäudes und aufgehender Hoteltrakt (Bettenhaus) 18,00 m.

Die jeweiligen Gebäude-/Firsthöhen werden gemessen von der Markfußbodenebene bis zum First.

**Teilbereich VII:** max 4,50m über bestehendes Hallenbaddach

1.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 (1) BAUGB)

1.3.1 g Geschlossene Bauweise gemäß § 22 BauNVO

1.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen bestimmt.

Baugrenzen können durch Balkone, Wintergärten, Eingangsüberdachungen u.a. untergeordnete Bauteile bis zu 1,50 m überschritten werden.

Die im Bebauungsplan festgelegte Baulinie entlang der Privatgrundstücke ist gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO einzuhalten. Eine Ausnahme für geringfügiges Vor- bzw. Zurücktreten von der Baulinie ist nur in begründeten Ausnahmefällen und in technischen Sonderfällen (Härtefall) zulässig.

1.4 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

1.4.1 - Sämtliche Zu- und Abfuhröffnungen für die offene Parkgarage (Parkdeck) sind ebenso mit einer vollflächigen Begrünung aus Rank- und Klettergewächsen zu versehen, soweit diese nicht aus funktionalen Gründen eine geschlossene Überdachung (z. B. aus Glas) erhalten.

- Der Geländestreifen zwischen den Parzellen 38/31 und 38/55 ist mit Laubbäumen (Mindeststammumfang 16/18 cm), Unterpflanzung, Büschen und Sträuchern zu bepflanzen.

1.4.2 **Sonstige Dacheindeckung:**

Dachflächen untergeordneter Bauteile und Zwischen- bzw. Verbindungsbauten können mit einer Blecheindeckung aus vorpatentiertem Zink- bzw. Kupferblech oder Glas ausgeführt werden.

1.4.3 **Parkdeck, Stellplätze und Abstellplätze:**

Anstelle der textlichen Festlegungen in der Stellplatz- und Ablossetzung der Stadt Hünfeld gelten für Stellplätze nachfolgende Festlegungen:

Das Parkdeck ist als "offene Garage" gemäß Garagenverordnung zulässig. Es sind für den Gesamtkomplex Einzelhandel und Hotel einschl. Parkgarage insgesamt mind. 247 Stellplätze herzustellen. Die Parkgarage für das Hotel ist mit mind. 20 Stellplätzen herzustellen.

Im Zuge des 4. Bauabschnittes (Bettenrakt mit 50 Betten) sind 17 weitere PKW Stellplätze erforderlich. Dies ergibt ein Stellplatzdefizit von 15 Plätzen, die auf dem Parkdeck in der Großenbacher Str. bereitgestellt werden. Eine Doppelbelegung im Bereich des Hotels ist auf Grund des gegebenen Parkdrucks nicht vorgesehen!

Entlang der Josefstraße ist mind. ein Bustellplatz anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Für Fahrräder sind mind. 5 Abstellplätze zu schaffen.

Die zulässige Gesamtfläche von Lüftungsöffnungen über dem Parkdeck darf 15 % der Flachdachgesamtfläche nicht überschreiten. Lüftungsöffnungen in der Fassade des Parkdecks gemäß den Erfordernissen des Brandschutzes bzw. der GaragenVO und auch darüber hinaus sind zulässig.

1.4.4 **Gebäude-/Fassadengestaltung und Materialien:**

Die Gebäudefassade im Teilbereich I entlang der Josefstraße (Markt und Parkdeck) ist zum Straßenraum "Josefstraße" mit Vor- und Rücksprüngen zu untergliedern.

Der ab der Decke des Parkdecks aufgehende Hoteltrakt (Bettenhaus, Teilbereiche III und V) sowie das Hotelaingangs-/empfangs und Lobbygebäude ist überwiegend in konstruktivem Ing.-Holzbau unter Verwendung von Metall- und Glaselementen sowie bereichsweise mit Stein-/Betonmaterial herzustellen.

2. HINWEISE

2.1 Bodendenkmäler:

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

2.2 Farbgestaltung:

Auf der Grundlage des Farbteilplanes der Stadt Hünfeld ist die gesamte Gebäudefassade, wie auch Vor- und Rücksprünge, farbig zu gestalten.

2.3 Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zur

Abdämmung der östlich an das Plangebiet angrenzenden Wohnbebauung sind durch einen anerkannten Sachverständigen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu projektieren.

2.4 Maßnahmen zur Grünordnung siehe Begründung

3. AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERKE

3.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Auf der Grundlage des § 13 a i. V. m. § 13 Abs. 2 BauGB wurde der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 der Stadt Hünfeld „Hallenbad/ Hotel / großflächiger Einzelhandel“, Gemarkung Hünfeld, Flur 9, im beschleunigten Verfahren aufgestellt und von der frühzeitigsten Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

3.2 AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 der Stadt Hünfeld „Hallenbad / Hotel / großflächiger Einzelhandel“, Gemarkung Hünfeld, Flur 9, mit Begründung hat über die Dauer eines Monats vom 30.01.2014 bis 03.03.2014 einschl. öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 22.01.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hünfeld, 26.03.2014

3.3 SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat nach § 10 BauGB am 26.03.2014 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 der Stadt Hünfeld „Hallenbad / Hotel / großflächiger Einzelhandel“, Gemarkung Hünfeld, Flur 9, als Satzung beschlossen.

Hünfeld, 26.03.2014

3.4 BEKANNTMACHUNG DES BEBAUUNGSPLANES GEM. § 10 ABS. 3 BAUGB

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 der Stadt Hünfeld „Hallenbad / Hotel / großflächiger Einzelhandel“, Gemarkung Hünfeld, Flur 9, wurde am 10.12.2014 öffentlich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthält Angaben über Ort und Zeit der Einsichtnahme in den o. g. Bebauungsplan. Mit dieser Bekanntmachung ist der o. g. Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Hünfeld, 12.12.2014

Bürgermeister

Übersichtsplan



3. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 80 DER STADT HÜNFELD  
"HALLENBAD/HOTEL/GROßFLÄCHIGER EINZELHANDEL/POST"  
GEMARKUNG HÜNFELD, FLUR 9

Datum: 02.12.2013  
geändert: 10.12.2013, 14.01.2014, 11.03.2014

Planverfasser: Stadtbauamt der Stadt Hünfeld

Maßstab: 1:500