Rechtsgrundlagen

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
PlanzV	Planzeichenverordnung
HBO	Hessische Bauordnung
HGO	Hessische Gemeindeordnung
BauGB-MaßnahmenG	Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch
GaVO	Hessische Garagenverordnung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
HAGBNatSchG	Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 6 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)

GE – Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

SO – Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) Freiflächen-Photovoltaikanlage

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

z. B. 0,5 – max. Grundflächenzahl, GRZ (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

z. B. 4,0 – Baumassenzahl, BMZ (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 6 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

o – offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 5 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4.1 Straßenverkehrsflächen

4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Wirtschaftsweg

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die den Klimawandel entgegenwirken (§ 5 Abs. 2 Nr. 2b, Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Versorgungsfläche Abwasser

6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

oberirdisch

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen

Wasserflächen, Gewässer III. Ordnung

8. 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)

Umgrenzung von 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 und Abs. 6 BauGB)

9. Sonstige Planzeichen

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

9.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

2. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Die Flächen außerhalb der Baugrenze sind von Bebauung freizuhalten, sofern es sich nicht um Nebenanlagen im Sinn von § 14 BauNVO handelt.

2.2 Fläche für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Zufahrten sind in wasserdurchlässigen Materialien auszuführen, wie z. B. Rasenpflaster, wassergebundene Decke oder breitfugiges Pflaster.

2.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, soweit solche Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

01 Erhalt vorhandener Biotopstrukturen

Die vorgesehenen Baumaßnahmen zur Erweiterungder Zentralkläranlage Hünfeld sind so auszuführen, dass der erforderliche Betriebsablauf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt wird. Bestehende Biotopstrukturen, hier vor allem Gehölzbestände unterscheidlicher Ausprägung wie freiwachsende Hecken, Gebüsche Ufergehölze Staudenfluren und das Fließgewässer Haune sind zu erhalten und während der Baumaßnahme durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Die Rodung von Gehölzen ist auf das betriebstechnisch erforderliche Maß zu beschränken.

02 Verlegung von Teilabschnitten des Fließgewässers Weihersfröschen

Teilabschnitte des Fließgewässers Weihersfröschen sind zu verlegen. Die geplante Verlegung erfolgt in den Randbereichen des Geltungsbereiches. Anzustreben ist mit der Verlegung des Gewässerabschnittes eine naturnahe Gestaltung des neuen Gewässerlaufes zu realisieren.

Zur Verbesserung der Gewässerstrukturgüte ist / sind im Einzelnen ...
... die Linienführung mäandrierend mit flach abfallenden Gleit- und Prallufern zu gestalten,
... die Uferböschungen mit unterschiedlichen Neigungen, flacherer und steilerer Uferabschnitte im Wechsel auszubilden,
... wechselnde Sohlbreiten mit bereichsweisen Aufweitungen und Einengungen herzustellen,
... die Ufabereiche im Wechsel mit Gebüsch bestimmten und Gehölz freien Abschnitten zu gestalten,
... eine in Teilabschnitten differenzierte Sohlbefestigung durch Steinschüttungen unterschiedlicher Körnung herzustellen.

03 Anlage von Gehölzstrukturen

Im Bereich des neu hergestellten Gewässerabschnittes des Weihersfröschens sind abschnittsweise bzw. punktuell Ufergehölze zu pflanzen.

Zu pflanzen sind heimische standortgerechte Laubgehölze des Stieleichen – Hainbuchen – Auenwaldes als Hochstämme und Heister u. a. Stieleiche, Hainbuche, Esche, Bergahorn, im Uferbereich Schwarzerle, Bruchweide, Esche sowie als Sträucher Weißdorn, Hasel, gew. Schneeball, Pfaffenhütchen, Traubenkirsche, Schwarzer Holunder, Hundsrose, Hartriegel, Grauweide ...

04 Anlage und Gestaltung von Retentionsflächen

Zur Schaffung abflussvirksamer Retentionsflächen sind die betr. Grundstücksflächen nach wasserwirtschaftlich Erfordernissen höhengerecht zu modellieren.
Die betr. Retentionsflächen sind als Feuchtwiese extensiv zu nutzen. Die betr. Flächen sind zukünftig entsprechend der Unterhaltungs- und Pflegehinweisen der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Fulda zu bewirtschaften. Es erfolgt eine ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr, wobei das anfallende Mähgut zu entfernen ist. Ggfs. kann eine Nachbeweidung durchgeführt werden. Auf eine Düngung ist vollständig zu verzichten.

Teilflächen mit einem hohen Verdichtungsgrad sind von einer regelmäßigen Mahdnutzung und Unterhaltung auszunehmen.

2.4 Naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen (Übernahme aus Ursprungsplan, Kompensation ist bereits erfolgt)

Zur vollständigen Kompensation der mit der Aufstellung des Bebauungsplanes vorbereitetet Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind folgende Maßnahmen vorzusehen:

Zugeordneter B-Plan, Vorhaben	Gepl. Kompensationsmaßnahme
Bebauungsplan Nr. 105 „Erweiterungsbereich für die zentrale Kläranlage in Hünfeld" (Betr. Flächenanteil 22.443 m²)	Umwandlung einer intensiv genutzten Frischwiese in eine extensiv genutzte Feuchtwiese auf den Flurstücken 30 und 31, Flur 16, Gemarkung Hünfeld (innerhalb des Geltungsbereiches) (zur Verfügung stehender Flächenanteil 26.660 m²)
Bebauungsplan Nr. 33 „Industriegebiet West – Teilbereich ehemaliger Bahndamm" (Betr. Flächenanteil 13.320 m²) Teilverrohrung des „Weihersfröschens" im Bereich des Betriebsgeländes der Firma Viela (Betr. Flächenanteil 5.500 m²) Erweiterung Kläranlage 1992 (Betr. Flächenanteil 8.000 m²)	Umwandlung einer intensiv genutzten Frischwiese in eine extensiv genutzte Feuchtwiese auf den Flurstücken 16/4, 18, 20 und 23, Flur 17, Gemarkung Hünfeld (außerhalb des Geltungsbereiches) (zur Verfügung stehender Flächenanteil 29.579 m²)

Die detaillierten Maßnahmen zur Kompensation sind im Umweltbericht vom 25.09.2015 unter Nr. 2.2.5 (ab Seite 29) geregelt.

Die Kompensationsmaßnahmen wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Fulda abgestimmt.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (auf Grundlage des § 81 HBO)

3.1 Stellplatzsatzung
Für die Gestaltung von Stellplätzen gilt die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Hünfeld in der jeweils gültigen Fassung.

3.2 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.

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

Gewässerrandstreifen
Gemäß § 23 HWG (Hessisches Wasserhaushaltsgesetz) ist der Gewässerrandstreifen mit einer Breite von fünf Metern von baulichen Anlagen freizuhalten.

Hinweise

Hinweis der Deutschen Bahn AG:
Zur Vermeidung von Bahnbetriebsgefährdungen sowie zur Sicherheit der auf dem angrenzenden Grundstück verkehrenden Personen und beweglicher Sachen sind die der Begründung beigefügten Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus der Stellungnahme TÖB-HE-23-150712DK der Deutschen Bahn AG vom 25.05.2023 Teil des Bebauungsplanes und einzuhalten.

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.

Neuanpflanzungen 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. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Die Herstellung der Hausanschlüsse ist von den Grundstücksbesitzern selbst zu erbringen. Hierzu können ggf. Leerrohre vom neu zu errichtenden Gebäude bis zur Grundstücksgrenze bzw. zum Gehweg verlegt werden.

Die Umsetzung von baulichen Maßnahmen im Bereich des Plangebietes erfolgt im Rahmen des erforderlichen Antragsverfahrens nach dem BImSchG, in dem auch die Vorgaben des § 5 Wasserhaushaltsgesetz zu den Schutzgütern „Boden" und „Grundwasserhaushalt" zu beachten und zu prüfen sind.

Im Antragsverfahren ist zudem die notwendige Abstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde vorzunehmen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zur Erweiterung der Kläranlage nach dem BImSchG ist über eine Geruchsimmissionsprognose nachzuweisen, dass die gesetzlichen Parameter zur Luftreinhaltung unter Berücksichtigung der in diesem Gebiet bereits vorhandenen Vorbelastungen eingehalten werden.

Belange des Grundwasserschutzes für die jeweils vorgesehenen Maßnahmen zur Erweiterung der Abwasserbehandlungsanlage sind im Einzelfall zu beurteilen.
Die Umsetzung von Vorhaben mit Einwirkung auf den Boden und den Grundwasserhaushalt innerhalb des Geltungsbereiches erfordern eine Abstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde.

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 Grundschutz der Löschwassermenge von 48 cbm/h nach der Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf (cbm/h)" unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung gedeckt. Darüberhinausgehenden Löschwasserbedarf haben die Eigentümer bzw. die Bauherren auf eigene Kosten nach vorheriger Abstimmung mit der Stadt Hünfeld bzw. dem jeweiligen Versorgungsträger im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

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 Horizontalen abstrahlen, Upward Light Ratio ULR 0%
2. Beleuchtungsstärken von max. 5 Lux für Weg- und Zugangsbeleuchtung, von 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung
3. niedrige Lichtpunkthöhen, die die Trauthöhe 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. 100 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 nachrichtliche Übernahmen

17 – vorhandene Bebauung mit Hausnummer

vorhandene Flurstücke mit Bezeichnung

330 – Höhenlinien

Ma 0 – Bemaßung

5. Aufstellungs- und Genehmigungsvermerke

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

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 15.12.2022 die Auslegung des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 105 der Stadt Hünfeld „Erweiterungsbereich für die zentrale Kläranlage", Gemarkung Hünfeld, Flur 16 bei gleichzeitiger Aufhebung des Ursprungsplans beschlossen.

Die Durchführung erfolgt nach § 13 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im vereinfachten Verfahren.

Der o. g. Bebauungsplan hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung über die Dauer eines Monats vom 23.01.2023 bis einschließlich 23.02.2023 öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Zeitraum vom 23.01.2023 bis einschließlich 23.02.2023 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB förmlich beteiligt.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 14.01.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hünfeld, 01.03.2023

Stadt Hünfeld

Tschesnok
Bürgermeister

2. Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat nach § 10 BauGB am 23.05.2023 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 105 der Stadt Hünfeld „Erweiterungsbereich für die zentrale Kläranlage", Gemarkung Hünfeld, Flur 16 bei gleichzeitiger Aufhebung des Ursprungsplans beschlossen.

Hünfeld, 20.06.2023

Stadt Hünfeld

Tschesnok
Bürgermeister

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

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 105 der Stadt Hünfeld „Erweiterungsbereich für die zentrale Kläranlage", Gemarkung Hünfeld, Flur 16 bei gleichzeitiger Aufhebung des Ursprungsplans wurde am 10.06.2023 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, 20.06.2023

Stadt Hünfeld

Tschesnok
Bürgermeister

HÜNFELD
KONRAD ZUSE STADT

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 105 der Stadt Hünfeld „Erweiterungsbereich für die zentrale Kläranlage", Gemarkung Hünfeld, Flur 16

bei gleichzeitiger Aufhebung des Ursprungsplanes

TÜV
Industriegebiet West
Onda
Procter & Gamble (WELLA)
Zentral-Kläranlage
Wertstoffhof Kompostierungsanlage
Bauhof der Stadt u. Stadtwerke
Molkerei
Museum Modern Art Hünfeld
Sauerbrunnen
Bolzaseen
Haune
Eichig
Bolzaseen
Bahnhofstr.
Poststraße
Pfarrer-Jakob-Str.
Rathausplatz
Rathaus
Marktplatz
Pfarrkirche St. Bonifatius
Kolpingstr.
Rosenkranzstr.
Rosenkranzkirche
Rosenkranzplatz
Rosenkranzweg
Rosenkranzbrücke
Rosenkranzstr.
Pfarrer-Jakob-Str.
Kolpingstr.
Bahnhofstr.
Poststraße