



Rechtsgrundlagen

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
PlanZV	Planzeichenverordnung
HBO	Hessische Bauordnung
HGO	Hessische Gemeindeordnung
BauGB-MaßnahmenG	Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch
GaVO	Hessische Garagenverordnung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
HABGNatSchG	Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz
BimSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz
HDSchG	Hessisches Denkmalschutzgesetz

Ortsrecht der Stadt Hünfeld

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

Textbebauungsplan Nr. 99 1. Änderung „Einzelhandel“ der Stadt Hünfeld

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. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

SO Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
„Gemeinbedarfseinrichtung und Folgebedarf“

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

z. B. 0,4 max. Grundflächenzahl, GRZ (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

z. B. 0,6 max. Geschossflächenzahl, GFZ (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

z. B. II Zahl der Vollgeschosse, Z (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

z. B. 6,50 m Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Traufhöhe

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

O offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

Straßenverkehrsflächen

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Ein- und Ausfahrt

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

☾ Versorgungsfäche Elektrizität

☒ Versorgungsfäche Abfall

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

Private Grünfläche

● Anpflanzung:
Bäume

7. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung:

St Stellplätze

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

● 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)

SD Satteldach

FD Flachdach, begrünt

2. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Mischgebiet (§ 6 BauNVO) mit Einschränkung
Zulässig sind die unter Abs. 2 aufgeführten Nutzungen.
Unzulässig sind die Einrichtung / der Betrieb von Spielplätzen sowie Gewerbebetriebe in Form von Bordellen, bordellähnlichen Betrieben oder Anlagen der Wohnungsprostitution.

Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
„Gemeinbedarfseinrichtung und Folgebedarf“

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

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

7,00 m Traufhöhe (TH)
Bemisst sich vom Anschnitt der natürlichen Geländeoberfläche bis zur OK Außenwand.
Die Traufhöhe wird durch die Schnittkante zwischen den Außenflächen des Daches und der Außenwand bestimmt.

Maximale Höhe baulicher Anlagen

13,50 m
Oberkante Fertigfußboden (CKFFB) = 268,24 m üNN

Die vorgegebenen Höhen dürfen nicht überschritten werden.

3. 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. Nebenanlagen sind außerhalb der Baufenster mit einer maximalen Traufhöhe von 3,00 m zulässig.

4. Freiflächengestaltung

Zur Erhaltung der Artenvielfalt und zum Schutz der Ökosysteme („Biodiversität“) ist die Schaffung und Erhaltung von Sekundärbiotopen in Form von öffentlichen und privaten Grünflächen sowie bepflanzten Vorgartenzonen und Baum- und Gehölzpflanzungen unablässig. Daher sind die folgenden Festsetzungen einzuhalten.

- Die im Bereich der Wohnnutzung vorhandenen Grundstücksflächen sind als strukturreiche Hausgärten zu gestalten.
- Die Grundstücksflächen zwischen öffentlicher Straße und vorderer Gebäudedachfläche (Vorgärten) sind, soweit nicht als Zuwege und Zufahrten genutzt, als zusammenhängende Grünfläche anzulegen. Kies- und Steinschüttungen sowie großflächige Pflasterungen sind unzulässig. Auf nicht zwingend erforderliche Flächenversiegelungen ist grundsätzlich zu verzichten.
- Darüber hinaus ist pro angefangene 200 m² überbauter und versiegelter Grundstücksfläche jeweils ein standortgerechter Obstbaum als Hochstamm (nach DIN 18916) mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm oder ein standortgerechter ggfs. kleinkroniger Laubbau (H, 3 x v., Stammumfang mind. 16 cm) zu pflanzen.

- Für alle Grundstücksflächen ist an mindestens einer Grundstücksgrenze auf der gesamten Länge eine mindestens zweireihige freiwachsende Hecke empfohlen. Zur Pflanzung können hier standortgerechte und landschaftstypische Sträucher nach Wahl des Grundstückseigentümers verwendet werden.
- Eine Pflanzung von Koniferen ist nur als Solitär zulässig.

Vorhandene Bäume, Sträucher und Hecken genießen Bestandsschutz und sind zu erhalten.

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

Die Baumkronen sollen in ihrer natürlichen Ausprägung nicht beeinträchtigt werden und dürfen nur aus baumchirurgischen Gründen geschnitten werden.

Außerdem gelten die weiteren Festlegungen der Hünfelder Baumschutzsatzung.

5. Einfriedungen

- Geschlossene Einfriedungen** (z. B. Mauern, Stützmauern, Gabionen, Sichtschutzzäune) sind nicht zulässig.
- Offene Einfriedungen** in Form von Staketenzäunen, Maschendrahtzäunen oder Doppelstabmattenzäunen ohne Sichtschutzbereich sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

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

1. Satzung über die Baugestaltung der Ortskerne und ortsbildprägenden Bereiche

Für die gestalterischen Vorgaben und insbesondere für die Gestaltung der Dächer / 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.

Ferner gelten die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen.

2. Stellplatzsatzung

Für die Gestaltung der Stellplätze gilt die Stellplatz- und Abösesatzung der Stadt Hünfeld in der jeweils gültigen Fassung.

3. Baumschutzsatzung

Zur Erhaltung von Bäumen wird auf die Baumschutzsatzung der Stadt Hünfeld in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.

4. Dachgestaltung

Die Überschreitung der zulässigen Traufhöhe im Bereich von Zwerchhäusern, eingeschobenen Giebeln, Loggien u. ä. ist maximal auf einem Drittel der gesamten Gebäudelänge zulässig.

Staffelgeschosse sind ausnahmsweise zulässig, wenn diese nur an maximal einer Seite zurückspringen.

Hinsichtlich der Dachgestaltung gilt die Baugestaltungssatzung der Stadt Hünfeld, soweit nichts anderes festgelegt wurde.

Abweichende Festlegungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

4. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise sowie sonstige Darstellungen ohne Festsetzungen

Bodendenkmäler

Wenn bei Erdbarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, ist dies der Unteren Denkmalschutzbehörde nach § 20 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes unverzüglich anzuzeigen.

Denkmalschutz

Der Geltungsbereich liegt in der unmittelbaren Umgebung eines Kulturdenkmals nach § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG). Es handelt sich um das Einzelkulturdenkmal Bonifatiuskloster, Klosterstraße 5. Bauliche Maßnahmen bedürfen der Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde (Umgebungsschutz nach § 18 Abs. 2 HDSchG). Auf § 18 Abs. 2 HDSchG wird ebenfalls bei Anbringung von Photovoltaikanlagen an Gebäuden in näherer Umgebung eines Kulturdenkmals verwiesen, da solche Anlagen räumliche Auswirkungen auf Denkmäler haben. Solche Maßnahmen bedürfen ebenfalls einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

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.

Hinweise

Bei Abbrüchen und Sanierungen von Gebäuden ist der Artenschutz zu berücksichtigen.

Vorhandene Baum- und Gehölzbestände (insbesondere ältere Bäume und Totholzblöcke) sollten im Geltungsbereich erhalten werden.

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 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.

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 Löschwassermenge von 96 cdm³ nach der Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf (cdm³)“ 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.

Telefon und Strom

In den Verkehrswegen werden bei Ausbau und Herstellung Trassen für die spätere Verlegung der Kabel vorgesehen. Die zuständigen Stellen werden vor Baubeginn unterrichtet.

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:

- voll abgeschirmte Leuchten, die nicht über die Nutzfläche hinaus und im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen, Upward Light Ratio ULR 0%
- Beleuchtungsstärken von max. 5 Lux für Weg- und Zugangsbeleuchtung, von 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung
- niedrige Lichtpunkt Höhen, die die Traufhöhe des Gebäudes nicht übersteigen, auf Masten nicht höher als 4,00 m
- Leuchtmittel mit geringem Anteil an UV- und Blaulicht wie bernsteinfarbene bis warmweiße LED
- 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 nachrichtliche Übernahmen

17 vorhandene Bebauung mit Hausnummer

vorhandene Flurstücke mit Bezeichnung

vorgeschlagene, nicht verbindliche Flurstücksgrenze

Höhenlinien

Bemäßung

5. Aufstellungs- und Genehmigungsvermerke

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

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 03.03.2022 die Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 114 der Stadt Hünfeld „Klosterstraße / Wallweg“, Gemarkung Hünfeld, Flur 8 bei gleichzeitiger Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 4 „Am Mühlgraben“ und Nr. 49 „Klosterstraße / In der Eck“ 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 28.03.2022 bis einschließlich 29.04.2022 öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Zeitraum vom 28.03.2022 bis einschließlich 29.04.2022 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB förmlich beteiligt.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 19.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hünfeld, 22.03.2022



Tschesnok
Bürgermeister

2. Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat nach § 10 BauGB am 24.05.2022 die Bebauungspläne Nr. 114 der Stadt Hünfeld „Klosterstraße / Wallweg“, Gemarkung Hünfeld, Flur 8 bei gleichzeitiger Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 4 „Am Mühlgraben“ und Nr. 49 „Klosterstraße / In der Eck“ als Satzung beschlossen.

Hünfeld, 06.06.2022



Tschesnok
Bürgermeister

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

Der Bebauungsplan Nr. 114 der Stadt Hünfeld „Klosterstraße / Wallweg“, Gemarkung Hünfeld, Flur 8 bei gleichzeitiger Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 4 „Am Mühlgraben“ und Nr. 49 „Klosterstraße / In der Eck“ wurde am 04.06.2022 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, 06.06.2022



Tschesnok
Bürgermeister



Bebauungsplan Nr. 114 der Stadt Hünfeld

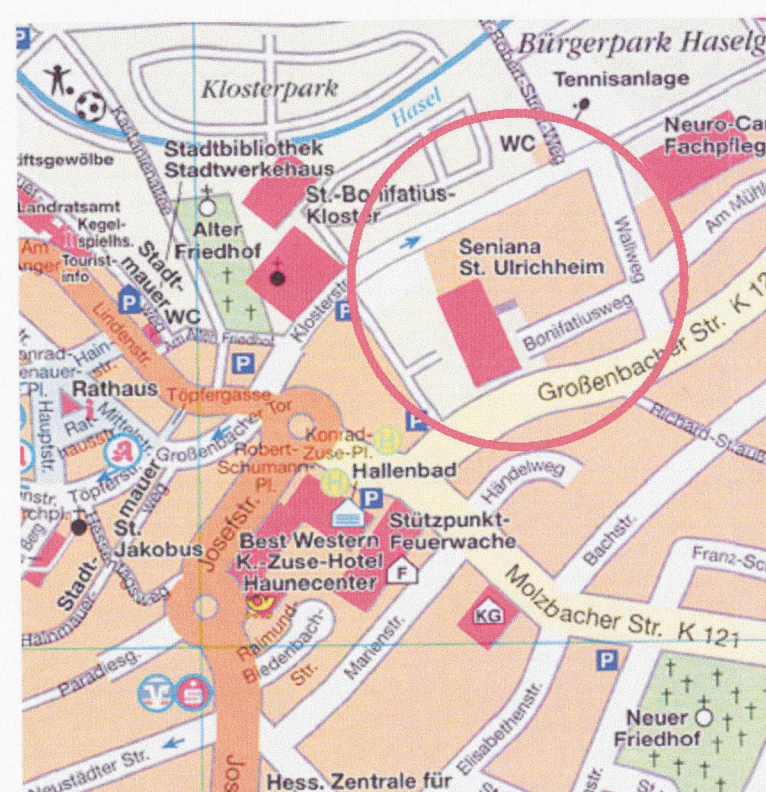
„Klosterstraße / Wallweg“,

Gemarkung Hünfeld, Flur 8

bei gleichzeitiger Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 4 „Am

Mühlgraben“ und teilweiser Aufhebung des Bebauungsplans Nr.

49 „Klosterstraße / In der Eck“



Maßstab: 1 : 1.000 (DIN A1)

Bearbeitet: Stadtbauamt Hünfeld

Dipl.-Ing. Quinkler

Datum: 06.06.2022

