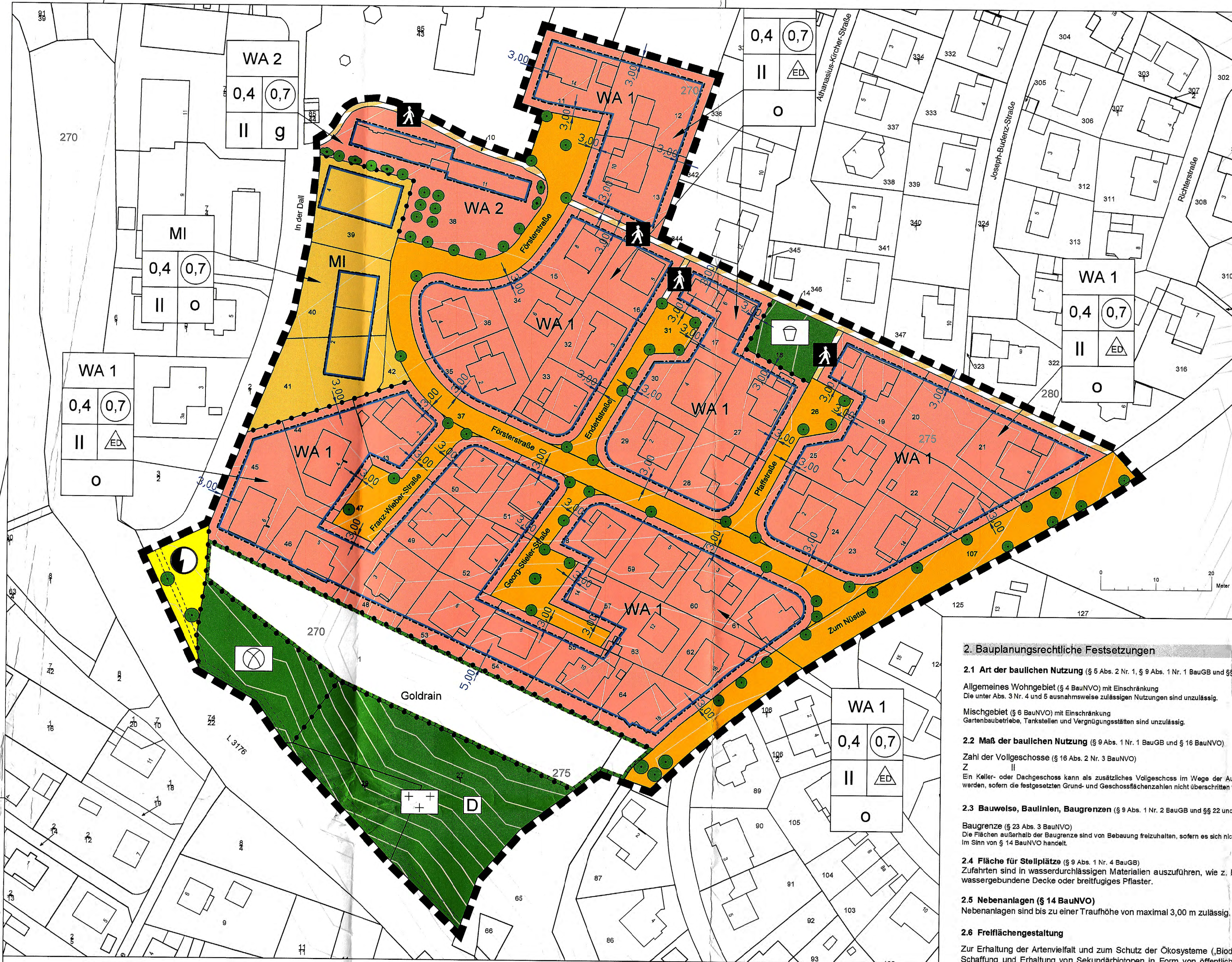




Rechtsgrundlagen	
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Bauordnungsverordnung
PlanZV	Planzeichenverordnung
HBO	Hessische Bauordnung
HGO	Hessische Gemeindeordnung
BauGB-MaßnahmenG	Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch
GalVO	Hessische Garagenverordnung
BImSchG	Bundesimmissionsschutzgesetz
HeNatG	Hessisches Naturschutzgesetz
BImSchG	Bundesimmissionsschutzgesetz
HdMSchG	Hessisches Denkmalschutzgesetz
UVPG	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

Ortsrecht der Stadt Hünfeld

Für den räumlichen Geltungsbereich gelten die Regelungen der: **Satzung über die Baugestaltung der Randbereiche der Stadt Hünfeld** (Baugestaltungssatzung – Randbereiche)

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

- 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)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)
 - 0,4** max. Grundflächenzahl, GRZ (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
 - 0,7** max. Geschossflächenzahl, GFZ (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
 - II** Zahl der Vollgeschosse, Z (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)
 - O** offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)
 - Baugrenze** (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

- 4.1 Straßenverkehrsflächen**
- 4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
Zweckbestimmung: Fußgängerbereich

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)

- Versorgungsfläche Elektrizität**
- Grünflächen** (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
 - Öffentliche Grünfläche**
Zweckbestimmung: Friedpark
 - Zweckbestimmung: Bolzplatz**
 - Zweckbestimmung: Spielplatz**

7. 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, 26 und Abs. 6 BauGB)

- 7.1 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)**
- 7.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1)**
 - Erhaltung:
 - Bäume**
 - Sträucher**

8. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)**
Hier: Hochreitz auf dem Friedhof
- Sonstige Planzeichen**
 - 8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
 - 8.2 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)**

Bei allen Baugrundstücken, die direkt an öffentliche Straßen grenzen, ohne dass ein Gehweg vorgelagert ist, sind 0,50 m des Baugrundstücks, gemessen vom Straßenrand (Hinterkante Bordstein) bis zur oben genannten Randbegrenzung oder Aufschüttung komplett baulich freizuhalten und vorgesehene Randbegrenzungen bis zu einer Höhe von max. 0,50 m ab Oberkante Straße im fertigen Zustand zulässig.

2.9 Wegeführung
Entlang der Landesstraße L 3176 ist auf den öffentlichen Grünflächen und der Versorgungsfäche Elektrizität eine Wegeverbindung (gestrichelte Doppellinie) bis zu 600 m² zulässig.

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

3.1 Satzung über die Baugestaltung der Randbereiche in der Kernstadt und in den Stadtteilen
Für die gestalterischen Vorgaben und insbesondere für die Gestaltung der Dächer / Dachaufbauten etc. gilt die Satzung über die Baugestaltung in den Randbereichen einschließlich der grafischen Darstellungen und Beispiele und der Lageliste 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.

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

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

3.4 Dachgestaltung
Stoffelgeschosse 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.

3.5 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 für eine Bauart mit feuerbeständigen oder feuerhemmenden Umfassungen und harter Bedachung, Stand Oktober 2018, wird durch die Stadt Hünfeld der Grundschutz der Löschwassermenge von 96 cbm/nach der Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf (cbm/n)“ unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung gedeckt. Darüberhinausgehender 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.

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 (HDschG) unverzüglich anzuzeigen.

Denkmalschutz
Im Geltungsbereich liegt ein Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz. Es handelt sich um das denkmalgeschützte Steinkreuz auf dem Friedhof (Gemarkung Nüst, Flur 1, Flurstück 271), so dass hier der Umgebungsschutz nach § 18 Abs. 2 HDschG zum Tragen kommt. Nach Abs. 2 bedarf der Genehmigung, wer in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken kann.

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

Hinweis zum nachsorgenden Bodenschutz:
Nach aktueller Recherche im zentral geführten Fachinformationssystem „Altflächen und Grundwasserschadensfälle“ (FIS AG) des Landes Hessen ist für die direkt betroffene Fläche des B-Plans Nr. 118 „Försterstraße / Goldrain“ eine Altfläche (Altanlagen oder Altstandorte im Sinne von § 2 BBodSchG bzw. Grundwasserschadensfälle (Gewässerverunreinigungen im Sinne von § 57 des HWG)) bekannt. Bezüglich des nachsorgenden Bodenschutzes können sich für dieses Grundstück mit grundsätzlichem Vorgehen oder Einschränkungen ergeben.

Bei dieser Altfläche handelt es sich um folgenden Altstandort:
Alt-Nr.: 631.015.030-000.065, Arbeitsname: Groß- und Einzelhandel KFZ-Teile und Reifen, Status: Fläche nicht bewertet, Flächenart: Altstandort, Straße: in der Dall 2, UTM-Code: 553754.45, UTM-Nord: 5612890.18, max. WZ-Klasse: 4, Bemerkung: ...

Ergeben sich im Zuge von Bodeneingriffen Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen, ist im Sinne der Mitwirkungspflichten nach § 4 Abs. 2 HAIBodSchG (Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastenbeseitigung) die zuständige Bodenschutzbehörde zur Abstimmung des weiteren Vorgehens hinzuzuziehen.

Hinweis zum vorsorgenden Bodenschutz:
Bei der Bauausführung sind die vom Hessischen Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat (HMLU, 2024) herausgegebenen Merkblätter „Bodenschutz für Hauslebauer“ und „Bodenschutz für Bauausführende“ zu beachten.

Überschüssige Erdmassen sind einer möglichst hochrangigen Verwertung im Sinne der Abfallhierarchie nach §§ 6-8 KrWG (Kreislaufwirtschaftsgesetz) zuzuführen. Erfolgt die Verwertung durch Auf- oder Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die Anforderungen der §§ 6-7 BBodSchV (Bundes-Bodenschutzverordnung) i. V. m. der Vollzugshilfe der LAbO zu §§ 6-8 BBodSchV zu beachten. Ansonsten gelten die Anforderungen der jeweils annehmenden Stelle. Etwaige Zulassungserfordernisse nach anderen Rechtsbereichen bleiben davon unberührt.

Hinweis zu Flächen von Stellplätzen:
Auf die Möglichkeit einer Ermäßigung der Gebühren für die Einleitung von Niederschlagswasser nach Grundstücksfläche, für mit Natur- und Vegetationsflächen oder ähnliche Weise beseitigte Grundstücksflächen unter Berücksichtigung der jeweils gültigen Abwasserbeiträge- und Gebührensatzung der Stadt Hünfeld wird hingewiesen.

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 sollen.

Liegen Baugebiete am Hang, besteht ein erhöhtes Risiko von einströmendem Oberflächenwasser, z. B. bei Starkregen, aus dem Baugebiet selbst und aus den Außengebietsfächen in das Baugebiet. Es ist Aufgabe des Bauherrn, sich und sein Wohnumfeld entsprechend der örtlichen Topographie vor erkennbaren Überflutungsfolgen durch **Starkregeneignisse** abzusichern. Der Abfluss und das Versickern von Niederschlägen müssen ordnungsgemäß gewährleistet sein bleiben und werden.

Der im Rahmen von Straßenbaumaßnahmen erforderliche Einbau von Betonfundamenten als sogenannte „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 entschädigungsfrei geduldet. Durch die Grundstückseigentümer werden erforderliche Böschungssicherungen im Rahmen von Gehwegbau- bzw. Straßenbaumaßnahmen geduldet. Den Grundstückseigentümern obliegt es im Zuge von Straßenbaumaßnahmen erforderlich werdende Geländegleichungen 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 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 Grundstückseigentümern selbst zu erbringen. Hierzu können ggf. Leerrohre von neu zu errichtenden Gebäuden bis zur Grundstücksgrenze bzw. zum Gehweg verlegt werden.

Telefon und Strom

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien (z. B. der Telekom) zu informieren. Die entsprechende Kabelschutzanweisung ist zu beachten.

Empfehlungen für die Außenbeleuchtung

Zur Verringerung der Umweltbelastungen für Mensch und Tier, zum Artenschutz (u. a. Zustand nur unterhalb der Horizontale abstrahlen, Upward Light Ratio ULR 0%), 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 Horizontale abstrahlen, Upward Light Ratio ULR 0%
 - Beleuchtungsstärken von max. 5 Lux für Weg- und Zugangsbeleuchtung, vom 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung
 - Niedrige Lichtpunkthöhen, die die Traufhöhe des Gebäudes nicht übersteigen, auf max. 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 kleinfächige 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

- vorhandene Bebauung mit Hausnummer**
- vorhandene Flurstücke mit Bezeichnung**
- vorgeschlagene, nicht verbindliche Flurstücksgrenze**
- Höhenlinien**
- Bemaffung**

5. Aufstellungs- und Genehmigungsvermerke

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

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 23.09.2025 die Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 118 „Försterstraße / Goldrain“, Gemarkung Hünfeld, Flur 21 und Gemarkung Nüst, Flur 1 bei gleichzeitiger Änderung der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Nüster Kuppel“ beschlossen.

Die Durchführung erfolgt nach § 13 a i. V. m. § 13 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 13.10.2025 bis einschließlich 13.11.2025 öffentlich auszulegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Zeitraum vom 13.10.2025 bis einschließlich 13.11.2025 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB förmlich beteiligt.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 11.10.2025 öffentlich bekannt gemacht worden.

Hünfeld, 18.11.2025

2. Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat nach § 10 BauGB am 18.12.2025 den Bebauungsplan Nr. 118 „Försterstraße / Goldrain“, Gemarkung Hünfeld, Flur 21 und Gemarkung Nüst, Flur 1 bei gleichzeitiger Änderung der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Nüster Kuppel“ als Satzung beschlossen.

Hünfeld, 22.12.2025

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

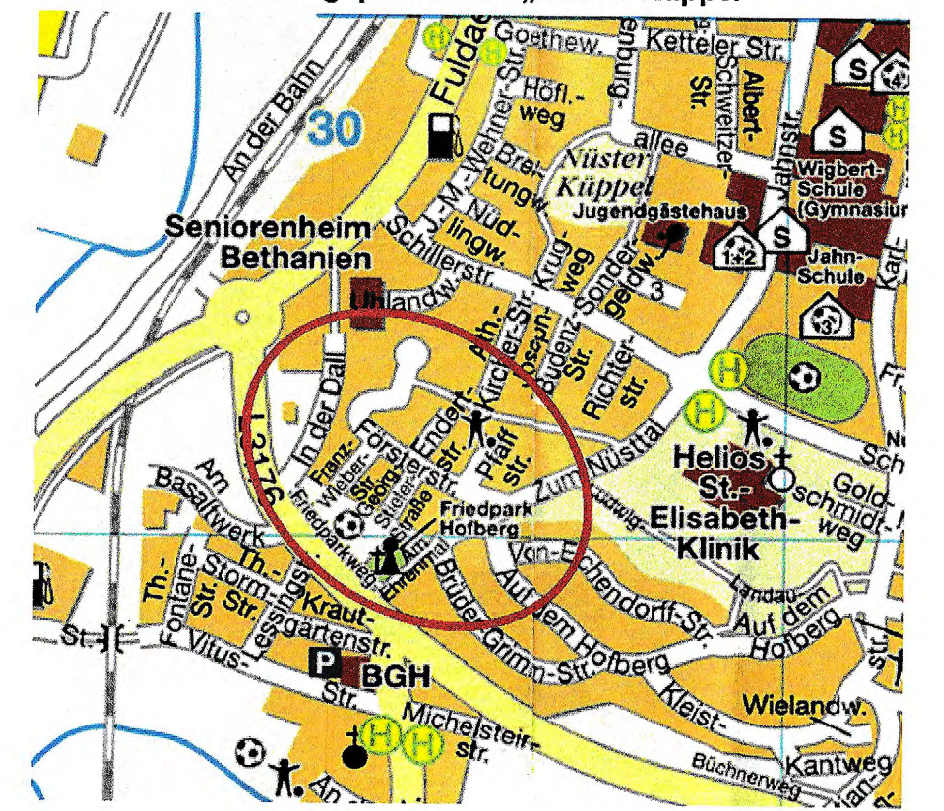
Der Bebauungsplan Nr. 118 „Försterstraße / Goldrain“, Gemarkung Hünfeld, Flur 21 und Gemarkung Nüst, Flur 1 bei gleichzeitiger Änderung der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Nüster Kuppel“ wurde am 17.01.2026 öffentlich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung enthält Angaben über Ort und Ziel der Einsichtnahme in den o. g. Bebauungsplan. Mit dieser Bekanntmachung ist der o. g. Bebauungsplan rechtsverbindlich bekannt gemacht.

Hünfeld, 20.01.2026



Bebauungsplan Nr. 118 der Stadt Hünfeld „Försterstraße / Goldrain“

Gemarkung Hünfeld, Flur 21 und Gemarkung Nüst, Flur 1 bei gleichzeitiger Änderung der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Nüster Kuppel“



Maßstab: 1 : 1.000 (DIN A1)

Bearbeitet: Stadtbauamt Hünfeld

Dipl.-Ing. Quinkler

Datum: 20.01.2026