



Rechtsgrundlagen

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
PlanZV	Planzeichnungsverordnung
HBO	Hessische Bauordnung
HGO	Hessische Gemeindeordnung
BauGB-MaßnahmenG	Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch
GaVO	Hessische Garagenverordnung
BundesNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
HAGBNatSchG	Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz
HDSchG	Hessisches Denkmalschutzgesetz

Ortsrecht der Stadt Hünfeld

Satzung über die Baugestaltung der Ortskerne und ortsbildprägenden Bereiche in der Kernstadt und in den Stadtteilen (Baugestaltungssatzung – Ortskerne und ortsbildprägende Bereiche)

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

z. B. GR 300 max. Grundfläche, GR (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

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

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

z. B. 7,00 m Firsthöhe FH (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

z. B. 7,00 m Firsthöhe FH (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

z. B. 7,00 m Firsthöhe FH (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

z. B. 7,00 m Firsthöhe FH (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

z. B. 7,00 m Firsthöhe FH (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

z. B. 7,00 m Firsthöhe FH (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

z. B. 7,00 m Firsthöhe FH (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

z. B. 7,00 m Firsthöhe FH (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

z. B. 7,00 m Firsthöhe FH (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

z. B. 7,00 m Firsthöhe FH (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

z. B. 7,00 m Firsthöhe FH (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

3. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2a und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

3.1 Flächen für den Gemeinbedarf

- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Feuerwehr

3.2 Flächen für Sport und Spielanlagen

- Sportanlagen

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

4.1 Straßenverkehrsflächen

4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche

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

5.1 Öffentliche Grünfläche

- Sportplatz
- Spielplatz
- Tennisplatz
- Grünfläche, Wiese

5.2 Private Grünfläche

- Reitplatz

6. 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

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, 25 und Abs. 6 BauGB)

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: Bildstock auf Flurstück 176/26

9. Sonstige Planzeichen

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

Zweckbestimmung:

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

9.3 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)

9.4 Sonstige Festsetzungen

- Satteldach, Pultdach

Mindestdachneigung

2. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

Grundfläche (GR) z. B. 300 m² max. Grundfläche (GR) Die jeweils zulaufende Fläche ist der Planzeichnung zu entnehmen und bemisst sich von den Außenkanten der baulichen Anlagen.

Die vorgegebene Flächenangabe darf nicht überschritten werden.

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

z. B. 3,00 m Traufhöhe (TH)

Die jeweils zulaufende Höhe ist der Planzeichnung zu entnehmen und bemisst sich vom Anschnitt der natürlichen Geländeoberfläche bis zur OK First.

Die Firsthöhe wird durch die obere Schichtkante von Zel Dachflächen; bei Pultdächern wird sie durch die auf der höheren Wand gestützte Deckkante bestimmt.

Die vorgegebenen Höhen dürfen nicht überschritten werden.

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

z. B. 3,00 m Traufhöhe (TH)

Die jeweils zulaufende Höhe ist der Planzeichnung zu entnehmen und bemisst sich vom Anschnitt der natürlichen Geländeoberfläche bis zur OK First.

Die Firsthöhe wird durch die obere Schichtkante von Zel Dachflächen; bei Pultdächern wird sie durch die auf der höheren Wand gestützte Deckkante bestimmt.

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

z. B. 3,00 m Traufhöhe (TH)

Die jeweils zulaufende Höhe ist der Planzeichnung zu entnehmen und bemisst sich vom Anschnitt der natürlichen Geländeoberfläche bis zur OK First.

Die Firsthöhe wird durch die obere Schichtkante von Zel Dachflächen; bei Pultdächern wird sie durch die auf der höheren Wand gestützte Deckkante bestimmt.

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

z. B. 3,00 m Traufhöhe (TH)

Die jeweils zulaufende Höhe ist der Planzeichnung zu entnehmen und bemisst sich vom Anschnitt der natürlichen Geländeoberfläche bis zur OK First.

Die Firsthöhe wird durch die obere Schichtkante von Zel Dachflächen; bei Pultdächern wird sie durch die auf der höheren Wand gestützte Deckkante bestimmt.

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

z. B. 3,00 m Traufhöhe (TH)

Es werden folgende Arten empfohlen:

- Stadtlinde (Tilia cordata, Greenspire)
- Spitzahorn (Acer platanoides, Emerald Queen)
- Kegel-Feldahorn (Acer campestre, Elstirk)
- Echte Mehlbeere (Sorbus aria)
- Apfelrose (Crataegus, Carriere)

Baum- und Strauchbestand

Der auf den Grünflächen vorhandene Baum- und Strauchbestand ist zu erhalten.

2.5 Einfriedungen (§ 5 Abs. 10 Nr. 6 BauGB, § 91 Abs. 1 Nr. 3, 7 HGO)

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

2.6 Freiflächengestaltung

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

- Die Grundstücksflächen entlang der Verkehrsflächen sind, soweit nicht als Zuwege, Stellplätze und Zufahrten genutzt, als zusammenhängende Grünfläche anzulegen. Kies- und Steinschüttungen sowie großflächige Pflasterungen sind unzulässig. Auf nicht zwingend erforderliche Flächenversiegelungen ist grundsätzlich zu verzichten.

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 baumhygienischen Gründen geschnitten werden.

Außerdem gelten die weiteren Festlegungen der Hünfelder Baumschutzsatzung.

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

3.1 Satzung über die Baugestaltung der Ortskerne und ortsbildprägenden Bereiche 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 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.

Einzelregelungen im Bebauungsplan gehen den Regelungen der Baugestaltungssatzung vor.

3.2 Stellplatzsatzung

Für die Gestaltung der Stellplätze gilt die Stellplatz- und Ablösesatzung 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.

Vorhandene Baum- und Gehölzbestände (insbesondere ältere Bäume und Totholzstrukturen) sollen erhalten werden. Dies gilt insbesondere für den südlich liegenden Parkplatz.

Aufgrund von Artenschutzbelangen sind Gehölzbesetzungen nur in dem Zeitraum 01.10. bis 28.02. des Jahres vorzunehmen.

4. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise sowie sonstige Darstellungen ohne Festsetzungen

Bodendenkmäler

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

Denkmalschutz

Der Geltungsbereich umfasst ein Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz. Damit bedürfen alle Maßnahmen in der Umgebung eines Einzeldenkmals der Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde (UDB) nach § 18 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes. Auf dem Flurstück 176/26, Flur 15 befindet sich ein Bildstock, der zu schützen ist. Sollten sich Notwendigkeiten einer Versetzung o. ä. ergeben, ist die UDB zu beteiligen.

Der Geltungsbereich liegt in der unmittelbaren Umgebung eines Kulturdenkmals nach § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz. Es handelt sich um die denkmalgeschützte Sachgenossenschaft Burgstraße 3, ehemaliges Wasserschloss. Bauliche Maßnahmen bedürfen der Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde (UDB) nach § 18 Abs. 2 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes.

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

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.

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 ausgearbeiteten Arbeitsblatt W 405, Stand Oktober 2018, wird durch die Stadt Hünfeld der Grundsatz der Löschwasseremenge von 48 cbm/h nach der Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf (cbm/h)“ unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung gedeckt. Darüber hinausgehenden 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 Verkehrsflächen 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 natürlichen 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, Dimmungsregler, 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, vom 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung
- niedrige Lichtpunkthöhen, die die Traufhöhe des Gebäudes nicht übersteigen, auf Masten nicht höher als 4,00 m
- Leuchtmittel mit geringem Anteil an UV- und Blaulicht wie warmweißes LED
- Leuchtweiten von max. 50 cd/m² für kleinflächige Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10 m² Leuchtweiten 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
- Bemaßung

5. Aufstellungs- und Genehmigungsvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 22.09.2021 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Mackenzell „Schlossgarten / Die langen Wiesen“, Gemarkung Mackenzell, Flur 15 bei gleichzeitiger Aufhebung des Ursprungsplans beschlossen. Die Durchföhrung erfolgt nach § 13 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im vereinfachten Verfahren. Der Beschluss wurde am 25.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Hünfeld, 14.03.2022

Tschesnok
Bürgermeister

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB an diesem Bauleitungsverfahren wurde am 25.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Diese Bekanntmachung enthielt den Hinweis, dass die Öffentlichkeit in der Zeit vom 27.09.2021 bis 27.10.2021 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Vorentwurfs dieses Bebauungsplans hat.

3. Auslegung / Formliche Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 03.03.2022 die Auslegung des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Mackenzell „Schlossgarten / Die langen Wiesen“, Gemarkung Mackenzell, Flur 15 bei gleichzeitiger Aufhebung des Ursprungsplans beschlossen.

Dieser hat mit Begründung über die Dauer eines Monats vom 21.03.2022 bis einschließlich 25.04.2022 öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Zeitraum vom 21.03.2022 bis einschließlich 25.04.2022 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB förmlich beteiligt.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 12.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hünfeld, 14.03.2022

Tschesnok
Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat nach § 10 BauGB am 24.05.2022 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Mackenzell „Schlossgarten / Die langen Wiesen“, Gemarkung Mackenzell, Flur 15 bei gleichzeitiger Aufhebung des Ursprungsplans als Satzung beschlossen.

Hünfeld, 06.06.2022

Tschesnok
Bürgermeister

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

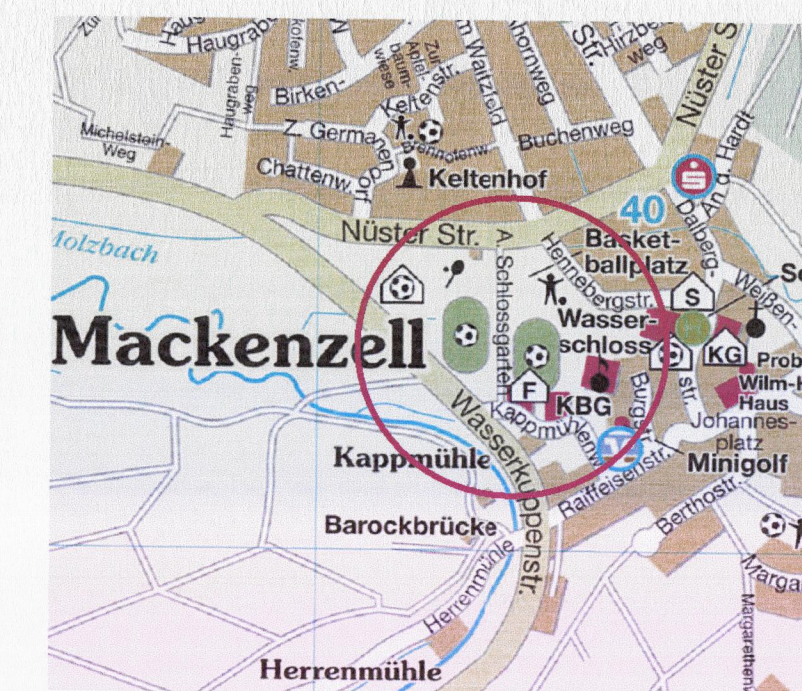
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Mackenzell „Schlossgarten / Die langen Wiesen“, Gemarkung Mackenzell, Flur 15 bei gleichzeitiger Aufhebung des Ursprungsplans wurde am 04.06.2022 öffentlich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung enthielt Angaben über Ort und Ziel der Einsichtnahme in den o. g. Bebauungsplan. Mit dieser Bekanntmachung ist der o. g. Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Hünfeld, 06.06.2022

Tschesnok
Bürgermeister



1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Mackenzell „Schlossgarten / Die langen Wiesen“, Gemarkung Mackenzell, Flur 15 bei gleichzeitiger Aufhebung des Ursprungsplans



Maßstab 1 : 1.000 (DINA1)

Bearbeitet: Stadtbauamt Hünfeld / Dipl.-Ing. Quinkler

Datum: 06.06.2022

