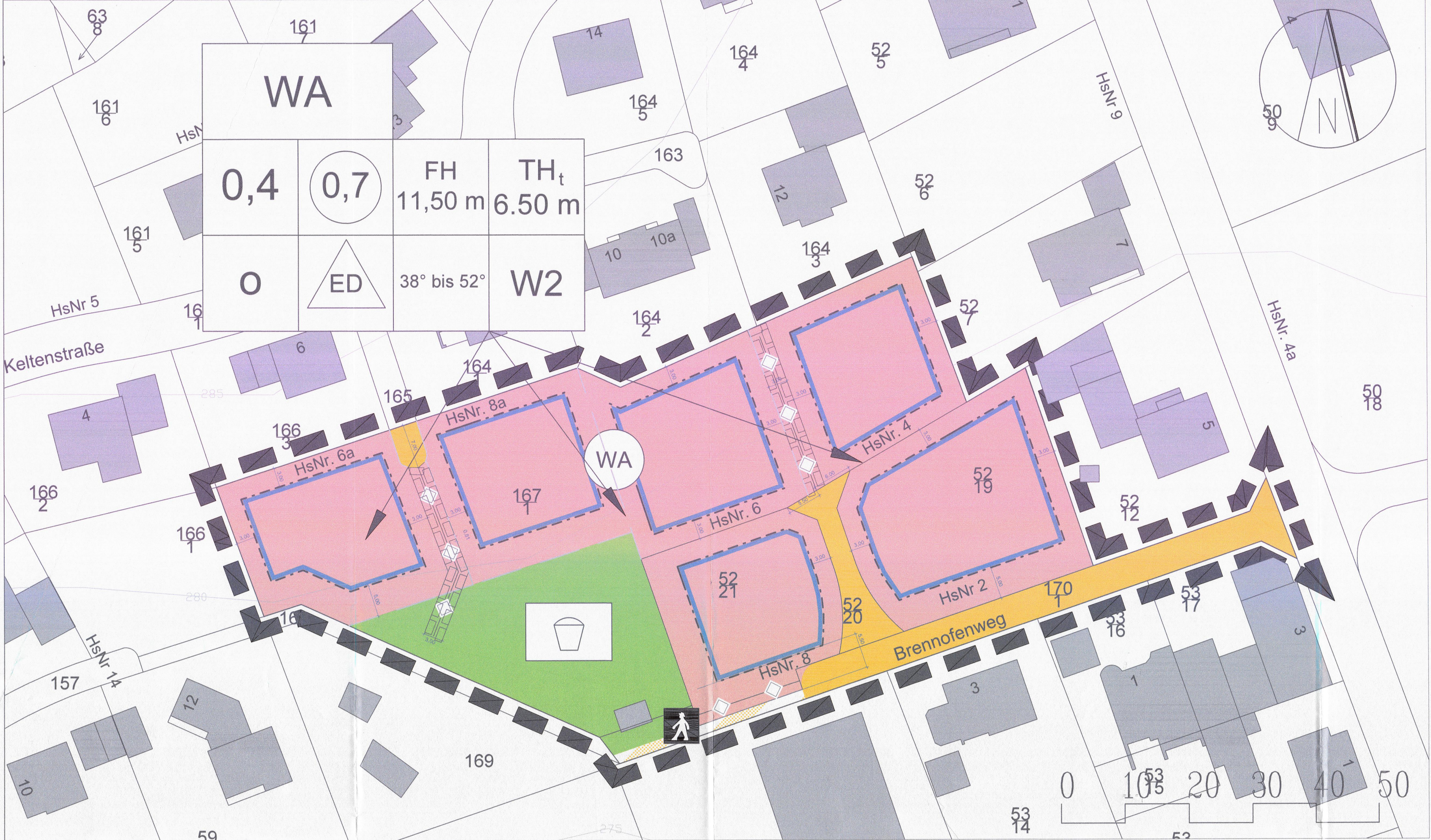
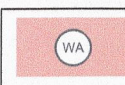
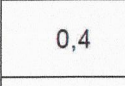
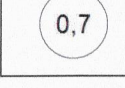
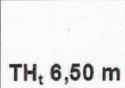
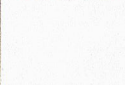
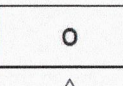
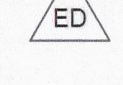
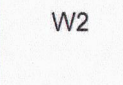
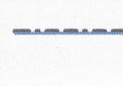
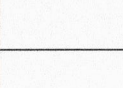




RECHTSGRUNDLAGEN	
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
PlanZV	Planzeichenverordnung
HBO	Hess. Bauordnung
HGO	Hess. Gemeindeordnung
BauGB-MaßnahmenG	Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch
GaVO	Hess. Garagenverordnung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
HAGBNatSchG	Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz
ORTSRECHT DER STADT HÜNFELD	
Satzung über die Baugestaltung in den Dörflichen Stadtteilen der Stadt Hünfeld (Baugestaltungssatzung – Dörfliche Stadtteile)	
Stellplatzsatzung der Stadt Hünfeld	
Satzung zum Schutz des Baumbestandes in 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 vorgenannten Satzungen der Stadt Hünfeld gilt die jeweilige Satzung in ihrer aktuellen Fassung.	

1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	
1.1 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
1.1.1	 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) (siehe Kennzeichnungen der Nutzungsschablone)
1.1.2	 max. Grundflächenzahl, GRZ (§16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
1.1.3	 max. Geschossflächenzahl, GFZ (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
1.1.4	 Höhe baulicher Anlagen, H (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)  Die maximale zulässige Flurstückshöhe (FH) beträgt 11,50 m. Die FH bemisst sich vom mittleren Anschnitt der natürlich vorhandenen, umgebenden Geländeoberfläche bis zur OK First. Die Firsthöhe ist die obere Schnittkante von zwei Dachflächen. Die angegebene FH darf nicht überschritten werden.

1.2 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	
1.2.1	 offene Bauweise §22 BauNVO
1.2.2	 Einzel- und Doppelhäuser  Es muss jeweils eine Grundstücksgröße von 400 m² zur Einzel- oder Doppelhausbebauung gewährleistet sein bzw. im Fall von Grundstücksteilung im Nachgang gewährleistet bleiben. Die Anzahl der eigenständigen Wohneinheiten für Einzelhäuser wird auf 2 begrenzt. Eine zusätzliche Einliegewohnung im Keller- oder Dachgeschoss ist zulässig, wenn die Wohnfläche für die Kleinwohnung max. 50% der Grundrissfläche beträgt, die festgesetzte GFZ nicht überschritten wird, die Gebäudehöhen nicht überschritten werden und die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden.
1.2.3	 Baugrenze §23 (3) BauNVO Die Flächen außerhalb der Baugrenze sind von Bebauung freizuhalten, sofern es sich nicht um Nebenanlagen im Sinn §14 BauNVO handelt.
1.2.4	 Firstrichtung Es wird empfohlen, die Firstrichtung parallel zu den Höhenlinien zu wählen. Es ist jedoch auch möglich, die Häuser entgegen der Höhenlinien anzuordnen. Um in diesem Fall überhöhte Gebäude zu vermeiden, darf die Giebelbreite der Wohnhäuser 9,50 m nicht überschreiten.
1.2.5	 Garagen und Nebenanlagen Nebenanlagen sind nach § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig. Sie sollen jedoch nur eingeschossig ausgeführt werden bzw. dürfen eine maximale TH von 2,75 m erreichen. Werden Garagen zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet, sind sie als Doppelgarage mit einheitlicher Gestaltung zusammenzufassen.

1.3 FLÄCHE FÜR STELLPLATZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	
Zufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Materialien auszuführen, wie z.B. Rasenpflaster, wassergebundene Decke oder breitflügeliges Pflaster. Hinweis: Auf die Möglichkeit einer Ermäßigung der Gebühren für die Einleitung von Niederschlagswasser nach Grundstücksfläche, für mit Natur- und Verbundpflaster oder auf ähnliche Weise befestigte Grundstücksflächen unter Berücksichtigung der jeweils gültigen Abwasserbeitrags- und Gebührensatzung der Stadt Hünfeld, wird hingewiesen.	
1.4 EINFRIEDUNGEN (§ 6 Abs. 10 Nr. 6, § 81 Abs. 1 Nr. 3, 7 HBO)	

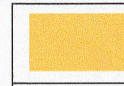
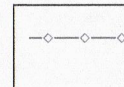
Für alle sonstigen Grundstücksflächen wird an mindestens einer **Grundstücksgrenze** auf der gesamten Länge eine mindestens zweireihig, freiwachsende Hecke bevorzugt. Es können standortgerechte und landschaftstypische Sträucher nach Wahl des Grundstückseigentümers zur Pflanzung verwendet werden. Alternativ ist die Anlage einer geschnittenen Hecke aus heimischen Heckenpflanzen nach Wahl des Grundstückseigentümers möglich.

Eine Pflanzung von **Koniferen** ist (nur) als Solitär oder für Heckenpflanzungen mit einer max. Höhe von 2,50 m zulässig.

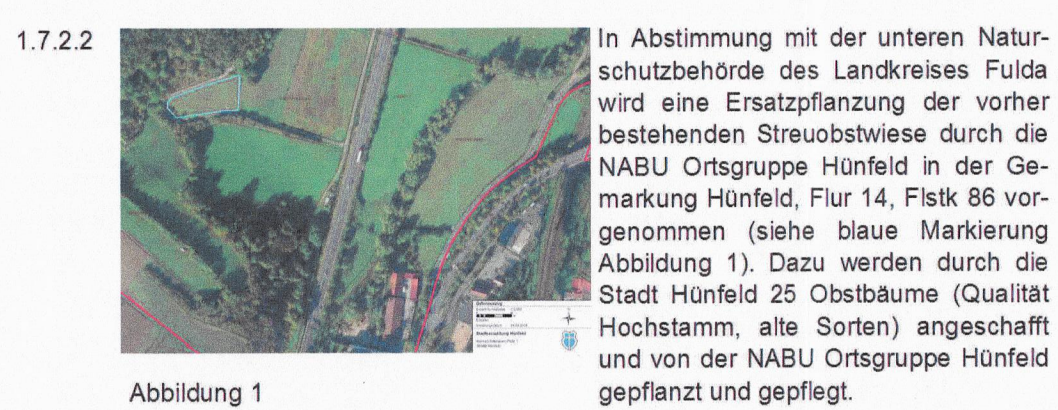
In **Wohngebieten** ist die Einfriedung als geschlossene Mauer oder Wand **unzulässig**. Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m sind **zulässig**.

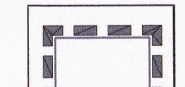
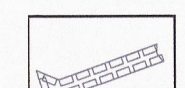
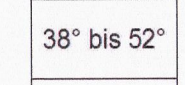
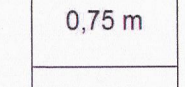
Entlang der **öffentlichen Verkehrsflächen** gelten für Einfriedungen folgende Regelungen:

- geschlossene Einfriedungen (z.B. Mauern, Sichtschutzzäune) sind **unzulässig**.
- offene Einfriedungen in Form von Staketenzäunen, Maschendrahtzäunen oder Doppelstabmattenzäunen ohne Sichtschutzstreifen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m **zulässig**.
- Randbegrenzungen, Sockel, kleine Mauern sind bis zu einer Höhe von maximal 50 cm **zulässig**.

1.5 VERKEHRSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	
1.5.1	 Straßenverkehrsfläche
1.5.2	 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußweg
1.6 FLÄCHEN ZUR FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	
1.6.1	 unterirdische Hauptversorgungsleitung - Zweckbestimmung Kanal

1.7 GRÜNFLÄCHEN (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4; § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)	
1.7.1	 öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Kinderspielfeld mit Sanitärgebäude (zulässige Grundfläche von bis zu 30 m²)
1.7.2	Um den Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen, sind folgende Inhalte im Bebauungsplan bzgl. der Grünordnung integriert. Die Festsetzungen dienen auch dazu, eine Durchgrünung der neuen Wohnbaufläche zu garantieren und damit zum einen die ökologische Funktion des Naturhaushalts zu stärken und zum anderen die nachbarschaftliche Wohnqualität zu erhöhen.
1.7.2.1	Gärtnerische Festsetzungen auf privaten Grundstücken Die Freiflächen bzw. zusammenhängenden Grundstücksflächen sind als Vor-/Garten oder sonstige Vegetations-/Grünfläche zu gestalten. Auf nicht zwingend erforderliche Flächenversiegelungen sollte grundsätzlich verzichtet werden. Die Vorgärten sind als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten. Je 200 m² angefangene Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum (Qualität Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm) oder Obstbaum (Qualität Hochstamm, mind. 7 cm Stammumfang) zu pflanzen und zu unterhalten. Dabei ist mindestens 1 höher wachsender Laubbaum (über 10 m) zu verwenden. Zu verwenden sind standortgerechte und landschaftstypischen Obst- und Laubbäume nach Wahl des Grundstückseigentümers.



1.8 SONSTIGE PLANZEICHEN	
1.8.1	 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§9 Abs. 7 BauGB)
1.8.2	 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN/ ORTSRECHT DER STADT HÜNFELD	
2.1	 Dachneigung
2.2	 Kniestock- bzw. Drempelhöhe darf 0,75 m, gemessen von der Oberkante Rohfußboden bis Unterkannte Fußplatte, nicht überschreiten.
2.3	Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen , mit Ausnahme der notwendigen Zugänge und Zufahrten, sind wasserdurchlässig anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Befestigte Grundstücksflächen, die ohne Einfriedung an öffentliche befestigten Flächen anschließen, sind diesen entsprechend in Art und Ausführung zu befestigen.

2.4 SATZUNG ÜBER DIE BAUGESTALTUNG IN DEN DÖRFlichen STADTEILEN	
Für die gestalterischen Vorgaben und insbesondere für die Gestaltung der Dächer/ Dachaufbauten etc. gilt die Satzung über die Baugestaltung in den dörflichen Stadtteilen einschließlich der Anlagen mit graphischen Darstellungen und Beispielen in der gültigen Fassung, soweit sie den übrigen Festsetzungen im Bebauungsplan nicht widerspricht. Ferner gelten die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen.	

2.5 STELLPLATZSATZUNG	
Für die Gestaltung der Stellplätze gilt die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Hünfeld in der jeweils gültigen Fassung.	
2.6 BAUMSCHUTZSATZUNG	
Zur Erhaltung von Bäumen wird auf die Baumschutzsatzung der Stadt Hünfeld in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.	

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGEN, HINWEISE	
3.1 BODENDENKMÄLER	
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, ist dies der Unteren Denkmalschutzbehörde nach § 20 des Hess. Denkmalschutzgesetzes unverzüglich anzuzeigen.	
3.2 PLANUNGSPHASE	
Es ist Aufgabe der Bauherren, sich über den Planungsstand zu informieren und die eigene Planung, insbesondere die Zufahrt, auf die tatsächliche bauliche Situation vor Ort (z.B. Lampen bzw. Bäume in öffentlichen Verkehrsflächen) abzustimmen.	
3.3 FASSADENBEGRÜNNUNG	
Zur Gestaltung ungegliederter Fassadenflächen wird eine Fassadenbegrünung empfohlen. Fassaden, die auf einer Fläche von 10m² keine Fenster-, Tor- u/o Türöffnungen aufweisen, können dann mit einer Rank- u/o Kletterpflanze begrünt werden.	
3.4 FREIFLÄCHENGESTALTUNG	
Wohnbauflächen Mindestens 50% der privaten Grundstücksflächen sollten als Garten oder sonstige Vegetationsfläche/Grünfläche gestaltet werden. Auf nicht zwingend erforderliche Flächenversiegelungen sollte grundsätzlich verzichtet werden.	
3.5 HINWEISE	

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 sollten.

Neuanpflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind auf Kosten des Eigentümers nachzupflanzen.

Der im Rahmen von **Straßenbaumaßnahmen** erforderliche Einbau von Betonfundamenten als sog. „Rückenstützen“ für Bordsteine, wie z.B. „T 8, o. 9, entlang von Gehwegen, Fahrbahnen und sonstigen öffentlichen Bereichen erfolgt auf den angrenzenden privaten Grundstücken. Die Hinterkante des Bordsteines 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 Böschungsanlagen im Rahmen von Gehwegbau- bzw. Straßenbaumaßnahmen geduldet. Den Grundstückseigentümern obliegt es im Zuge von Straßenbaumaßnahmen erforderlich werdende Geländeangleichungen selbst auszuführen.

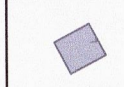
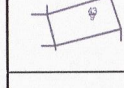
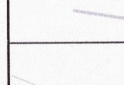
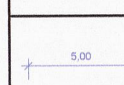
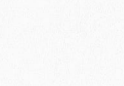
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer **Leitungszone** in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom sowie für Strom vorzusehen. Bestehende Trassen sind entsprechend zu berücksichtigen und in ihrem Bestand zu sichern.

Hinsichtlich geplanter **Baumpflanzungen** ist das "Merktblatt 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 Bauplanungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

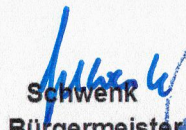
Die Herstellung der **Hausanschlüsse** ist von den Grundstückseigentümern selbst zu erbringen. Hierzu können ggf. Leerrohre vom neu zu errichtenden Gebäude bis zur Grundstücksgrenze bzw. zum Gehweg verlegt werden.

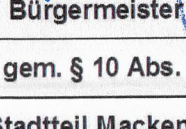
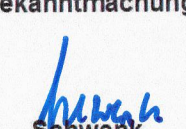
Brandschutz und Löschwasserversorgung

Unter Hinweis auf das vom DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) im Einvernehmen mit dem Fachnormenausschuss Feuerwehrgewesen und unter Mitwirkung von Vertretern der zuständigen Landesbehörde ausgearbeitete Arbeitsblatt W 405, Stand Februar 2008, wird durch die Stadt Hünfeld der Löschwasserbedarf „klein“ – 96 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.

3.6 WEITERE DARSTELLUNGEN	
3.6.1	 vorhandene Bebauung mit Hausnummer
3.6.2	 vorhandene Flurstücke mit Bezeichnung
3.6.3	 vorgeschlagene, nicht verbindliche Flurstücksgrenze
3.6.4	 Höhenlinien mit Höhenangaben über NN
3.6.5	 Bemaßung

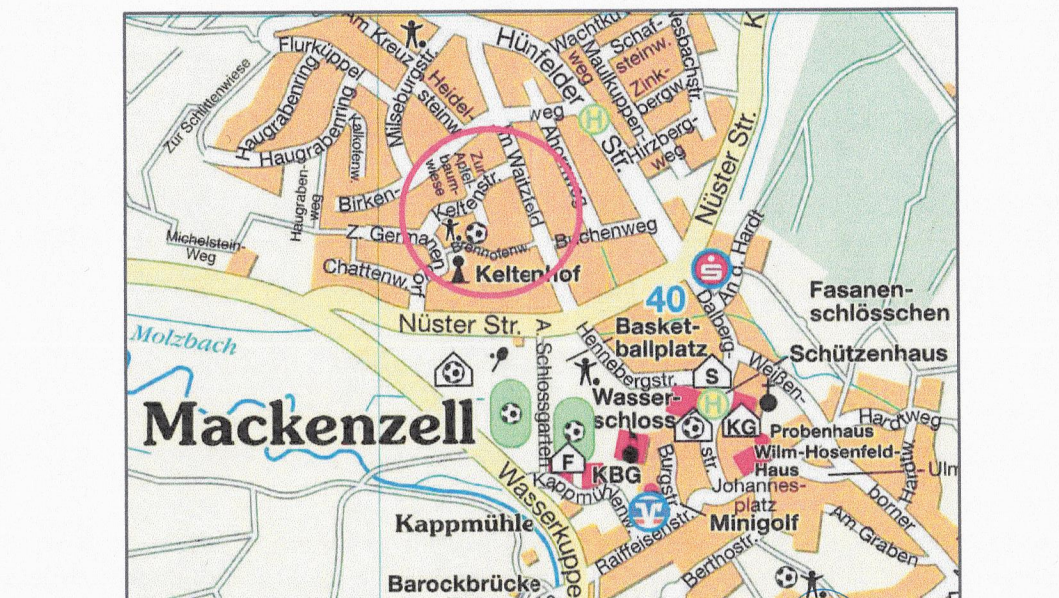
4. AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERKE	
4.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	
Auf der Grundlage des §13 a i.V.m. §13 Abs. 2 BauGB wurde der Entwurf 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 für den Stadtteil Mackenzell „Nördlich Brennofenweg“, Gemarkung Mackenzell, Flur 1 im vereinfachten Verfahren aufgestellt und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §3 Abs. 1 BauGB und §4 Abs. 1 BauGB gemäß §13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Hünfeld, 12.09.2018  Michael Schwenk Bürgermeister	

4.2 AUSLEGUNGSBESCHLUSS	
Die Stadtverordnetenversammlung hat am 26.04.2018 die Auslegung des Entwurfs 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 für den Stadtteil Mackenzell „Nördlich Brennofenweg“, Gemarkung Mackenzell, Flur 1 beschlossen. Dieser hat mit Begründung über die Dauer eines Monats vom 24.05.2018 bis 25.06.2018 einschl. öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 16.05.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden. Hünfeld, 12.09.2018  Michael Schwenk Bürgermeister	

4.3 SATZUNGSBESCHLUSS	
Die Stadtverordnetenversammlung hat nach § 10 BauGB am 30.08.2018 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 für den Stadtteil Mackenzell „Nördlich Brennofenweg“, Gemarkung Mackenzell, Flur 1 als Satzung beschlossen. Hünfeld, 12.09.2018  Michael Schwenk Bürgermeister	
4.4 BEKANNTMACHUNG DES BEBAUUNGSPLANES gem. § 10 Abs. 3 BauGB	
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 für den Stadtteil Mackenzell „Nördlich Brennofenweg“, Gemarkung Mackenzell, Flur 1 wurde am 19.09.2018 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, 20.09.2018  Michael Schwenk Bürgermeister	



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Mackenzell „Nördlich Brennofenweg“, Gemarkung Mackenzell, Flur 1



Maßstab: 1 : 500 (DINA1)
Bearbeitet: Stadtbauamt Hünfeld
Dipl.-Geogr./ M.Sc. urb. man. Trabert
Datum: 05.07.2018
 Michael Weber
Bürgermeister