



Rechtsgrundlagen	
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baumutzungsverordnung
PlanZV	Planzeichnungsverordnung
HBO	Hessische Bauordnung
HGO	Hessische Gemeindeordnung
BauGB-MaßnahmenG	Hessisches Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch
GeoVG	Hessische Garagenverordnung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
HAGBNatSchG	Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz
BImSchG	Bundesimmissionsschutzgesetz
HDmSchG	Hessisches Denkmalschutzgesetz
UVPG	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

Ortsrecht der Stadt Hünfeld

Satzung über die Baugestaltung der Randbereiche in der Kernstadt und in den Stadtteilen (Baugestaltungsverordnung – 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

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

MDW	Dörfliche Wohngebiete (§ 5a BauNVO)
-----	-------------------------------------

1.2 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)
Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)	
z. B. TH 6,50 m	Traufhöhe TH

1.3 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)
--	--------------------------------

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

	Straßenverkehrsflächen
--	------------------------

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

	Private Grünfläche
--	--------------------

1.6 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)

16.1	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
16.2	Erdwall
	zu begründender Erdwall mit einer Höhe von 1,00 m
	Die Grundstückseigentümer sind zur Herstellung eines Erdwalls sowie zur dauerhaften und fachgerechten Pflege der zu bepflanzenden Erdwallflächen verpflichtet.

1.7 Sonstige Planzeichen

	1.7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	1.7.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 6 BauNVO)

2. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

Dörfliche Wohngebiete (§ 5a BauNVO) mit Einschränkung

Zulässig sind die unter § 5 Abs. 2 Nr. 1 - 8 aufgeführten Nutzungen.

Unzulässig sind Tankstellen und die Einrichtung / der Betrieb von Spielplätzen sowie Gewerbebetriebe in Form von Bordellen, bordellähnlichen Betrieben oder Anlagen der Wohnungsprostitution.

Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Die Anzahl der eigenständigen Wohneinheiten für Einzelhäuser wird im MDW 1 auf maximal drei und in MDW 2 und 3 auf maximal sechs begrenzt.

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

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)	
MDW 1 und 3	6,50 m Traufhöhe (TH)
MDW 2	7,00 m Traufhöhe (TH)

Die einzuhaltende Traufhöhe TH bemisst sich aus dem lotrechten Abstand zwischen der Schnittkante der traufseitigen Außenwand mit der natürlichen Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt mit der Dachhaut.

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

Die vorgegebenen Höhen dürfen an keiner Stelle überschritten werden.

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

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Gängen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.

2.4 Fläche für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Zufahrten sind in wasserundurchlässigen Materialien auszuführen, wie z. B. Rasenpflaster, wassergebundene Decke oder breittüftiges Pflaster.

2.5 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind bis zu einer Traufhöhe von 3,00 m zulässig.

2.6 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)

2.6.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.6.1.1 Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum

Innerhalb des öffentlichen Straßenraums sind standortgerechte Laubbäume zu pflanzen (Hochstamm 3 x v, 14 - 16 cm). Für die Baumpflanzungen sind ausreichend dimensionierte Baumscheiben (Mindestgröße 2,00 m x 1,50 m) und / oder zusammenhängende Pflanzbeete auszubilden und mit standortgerechten bodendeckenden Stauden und Gehölzen zu bepflanzen oder anzulassen.

Es werden folgende Arten empfohlen:

Stadtlinde (Tilia cordata 'Greenspire')
Spitzahorn (Acer platanoides 'Emerald Queen')
Kegel-Feldahorn (Acer campestre 'Elsrijk')
Echte Mehlbeere (Sorbus aria)
Apfelorn (Crataegus 'Carriere')

2.6.1.2 Anlage einer freiwachsenden Hecke

Innerhalb der zeichnerischen Umgrenzung ist am westlichen Rand des Plangebiets zur Abgrenzung gegenüber der freien Landschaft sowie zur Bildung eines neuen Ortsrands eine mindestens 2-reihige Heckenpflanzung anzulegen, zu pflegen und zu unterhalten.

Die Gehölze sind in versetzten Reihen mit einem Abstand von 1,00 m zwischen den Reihen und 1,50 m innerhalb der Reihen zu pflanzen.

Es werden Gehölze der folgenden Pflanzliste empfohlen:

Heister, mind. 2,00 – 2,50 m hoch, der Arten:

Hainbuche (Carpinus betulus)
Stieleiche (Quercus robur)
Zitterappel (Populus tremula)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Vogelkirsche (Prunus avium)

Sträucher, mind. 0,60 – 1,00 m hoch, der Arten:

Haselnuss (Corylus avellana)
Eingriffeliger Weidorn (Crataegus monogyna)
Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Hundsrose (Rosa canina)
Traubenholunder (Sambucus nigra)
Hartweige (Cornus sanguinea)
Schlehe (Prunus spinosa)
Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)
Himbeere (Rubus idaeus)

2.6.1.3 Anlage eines zu begründenden Erdwalls und eines vorgelagerten Grabens

Die Grundstückseigentümer der westlichen Grundstücke sind in Richtung Hang zur Herstellung eines Erdwalls mit einer Höhe von 1,00 m mit einem zum Hang hin vorgelagerten Graben zur Vermeidung von Überflutungen durch Regenereignisse aus dem höhergelegenen landwirtschaftlichen Grundstück sowie zur dauerhaften Pflege / Unterhaltung der mit Bodendecken zu bepflanzenden Erdwallflächen und des Grabens verpflichtet.

Die Grundstückseigentümer sind zur dauerhaften und fachgerechten Pflege der 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.

2.7 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 Gebäudezufahrt (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 die Grundstücksflächen ist ein mindestens einer Grundstücksgrenze auf der gesamten Länge eine mindestens zweireihige freiwachsende Hecke anzupflanzen. Zur Pflanzung können hier standortgerechte und landschaftstypische Sträucher nach Wahl des Grundstückseigentümers verwendet werden.
- Eine Pflanzung von Koniferen ist nur als Solitär zulässig.

Auffüllungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig.

2.8 Einfriedungen (§ 9 Abs. 10 Nr. 6, § 91 Abs. 1 Nr. 3, 7 HBO)

Geschlossene Einfriedungen in Form von Mauern und / oder Gabionen sind unzulässig im Bereich von Terrassen im direkten Anschluss an die Gebäude sind Sichtschutzwände mit einer Länge von maximal 6,00 m und einer Höhe von maximal 1,80 m über der natürlichen Geländeoberfläche je Grundstücksecke zulässig.

Lebende Einfriedungen in Form von Heckenanpflanzungen sind zur öffentlichen Verkehrsfläche in einer Höhe von maximal 0,80 m ab Oberkante Verkehrsfläche / Gehweg zulässig, ansonsten bis zu einer Höhe von 1,20 m ab Oberkante Geländeoberfläche zulässig. Einfriedungen zu Fuß- und Wirtschaftsflächen sind als hinterpflanzte Maschendraht- oder Stabgitterzäune bis zu einer Höhe von 1,50 m ab Oberkante Geländeoberfläche zulässig.

Offene Einfriedungen in Form von Staketenzäunen, Maschendrahtzäunen oder Doppelstabmatten ohne Sichtschutzstreifen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Abgrabungen, Aufschüttungen, Bodenmodellierungen

Stützmauern sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m (gemessen von der Oberkante des natürlichen Geländes) zulässig. Um eine Terrassierung zu erreichen, ist ein Mindestabstand von 1,50 m zwischen zwei aufeinander folgenden Stützmauern einzuhalten.

Randbegrenzungen wie Sockel, kleine Mauern, Stützmauern usw. sind zur Freihaltung eines Licht-Raum-Profiles eingeschränkt zulässig.

Bei allen Baugrundstücken mit vorgelagertem Gehweg sind vorgenannte Randbegrenzungen bis zu einer Höhe von max. 0,50 m zulässig.

Bei allen Baugrundstücken, die direkt an öffentliche Straßen grenzen, ohne dass ein Gehweg vorgelagert ist, sind 0,25 m des Baugrundstücks, gemessen vom Straßenrand (Hinterkante Bordstein) bis zur oben genannten Randbegrenzung oder Aufschüttung komplett baulich freizuhalten und vorgenannte Randbegrenzungen bis zu einer Höhe von max. 0,50 m zulässig.

2.9 Naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen

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

Vorgesehen ist, im Außenbereich der Hasel gewässerbegleitende Grünlandflächen zu extensivieren. Angestrebt wird hier die Umwandlung einer intensiv genutzten Frischweide in eine extensiv genutzte Frischweide. Die betreffenden Flächen des Flurstücks 1 der Flur 24 in der Gemarkung Großensbach werden zukünftig entsprechend den Unterhaltungs- und Pflegehinweisen der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Fulda bewirtschaftet. Es erfolgt eine ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr, wobei das anfallende Mahgut entfernt wird. Eine Nachbeweidung kann durchgeführt werden. Auf eine Düngung wird vollständig verzichtet. Die in Teilbereichen noch vorhandenen Drainageleitungen werden in ihren Funktionen unbrauchbar gemacht.

Der erforderliche Kompensationsbedarf wird in Anlehnung an Anlage 3 der Hessischen Kompensationsverordnung vom 26.10.2018 ermittelt. Entsprechend festgesetzt wird ein Kompensationsbedarf von

137.734 Biotopwertpunkten.

Diese werden anteilig der o. a. Gesamtmaßnahme zugeordnet.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche 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 Anlagen mit grafischen Darstellungen und Beispielen 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.

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.

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.

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.

Hinweise

Hinweis zum vorsorgenden Bodenschutz:

Bei der Bauausführung sind die vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) herausgegebenen Merkblätter „Bodenschutz für Hausbauer und „Bodenschutz für Bauausführende zu beachten.

Hinweis zum nachsorgenden Bodenschutz:

Ergeben sich während den Bauausführungen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Anzeichen, die einen Altlastenverdacht begründen können, ist unverzüglich die obere Bodenschutzbehörde, Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.2 zu informieren und in das weitere Vorgehen einzubeziehen.

Hinweis zu Flächen von Stellplätzen:

Auf die Möglichkeit einer Ermäßigung der Gebühren für die Entleerung von Niederschlagswasser nach Grundstücksfläche, für mit Natur- und Verkehrsflächen oder ähnliche Wiesengebiete Grundstücksflächen unter Berücksichtigung der jeweils gültigen Abwasserbeitrags- 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 sollten.

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

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 sogenannte „Rückensstützen“ für Bordsteine, wie z. B. 3 x 1 m 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 entschädigungslos gedeuldet. Durch die Grundstückseigentümer werden erforderliche Böschungsanlagen im Rahmen von Gehwegbau- bzw. Straßenbaumaßnahmen gedeuldet. 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 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 vom neu zu errichtenden Gebäude bis zur Grundstücksgrenze bzw. zum Gehweg verlegt werden.

Brandschutz und Löschwasserressourcen

Der Löschwasserschutz wird auf der Grundlage des vom DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) ausgearbeiteten Arbeitsblattes W 405 in seiner jeweils aktuellen Fassung sichergestellt. Der Brandschutz für die Einstufung als kleine Brandabschließungsgefahr setzt eine bereit zu stellende Löschwassermenge von 48 m³ für die Dauer von zwei Stunden voraus. Dieser kann über das örtliche Leitungssystem sichergestellt werden. Zur Gestaltung der Außenfassaden gelten die Regelungen des § 31 Abs. 1 bis 4 HBO.

- Der bereitgestellte Grundschutz von Löschwasser ist jedoch nur ausreichend, wenn:
 - Außenwände und Außenwandteile wie Brüstungen und Schürzen so ausgebildet werden, dass eine Brandausbreitung auf und in diesen Bauteilen ausreichend lang begrenzt ist
 - Nichttragende Außenwände und nichttragende Teile tragender Außenwände aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen; die sind aus brennbaren Baustoffen zulässig, wenn sie als raumabschließende Bauteile feuerhemmend sind (dies gilt nicht für Türen, Fenster, Fugendichtungen und brennbare Dämmstoffe in nichtbrennbaren Profilen der Außenwandkonstruktion)
 - Oberflächen von Außenwänden sowie Außenwandbekleidungen einschließlich Dämmstoffe und Unterkonstruktionen schwerentflammbar sind und die Dämmstoffe nicht brennend abfallen oder abtropfen.

Darüberhinausgehenden Löschwasserbedarf bei einer weniger hohen Bauteilanforderung an Außenwände als zuvor beschrieben 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.

Die Erschließungsmaßnahme bzgl. Telekommunikation wird in dem Neubaugebiet in koordinierter unterirdischer Bauweise durchgeführt (Längsverkabelung). Die Herstellung der Hauszuführung (Tiefbau) ist von den Grundstückseigentümern selbst zu erbringen. Dies kann z. B. durch die zur Bereitstellung eines Leerrohres vom neu zu errichtenden Gebäude bis zur Grundstücksgrenze bzw. Gehweg erfolgen.

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 Nachbarn und Verkehrsteilnehmer sowie für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist eine möglichst umweltfreundliche und leistungsfähige 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, Steuerungselemente 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, 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 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

	vorhandene Bebauung mit Hausnummer
	vorhandene Flurstücke mit Bezeichnung
	vorgeschlagene, nicht verbindliche Flurstücksgrenze
	Abzubrechendes Gebäude
	Höhenlinien
	Bemaßung

5. Aufstellungs- und Genehmigungsvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 10.09.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Michelsrombach „Hinter den Gärten“, Gemarkung Michelsrombach, Flure 16 und 31 beschlossen. Die Durchführung erfolgt nach § 13 a i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB im vereinfachten Verfahren. Der Beschluss wurde am 19.09.2020 öffentlich bekannt gemacht.

Hünfeld, 23.09.2020

Tschernok
Bürgermeister

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB an diesem Bauleitplanverfahren wurde am 19.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Diese Bekanntmachung enthielt den Hinweis, dass die Öffentlichkeit in der Zeit vom 21.09.2020 bis 21.10.2020 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Vorwurfs dieses Bebauungsplanes hat.

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

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 22.09.2021 die Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 19 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Michelsrombach „Hinter den Gärten“, Gemarkung Michelsrombach, Flure 16 und 31 beschlossen.

Dieser hat mit Begründung über die Dauer eines Monats vom 11.10.2021 bis einschließlich 11.11.2021 öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Zeitraum vom 11.10.2021 bis einschließlich 11.11.2021 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB förmlich beteiligt.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 02.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hünfeld, 30.11.2021

Tschernok
Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat nach § 10 BauGB am 23.05.2023 den Bebauungsplan Nr. 19 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Michelsrombach „Hinter den Gärten“, Gemarkung Michelsrombach, Flure 16 und 31 beschlossen.

Hünfeld, 29.05.2023

Tschernok
Bürgermeister

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

Der Bebauungsplan Nr. 19 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Michelsrombach „Hinter den Gärten“, Gemarkung Michelsrombach, Flure 16 und 31 wurde am 10.06.2023 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, 13.06.2023

Tschernok
Bürgermeister



Bebauungsplan Nr. 19 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Michelsrombach

„Hinter den Gärten“

Gemarkung Michelsrombach, Flur 16 und 31



Michelsrombach

Maßstab: 1 : 1000 (DIN A1)
Bearbeitet: Stadtbauamt Hünfeld
Dipl.-Ing. Quinkler
Datum: 13.06.2023

