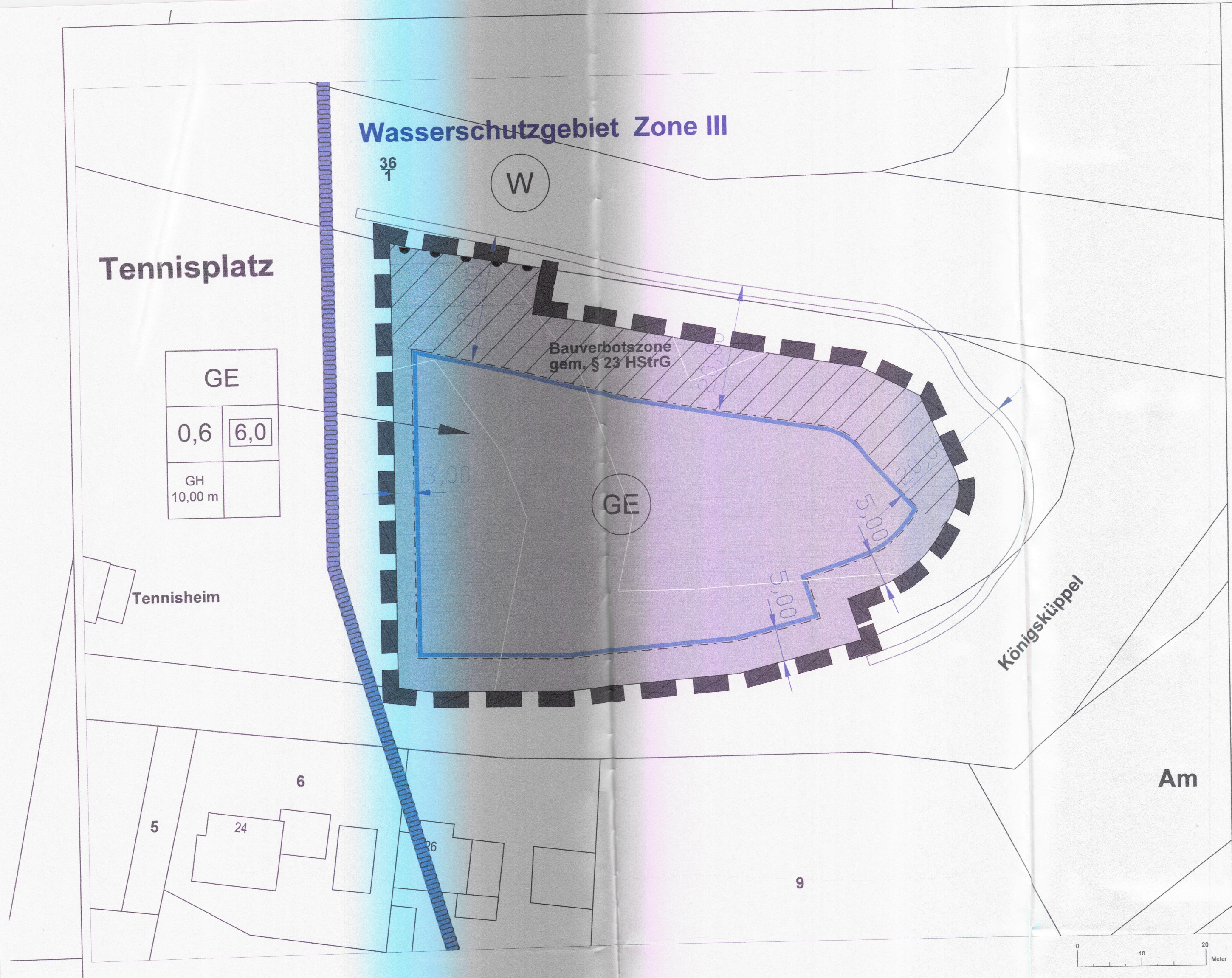




Rechtsgrundlagen

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

Ortsrecht der Stadt Hünfeld

Satzung über die Baugestaltung der Industrie- und Gewerbegebiete der Stadt Hünfeld (Baugestaltungssatzung – Industrie- und Gewerbegebiete)

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 vorgenommenen 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)

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

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

z. B. 0,6 max. Grundflächenzahl, GRZ (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

z. B. **6,0** Baumassenzahl, BMZ (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

z. B. 10,00 m Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Gebäudehöhe, GH

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

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

● Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

1.5 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)

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

W Wasserschutzgebiet Zone III

1.6 Sonstige Planzeichen

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

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)

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
Zulässig sind Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO. Alle weiteren Nutzungen, auch die ausnahmsweise zulässigen, sind ausgeschlossen.

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

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
10,00 m GH – Gebäudehöhe
Die Gebäudehöhe wird teilweise vom Anschnitt des natürlichen Geländes bis zur Öl Außenwand (Schnittpunkt Außenwand mit OK Dachendeckung bzw. OK Attika) gemessen.
Eine Überschreitung der zulässigen GH um maximal 1,50 m für technisch erforderliche Teile (z.B. Schornsteine, technische Aufbauten, Antennen, PV-Anlagen, Klimageräte) ist zulässig.

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

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die zur Versorgung des Gebietes mit Strom, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.4 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

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

2.5 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)

Auf den Firmengrundstücken ist pro angefangene 200 m² überbauter und ersiegender Fläche jeweils ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, wobei die Qualität der Hochstämme als mindestens 3 x v., Stammumfang mind. 16 cm festgesetzt wird.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, mit Ausnahme der notwendigen Zugänge, Zufahrten und Stellplätze, sind wasserdurchlässig anzulegen und gärtnerisch anzulegen.

Als zu pflanzende Arten werden Winterlinde (*Tilia cordata*), Stadtlinde (*T. cordata Greenspire*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Kegelförmiger Spitzahorn (*Acer platanoides Emerald Queen*), Feldahorn (*Acer campestre*), Kegel-Feldahorn (*Acer campestre Elsrjik*) sowie Echte Mehlbeere (*Sorbus aria*) und Weißdorn (*Crataegus*), Apfelfeld (*Crataegus*) empfohlen.

Für die Baumpflanzungen sind ausreichend dimensionierte Baumscheiben (Mindestgröße 1,50 x 1,50 m) und/oder zusammenhängende Pflanzbeete auszubilden und mit standortgerechten, bodendeckenden Stauden und Gehölzen zu bepflanzen oder standortgerecht anzupflanzen.

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

Wenn eine Ersatzpflanzung erforderlich wird, ist diese umgehend in der nächsten und in der Regel in der nächsten Pflanzperiode vorzunehmen. Die Pflanzperiode beginnt am 25.09. und endet am 30.03.

Außerdem gelten die weiteren Festlegungen der Hünfelder Baumschutzsatzung.

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

Fassadenbegrünung

Zur Gestaltung ungegliederter Fassadenflächen wird eine Fassadengliederung empfohlen. Fassaden, die auf einer Fläche von 10 m² keine Fenster-, Tor- und / oder Türöffnungen aufweisen, können dann mit Rank- und / oder Kletzpflanzen begrünt werden.

2.6 Naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen

Zur funktionalen Kompensation der o.a. Eingriffe in die Umwelt, den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ist folgende Kompensationsmaßnahme außerhalb des Planungsgebietes vorgesehen:

Auf dem Flurstück 69/5, Flur 8, Gemarkung Dammersbach (Waldort 340 - 3) mit einem Flächenanteil von 6.500 m² erfolgt eine flächenhafte Nutzungseinstellung zur Förderung von Waldbewirtschaftungsmaßnahmen gemäß 2.3.1 nach den "Hinweisen für naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen im Wald". Die hier vorhandenen Waldbestände werden aus der forstlichen Nutzung und Bewirtschaftung genommen und der Sukzession überlassen. Ziel ist hier die Entwicklung naturnaher Waldgesellschaften.

Die o. a. Kompensationsmaßnahme erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Fulda und HessenForst. Einzelheiten sind in dem "Vertrag über den Verkauf vorläufiger Ersatzmaßnahmen (Ökokontomaßnahmen)" zwischen HessenForst und der Forstamt Burghausen und dem Magistrat der Stadt Hünfeld vom 28.12.2019 geregelt.

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

3.1 Satzung über die Baugestaltung der Industrie- und Gewerbegebiete.

Für die gestalterischen Vorgaben und insbesondere für die Gestaltung der Dächer / Dachaufbauten etc. gilt die Satzung über die Baugestaltung der Industrie- und Gewerbegebiete in der Stadt Hünfeld einschließlich der Anlagen mit grafischen Darstellungen und Beispielen 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.

Zum Schutz des Grundwassers ist eine Befestigung der Stellplatz- und Verkehrsflächen mittels versickerungsfähigem Pflaster unzulässig. Diese Flächen müssen wasserdicht befestigt und das Niederschlagswasser den städtischen Entwässerungseinrichtungen zugeführt werden.

3.3 Baumschutzsatzung

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

3.4 Örtliche Festsetzungen über die äußere Gestaltung (auf Grundlage des § 91 HBO)

Die zur Ausführung vorgesehenen Grundfarben, Materialien und Verlaufsschemata sind im Rahmen der Bauantragsstellung mit der Stadt Hünfeld abzustimmen.

4. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise sowie sonstige Darstellungen ohne Festsetzungen

Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, ist die 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.

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Bauverbotszone (§ 23 HStrG)

Gemäß § 23 Abs. 1 dürfen längs von Landesstraßen
1. Hochbauten jeglicher Art in einer Entfernung bis zu 20 m außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
2. bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Landesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden
nicht errichtet werden.

Dies gilt entsprechend auch für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs sowie für nachweispflichtige Stellplätze, der Errichtung von Zäunen und Werbeanlagen.

Immissionsschutz

Von den Gebäuden samt etwaiger Außenbetriebsflächen darf keinerlei Blendwirkung auf den Verkehr der Landesstraße ausgehen.

Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung (Betriebsstätte) angebracht werden. Isoliert zu Werbezwecken errichtete oder aufgestellte Anlagen / Werbeträger (auch Pylon, Anhänger Heuballen etc.) sind unzulässig.

Werbeanlagen müssen so gestaltet sein, dass eine längere Blickabwendung des Fahrzeughalters nicht erforderlich ist; das bedeutet insbesondere:

- nicht überdimensioniert
- blendfrei
- nicht beweglich
- in Sekundenbruchteilen erfassbar oder nur zur unterschwelligten Wahrnehmung geeignet.

Die amtliche Beschilderung darf nicht beeinträchtigt werden.

Eine Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig.

Ferner gelten die Festsetzungen der Baugestaltungssatzung –Gewerbliche Bereiche–.

Grundwasserschutz, Wasserversorgung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb des amtlich festgesetzten Wasserschutzgebietes (Tiefbrunnen Präfors 1 – V) der Stadtwerke Hünfeld GmbH, Zone III. Die Verordnung zum Schutz der Trinkwasserversorgungsanlagen für die Wasserversorgung „Präfors“ der Stadt Hünfeld, Landkreis Fulda vom 16.02.1976 wie auch die Änderungsverordnung vom 09.02.2006 ist zu beachten.

Vorsorgender Bodenschutz

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

Hinweise auf Vorkehrungen zum Immissionsschutz

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in ihrer aktuellen Fassung sind einzuhalten.

Die Geräuschimmissionsprognose des TÜV Rheinland Energy GmbH vom 06.05.2021 mit Bericht-Nr. 936/21251982/02 ist Bestandteil dieses Bebauungsplans und zu beachten.

Hinweise

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 Überflutungsfolgen 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 „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 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 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 Löschwasserversorgung

Unter Hinweis auf das vom DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) im Einvernehmen mit dem Fachnormenausschuss Feuerwehren und unter Mitwirkung von Vertretern der zuständigen Landesbehörde ausgearbeitete Arbeitsblatt W 405, Stand Oktober 2018, wird durch die Stadt Hünfeld der Grundschutz der Löschwassermenge von 96 cbm/h nach der Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf (cbm/h)“ 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.

Die Erschließungsmaßnahme bzgl. Telekommunikation wird in dem Neubaubereich in koordinierter unterirdischer Bauweise durchgeführt (Langsverkabelung). 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 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:

1. voll abgeschirmte Leuchten, die nicht über die Nutzfläche hinaus und im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontale abstrahlen, Upward Light Ratio ULR 0%
2. Beleuchtungsstärken von max. 5 Lux für Weg- und Zugangsbeleuchtung, von 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung
3. niedrige Lichtpunkthöhen, die die Traufhöhe des Gebäudes nicht übersteigen, auf Masten nicht höher als 4,00 m
4. Leuchtmittel mit geringem Anteil an UV- und Blaulicht wie bernsteinfarbene bis warmweiße LED
5. Leuchtdichten von max. 100 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
- Bemaßung
- Bauverbotszone (§ 23 HStrG)

5. Aufstellungs- und Genehmigungsvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 25.11.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Michelsrombach „Gewerbefläche Königsküppel“, Gemarkung Michelsrombach, Flur 39 beschlossen. Die Durchführung erfolgt nach § 13 i.V.m. § 155 Abs. 2 Nr. 2 BauGB im vereinfachten Verfahren. Der Beschluss wurde am 28.11.2020 öffentlich bekannt gemacht.

Hünfeld, 13.10.2021

Tschesnok
Bürgermeister

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB an diesem Bauleitplanverfahren wurde am 28.11.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Diese Bekanntmachung enthielt den Hinweis, dass die Öffentlichkeit in der Zeit vom 30.11.2020 bis 30.12.2020 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Vorwurfs dieses Bebauungsplans hat.

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

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 19.02.2021 die Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 20 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Michelsrombach „Gewerbefläche Königsküppel“, Gemarkung Michelsrombach, Flur 39 beschlossen.

Dieser hat mit Begründung über die Dauer eines Monats vom 01.03.2021 bis einschließlich 01.04.2021 öffentlich ausliegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Zeitraum vom 01.03.2021 bis einschließlich 01.04.2021 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB förmlich beteiligt.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 21.02.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hünfeld, 13.10.2021

Tschesnok
Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 19.05.2021 den Bebauungsplan Nr. 20 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Michelsrombach „Gewerbefläche Königsküppel“, Gemarkung Michelsrombach, Flur 39 als Satzung beschlossen.

Hünfeld, 13.10.2021

Tschesnok
Bürgermeister

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

Der Bebauungsplan Nr. 20 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Michelsrombach „Gewerbefläche Königsküppel“, Gemarkung Michelsrombach, Flur 39 wurde am 09.10.2021 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, 13.10.2021

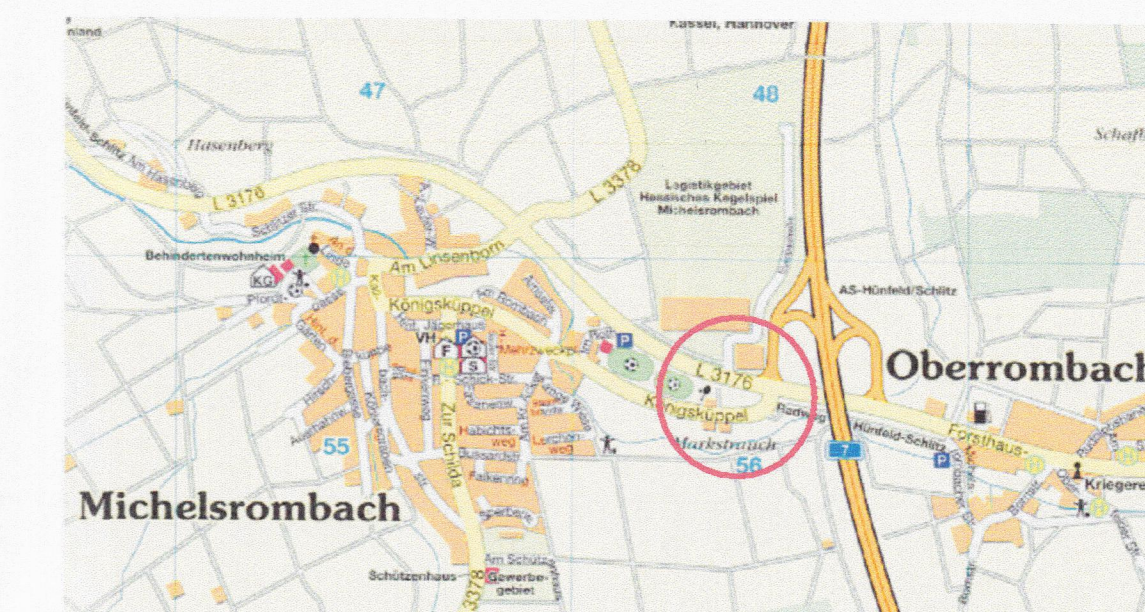
Tschesnok
Bürgermeister



Bebauungsplan Nr. 20 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Michelsrombach

„Gewerbefläche Königsküppel“

Gemarkung Michelsrombach, Flur 38 und 39



Maßstab: 1 : 500 (DIN A1)

Bearbeitet: Stadtbauamt Hünfeld / Dipl.-Ing. Quinkler

Datum: 13.10.2021

