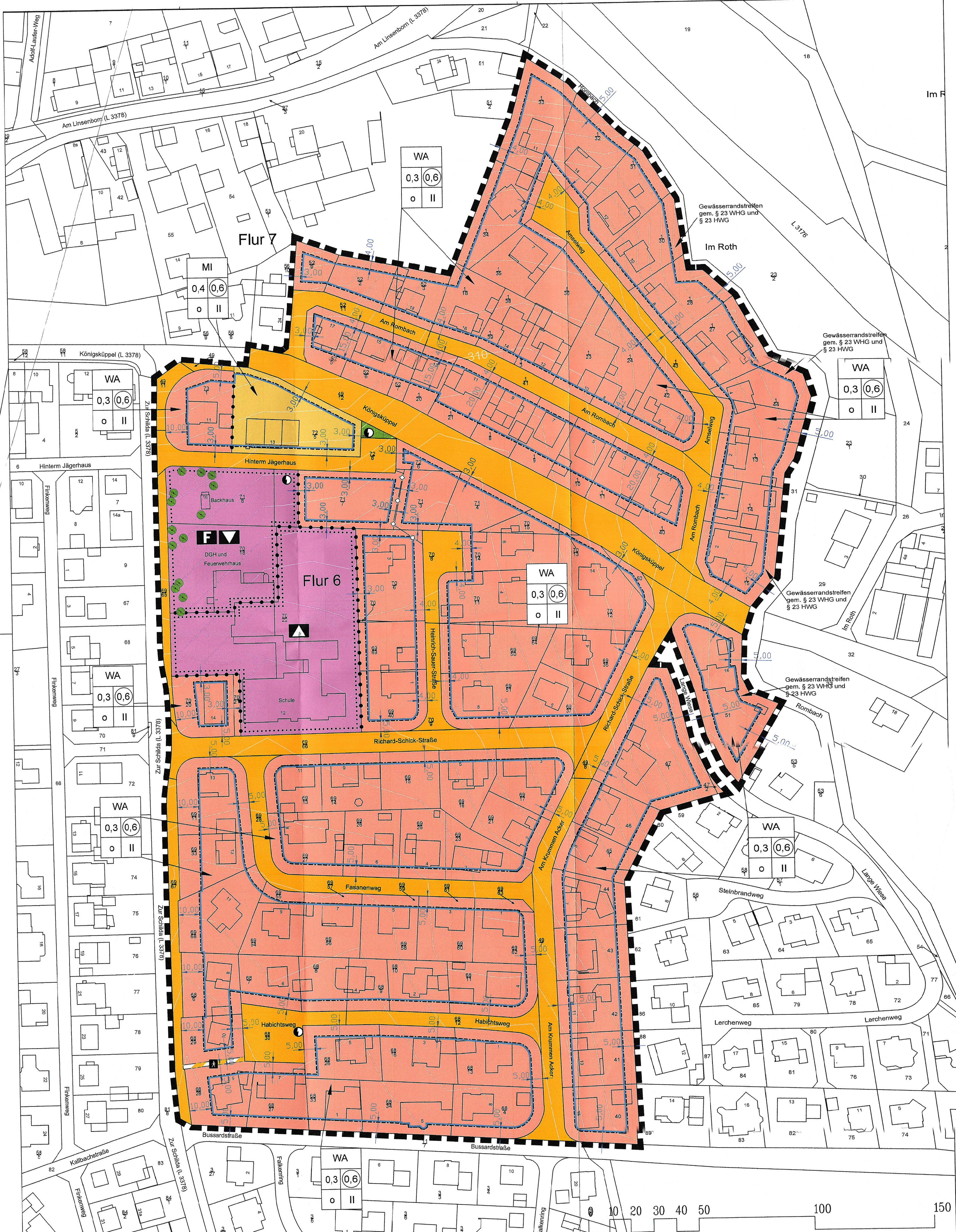




Rechtsgrundlagen

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
PlanZV	Planziachenerverordnung
HBO	Hessische Bauordnung
HGO	Hessische Gemeindeordnung
BauGB-MaßnahmenG	Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch
GrVG	Hessische Garagenverordnung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz
HDSchG	Hessisches Denkmalschutzgesetz
UVPG	UVPG

Ortsrecht der Stadt Hünfeld

Satzung über die Baueinstellung der Randbereiche der Stadt Hünfeld (Baueinstellungssatzung – Randbereiche)

Hinsichtlich der Anwendung der Landesgesetze und Verordnungen wird auf die Hessische Verordnung über die Aufnahme von Landrechten beruhenden Regelungen in den Bebauungsplänen in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.

Hinsichtlich der Anwendung der vorgenannten Satzungen der Stadt Hünfeld gilt die jeweilige Satzung in ihrer aktuellen Fassung.

Planzeichenerklärung

1.1 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)

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)

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

O	offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)	

1.4 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)

Flächen für den Gemeinbedarf	
Schulen	
Feuerwehr	

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

1.5.1 Straßenverkehrsflächen	
1.5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Zweckbestimmung: Fußgängerbereich	

1.6 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	
--------------------------------	--

1.7 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

unterirdisch	
--------------	--

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

Öffentliche Grünfläche	
Verkehrsgrün	

1.9 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)

1.9.1 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 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)	
Erhaltung:	
Bäume	

1.10 Sonstige Planzeichen

1.10.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)	
1.10.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten oder der 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)

Allgemeinere Wohngebiete (§ 4 BauNVO) mit Einschränkung
Zulässig sind nur die unter Abs. 2 aufgeführten Nutzungen.
Die unter Abs. 3 Nr. 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.

Mischgebiet (§ 6 BauNVO) mit Einschränkung
Zulässig sind nur die unter Abs. 2 Nr. 1 – 5 aufgeführten Nutzungen. Unzulässig sind die unter Abs. 2 Nr. 6 – 8 aufgeführten Nutzungen.

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

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Die Flächen außerhalb der Baugrenze sind von Bepflanzung freizuhalten, sofern es sich nicht um Nebenanlagen im Sinn von § 14 BauNVO handelt.

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

Zufahrten sind in wasserdurchlässigen Materialien auszuführen, wie z. B. Rasenpflaster, wassergebundene Decke oder breitflächige Pflaster.

2.4 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

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

2.5 Freiflächengestaltung

Auf die Möglichkeit einer Einbeziehung der Gebiete für die Erhaltung von Niederschlagswasser nach Grundstücksfläche, für mit Natur- und Verbundflächen oder ähnliche Weise bestellte Grundstücksflächen unter Berücksichtigung der jeweils gültigen Abwasserbetrags- und Gebietsgrenzen der Stadt Hünfeld, wird hingewiesen.

- Die im Bereich der Wohnnutzung vorhandenen Grundstücksflächen sind als strukturelle Haugärten zu gestalten.
 - Die Grundstücksflächen zwischen öffentlicher Straße und vorderer Gebäudelfront (Vorgärten) sind, soweit nicht als Zuwege und Zufahrten genutzt, als zusammenhängende Grünflächen 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 freilebende 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 und Abgrabbungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m ab Oberkante der natürlichen Geländeoberfläche zulässig.

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 baurechtlichen Gründen geschnitten werden.

Außerdem gelten die weiteren Festsetzungen der Hünfelder Baumschutzsatzung.

2.6 Einfriedungen (§ 9 Abs. 1 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 5,00 m und einer Höhe von maximal 1,80 m über der natürlichen Geländeoberfläche je Grundstück 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 Wirtschaftswegen 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 Doppelstaketenzäunen ohne Sichtschutzstreifen sind im Wohngebiet bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig, bei den Flächen für den Gemeinbedarf bis zu einer Höhe von 1,80 m.

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 ab Oberkante Gehweg im fertigen Zustand zulässig.

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.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen und

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (auf Grundlage des § 91 HBO)

3.1 Satzung über die Baueinstellung 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 Baueinstellung in den Randbereichen einschließlich der grafischen Darstellungen und Beispiele und der Legende 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 Abblattsatzung 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

Stoffgeschosse sind ausnahmsweise zulässig, wenn diese nur an maximal einer Seite zurückspringen.

Hinsichtlich der Dachgestaltung gilt die Baueinstellungssatzung der Stadt Hünfeld, soweit nichts anderes festgelegt wurde.

Abweichende Festsetzungen 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 Bauherren, 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.

Gewässerandrestreifen
Gemäß § 23 HWG (Hessisches Wasserhaushaltsgesetz) ist der Gewässerandrestreifen im Innerbereich von fünf Metern von baulichen Anlagen freizuhalten. Innerhalb des Gewässerandrestreifens sind Geländeänderungen, Befestigungen und sonstige Anlagen unzulässig.

Hinweise

Hinweis zum nachsorgenden Bodenschutz:
Ergeben sich im Zuge von Bodengriffen Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen, ist im Sinne der Mitwirkungspflichten nach § 4 Abs. 2 HAiBodSchG (Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung) die zuständige Bodenschutzbehörde zur Abstimmung des weiteren Vorgehens hinzu zu ziehen.

Hinweis zum vorangehenden Bodenschutz:
Bei der Bauausführung sind die vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) herausgegebenen Merkblätter „Bodenschutz für Hausbebauung“ und „Bodenschutz für Bauausführung“ zu beachten.

Hinweis zum Immissionschutz:
Die Untere Immissionschutzbehörde weist darauf hin, dass die Beurteilung von Lärm, ausgehend von Open-Air-Veranstaltungen wie z. B. eine Kirmes, den Vorgaben der „LAI-Praxisratte“ unterliegt. Die Vorgaben sind zu beachten und entsprechend anzuwenden.

Hinweis zu Flächen von Stellplätzen:
Auf die Möglichkeit einer Einbeziehung der Gebiete für die Erhaltung von Niederschlagswasser nach Grundstücksfläche, für mit Natur- und Verbundflächen oder ähnliche Weise bestellte Grundstücksflächen unter Berücksichtigung der jeweils gültigen Abwasserbetrags- und Gebietsgrenzen 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 Außengebieten in das Baugebiet. Es ist Aufgabe des Bauherrn, sich und sein Wohnumfeld entsprechend der örtlichen Topographie vor erkrankenden Übersättigungsgefahren zu schützen. Die Entwässerung ist abzustimmen. 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 Leuchtzone 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.

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 5,00 m und einer Höhe von maximal 1,80 m über der natürlichen Geländeoberfläche je Grundstück 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 Wirtschaftswegen 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 Doppelstaketenzäunen ohne Sichtschutzstreifen sind im Wohngebiet bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig, bei den Flächen für den Gemeinbedarf bis zu einer Höhe von 1,80 m.

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 ab Oberkante Gehweg im fertigen Zustand zulässig.

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.

Hinsichtlich der Dachgestaltung gilt die Baueinstellungssatzung der Stadt Hünfeld, soweit nichts anderes festgelegt wurde.

Abweichende Festsetzungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Hinweis zum nachsorgenden Bodenschutz:
Ergeben sich im Zuge von Bodengriffen Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen, ist im Sinne der Mitwirkungspflichten nach § 4 Abs. 2 HAiBodSchG (Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung) die zuständige Bodenschutzbehörde zur Abstimmung des weiteren Vorgehens hinzu zu ziehen.

Hinweis zum vorangehenden Bodenschutz:
Bei der Bauausführung sind die vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) herausgegebenen Merkblätter „Bodenschutz für Hausbebauung“ und „Bodenschutz für Bauausführung“ zu beachten.

Hinweis zum Immissionschutz:
Die Untere Immissionschutzbehörde weist darauf hin, dass die Beurteilung von Lärm, ausgehend von Open-Air-Veranstaltungen wie z. B. eine Kirmes, den Vorgaben der „LAI-Praxisratte“ unterliegt. Die Vorgaben sind zu beachten und entsprechend anzuwenden.

Hinweis zu Flächen von Stellplätzen:
Auf die Möglichkeit einer Einbeziehung der Gebiete für die Erhaltung von Niederschlagswasser nach Grundstücksfläche, für mit Natur- und Verbundflächen oder ähnliche Weise bestellte Grundstücksflächen unter Berücksichtigung der jeweils gültigen Abwasserbetrags- und Gebietsgrenzen 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 Außengebieten in das Baugebiet. Es ist Aufgabe des Bauherrn, sich und sein Wohnumfeld entsprechend der örtlichen Topographie vor erkrankenden Übersättigungsgefahren zu schützen. Die Entwässerung ist abzustimmen. 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 Leuchtzone 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.

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 5,00 m und einer Höhe von maximal 1,80 m über der natürlichen Geländeoberfläche je Grundstück 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 Wirtschaftswegen 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 Doppelstaketenzäunen ohne Sichtschutzstreifen sind im Wohngebiet bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig, bei den Flächen für den Gemeinbedarf bis zu einer Höhe von 1,80 m.

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 ab Oberkante Gehweg im fertigen Zustand zulässig.

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.

Hinsichtlich der Dachgestaltung gilt die Baueinstellungssatzung der Stadt Hünfeld, soweit nichts anderes festgelegt wurde.

Abweichende Festsetzungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Hinweis zum nachsorgenden Bodenschutz:
Ergeben sich im Zuge von Bodengriffen Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen, ist im Sinne der Mitwirkungspflichten nach § 4 Abs. 2 HAiBodSchG (Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung) die zuständige Bodenschutzbehörde zur Abstimmung des weiteren Vorgehens hinzu zu ziehen.

Hinweis zum vorangehenden Bodenschutz:
Bei der Bauausführung sind die vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) herausgegebenen Merkblätter „Bodenschutz für Hausbebauung“ und „Bodenschutz für Bauausführung“ zu beachten.

Hinweis zum Immissionschutz:
Die Untere Immissionschutzbehörde weist darauf hin, dass die Beurteilung von Lärm, ausgehend von Open-Air-Veranstaltungen wie z. B. eine Kirmes, den Vorgaben der „LAI-Praxisratte“ unterliegt. Die Vorgaben sind zu beachten und entsprechend anzuwenden.

5. Aufstellungs- und Genehmigungsvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 23.02.2023 die Aufstellung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 21 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Michelsrombach „Zwischen Rombach und Bussardstraße“ Gemarkung Michelsrombach bei gleichzeitiger Aufhebung der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Hünfelder Höhe / Katzenhecke“ und der 1. Änderung Nr. 1a „Hinterm Jägerhaus“ beschlossen. Die Durchführung erfolgt nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren. Der Beschluss wurde am 11.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Hünfeld, 17.04.2023

2. Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB an diesem Bauleitungsverfahren wurde am 11.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Diese Bekanntmachung enthielt den Hinweis, dass die Öffentlichkeit in der Zeit vom 13.03.2023 bis 13.04.2023 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Entwurfs dieses Bebauungsplans hat.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Zeitraum vom 13.03.2023 bis 13.04.2023 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB förmlich beteiligt.

3. Auslegungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 12.07.2023 die Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 21 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Michelsrombach „Zwischen Rombach und Bussardstraße“ Gemarkung Michelsrombach bei gleichzeitiger Aufhebung der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Hünfelder Höhe / Katzenhecke“ und der 1. Änderung Nr. 1a „Hinterm Jägerhaus“ beschlossen.

Dieser hat mit Begründung über die Dauer eines Monats vom 14.08.2023 bis einschließlich 14.09.2023 öffentlich ausgelegt.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 05.08.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hünfeld, 18.09.2023

4. Erneute Auslegung

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 21.02.2024 die Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 21 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Michelsrombach „Zwischen Rombach und Bussardstraße“ Gemarkung Michelsrombach bei gleichzeitiger Aufhebung der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Hünfelder Höhe / Katzenhecke“ und der 1. Änderung Nr. 1a „Hinterm Jägerhaus“ beschlossen.

Dieser hat mit Begründung über die Dauer eines Monats vom 11.03.2024 bis einschließlich 11.04.2024 öffentlich ausgelegt.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 09.03.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hünfeld, 16.04.2024

5. Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat nach § 10 BauGB am 04.07.2024 den Bebauungsplan Nr. 21 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Michelsrombach „Zwischen Rombach und Bussardstraße“ Gemarkung Michelsrombach bei gleichzeitiger Aufhebung der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Hünfelder Höhe / Katzenhecke“ und der 1. Änderung Nr. 1a „Hinterm Jägerhaus“ als Satzung beschlossen.

Hünfeld, 05.07.2024

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

Der Bebauungsplan Nr. 21 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Michelsrombach „Zwischen Rombach und Bussardstraße“ Gemarkung Michelsrombach bei gleichzeitiger Aufhebung der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Hünfelder Höhe / Katzenhecke“ und der 1. Änderung Nr. 1a „Hinterm Jägerhaus“ wurde am 13.07.2024 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, 15.07.2024

7. Aufstellungs- und Genehmigungsvermerke

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 23.02.2023 die Aufstellung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 21 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Michelsrombach „Zwischen Rombach und Bussardstraße“ Gemarkung Michelsrombach bei gleichzeitiger Aufhebung der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Hünfelder Höhe / Katzenhecke“ und der 1. Änderung Nr. 1a „Hinterm Jägerhaus“ beschlossen. Die Durchführung erfolgt nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren. Der Beschluss wurde am 11.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Hünfeld, 17.04.2023

2. Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB an diesem Bauleitungsverfahren wurde am 11.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Diese Bekanntmachung enthielt den Hinweis, dass die Öffentlichkeit in der Zeit vom 13.03.2023 bis 13.04.2023 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Entwurfs dieses Bebauungsplans