



Satzung
über die Baugestaltung der Ortskerne und Randbereiche in der Kernstadt und in den
Stadtteilen
(Baugestaltungssatzung - Ortskerne und Randbereiche)

Auf der Grundlage der §§ 5 und 51 Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 07. März 2005, (GVBl. I 2005 S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 05. Februar 2026 (GVBl. 2026 Nr. 8) sowie der §§ 86 Abs. 1 Nr. 23 und 91 Abs. 1 der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 9. Oktober 2025 (GVBl. 2025 Nr. 66), hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hünfeld in ihrer Sitzung am 16.09.2026 die folgende Satzung beschlossen:

Präambel

Die Stadt Hünfeld hat neben der Kernstadt 14 Stadtteile und ist das einzige Mittelzentrum im Biosphärenreservat Rhön. Hünfeld blickt auf eine über 1200-jährige Geschichte zurück, die das Ortsbild der Kernstadt und der Stadtteile nachhaltig geprägt hat. Die regionaltypische Bauweise und die ortsübliche Siedlungsstruktur sollen in ihrer prägenden Wirkung erhalten und zugleich in einer zeitgemäßen Weise fortentwickelt werden.

Ziel der Baugestaltungssatzung ist es, den charakteristischen Rahmen des Stadt- und Ortsbildes zu sichern und dabei zugleich verlässliche und nachvollziehbare Gestaltungsmöglichkeiten für Bauwillige zu eröffnen. In den Ortskernen und Randbereichen sollen Bürgerinnen und Bürger bei Neubauten, Umbauten und Erweiterungen einen klaren Orientierungsrahmen erhalten, der Gestaltungsspielräume ermöglicht, ohne die Ortsbildprägenden Merkmale zu verdrängen.

Dabei wird ausdrücklich berücksichtigt, dass die unterschiedlichen Teilbereiche des Stadtgebiets einen unterschiedlichen Schutz- und Regelungsbedarf aufweisen. Der historische Stadtkern ist als besonders sensibler Bereich strenger abzugrenzen und in seinen prägenden städtebaulichen, gestalterischen und kulturhistorischen Merkmalen besonders zu schützen. Für die hiervon abgesetzten Ortskerne, Randbereiche und Ortsranderweiterungen sollen demgegenüber weitergehende Möglichkeiten eröffnet werden, soweit die Grundzüge der regionaltypischen Baukultur gewahrt bleiben.

Die Baugestaltungssatzung „Ortskerne und Randbereiche“ dient damit zugleich der Klarstellung, dass außerhalb des gesondert geschützten historischen Stadtkerns mehr Möglichkeiten für die bauliche Entwicklung und die individuelle Verwirklichung von Gebäuden bestehen. Sie verfolgt das Ziel, Bürgerinnen und Bürgern in diesen Bereichen möglichst große, rechtssichere und ortsverträgliche Spielräume zu eröffnen und zugleich das gewachsene Erscheinungsbild Hünfelds und seiner Stadtteile zu bewahren.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

(1) Die Vorschriften dieser Satzung gelten für die in den Lageplänen dargestellten Bereiche der Hünfelder Kernstadt (Anlage 1.1 bis Anlage 1.13) und der Stadtteile Dammersbach, Großenbach, Kirchhasel, Mackenzell, Malges, Michelsrombach, Molzbach, Nüst, Oberfeld, Oberrombach, Roßbach, Rückers, Rudolphshan und Sargenzell (Anlage 2 bis Anlage 15).

Der jeweilige Geltungsbereich ist in den beigefügten Lageplänen durch eine breite schwarze Umgrenzungslinie und eine farbige Schraffur gekennzeichnet.

In den grau schraffierten Bereichen (Industrie- und Gewerbegebiete) werden keine Festsetzungen getroffen.

Die Lagepläne sind Bestandteile dieser Satzung.

(2) Die Regelungen dieser Satzung gelten entsprechend auch für Ortsranderweiterungen.

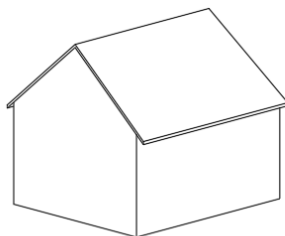
§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für die Errichtung, Aufstellung, Anbringung und Änderung aller baulichen Anlagen nach der Hessischen Bauordnung (HBO) in ihrer aktuellen Fassung.

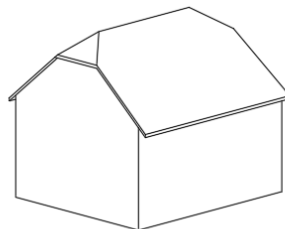
§ 3 Dachformen

(1) Als Dachform sind grundsätzlich nur Steildächer mit einer Dachneigung von mindestens 32° in Form von Sattel-, Krüppelwalm-, Walm- und Zeltdächern zulässig.

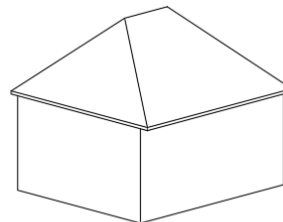
Eine Minstdachneigung von 32° ist auf allen Dachflächen einzuhalten.



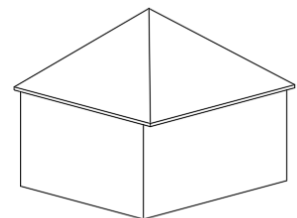
Satteldach



Krüppelwalmdach

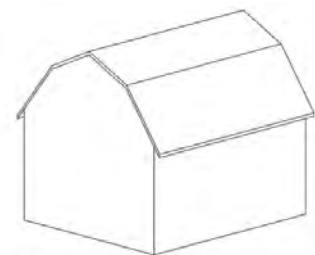


Walmdach



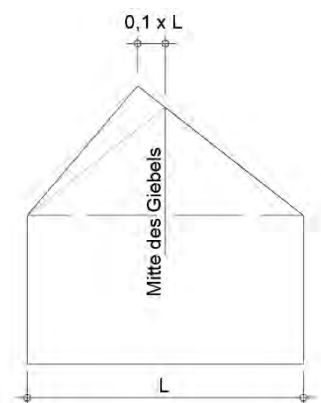
Zeltdach

(2) Zulässig ist das Mansarddach mit einer Dachneigung von 55° bis 85° und einer Dachneigung von 18° bis 30° oberhalb des Mansardknickes.



Mansarddach

Asymmetrische Steildächer (z. B. ungleichschenkliges Satteldach) sind ausnahmsweise zulässig, wenn der First maximal 10% der Giebelbreite gegenüber der Mitte des Giebels versetzt ist und die Traufen auf einer Höhe liegen.



(3) Sattel- oder Pultdächer mit einer 10° Minstdachneigung sind zulässig bei Garagen, eingeschossigen Nebengebäuden, Gauben und untergeordneten Gebäudeteilen (Definition siehe Absatz 5) sowie bei landwirtschaftlichen Funktionsgebäuden wie z. B. Scheunen, Maschinenhallen und gewerblichen Hallen. Von den Festlegungen einer Minstdachneigung sind Wintergärten und Terrassenüberdachungen mit Glas-/ Plexiglaseindeckungen ausgenommen.

(4) Flachdächer sind zulässig bei:

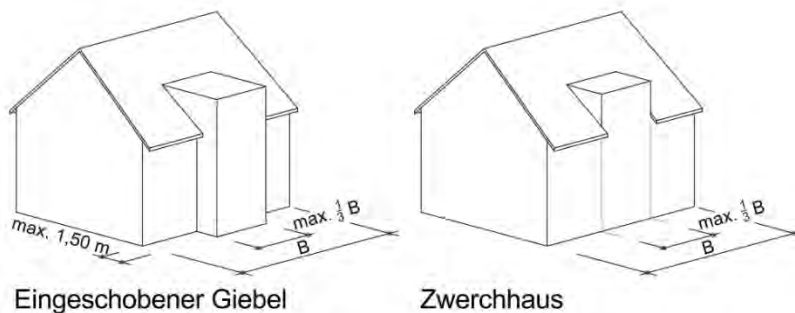
1. Gemeinbedarfsgebäuden,
2. Garagen und eingeschossigen Nebengebäuden,
3. untergeordneten Gebäudeteilen (Definition siehe Absatz 5),
4. der Erneuerung eines vorhandenen Flachdaches,
5. ein- und mehrgeschossigen Gebäuden in geschlossenen Innenhöfen mit allseitig angrenzender Bebauung,
6. stationären Minimalhäusern (sog. „Tiny-Haus“) mit einer maximalen Nutzungsfläche von 50 m².

Flachdächer ab einer Größe von 12 m² sind mindestens extensiv zu begrünen. Bei einer Größe von 12 bis 19 m² kann anstelle einer Begrünung auch ein zusätzlicher standortgerechter Laubbaum (Hochstamm mind. 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 16 cm) gepflanzt oder eine zusätzliche 10 m² große, mit Sträuchern begrünzte, Fläche hergestellt werden. Pflanzung oder Herstellung sind nachzuweisen und dauerhaft zu erhalten. Nutzungen von Flachdächern als Dachterrasse ohne Begrünung sind bis zu einer Größe von 25 m² zulässig. Die Gesamtfläche der Flachdächer untergeordneter Gebäudeteile darf höchstens 40 % der Grundfläche des Gebäudes betragen; die Grundflächen von Garagen und Carports bleiben hierbei unberücksichtigt.

Von einer Dachbegrünung bei Garagen und Carports kann auf Antrag abgewichen werden, wenn dies nachweislich statisch oder ohne wesentliche statische Änderung nicht möglich ist oder wenn es sich um Carports mit konstruktiv integrierten Solarmodulen handelt. In diesen Fällen sind ebenso eine Baumpflanzung oder Grünflächenherstellung nach Satz 3 vorzunehmen.

(5) Als untergeordnet anzusehen sind:

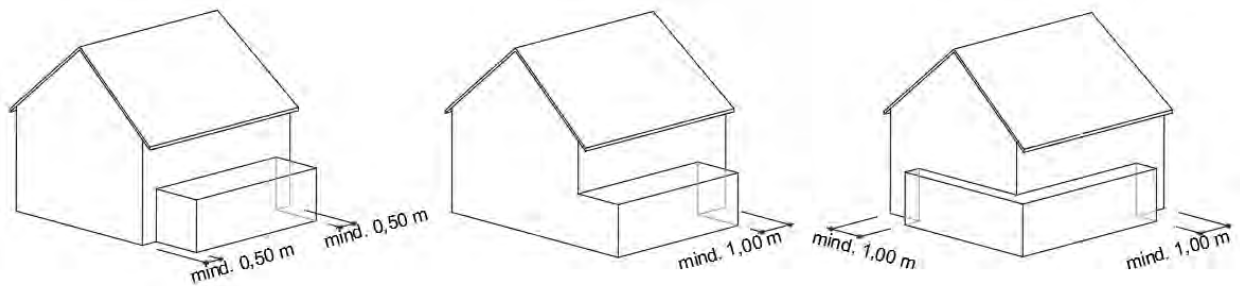
1. eingeschobene Giebel und Zwerchhäuser, die nicht mehr als ein Drittel der Gebäudebreite des Hauptbaukörpers einnehmen und nicht mehr als 1,50 m gegenüber der Gebäudefront hervortreten,



2. ein- und mehrgeschossige Flachdachbereiche, welche nicht mehr als 40 % der gesamten Grundfläche ausmachen und einen deutlichen Rücksprung gegenüber dem Hauptbaukörper

aufweisen und unterhalb der untersten waagerechten Begrenzungslinie der geneigten Dachfläche des Hauptgebäudes bleiben,

Der Rücksprung von der Gebäudeecke gemäß Ziffer 2 muss auf einer Seite mindestens 1,00 m betragen. Wird auf beiden Seiten zurückgesprungen, ist ein Maß von je 0,50 m ausreichend.



§ 4 Dacheindeckungen

(1) Für die Dacheindeckung sind ausschließlich kleinteilige Materialien wie Tonziegel und Betondachsteine zulässig.

Bei der Neueindeckung eines vorhandenen Daches, bei der die Verwendung von kleinteiligen Materialien wie Tonziegeln oder Betondachsteinen eine bauliche Veränderung (statische Ertüchtigung) des Dachstuhles erforderlich machen würde, sind Metaldacheindeckungen in Ziegeloptik auch auf Hauptgebäuden zulässig, wenn dem keine städtebaulichen Gesichtspunkte entgegenstehen.

(2) Für Garagen, Nebengebäude, untergeordnete Gebäudeteile, landwirtschaftliche Funktionsgebäude und gewerbliche Hallen kann die Eindeckung auch mit anderen Materialien erfolgen, sofern dem keine städtebaulichen Gesichtspunkte entgegenstehen. Die Farbvorgaben gemäß Absatz 4 sind einzuhalten

(3) Für Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind auch Dächer aus Glas und Plexiglas zulässig.

(4) Die Dacheindeckungen sind in den Farben Ziegelrot / Naturrot in Anlehnung an die RAL-Farben RAL 2001, RAL 2010, RAL 3002, RAL 3003, RAL 3009, RAL 3013, RAL 3016, RAL 3022, RAL 8004, RAL 8023 zu gestalten. Dies gilt auch für Teil-/ Neueindeckungen bestehender Gebäude.

(5) Untergeordnete Gebäudeteile gemäß § 3 Absatz 5 Nr. 1 und Gauben können auch in naturbelassenem grauem Zinkblech, Kupfer oder Aluminium ausgeführt werden.

(6) Glasierte / hochglänzende Dacheindeckungen sind unzulässig. Seidenmatt glänzende Oberflächen sind zulässig.

§ 5 Gauben, Zwerchhäuser, Eingeschobene Giebel

(1) Gauben, Zwerchhäuser und eingeschobene Giebel sind grundsätzlich zulässig, wenn die Größenvorgaben eingehalten werden.

(2) Die Breite der Summe der baulichen Elemente wie Gaube, Zwerchhaus und eingeschobenem Giebel darf an der Traufseite des Gebäudes drei Viertel der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der seitliche Abstand, jeweils gerechnet vom Ortgang oder Grat (Walmdach), muss mindestens 1,25 m betragen. Bei Dachüberständen von mehr als 0,50 m am Ortgang bleibt der Überstand, der über die 0,50 m hinausgeht, unberührt.

Der Abstand zwischen den baulichen Elementen wie Gaube, Zwerchhaus und eingeschobenem Giebel muss mindestens 1,00 m betragen.

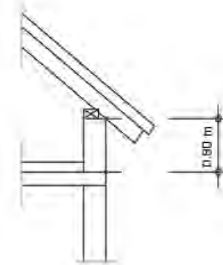
(3) Der Abstand zwischen Scheitelpunkt von baulichen Elementen wie Gaube, Zwerchhaus und eingeschobenem Giebel und dem First darf 0,75 m in Dachneigungsrichtung nicht unterschreiten.

(4) Die Außenwände von eingeschobenen Giebeln müssen bis auf die Geländeoberfläche gehen. Schwebende Giebel sind unzulässig.

(5) Die Dachgestaltung richtet sich nach den Vorgaben des § 3. Flachdächer von Gauben müssen nicht begrünt werden.

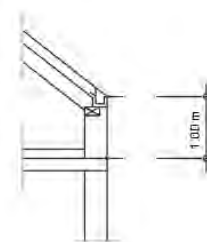
§ 6 Drempel

(1) Bei Gebäuden mit geneigten Dächern ist ein Drempel (Kniestock) bis zu einer Höhe von 0,80 m, gemessen von der Oberkante des Rohfußbodens bis zum Schnittpunkt Unterkante Sparren mit der Außenwand, zulässig.



Drempelhöhe bei Gebäuden mit Dachüberstand

(2) Bei Gebäuden mit geneigten Dächern ohne Dachüberstand ist ein Drempel (Kniestock) bis zu einer Höhe von 1,00 m, gemessen von der Oberkante des Rohfußbodens bis zum sichtbaren oberen Abschluss der Außenwand, zulässig.

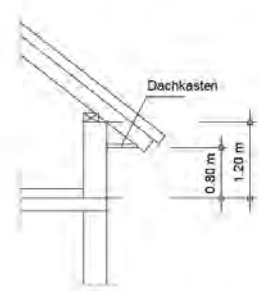


Drempelhöhe bei Gebäuden ohne Dachüberstand

(3) Drempel bis 1,20 m Höhe, gemessen von der Oberkante des Rohfußbodens bis zum Schnittpunkt Unterkante Sparren mit der Außenwand, sind zulässig, wenn die Höhe der Außenwand mittels Dachkasten, Holzverschalung oder ähnlichen gestalterischen Elementen kaschiert wird. Die sichtbare Höhe bis Unterkante Dachkasten bzw. Unterkante Holzverschalung o. dgl. darf weiterhin maximal 0,80 m betragen.

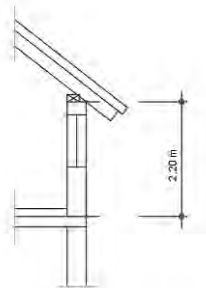


Kaschierung
Holzverschalung



Kaschierung
Dachkasten

(4) Drempel von 2,20 m Höhe oder höher, gemessen von der Oberkante des Rohfußbodens bis zum Schnittpunkt Unterkante Sparren mit der Außenwand, sind zulässig, wenn die Wand durch den Einbau von Fenstern, die den Fenstern des darunterliegenden Geschosses in Anzahl und Breite entsprechen, unterbrochen wird und optisch als Vollgeschoss erscheint.



Hoher Drempel mit Einbau
Fenster

§ 7 Abweichungen

Abweichungen von der Satzung können zugelassen werden, soweit eine abweichende Gestaltung die Ziele dieser Satzung besser verwirklicht oder soweit die Einhaltung der Vorschriften mit besonderen Schwierigkeiten verbunden ist und die Abweichungen die Ziele dieser Satzung nicht wesentlich beeinträchtigen.

Die Durchführung des Abweichungsverfahrens erfolgt gemäß § 73 HBO.

§ 8 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig im Sinne des § 86 Absatz 1 Nr. 23 HBO handelt, wer

1. , entgegen den Regelungen des § 3 Dachformen errichtet oder bestehende Dachformen ändert, sodass diese den Regelungen widersprechen,
2. entgegen den Regelungen des § 4 Dacheindeckungen errichtet oder bestehende Dacheindeckungen ändert, sodass diese den Regelungen widersprechen,
3. entgegen den Regelungen des § 5 Gauben, Zwerchhäuser oder eingeschobene Giebel errichtet oder bestehende Gauben, Zwerchhäuser oder eingeschobene ändert, sodass diese den Regelungen widersprechen,
4. entgegen den Regelungen des § 6 Drempel errichtet oder bestehende Drempel ändert, sodass diese den Regelungen widersprechen.

(2) Zuwiderhandlungen können gemäß § 86 Absatz 3 HBO mit einer Geldbuße von bis zu 15.000,00 Euro geahndet werden.

(3) Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Absatz 1 Nummer 1 OWiG ist gemäß § 86 Absatz 5 HBO der Magistrat der Stadt Hünfeld.

§ 9 Inkrafttreten

(1) Diese Satzung tritt am Tage nach Vollendung ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

(2) Abweichende bauordnungsrechtliche Festsetzungen in Bebauungsplänen bleiben unberührt.

Hünfeld, 09.10.2026

DER MAGISTRAT
DER STADT HÜNFELD



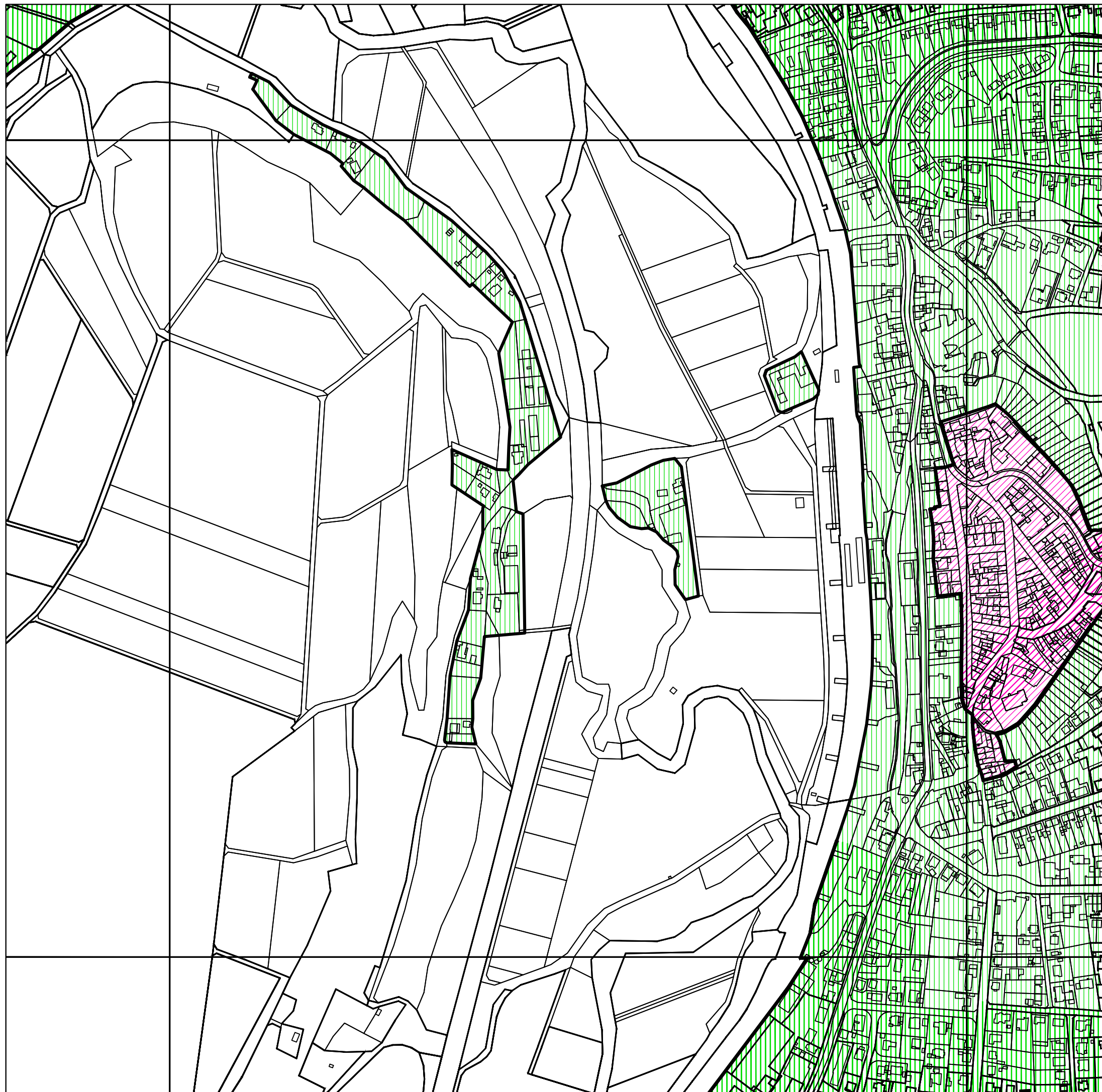
Benjamin Tschesnok
Bürgermeister

Anlagen

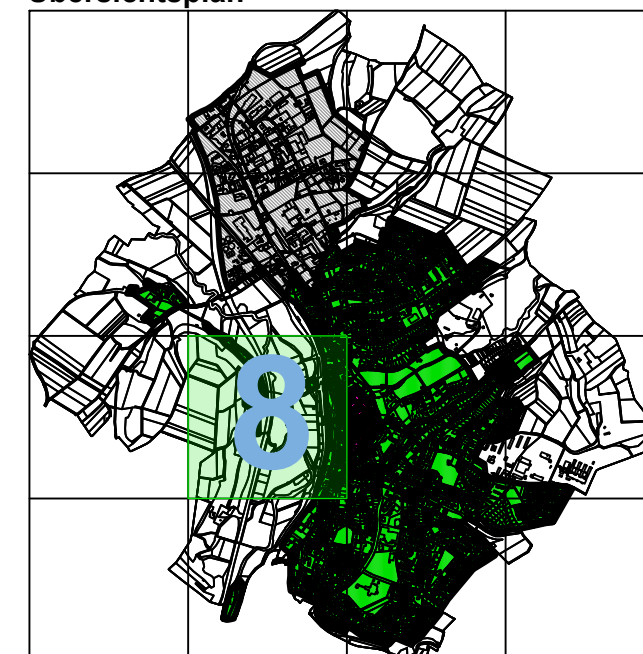
§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

- Kernstadt Hünfeld (Anlage 1-1 – Anlage 1)

- Stadtteile Dammersbach – Sargenzell (Anlage 2 – Anlage 15)



Übersichtsplan



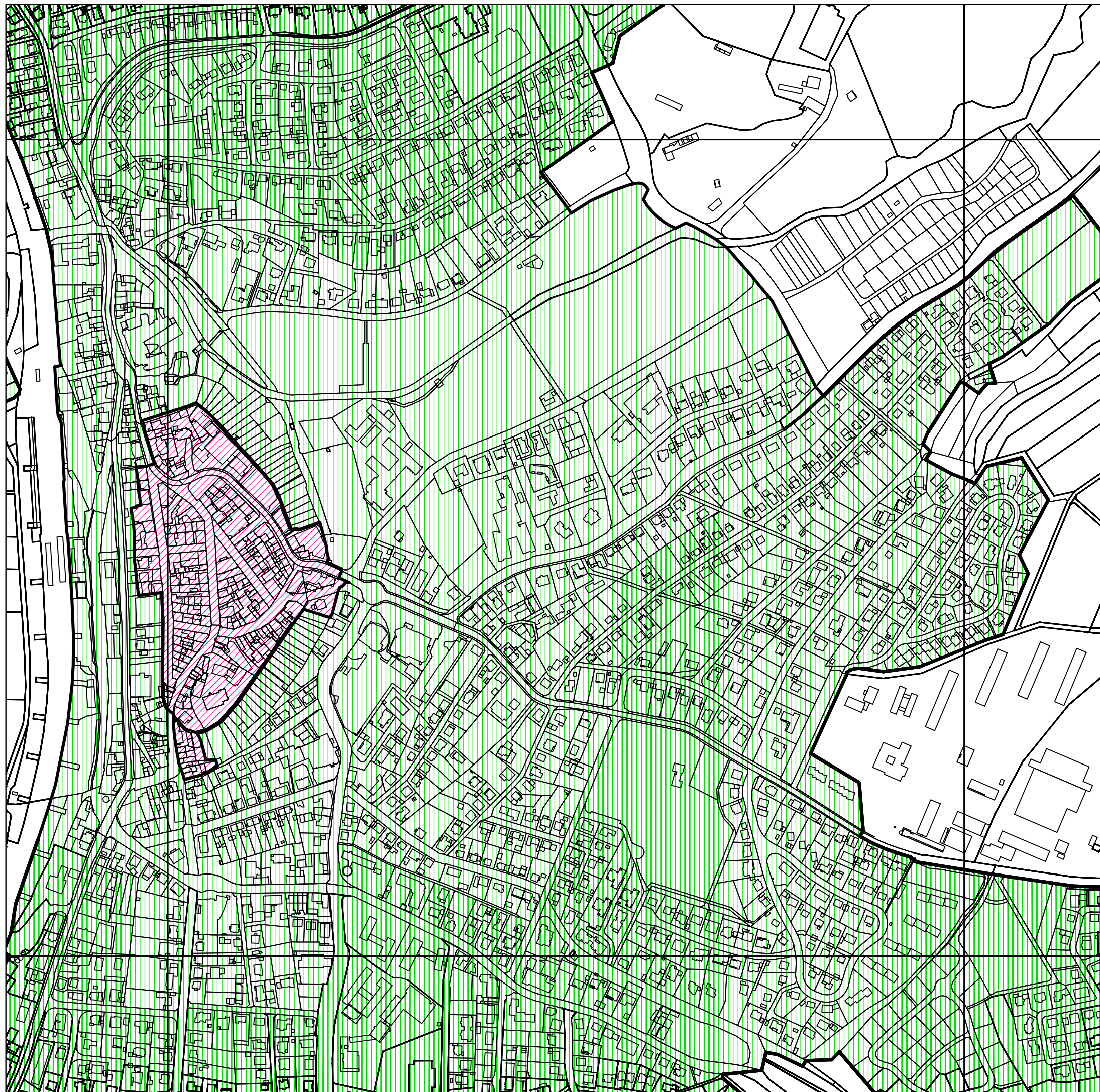
Legende

-  Historischer Stadtkern
-  Ortskern und Randbereich
-  Industrie-/Gewerbegebiet
-  Ohne Festsetzungen

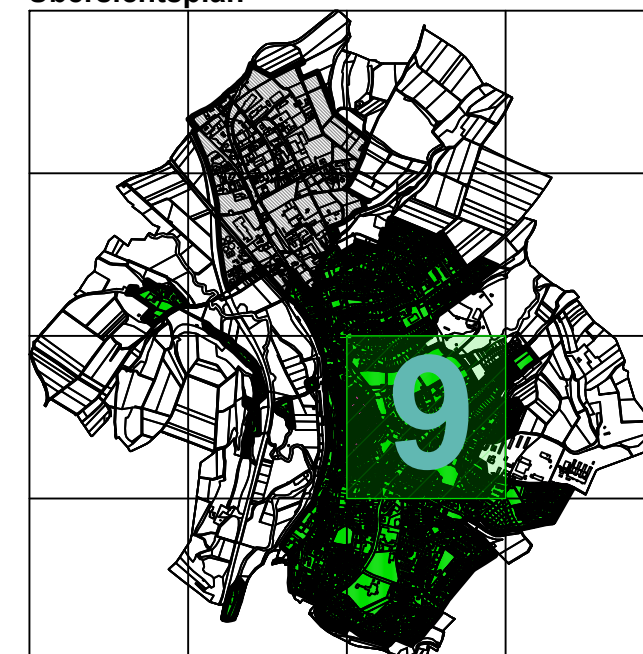


Räumlicher Geltungsbereich
Baugestaltungssatzung
Kernstadt Hünfeld

Bearbeitet: Stadtbauamt Hünfeld
Maßstab: 1 : 5.000 (DIN A3)
Datum: 20.08.2026



Übersichtsplan



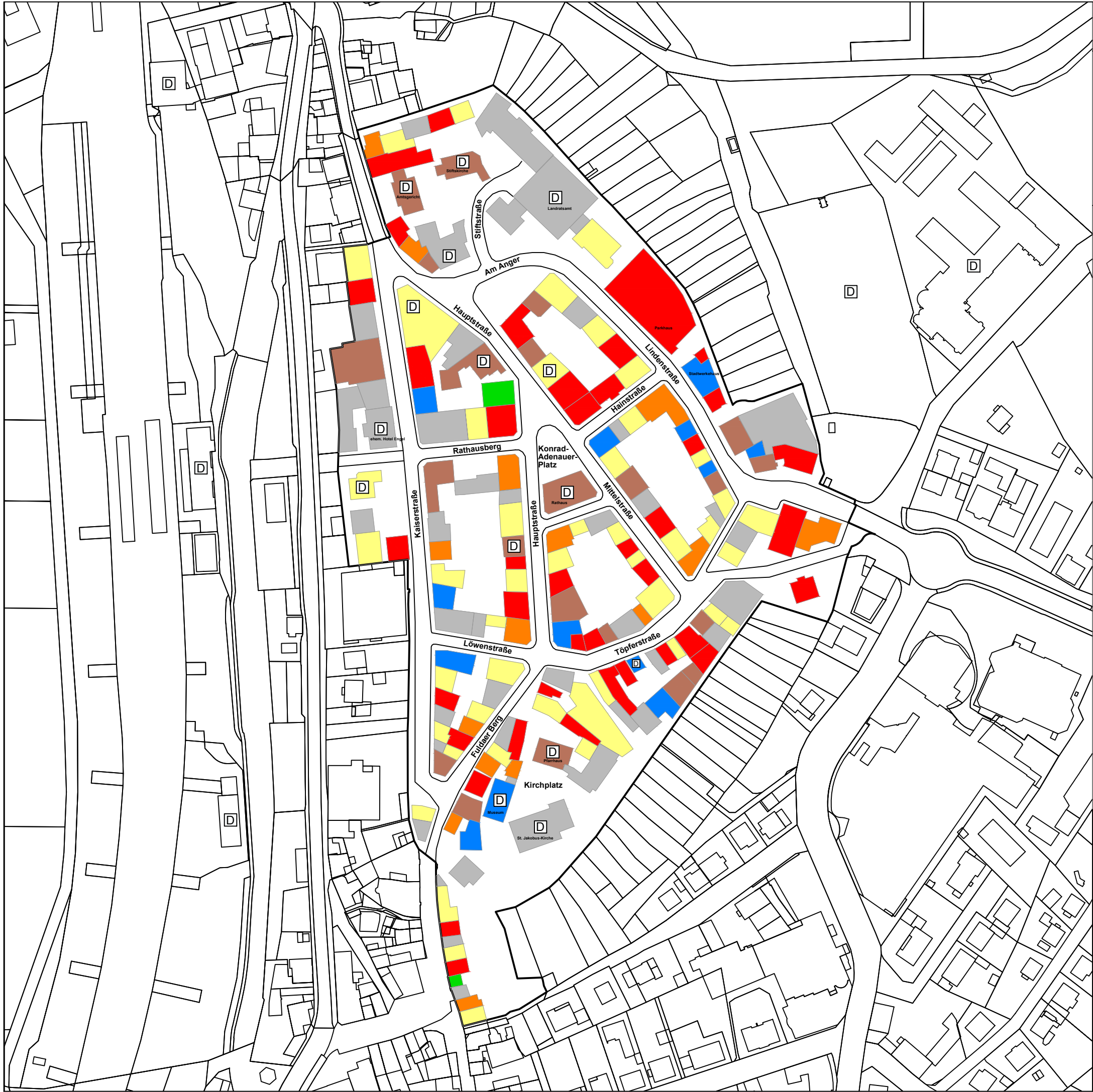
Legende

-  Historischer Stadtkern
-  Ortskern und Randbereich
-  Industrie-/Gewerbegebiet
- Ohne Festsetzungen



Räumlicher Geltungsbereich Baugestaltungssatzung Kernstadt Hünfeld

Bearbeitet: Stadtbauamt Hünfeld
Maßstab: 1 : 5.000 (DIN A3)
Datum: 20.08.2026



Anlage Farbenleitplan
zu § 9 Baugestaltungssatzung "Historischer Stadtkern"

Die Farbgebung einer Fassade hat in einer Farbe der angegebenen Farbgruppe zu erfolgen.
Die in der Legende aufgezählten Farben sind zur besseren Orientierung als Farbtöne nach RAL aufgelistet. Die jeweiligen Farbnummern sind in Klammern aufgeführt. Die Fassadenfarben dürfen in ihrer Nuancierung je nach Hersteller abweichen, solange die Farbgruppe eingehalten wird.
Farben dürfen mit weißer Abtönfarbe abgetönt werden.

Legende

- Farbgruppe GELB
Goldgelb (1004), Maisgelb (1006), Narzissengelb (1007), Zitronengelb (1012), Zinkgelb (1018), Rapsgelb (1021)
- Farbgruppe ORANGE
Safrangelb (1017), Pastellgelb (1034), Sonnengelb (1037), Gelborange (2000), Hellrotorange (2008), Lachsorange (2012)
- Farbgruppe ROT
Rotorange (2001), Blutorange (2002), Karminrot (3002), Rubinrot (3003), Weinrot (3005), Altrosa (3014), Lachsrot (3022), Orientrot (3031)
- Farbgruppe BLAU
Rotlila (4001), Blaulila (4005), Brillantblau (5007), Lichtblau (5012), Taubenblau (5014), Fernblau (5023), Pastellblau (5024), Pastelltürkis (6034)
- Farbgruppe GRÜN
Grünbeige (1000), Olivgelb (1020), Türkisblau (5018), Patinagrün (6000), Resedagrün (6011), Weißgrün (6019), Blassgrün (6021)
- Farbgruppe BRAUN
Beige (1001), Sandgelb (1002), Braunbeige (1011), Braunrot (3011), Beigerot (3012), Beigegrau (7006), Ockerbraun (8001), Kupferbraun (8004), Orangebraun (8023), Natursteinfassaden, Klinkerfassaden
- Farbgruppe GRAU
Perlweiß (1013), Elfenbein (1014), Hellelfenbein (1015), Graubeige (1019), Pastellviolett (4009), Silbergrau (7001), Kieselgrau (7032), Lichtgrau (7035), Achatgrau (7038), Seidengrau (7044), Grauweiß (9002)



Farbenleitplan zu § 9
Baugestaltungssatzung
„Historischer Stadtkern“

Bearbeitet: Stadtbauamt Hünfeld
Maßstab: 1 : 5.000 (DIN A3)
Datum: 20.08.2026