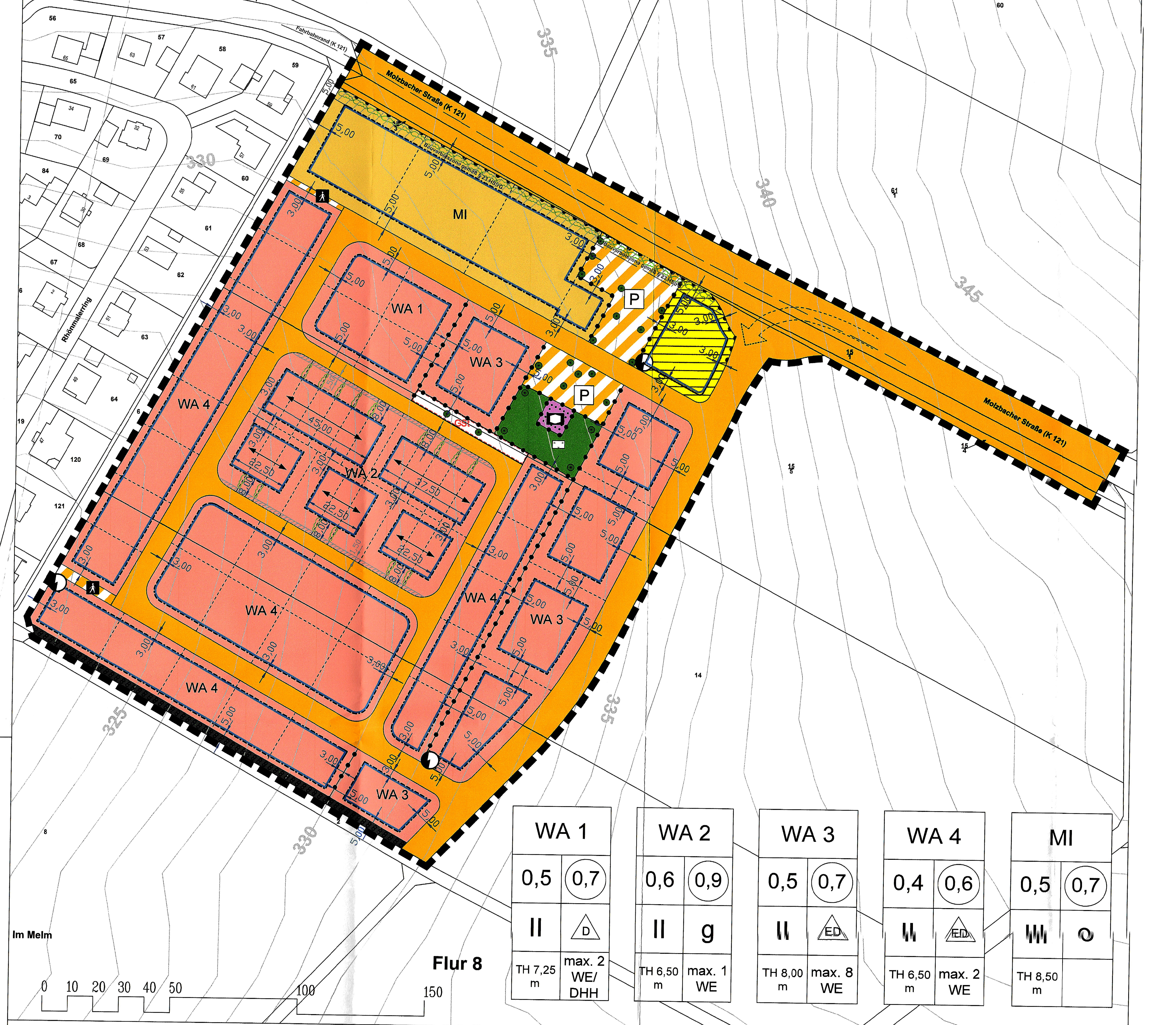


WA 1	
0,5	(0,7)
II	D
TH 7,25 m	max. 2 WE/ DHH

WA 2	
0,6	(0,9)
II	g
TH 6,50 m	max. 1 WE

WA 3	
0,5	(0,7)
II	ED
TH 8,00 m	max. 8 WE

WA 4	
0,4	(0,6)
II	ED
TH 6,50 m	max. 2 WE

MI	
0,5	(0,7)
III	o
TH 8,50 m	

Rechtsgrundlagen

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
PlanZV	Planzeichenverordnung
HBO	Hessische Bauordnung
HGO	Hessische Gemeindeordnung
BauGB-MaßnahmenG	Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch
GaVO	Hessische Garagenverordnung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
HeNatG	Hessisches Naturschutzgesetz
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz
HDSchG	Hessisches Denkmalschutzgesetz
UVPG	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

Ortsrecht der Stadt Hünfeld

Für den räumlichen Geltungsbereich gelten die Regelungen der:
Satzung über die Baugestaltung der Randbereiche der Stadt Hünfeld (Baugestaltungssatzung – 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.

Planzeichenerklärung

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)

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

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

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

o	offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
g	geschlossene Bauweise (§ 22 BauNVO)
D	nur Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)
━	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
⟷	Hauptfirstrichtung

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

🟧	4.1 Straßenverkehrsflächen
	4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
P	4.2.1 Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche
🚶	4.2.2 Zweckbestimmung: Fußgängerbereich
	4.3 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
● ●	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. 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 Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

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)

🟨	6.1 Versorgungsfläche Elektrizität
🟨	6.2 Versorgungsfläche Heizkraftzentrale

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

🟩	Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Grünfläche, Wiese

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

■	Private Grünfläche

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)

▢	9.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
●	Anpflanzung: Bäume
◯	9.2 Hecken in Vorgartenzone und zur K 121 anpflanzen

10. Sonstige Planzeichen

▢	10.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
GSt	Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplätze (z. B. für die Reihenmittelhäuser)
▢	10.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
●─●─●	10.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
▨	10.4 Von Bebauung, Einfriedung und Bepflanzung und dergleichen freizuhaltende Vorgartenzone (WA 2); Breite = 1,50 m

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)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) mit Einschränkung
Die unter Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.

Mischgebiet (§ 6 BauNVO) mit Einschränkung
Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind unzulässig.

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

Die Angaben zum Maß der baulichen Nutzung können der jeweiligen Nutzungsschablone (WA 1 bis WA 4 und MI) entnommen werden

Die maximale Traufhöhe (TH) wird definiert als das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem lotrechten Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Unterer Bezugspunkt ist jeweils die Endausbauhöhe der Erschließungsstraße, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie bzw. am Gehweg in der Mitte des Baugrundstücks.
Bei Eckgrundstücken ist die Erschließungsstraße maßgebend, die dem Grundstück zugeordnet ist (Straße, Hausnummer).

Die vorgegebenen Höhen dürfen an der Straßenseite nicht überschritten werden. Bei Eckgrundstücken ist die Straße maßgebend, die dem Grundstück zugeordnet ist (Straße, Hausnummer).

2.3 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 Bebauung freizuhalten, sofern es sich nicht um Nebenanlagen im Sinn von § 14 BauNVO handelt.
Garagen und Carports sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche unzulässig.

2.4 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind bis zu einer Traufhöhe von maximal 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)

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

2.5.1.1 Baumpflanzungen in der Vorgartenzone WA 1, 3 und 4

Innerhalb der privaten Vorgartenzone sind standortgerechte und gebietseigene Obstbäume als Hochstamm (nach DIN 18916) mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm oder ein standortgerechter ggfs. kleinkroniger Laubbaum (H, 3 x v., Stammumfang mind. 16 cm) zu pflanzen). 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 anzusäen.

2.5.1.2 Anlage einer Hecke zur Abgrenzung der Kreisstraße zum Baugebiet

Alle anliegenden Grundstücke zur Kreisstraße 121 haben eine lückenlose Einfriedung in Form einer zweireihigen Hecke (siehe Pflanzenliste unter 2.5.1.3) zur Kreisstraße zu pflanzen.

2.5.1.3 Anlage einer Heckenpflanzung

Innerhalb der zeichnerischen Umgrenzung ist im Süden des Baugebietes an den gekennzeichneten Flächen des Plangebiets zur Abgrenzung gegenüber der freien Landschaft sowie zur Bildung eines neuen Ortsrands eine drei Meter breite 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 Pflanzenliste empfohlen:

Heister, mind. 2,00 – 2,50 m hoch, der Arten:
Hainbuche (Carpinus betulus)
Stieleiche (Quercus robur)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Vogelkirsche (Prunus avium)

Sträucher, mind. 0,60 – 1,00 m hoch, der Arten:
Haselnuss (Corylus avellana)
Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Hundsrose (Rosa canina)
Holunder (Sambucus nigra)
Gewöhnlicher Hartriegel (Cornus sanguinea)
Schlehe (Prunus spinosa)
Gewöhnlicher Schneeball (Vibumum opulus)
Himbeere (Rubus ideaus)

2.6 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 Grundstücksfreiflächen zwischen öffentlicher Straße und vorderer Gebäudeflucht (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 und gebietseigener Obstbaum als Hochstamm (nach DIN 18916) mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm oder ein standortgerechter ggfs. kleinkroniger Laubbaum (H, 3 x v., Stammumfang mind. 16 cm) zu pflanzen. Auf den Wohnbaugrundstücken (WA 1, WA 3 und WA 4) ist hiervon ~~mindestens ein Baum in der Vorgartenzone zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche~~ zu pflanzen. Im WA 2 ist ein Baum ohne Standortbindung zu pflanzen.
- Für die Grundstücksflächen ist an 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.

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.

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

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

Außerdem gelten die weiteren Festlegungen der Hünfelder Baumschutzsatzung.

Abgrabungen, Aufschüttungen, Bodenmodellierungen
Auffüllungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m ab Oberkante der natürlichen Geländeoberfläche zulässig.

Stützmauern sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 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.

2.7 Naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen

Der erforderliche Kompensationsbedarf beträgt **410.972** Biotopwertpunkte.

Kompensationsmaßnahme 1:

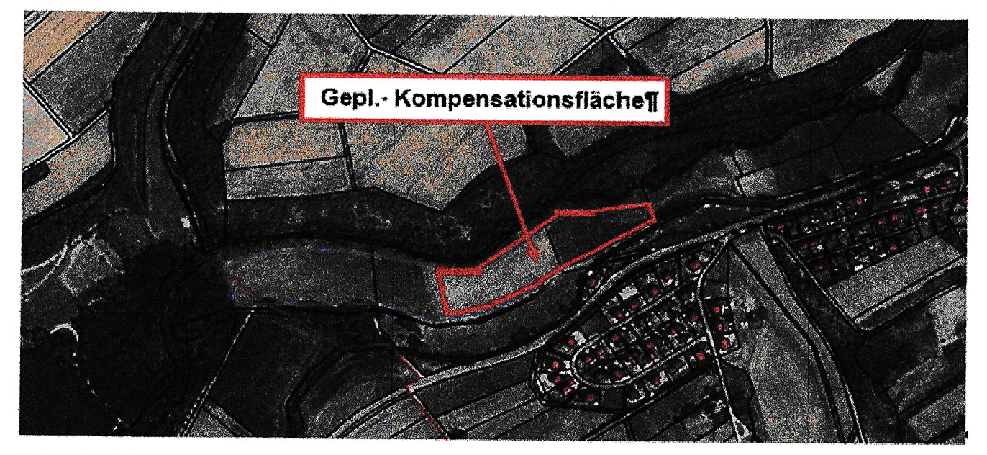


Abb.: Gepl. Kompensationsflächen Flst. 1, Flur 24, Gemarkung Großenbach

Im Auenbereich der Hasel werden gewässerbegleitende Grünlandflächen in ihrer Nutzung extensiviert. Angestrebt wird hier die Umwandlung einer intensiv genutzten Frischwiese in eine extensiv genutzte Frischwiese. Die betr. Flächen des Flurstücks 1 der Flur 24 in der Gemarkung Großenbach 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 Mähgut entfernt wird. Eine Nachbeweidung erfolgt nicht. Auf eine Düngung wird vollständig verzichtet. Die in Teilbereichen noch vorhandenen Drainageleitungen werden vollständig entfernt. Die vorhandenen Dränagegräben werden verfüllt.

Durch die geplanten Maßnahmen der o.a. Nutzungsextensivierung werden über die naturschutzfachlichen Wirkungen hinausgehend auch deutlich funktionsverbessernde Auswirkungen auf den Bodenhaushalt erwartet:

Der Verzicht auf Bodenbearbeitung, Düngung und den Einsatz von Pestiziden (Pflanzenschutz) wirkt sich positiv auf Bodenleben und Bodengefüge aus. Eine ganzjährige Begrünung vermindert die Bodenerosion und trägt zum Erhalt der Böden und Bodenfunktionen bei. Die getroffenen Maßnahmen leisten somit zusammenfassend einen Beitrag zum Boden-, Gewässer- und Naturschutz und werden deshalb auch als bodenbezogene Kompensationsmaßnahme eingesetzt.

Die v. g. Kompensationsmaßnahme gleicht ein Defizit von **232.000 Biotopwertpunkten** aus.

Kompensationsmaßnahme 2:

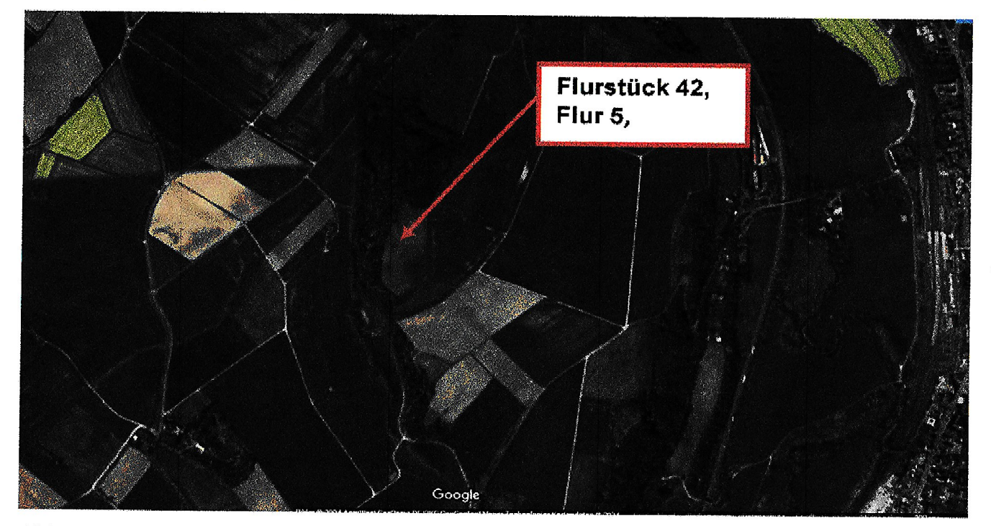


Abb.: geplante Kompensationsfläche Flst. 42, Flur 15, Gemarkung Hünfeld

Die Nutzung der betr. Grundstücksfläche wird extensiviert und in eine extensiv genutzte Mähwiese umgewandelt. Die betr. Flächen werden zukünftig entsprechend den Unterhaltungs- und Pflegehinweisen der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Fulda bewirtschaftet. Auf der betr. Fläche wird auf eine Düngung und den Einsatz von Pestiziden verzichtet. Die betr. Flächen werden zweimal jährlich gemäht, wobei die erste Mahd nicht vor dem 15.06. erfolgen darf. Das anfallende Mähgut wird geräumt. Zwischen erster und zweiter Mahd muss ein zeitlicher Abstand von mindestens 8 Wochen liegen.

Mit der v. g. Kompensationsmaßnahme kann ein Biotopwertdefizit von 76.981 Biotopwertpunkten ausgeglichen werden.

Die beiden Kompensationsmaßnahmen gleichen anteilig den erforderlichen Kompensationsbedarf aus und umfassen **308.981** Biotopwertpunkte.

Der darüberhinausgehende Kompensationsbedarf von **101.991** Biotopwertpunkten wird auf dem Flurstück 69/5, Flur 8, Gemarkung Dammersbach, Wald, mit einem Flächenanteil von 19.200 m² ausgeglichen (Punkteguthaben insgesamt 115.200). Auf dem Flurstück 69/5 erfolgt eine flächenhafte Nutzungseinstellung zur Förderung von Waldlebensgemeinschaften gemäß 2.3.1 nach den „Hinweisen für naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen im Wald“. Die hier vorh. Waldbestände werden aus der forstlichen Nutzung und Bewirtschaftung genommen und der Sukzession überlassen. Ziel ist hier die Entwicklung naturnaher Waldgesellschaften. Die Kompensationsmaßnahme erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Fulda und Hessen Forst. Einzelheiten sind in dem „Vertrag über den Verkauf vorlaufender Ersatzmaßnahme(Ökokontomaßnahmen) zwischen Hessen Forst, vertreten durch das Forstamt Burghaun und dem Magistrat der Stadt Hünfeld vom 28.12.2018 geregelt.

2.8 Einfriedungen (§ 6 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 Grundstücksseite 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 offenen Zäunen sind im Wohngebiet bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Randbegrenzungen wie Sockel, kleine Mauern, Stützmauern usw. sind zur Freihaltung eines Licht-Raum-Profils 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 vorgenannte 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 Baugestaltung der Randbereiche in der Kernstadt und in den Stadtteilen

Für die gestalterischen Vorgaben und insbesondere für die Gestaltung der Dächer / Dachaufbauten etc. gelten die Regelungen der Satzung über die Baugestaltung in den Randbereichen einschließlich der grafischen Darstellungen und Beispiele in der gültigen Fassung, soweit sie den übrigen Festsetzungen im Bebauungsplan nicht widersprechen.

Ferner gelten die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen.

3.2 Stellplatzsatzung

Für die Gestaltung der Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung 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

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

Hinsichtlich der Dachgestaltung gelten die Regelungen der Baugestaltungssatzung -Randbereiche- der Stadt Hünfeld, soweit nichts anderes festgelegt wurde.

Ggfs. abweichende Festlegungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

3.5 Brandschutz und Löschwasserversorgung

Unter Hinweis auf das vom DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) im Einvernehmen mit dem Fachnormenausschuss Feuerwehrwesen und unter Mitwirkung von Vertretern der zuständigen Landesbehörde ausgearbeitete Arbeitsblatt W 405 für eine Bauart mit feuerbeständigen oder feuerhemmenden Umfassungen und harter Bedachung, 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 Baugenehmigungs- oder Freistellungsverfahrens zu erbringen.

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 (HDSchG) 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.

Bauliche Anlagen an Straßen

Bauverbotszone gemäß § 23 Abs. 1 Hessisches Straßengesetz (HStrG):
Nach dem Hessischen Straßengesetz (HStrG) § 23 Abs. (1) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt längs der Landesstraßen und Kreisstraßen
1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
2. bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,
nicht errichtet werden.
Dies gilt entsprechend auch für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs sowie für befestigte Park- und Hofflächen, und der Errichtung von Zäunen und Werbeanlagen. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

Gemäß HStrG § 23 Abs. 8 wurde durch Hessen Mobil eine Ausnahme von den Verboten des Abs. 1 zugelassen, so dass die Anbauverbotszone auf mind. 5 m, gemessen von der Grundstücksgrenze zur K 121 festgelegt wird (Baugrenze).
- Die Anbauverbotszone nach § 23 (HStrG) ist im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellt.
- Eine lückenlose Einfriedung in Form einer zweireihigen Hecke aller anliegenden Grundstücke an der Kreisstraße ist daher zur Kreisstraße hin vorzusehen.
- Es sind keine Zufahrten zur Kreisstraße zulässig.
- Niederschlagswasser und sonstige Abwässer dürfen dem Straßenkörper und seinen Entwässerungsanlagen weder mittelbar noch unmittelbar zugeführt werden.

Emission Straße:
Wegen der von der K 121 ausgehenden Emissionen können keine Forderungen zur Errichtung von aktiven und passiven Lärmschutzanlagen sowie Forderungen, die sich auf den Umweltschutz beziehen, vom Straßenbaulastträger erfüllt werden. Gleiches gilt für die Straße östlich des Baugebiets. Hier werden für die Wohnbebauungen passive Lärmschutzmaßnahmen, wie der Einbau von Schallschutzfenstern auf der östlichen Fassade empfohlen.

Hinweise

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

Hinweis zum vorsorgenden Bodenschutz:
Bei der Bauausführung sind die vom Hessischen Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat (HMLU, 2024) herausgegebenen Merkblätter ‚Bodenschutz für Häuslebauer‘ und ‚Bodenschutz für Bauausführende‘ zu beachten.

Hinweis zu Flächen von Stellplätzen:
Auf die Möglichkeit einer Ermäßigung der Gebühren für die Einleitung von Niederschlagswasser je nach Grundstücksgröße, für mit Natur- und Verbundpflaster oder ähnliche Weise befestigte 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 Überflutungsfolgen durch Starkregenereignisse abzusichern. Der Abfluss und das Versickern von Niederschlägen müssen ordnungsgemäß gewährleistet sein und bleiben.

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.

Beleuchtungsmasten und Beleuchtungsanlagen dürfen nur derart aufgestellt werden, dass der jeweilige Beleuchtungsstrahl nicht in Richtung Kreisstraße K 121 fällt.

Telefon und Strom

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien (z. B. der Telekom) zu informieren. Die entsprechende Kabelschutzanweisung ist zu beachten.

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 Nachbarschaft 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 Horizontalen abstrahlen, Upward Light Ratio ULR 0%
2. Beleuchtungsstärken von max. 5 Lux für Wege- 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. 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

17	vorhandene Bebauung mit Hausnummer
▢	vorhandene Flurstücke mit Bezeichnung
╱╲	vorgeschlagene, nicht verbindliche Flurstücksgrenze
330	Höhenlinien
Maß	Bemaßung

5. Aufstellungs- und Genehmigungsvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 23.05.2023 die Aufstellung des 8 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Molzbach „Neubaugebiet Höhenlage Molzbach“ Gemarkung Molzbach, Flur 8 beschlossen. Der Beschluss wurde am 03.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Hünfeld, 05.06.2023

Tschesnok
Bürgermeister

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB an diesem Bauleitplanverfahren wurde am 03.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Diese Bekanntmachung enthielt den Hinweis, dass die Öffentlichkeit in der Zeit vom 06.06.2023 bis 05.07.2023 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Entwurfes dieses Bebauungsplanes hat.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Zeitraum vom 06.06.2023 bis 05.07.2023 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB förmlich beteiligt.

3. Auslegungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 20.02.2025 die Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 8 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Molzbach „Neubaugebiet Höhenlage Molzbach“ Gemarkung Molzbach, Flur 8 beschlossen.

Dieser hat mit Begründung über die Dauer eines Monats vom 03.03.2025 bis einschließlich 01.04.2025 öffentlich ausgelegen.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 01.03.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hünfeld, 06.03.2025

Tschesnok
Bürgermeister

4. Erneuter Auslegungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 26.05.2025 die erneute Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 8 der Stadt Hünfeld nach Umgemarkung vom 11.04.2025 für die Kernstadt (vormals für den Stadtteil Molzbach) „Neubaugebiet Höhenlage Molzbach“ nach Umgemarkung und mit Erweiterung des Geltungsbereichs Gemarkung Hünfeld, Flur 22 und Gemarkung Molzbach, Flur 2 (vormals Gemarkung Molzbach, Flur 8) beschlossen.

Dieser hat mit Begründung verkürzt für die Dauer von zwei Wochen vom 02.06.2025 bis einschließlich 17.06.2025 öffentlich ausgelegen.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 31.05.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hünfeld, 19.06.2025

Tschesnok
Bürgermeister

5. Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat nach § 10 BauGB am 02.07.2025 den Bebauungsplan Nr. 8 der Stadt Hünfeld „Neubaugebiet Höhenlage Molzbach“ Gemarkung Hünfeld, Flur 22 und Gemarkung Molzbach, Flur 2 als Satzung beschlossen.

Hünfeld, 04.07.2025

Tschesnok
Bürgermeister

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

Der Bebauungsplan Nr. 8 der Stadt Hünfeld „Neubaugebiet Höhenlage Molzbach“ Gemarkung Hünfeld, Flur 22 und Gemarkung Molzbach, Flur 2 wurde am 01.11.2025 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, 03.11.2025

Tschesnok
Bürgermeister

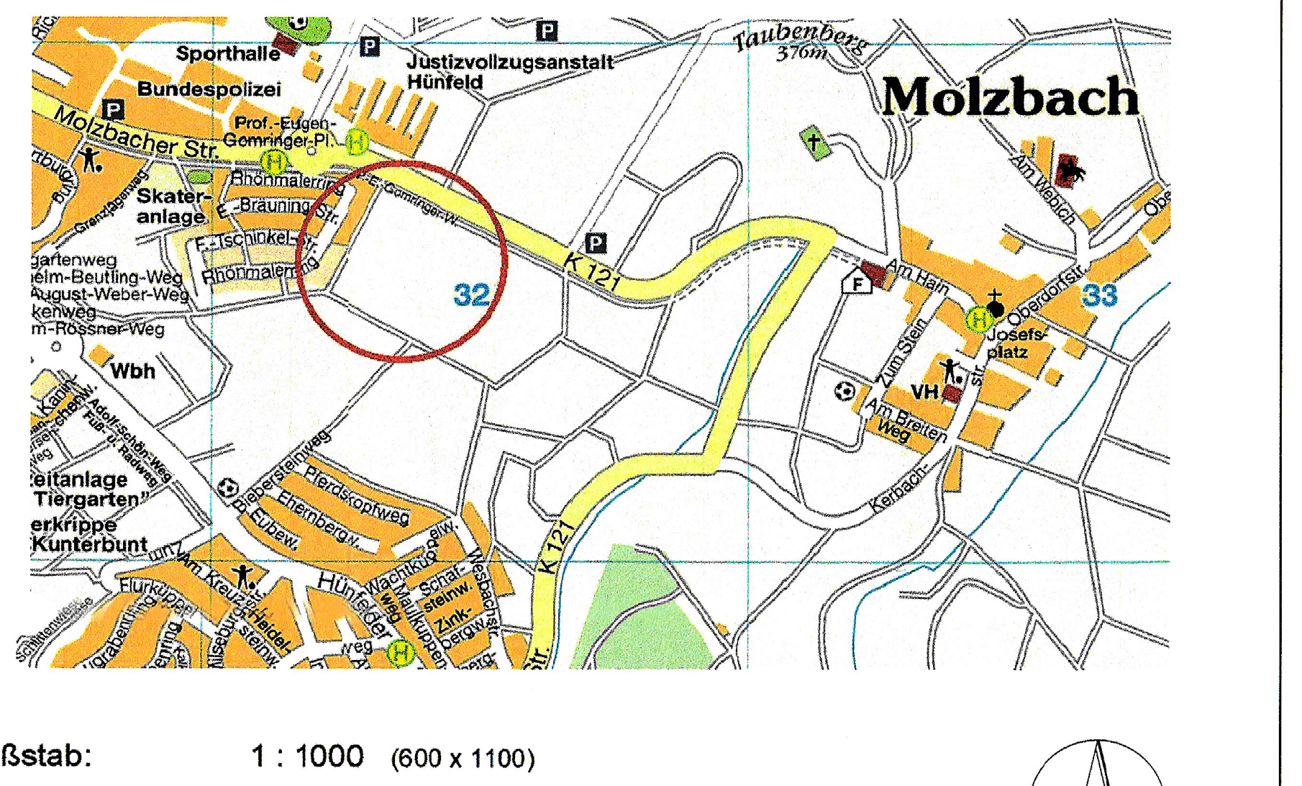
HÜNFELD
KONRAD ZUSE STADT

Bebauungsplan Nr. 8 der Stadt Hünfeld

„Neubaugebiet Höhenlage Molzbach“

Gemarkung Hünfeld, Flur 22 und

Gemarkung Molzbach, Flur 2



Maßstab:	1 : 1000 (600 x 1100)
Bearbeitet:	Stadtbauamt Hünfeld Dipl.-Ing. Quinkler
Datum:	03.11.2025