



**Rechtsgrundlagen**

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

**Ortsrecht der Stadt Hünfeld**

**Satzung über die Baugestaltung in den dörflichen Stadtteilen der Stadt Hünfeld (Baugestaltungssatzung – Dörfliche Stadtteile)**

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

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

**1. Planzeichenerklärung**

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

**MD** Dorfgebiet (§ 5 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. 1,0 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

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

O offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

E nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)

Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Hauptfluchtrichtung

**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

Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

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

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

Öffentliche Grünfläche

Parkanlage

Spielplatz

**1.7 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)**

1.7.1 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)

- Anpflanzung Bäume
- Erhaltung Bäume
- Anpflanzung Hecken

**1.8 Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)**

D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)

**1.9 Sonstige Planzeichen**

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung: Ga/Sti Garagen / Stellplätze

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

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)

**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)**

Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) mit Einschränkung  
Nicht zulässig sind:  
Tankstellen (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO)  
Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 BauNVO

Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
Die Anzahl der eigenständigen Wohneinheiten für Einzelhäuser wird im MD 2 auf maximal eine Wohneinheit begrenzt.

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

Höhe neuerlicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)  
6,50 m Traufhöhe (TH)  
Bemesslich vom Anschnitt der natürlichen Geländeoberfläche bis zur OK Außenwand.  
Die Traufhöhe wird durch die Schnittkante zwischen den Außenflächen des Daches und der Außenwand bestimmt.  
Die vorgegebenen Höhen dürfen nicht überschritten werden.

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

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

**2.4 Grünflächen, Wasserflächen, Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Die im Plangebiet vorhandenen Bäume genießen, solange sie sich in einem ordnungsgemäßen Zustand befinden, Bestandsschutz.

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 Grundstückseigentümer sind zur dauerhaften und fachgerechten Pflege der zu pflanzenden Bäume verpflichtet.

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

Außerdem gelten die weiteren Festlegungen der Hünfelder Baumschutzsatzung.

**2.5 Freizeiteinrichtung**

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 strukturelle Hausgärten zu gestalten.

Die Grundstücksflächen zwischen öffentlicher Straße und vorderer Gebäudeflucht (Vorgarten) sind, soweit nicht als Zuwege und Zufahrten genutzt, als zusammenhängende Grünfläche anzulegen. Kies- und Steinschüttungen sowie gestrichelte Pflasterungen sind unzulässig. Auf nicht zwingend erforderliche Flächenversiegelungen ist grundsätzlich zu verzichten.

Darüber hinaus ist pro angefangene 200 m<sup>2</sup> überbauter und versiegelter Grundstücksfläche jeweils ein standortgerechter Obstbaum als Hochstamm (nach DIN 18116) mit einem Stammmumfang von mindestens 10 cm oder ein standortgerechter ggf. kleinerer Laubbau (H. 3 v., Stammmumfang mind. 16 cm) zu pflanzen. Für die neuen Wohnbaugrundstücke ist ein Baum zur Ulsterstraße hin in der Vorgartenzone zu pflanzen.

Für die neuen Wohnbaugrundstücke ist zur vorhandenen Bebauung an der östlichen Grenze auf der gesamten Länge eine mindestens zweireihige freiwachsende Hecke empfohlen. Zur Pflanzung können hier standortgerechte und landschaftstypische Stäucher nach Wahl des Grundstückseigentümers verwendet werden.

Die Pflanzung von Koniferen ist nur als Solitär zulässig.

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

**2.6 Einfriedung**

Geschlossene Einfriedungen (z. B. Mauer, Stützmauer, Gabionen, Sichtschutzzäune) sind nicht zulässig.

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

Radbegrenzungen wie Sockel, kleine Mauern, Stützmauer usw. sind zur Errichtung eines Licht-Raum-Profiles zulässig.

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

Bei allen Baugrundstücken, die direkt an öffentliche Straßen grenzen, ohne dass ein Gehweg vorgelagert ist, sind 0,25 m des Baugrundstücks, gemessen vom Straßenrand (Hinterkante Bordstein) bis zur oben genannten Radbegrenzung oder Aufschüttung komplett baulich freizuhalten.

**2.7 Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum**

Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Hünfeld.

Bei städtebaulicher Erfordernis können die für den öffentlichen Verkehrsraum geplanten Baumstandorte verändert werden. Die Anzahl der Bäume soll jedoch nicht reduziert werden.

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

Baumpflanzmaßnahmen für Bäume im öffentlichen Straßenraum dürfen nur unter Absprache mit der Stadt Hünfeld durch private Grundstückseigentümer erfolgen.

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

**3.1 Satzung über die Baugestaltung in den dörflichen Stadtteilen**

Für die gestalterischen Vorgaben und insbesondere für die Gestaltung der Dächer / Dachaufbauten etc. gilt die Satzung über die Baugestaltung in den dörflichen Stadtteilen einschließlich der Anlagen mit graphischen 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.

**3.3 Baumschutzsatzung**

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

**3.4 Dachgestaltung**

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

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

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

Abweichende Festlegungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

**4. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise sowie sonstige Darstellungen ohne Festsetzungen**

**Bodendenkmäler**

Wenn bei Erdbarbeiten 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.

**Hinweise**

Hinweis zu Flächen von Stellplätzen:  
Auf die Möglichkeit einer Ermäßigung der Gebühren für die Entleitung von Niederschlagswasser nach Grundstücksfläche, für mit Natur- und Verbundpflaster oder ähnlicher 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 sollen.

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

Neuapflanzungen 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 „Rückstützen“ für Bordsteine, wie z. B. 18" 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 gedeckt. Durch die Grundstückseigentümer werden erforderliche Bösungsanlagen im Rahmen von Gehwegbau- bzw. Straßenbaumaßnahmen gedeckt. 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 Feuerwehrgewesen 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 48 cbm/m<sup>3</sup> nach der Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf (cbm/m<sup>3</sup>)“ unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung gedeckt. Darüber hinausgehenden 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 (Längsverkabelung). Die Herstellung der Hausführung (Teilbau) 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.

**Weitere Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

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

**5. Aufstellungs- und Genehmigungsvermerke**

**1. Aufstellungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 04.11.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Roßbach „Neugestaltung Ortskern“, Gemarkung Roßbach, Flur 8 beschlossen. Die Durchführung erfolgt nach § 13 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im vereinfachten Verfahren. Der Beschluss wurde am 21.11.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Hünfeld, 21.01.2022

Tschesnok  
Bürgermeister

**2. Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB an diesem Bauplanungsverfahren wurde am 21.11.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Diese Bekanntmachung enthielt den Hinweis, dass die Öffentlichkeit in der Zeit vom 23.11.2020 bis 23.12.2020 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Vorentwurfs dieses Bebauungsplans hat.

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

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 16.02.2021 die Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Roßbach „Neugestaltung Ortskern“, Gemarkung Roßbach, Flur 8 beschlossen.

Dieser hat mit Begründung über die Dauer eines Monats vom 29.03.2021 bis einschließlich 29.04.2021 öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Zeitraum vom 29.03.2021 bis einschließlich 29.04.2021 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB förmlich beteiligt. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung ist am 20.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hünfeld, 21.01.2022

Tschesnok  
Bürgermeister

**4. Satzungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung hat nach § 10 BauGB am 08.07.2021 den Bebauungsplan Nr. 2 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Roßbach „Neugestaltung Ortskern“, Gemarkung Roßbach, Flur 8 als Satzung beschlossen.

Hünfeld, 21.01.2022

Tschesnok  
Bürgermeister

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

Der Bebauungsplan Nr. 2 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Roßbach „Neugestaltung Ortskern“, Gemarkung Roßbach, Flur 8 wurde am 31.07.2021 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, 21.01.2022

Tschesnok  
Bürgermeister



**Bebauungsplan Nr. 2 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Roßbach „Neugestaltung Ortskern“ Gemarkung Roßbach, Flur 8**



Maßstab: 1 : 1.000 (DIN A1)  
Bearbeitet: Stadtbauamt Hünfeld  
Dipl.-Ing. Quinkler  
Datum: 21.01.2022