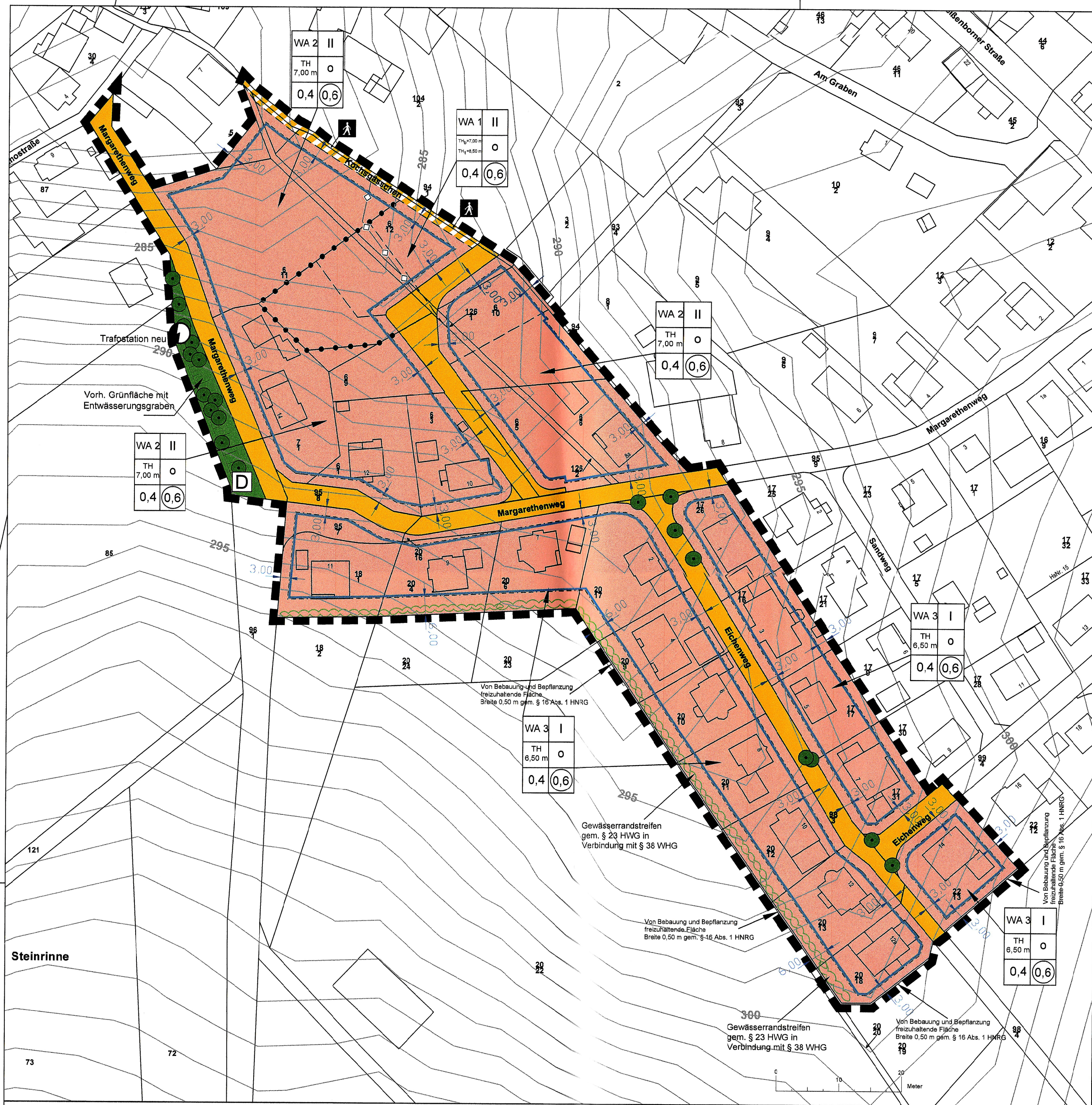




Rechtsgrundlagen	
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
PlanZV	Planzonenverordnung
HBO	Hessische Bauordnung
HGO	Hessische Gemeindeordnung
BauGB-MaßnahmenG	Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch
CaVo	Hessische Garagenverordnung
BnatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BImSchG	Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz
HDSchG	Bundesimmissionsschutzgesetz
HNHG	Hessisches Denkmalschutzgesetz
	Hessisches Nachbarrechtsgesetz

Ortsrecht der Stadt Hünfeld

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.

- 1. Planzeichenerklärung**
- 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 bis 11 BauNVO)
- 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)
- z.B. 6,50 m Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- z.B. 6,50 m Traufhöhe
- 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)
- 4. Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- 4.1 Straßenverkehrsflächen
- 4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Fußgängerbereich
- 5. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen** (§ 5 Abs. 2 Nr. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- unterirdisch
- 6. Grünflächen** (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche
- 7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Abfrieranlagen, 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)
- 8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- 9. Regelungen für die Stattehaltung und für den Denkmalschutz** (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)
- 10. Sonstige Planzeichen**
- 10.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 10.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z. B. § 1 Abs. 4, § 10 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)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen sind nicht zulässig.

Anweisung der Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 mit Unterscheidungskriterien im Maß der baulichen Nutzung (siehe Kennzeichnungen der jeweiligen Nutzungsanforderungen).

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

Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

WA 1 II
WA 2 II
WA 3 I

Kellergeschosse können als zusätzliche Vollgeschosse im Wege der Ausnahme zugelassen werden, sofern die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen nicht überschritten werden und die zulässige Traufhöhe an keiner Stelle das jeweils angegebene Maß überschreitet.

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

WA 1 7,00 m
WA 2 7,00 m
WA 3 6,50 m

Taufhöhe (TH)

Die maximale Traufhöhe (TH) wird definiert als das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem höchsten Schrägpunkt der Außenwand mit der Oberseite der Dachhaut. Unterer Bezugspunkt ist jeweils die Endaußenhöhe der Erschließungsstraße, gemessen an der Straßengrenzlinie bzw. am Gehweg in der Mitte des Baugrundstücks. Bei Eckgrundstücken ist die Erschließungsstraße maßgebend, von der die Zufahrt auf das Grundstück erfolgt. Die Überschreitung der zulässigen Traufhöhe im Bereich von Zwerchhäusern, eingeschobenen Giebeln und Loggien ist maximal auf einem Drittel der gesamten Gebäudelänge zulässig.

Die vorgegebenen Höhen dürfen an keiner Stelle überschritten werden.

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 Bebauung 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. Resenpflaster, wassergebundene Decks oder breittüftiges Pflaster.

2.4 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind bis zu einer Traufhöhe von 2,75 m zulässig.

2.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 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 im öffentlichen Straßenraum (ohne Standortbindung)

Innerhalb des öffentlichen Straßenraums sind standortgerechte Laubbäume zu pflanzen (Hochstamm 3 x v, 14 – 16 cm). Für die Baumpflanzungen sind ausreichend dimensionierte Baumsohlen (Mindestgröße 2,00 m x 1,50 m) und / oder zusammenhängende „Rindebecken auszubilden“ und / oder standortgerechten bodendeckenden Stauden und Gehölzen zu bepflanzen oder anzupflanzen.

Es werden folgende Arten empfohlen:

Stadlinde (Tilia cordata, Greenspire)
Spitzahorn (Acer platanoides, Emerald Queen)
Kegel-Faldahorn (Acer campestre, Elbrück)
Eiche Hainbuche (Quercus robur)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Vogelkirsche (Prunus avium)

2.5.1.2 Anlage einer Heckenpflanzung

Innerhalb der zeichnerischen Umgrenzung ist im südlichen Bereich des Plangebietes (südlich der Straße „Margaritenweg“ und westlich der Straße „Eichenweg“) zur Abgrenzung gegenüber der freien Landschaft sowie zur Bildung eines neuen Ortsrands eine mindestens 2-reihige 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:

Hesenhues (Cornus avellana)
Eingetragener Weibdorn (Ostrya monosperma)
Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Hundrose (Rosa canina)
Hundsrose (Rosa rugosa)
Gewöhnlicher Hartriegel (Cornus sanguinea)
Schlehe (Prunus spinosa)
Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)
Himbeere (Rubus idaeus)

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 baumhygienischen Gründen geschnitten werden.

Außerdem gelten die weiteren Festlegungen der Hünfelder Baumschutzsatzung.

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 Festlegungen einzuhalten.

Die im Bereich der Wohnnutzung vorhandenen Grundstücksflächen sind als strukturreiche Hausgärten zu gestalten.

Die Grundstücksflächen zwischen öffentlicher Straße und vorderer Gebäudedachfläche (Vorgärten) sind, soweit nicht als Zuwege und Zufahrten genutzt, als „zusammenhängende Grünfläche“ anzulegen, „Ries- und Stenschnitten“ sowie großflächige Pflasterungen sind unzulässig. Auf nicht zwingend erforderliche Flächenversiegelungen ist grundsätzlich zu verzichten.

Darüber hinaus ist pro angefangene 200 m² überbaubarer und versiegelter Grundstücksfläche jeweils ein standortgerechter Obstbaum als Hochstamm (nach DIN 18916) mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm oder ein standortgerechter ggf. kleintrunkiger Laubbau (H. 3 v, Stammumfang mind. 16 cm) zu pflanzen.

Eine Pflanzung von Koniferen ist nur als Solitär zulässig.

Im WA 1 sind bergseitige Auffüllungen bis zu einer Höhe von maximal 1,25 m ab Oberkante Straße im fertigen Zustand zulässig. Talseitige Auffüllungen sind entsprechend des Geländeverlaufs mit einer größeren Höhe möglich. Die maximalen Traufhöhen gemäß Festsetzung Nr. 2,2 sind einzuhalten. Abgrabungen sind im WA 1 unzulässig.

Im restlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Auffüllungen und Abgrabungen bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m ab Oberkante der natürlichen Geländeoberfläche zulässig.

Für weitere Bodenmodellierungen gilt Festsetzung Nr. 2,7.

2.7 Einfriedungen (§ 6 Abs. 10 Nr. 6, § 9 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 Grundstück zulässig.

Lebende Einfriedungen in Form von Heckenanpflanzungen sind zur öffentlichen Verkehrsfläche in einer Höhe von maximal 0,80 m ab Oberkante Verkehrsfläche zulässig, ansonsten bis zu einer Höhe von 1,20 m ab Oberkante Geländeoberfläche zulässig. Einfriedungen zu Fuß- und Wirtschaftswegen sind als hinterplanke Maschenrand- oder Stabgitterzäune bis zu einer Höhe von 1,50 m ab Oberkante Geländeoberfläche zulässig.

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

Abgrabungen, Aufschüttungen, Bodenmodellierungen

Im Rahmen von Straßenbaumaßnahmen erforderliche Einbau von Betonfundamenten als sogenannte „Rückstützen“ 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 Bordsteins 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 Beseitigungsmaßnahmen im Rahmen von Gehwegbau- bzw. Straßenbaumaßnahmen geduldet. Den Grundstückseigentümern obliegt es im Zuge von Straßenbaumaßnahmen erforderliche Geländeergänzungen selbst auszuführen.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitzone 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 Bauplanungen ist das „Markt- oder Baumaßnahmen- 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 Bauplanungen 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. Leertore von neu zu errichtenden Gebäuden bis zur Grundstücksgrenze bzw. zum Gehweg verlegt werden.

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.

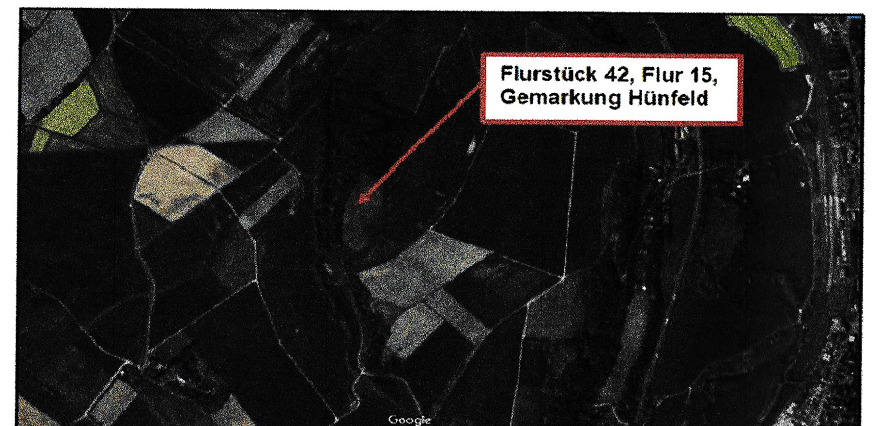
Die Erschließungsmaßnahme bzgl. Telekommunikation wird in dem Neubaugebiet in koordinierter unterirdischer Bauweise durchgeführt (Längsverkabelung). Die Herstellung der Hauszuführung (Tiefbau) ist von den Grundstückseigentümern selbst zu erbringen. Dies kann z. B. durch die zur Bereitstellung eines Leertores vom neu zu errichtenden Gebäude bis zur Grundstücksgrenze bzw. zum Gehweg verlegt werden.

Empfehlungen für die Außenbeleuchtung

Zur Verringerung der Umweltbelastungen für Mensch und Tier, zum Artenschutz (u. a. Schutz nachtaktiver Insekten und Fledermäuse), zum Erhalt des nächtlichen Ortsbildes, zur Energieeinsparung und zur Rücksichtnahme auf Nachbarn sowie 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 auszusuchen. Es wird empfohlen, Steuerungsgeräte wie Schalter, Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter, Bewegungsmelder oder smarte Sensoren einzusetzen.

Der erforderliche Kompensationsbedarf wird, in Anlehnung an Anlage 3 der Hessischen Kompensationsverordnung vom 28.10.2018 ermittelt. Entsprechend festgesetzt wird ein Kompensationsbedarf von 99,733 Biotopverpunkten.

Diese werden anteilig der o. a. Gesamtmaßnahme zugeordnet.



3. Baunutzungsrechtliche Festsetzungen und Öffentliche 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. gilt die Satzung über die Baugestaltung in den Randbereichen einschließlich der grafischen Darstellungen und Beispiele und der Lagepläne 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 Abblösesatzung 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 Baugestaltungssatzung der Stadt Hünfeld, soweit nichts anderes festgelegt wurde.

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 2019 wird durch die Stadt Hünfeld der Grundschutz der Löschwasserentwurf von 48 cm/m nach der Tabelle Richtwerte für den Löschwasserbedarf (cm/m) unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung gedeckt. Darüberhinausgehender 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.

4. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise sowie sonstige Darstellungen ohne Festsetzungen

Bodendenkmäler

Wenn bei Erdbearbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, ist dies der Unteren Denkmalschutzbehörde nach § 20 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes unverzüglich anzuzeigen.

Denkmalschutz

Der Geltungsbereich umfasst ein Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 1. Hessisches Denkmalschutzgesetz. Somit bedürfen alle Maßnahmen in der Umgebung eines Einzeldenkmals der Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde (UDB) nach § 18 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes. Auf dem Flurstück 85, angrenzend an Flurstück 90, Flur 11 befindet sich ein Bildstock, der bei baulichen Maßnahmen zu sichern und an seinem Standort zu schützen ist.

Planungsphase

Es ist Aufgabe der Bauherrenschaft, 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.

Gewässerrandstreifen

Westlich des Geltungsbereichs im Bereich Eichenweg befindet sich ein von der Wasserbehörde deklarierter Gewässer II. Ordnung, gemäß § 23 WHG (Hessisches Wasserrecht) in Verbindung mit § 38 WHG (Wasserhaushaltsgesetz). Ist der Gewässerrandstreifen im Innenbereich von fünf Metern von baulichen Anlagen freizuhalten. Innerhalb des Gewässerrandstreifens sind Geländeänderungen, Befestigungen und sonstige Anlagen unzulässig.

Hinweise

Hinweis zum Bodenschutz:

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

Überschießende Erdmassen sind einer möglichst hochwertigen Verwertung im Sinne der Abfallhierarchie nach §§ 6-8 KrVVO (Kreislaufwirtschaftsgesetz) zuzuführen. Erhält die Verwertung durch Auf- oder Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht ist die Anforderung der §§ 6-7 BImSchV (Bundes-Bodenschutzverordnung) i. V. m. der Vollzugshilfe der LÄBO zu §§ 6-8 BImSchV zu beachten. Ansonsten gelten die Anforderungen der jeweils annehmenden Stelle.

Etwasige Zulassungserfordernisse nach anderen Rechtsbereichen bleiben davon unberührt (vgl. Handlungsanweisung zur richtigen Behandlung von Aufschüttungen und dem Auf- und Einbringen von Bodenmaterial auf Böden, Stand: 4/2015, S. 1150). Sollten überschüssige Erdmassen zur Bodenverbesserung verwendet werden, wird auf die Arbeitshilfe „Aufbereitung von Bodenmaterial zur landwirtschaftlichen oder erwerbswirtschaftlichen Bodenverbesserung“ des HMUKLV hingewiesen.

Hinweis zu Flächen von Stellplätzen:

Auf die Möglichkeit einer Ermäßigung der Gebühren für die Einleitung von Niederschlagswasser nach Grundstücksfläche, für mit Natur- und Verbodestrasse oder ähnliche Weise befestigte Grundstücksflächen unter Berücksichtigung der jeweils gültigen Abwasserbetrags- 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 entrindemtem Oberflächenwasser, z. B. bei Stürken, aus dem Baugebiet selbst und aus den Außengebieten in das Baugebiet. Es ist Aufgabe des Bauherrn, sich und sein Wohnfeld entsprechend der örtlichen Topographie vor erkennbaren Überflutungsgefahren, Sturzrutschgefahren abzusichern. Der Abfluss und das Versickern von Niederschlägen müssen ordnungsgemäß gesichert sein.

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 „Rückstützen“ 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 Bordsteins 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 Beseitigungsmaßnahmen im Rahmen von Gehwegbau- bzw. Straßenbaumaßnahmen geduldet. Den Grundstückseigentümern obliegt es im Zuge von Straßenbaumaßnahmen erforderliche Geländeergänzungen selbst auszuführen.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitzone 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 Bauplanungen ist das „Markt- oder Baumaßnahmen- 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 Bauplanungen 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. Leertore von neu zu errichtenden Gebäuden bis zur Grundstücksgrenze bzw. zum Gehweg verlegt werden.

Telefon und Strom

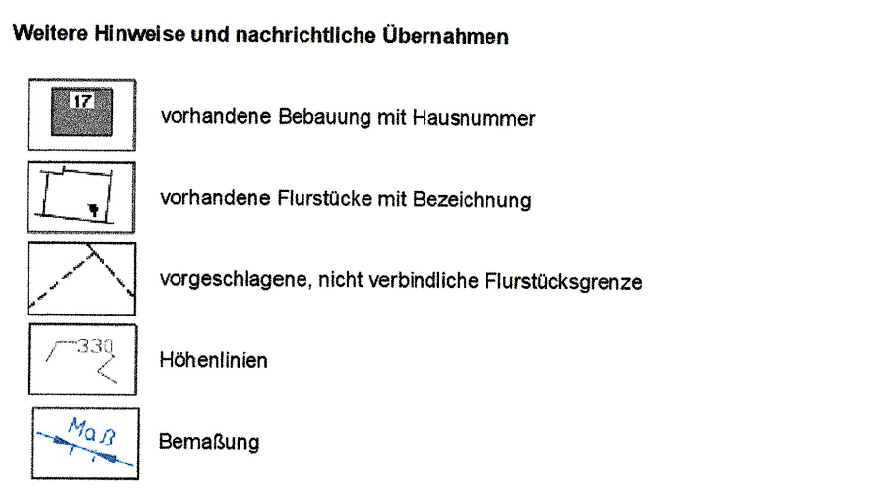
In den Verkehrswegen werden bei Ausbau und Herstellung Trassen für die spätere Verlegung der Kabel vorgesehen. Die zuständigen Stellen werden vor Baubeginn unterrichtet.

Die Erschließungsmaßnahme bzgl. Telekommunikation wird in dem Neubaugebiet in koordinierter unterirdischer Bauweise durchgeführt (Längsverkabelung). Die Herstellung der Hauszuführung (Tiefbau) ist von den Grundstückseigentümern selbst zu erbringen. Dies kann z. B. durch die zur Bereitstellung eines Leertores vom neu zu errichtenden Gebäude bis zur Grundstücksgrenze bzw. zum Gehweg verlegt werden.

Empfehlungen für die Außenbeleuchtung

Zur Verringerung der Umweltbelastungen für Mensch und Tier, zum Artenschutz (u. a. Schutz nachtaktiver Insekten und Fledermäuse), zum Erhalt des nächtlichen Ortsbildes, zur Energieeinsparung und zur Rücksichtnahme auf Nachbarn sowie 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 auszusuchen. Es wird empfohlen, Steuerungsgeräte wie Schalter, Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter, Bewegungsmelder oder smarte Sensoren einzusetzen.

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



5. Aufstellungs- und Genehmigungsvermerk

1. Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 28.11.2022 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Mackenzell, „Alter Graben / Margarethenweg“, Gemarkung Mackenzell, Flur 11 bei gleichzeitiger Aufhebung des Ursprungsplans Nr. 6 „Alter Graben / Margarethenweg“ beschlossen. Der Beschluss wurde am 10.12.2022 ersichtlich bekannt gemacht.

Hünfeld, 16.01.2023

J. Schenck
Bürgermeister

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB an diesem Bauteilplanverfahren wurde am 10.12.2022 ersichtlich bekannt gemacht. Diese Bekanntmachung enthielt den Hinweis, dass die Öffentlichkeit in der Zeit vom 12.12.2022 bis 12.01.2023 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Vorentwurfs dieses Bebauungsplanes hat.

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

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 22.05.2024 die Auslegung des Entwurfs der 6. der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Mackenzell, „Alter Graben / Margarethenweg“, Gemarkung Mackenzell, Flur 11 bei gleichzeitiger Aufhebung des Ursprungsplans Nr. 6 „Alter Graben / Margarethenweg“ beschlossen.

Dieser hat mit Begründung über die Dauer eines Monats vom 27.05.2024 bis einschließlich 27.06.2024 öffentlich ausliegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Zeitraum vom 27.05.2024 bis einschließlich 27.06.2024 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 25.05.2024 ersichtlich bekannt gemacht worden.

Hünfeld, 01.07.2024

J. Schenck
Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat nach § 10 BauGB am 07.11.2024 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Mackenzell, „Alter Graben / Margarethenweg“, Gemarkung Mackenzell, Flur 11 bei gleichzeitiger Aufhebung des Ursprungsplans Nr. 6 „Alter Graben / Margarethenweg“ beschlossen. Der Beschluss wurde am 29.03.2025 öffentlich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung enthielt Angaben über Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung. Mit dieser Bekanntmachung ist der o. g. Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Hünfeld, 31.03.2025

J. Schenck
Bürgermeister

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

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Mackenzell, „Alter Graben / Margarethenweg“, Gemarkung Mackenzell, Flur 11 bei gleichzeitiger Aufhebung des Ursprungsplans Nr. 6 „Alter Graben / Margarethenweg“ wurde am 29.03.2025 öffentlich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung enthielt Angaben über Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung. Mit dieser Bekanntmachung ist der o. g. Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Hünfeld, 31.03.2025

J. Schenck
Bürgermeister



1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Mackenzell „Alter Graben / Margarethenweg“, Gemarkung Mackenzell, Flur 11 bei gleichzeitiger Aufhebung des Ursprungsplans



Maßstab 1 : 1.000 (DIN A1)

Bearbeitet: Stadtbauamt Hünfeld / Dipl.-Ing. Quinkler

Datum: 31.03.2025