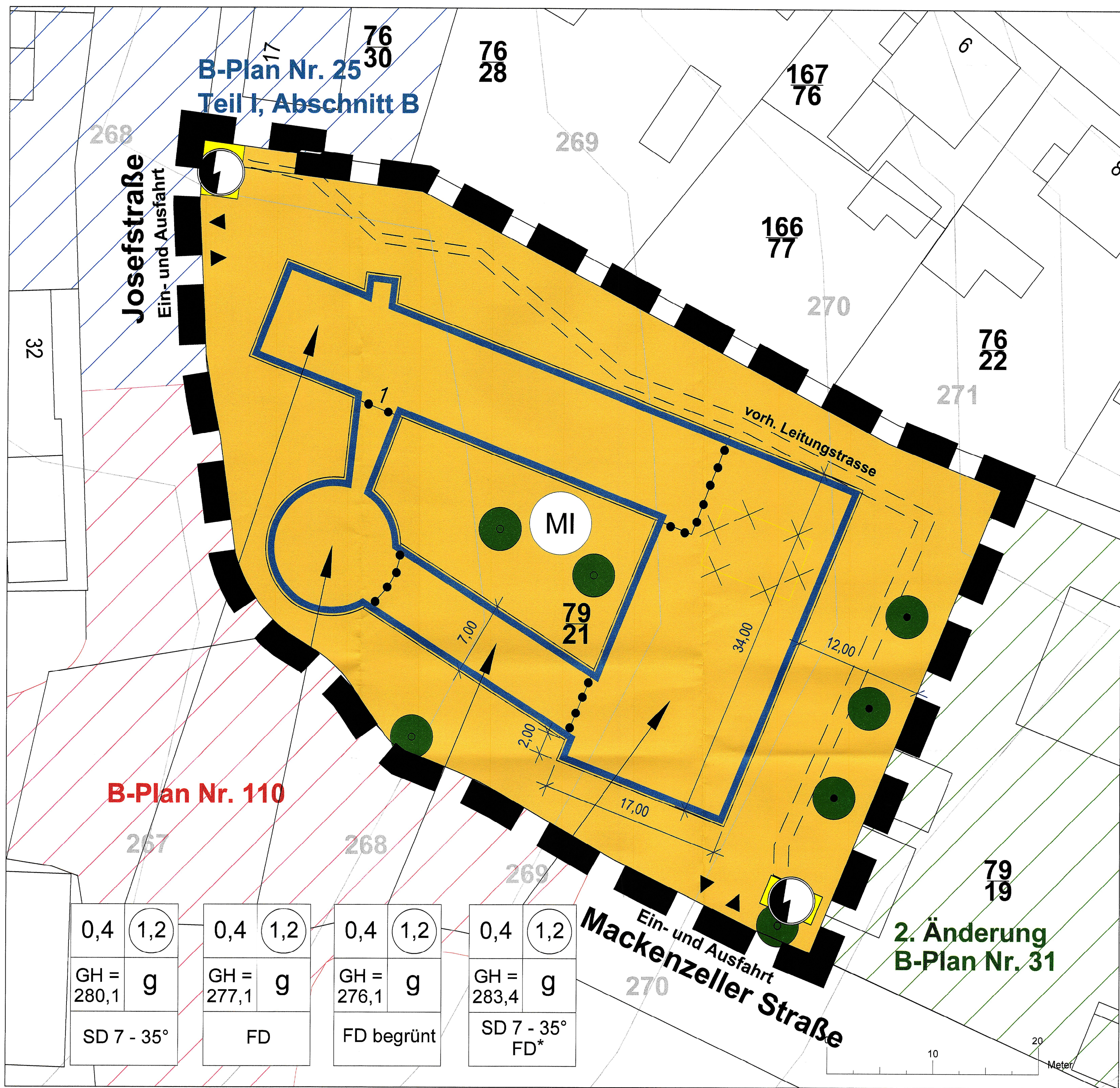




Rechtsgrundlagen

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

Ortsrecht der Stadt Hünfeld

Satzung über die Baugestaltung der Randbereiche der Stadt Hünfeld
(Baugestaltungssatzung – Randbereiche)

Textbebauungsplan Nr. 99 1. Änderung „Einzelhandel“ der Stadt Hünfeld

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)

MI Mischgebiet (§ 9 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. 0,7 max. Geschossflächenzahl, GFZ (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

z. B. 280,5 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Gebäudehöhe (GH) in m ü. NNH

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

g geschlossene Bauweise (§ 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauNVO)

Ein- und Ausfahrt

5. **Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasser-
beseitigung 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 BauNVO)

MI Versorgungsfläche Elektrizität

6. **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 BauNVO)

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 BauNVO)

6.1 Anpflanzung:

Bäume

6.2 Erhaltung:

Bäume

7. **Sonstige Planzeichen**

7.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1
Nr. 21 und Abs. 6 BauNVO)

bei schmalen Flächen

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

7.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten oder
Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z. B. § 1
Abs. 4, § 18 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)

Mischgebiet (§ 9 BauNVO) mit Einschränkung
Die nach § 9 Abs. 2 Nr. 3 bis 8 und Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen sind unzulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO („GRZ II“) dürfen bis zu 95 vom Hundert
überschritten werden.

Im Geltungsbereich werden die zulässigen Gebäudehöhen durch Eintragung in den Plan
als NHN (Normalhöhen) festgesetzt. Technikaufbauten sind bis zu einer Höhe von 1,00
m über der maximalen Gebäudehöhe zulässig.

2.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb des Baufensters zulässig.

2.4 Fläche für Stellplätze

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

2.5 Freiflächengestaltung

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.

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. gilt die Satzung über die Baugestaltung in den Randbereichen
einschließlich der grafischen Darstellungen und Beispiele und der Lagepläne hinsichtlich
der Zugänglichkeit zum Geltungsbereich in der gültigen Fassung, soweit sie den übrigen
Festsetzungen im Bebauungsplan nicht widerspricht.

Entgegen den Vorgaben der Baugestaltungssatzung hinsichtlich der Dachgestaltung sind
folgende Dachformen zulässig:

SD 7 – 35°	Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 7 und 35 Grad
FD begrünt	Flachdach begrünt
FD	Flachdach ohne Begrünung
FD*	maximale Flachdachfläche von 50 m², davon maximal 25 m² als Dachterasse, der Rest als begrüntes Flachdach

Ferner gelten die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen.

3.2 Stellplatzsatzung

Für die Gestaltung der Stellplätze gilt die Stellplatz- und Ablosesatzung der Stadt Hünfeld
in der jeweils gültigen Fassung.

Abweichend von den Festsetzungen der Stellplatzsatzung sind Zufahrtsbreiten von 8,50 m
(Josefstraße) und 8,00 m (Mackenzeller Straße) zulässig.

Die gemäß Stellplatzsatzung notwendigen Stellplätze, die nicht auf dem Flurstück 79/17,
Flur 9 hergestellt werden können, werden auf den ausgewiesenen Parkflächen in der
Karl-Medler-Straße nachgewiesen und per Baualast gesichert.

3.3 Baumschutzsatzung

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

3.4 Brandschutz und Löschwasserversorgung

Unter Hinweis auf das vom DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) im
Einvernehmen mit dem Fachnormenausschuss Feuerwehrrwesen 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 Grundsatz 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.
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

Bei Erdbearbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen,
Bodenverfärbungen und Fundamentreste, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt
werden. Diese sind nach § 21 HDSchG (Hessisches Denkmalschutzgesetz) unverzüglich dem
Landesamt für Denkmalpflege, HessenARCHOLOGIE, oder der Unteren
Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind bis zum Ablauf einer Woche in
unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen
(§ 21 Abs. 3 HDSchG).

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

Hinweis zum vorsorgenden Bodenschutz:
Bei der Bauausführung sind die vom Hessischen Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt,
Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat (HM LU, 2024) herausgegebenen Merkblätter „Bodenschutz für
Häuslebaue“ und „Bodenschutz für Bauausführende“ zu beachten.

Hinweis zu Flächen von Stellplätzen:
Auf die Möglichkeit einer Ermäßigung der Gebühren für die Einleitung von Niederschlagswasser nach
Grundstückfläche, für mit Natur- und Verbundpflaster oder ähnliche Weise befestigte Grundstücksflächen
unter Berücksichtigung der jeweils gültigen Abwasserbeitrags- und Gebührensatzung der Stadt Hünfeld, wird
hingewiesen.

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

Hinsichtlich geplanter Baupflanzungen 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 Baupflanzungen 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.

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 Verkehrssicherheit
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 Weg- und Zugangsbeleuchtung, vom 10 Lux
für Hof- und Parkplatzbeleuchtung
3. niedrige Lichtpunktshöhen, 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

	vorhandene Bebauung mit Hausnummer
	vorhandene Flurstücke mit Bezeichnung
	Abzubrechendes Gebäude
	Höhenlinien
	Bemaßung

5. Aufstellungs- und Genehmigungsvermerke

1. Auslegungsbeschluss / Beteiligung der Öffentlichkeit / Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 19.02.2026 die Auslegung des Entwurfs
der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 der Stadt Hünfeld „Mackenzeller
Straße“, Gemarkung Hünfeld, Flur 9 bei gleichzeitiger Aufhebung des
Ursprungsplans und der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 „Mackenzeller
Straße“ beschlossen.

Die Durchführung erfolgt nach § 13a i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB im vereinfachten
Verfahren.

Der o. g. Bebauungsplan hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung über die Dauer
eines Monats vom 02.03.2026 bis einschließlich 02.04.2026 öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Zeitraum vom
02.03.2026 bis einschließlich 02.04.2026 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB förmlich beteiligt.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 28.02.2026 ortsüblich bekannt
gemacht worden.

Hünfeld, 06.04.2026



Tschesnok
Bürgermeister

2. Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat nach § 10 BauGB am 19.05.2026 Die 3.
Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 der Stadt Hünfeld „Mackenzeller Straße“,
Gemarkung Hünfeld, Flur 9 bei gleichzeitiger Aufhebung des Ursprungsplans und
der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 „Mackenzeller Straße“ als Sitzung
beschlossen.

Hünfeld, 22.05.2026

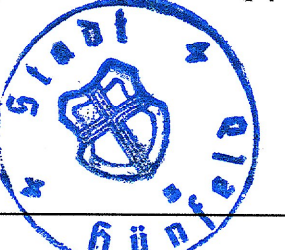


Tschesnok
Bürgermeister

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

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 der Stadt Hünfeld „Mackenzeller
Straße“, Gemarkung Hünfeld, Flur 9 bei gleichzeitiger Aufhebung des
Ursprungsplans und der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 „Mackenzeller
Straße“ wurde am 30.05.2026 öffentlich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung
enthält Angaben über Ort und Ziel der Einsichtnahme in den o. g. Bebauungsplan.
Mit dieser Bekanntmachung ist der o. g. Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Hünfeld, 05.06.2026

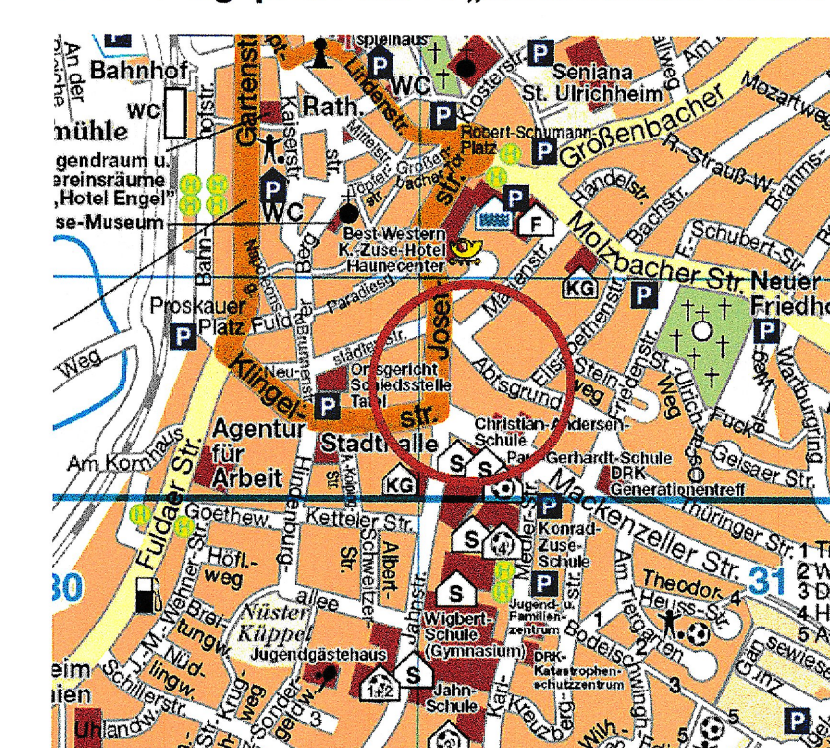


Tschesnok
Bürgermeister



3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 der Stadt Hünfeld „Mackenzeller Straße“ Gemarkung Hünfeld, Flur 9

bei gleichzeitiger Aufhebung des Ursprungsplans und der 1. Änderung des
Bebauungsplans Nr. 31 „Mackenzeller Straße“



Maßstab: 1 : 500 (DIN A1)

Bearbeitet: Stadtbaumeister Hünfeld

Dipl.-Ing. Quinkler

Datum: 05.06.2026

