

- 1.4.2 Flächen für Sport und Spielanlagen
- Spielanlagen
- 1.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - 1.5.1 Straßenverkehrsflächen
  - 1.5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Zweckbestimmung: Fußgängerbereich
- 1.6 Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
  - 1.6.1 Öffentliche Grünfläche
  - 1.6.2 Private Grünfläche
- 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)
  - Erhaltung: Bäume
- 1.8 Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)
  - Einzeleinlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)
- 1.9 Sonstige Planzeichen
  - 1.9.1 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
    - Zweckbestimmung: Stellplätze
  - 1.9.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - 1.9.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 6 BauGB)

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
  - Ausnahme zulässige Nutzungen nach § 5 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.
- 2.1 Fläche für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
  - Zufahrten sind in wasserundurchlässigen Materialien auszuführen, wie z. B. Rasenpflaster, wassergebundene Decke oder breitflächiges Pflaster.
- 2.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
  - Nebenanlagen sind bis zu einer Traufhöhe von 3,00 m zulässig.
- 2.3 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 strukturelle Hausgärten zu gestalten.
  - Die Grundstücksflächen zwischen öffentlicher Straße und vorderer Gebädefucht (Vorgärten) sind, soweit nicht als Wege 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 m<sup>2</sup> überbauter und versiegelter Grundstücksfläche jeweils ein standortgerechter Obstbaum als Hochstamm (nach DIN 18516) mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm oder ein standortgerechter ggf. kleinerer Laubbaum (H. 3 x v., Stammumfang mind. 16 cm) zu pflanzen.
  - Für die Grundstücksflächen ist ein 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 Sölltar zulässig.

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

Die Baumkronen sollen in ihrer natürlichen Ausprägung nicht beeinträchtigt werden und dürfen nur aus baumchirurgischen Gründen geschnitten werden. Außerdem gelten die weiteren Festsetzungen der Hünfelder Baumschutzsatzung.

- 2.4 Einfriedigungen (§ 6 Abs. 10 Nr. 6 BauGB, § 91 Abs. 1 Nr. 3, 7 HGO)
  - Geschlossene Einfriedigungen (z. B. Mauern, Stützmauern, Gabionen, Sichtschutzzäune) sind nicht zulässig.
  - Offene Einfriedigungen in Form von Staketenzäunen, Maschendrahtzäunen oder Doppelstabmattenzäunen ohne Sichtschutzstreifen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.
  - Randbegrenzungen wie Sockel, kleine Mauern, Stützmauern usw. sind zur Freihaltung eines Licht-Raum-Profiles eingeschränkt zulässig.
    - Bei allen Baugrundstücken mit vorgelagertem Gehweg sind vorgenannte Randbegrenzungen 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 (Hinterranke Bordstein) bis zur oben genannten Randbegrenzung oder Aufschüttung komplett baulich freizuhalten.

3. Baurechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (auf Grundlage des § 91 HGO)

- 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 in 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
  - Stoffelgeschoss 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 Festsetzungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

4. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise sowie sonstige Darstellungen ohne Festsetzungen

**Bodenkennblätter**  
Wenn bei Erdarbeiten Bodenprofile bekannt werden, ist dies der Unteren Denkmalschutzbehörde nach § 20 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes unverzüglich anzuzeigen.

**Planungsphase**  
Es ist Aufgabe der Bauherrn, 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 Bodenschutz:**  
Bei der Bauausführung sind die vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUUV) herausgegebenen Merkblätter „Bodenschutz für Hausbauer“ und „Bodenschutz für Bauausführende“ zu beachten.

**Hinweis zu Flächen von Stellplätzen:**  
Auf die Möglichkeit einer Erhaltung der Gehöfen für die Erhaltung von Niederschlagswasser nach Grundstücksfläche, für mit Natur- und Verbundpflaster oder ähnliche Weise belegte 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.

**Legen Baugebiete am Hang**, besteht ein erhöhtes Risiko von einströmendem Oberflächenwasser, z. B. bei Starkregen, aus dem Baugebiet selbst und aus den Außengebiete, in das Baugebiet. Es ist Aufgabe der 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 bleiben und werden.

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

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 Hinterranke des Bordsteins ist dabei die Grenze zwischen öffentlicher und privater Grundstücksfläche. Der Einbau dieser Betonfundamente wird von den Grundstückseigentümern dauerhaft und schadungsfrei 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.

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 Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1985; 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 Löschwasseranschlüsse**  
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, Stand Oktober 2018, wird durch die Stadt Hünfeld der Grundschutz der Löschwassermenge von 48 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 Bauherrn 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 Verkehrswehren 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 Leerrohres vom neu zu errichtenden Gebäude bis zur Grundstücksgrenze bzw. Gehweg erfolgen.

**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 auszustatten. Es wird empfohlen, Steuergeräte wie Schalter, Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter, Bewegungsmelder oder smarte Steuerung einzusetzen.

- Empfohlen werden:
- voll abgeschirmte Leuchten, die nicht über die Nutzfläche hinaus und im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen, Upward Light Ratio ULR 0%
  - Beleuchtungsstärken von max. 5 Lux für Weg- und Zugangsbeleuchtung, von 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung
  - niedrige Lichtpunkte, die die Traufhöhe des Gebäudes nicht übersteigen, auf Masten nicht höher als 4,00 m
  - Leuchtmittel mit geringem Anteil an UV- und Blaulicht wie bernsteinfarbene bis warmweiße LED
  - Leuchtdichten von max. 50 cd/m<sup>2</sup> für kleinflächige Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10 m<sup>2</sup> Leuchtdichten von max. 2 cd/m<sup>2</sup> für Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10 m<sup>2</sup>. Hintergründe sind dunkel zu halten.

- Rechtsgrundlagen**
- |                  |  |
|------------------|--|
| BauGB            | Baugesetzbuch  |
| BauNVO           | Baunutzungsverordnung                                    |
| PlanZV           | Planzielenverordnung                                     |
| HBO              | Hessische Bauordnung                                     |
| HGO              | Hessische Gemeindeordnung                                |
| BauGB-MaßnahmenG | Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch                        |
| GalVO            | Hessische Garagenverordnung                              |
| BNatSchG         | Bundesnaturschutzgesetz                                  |
| HAGBNatSchG      | Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz |
| BImSchG          | Bundes-Immissionsschutzgesetz                            |
| HDSchG           | Hessisches Denkmalschutzgesetz                           |
| UVPG             | Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung            |

**Örtrecht 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)
  - WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
  - MD Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
- 1.2 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)
- 1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)
  - O offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
  - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- 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)
  - 1.4.1 Flächen für den Gemeinbedarf
  - Zweckbestimmung: Kindergärten

Weitere Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

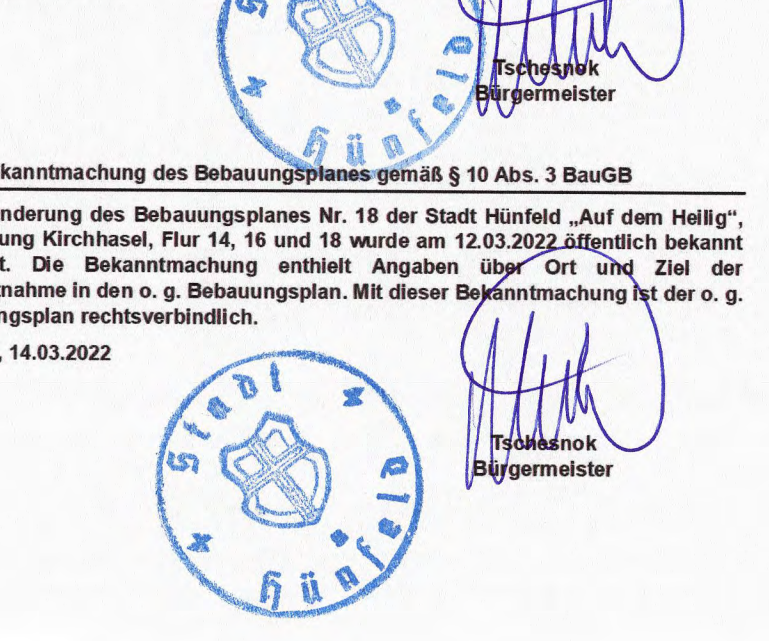
- 17 vorhandene Bebauung mit Hausnummer
- vorhandene Flurstücke mit Bezeichnung
- Höhenlinien
- Bemattung

5. Aufstellungs- und Genehmigungsverfahren

1. Auslegungsbeschluss / Beteiligung der Öffentlichkeit / Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange  
Die Stadtverordnetenversammlung hat am 02.11.2021 die Auslegung des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 der Stadt Hünfeld „Auf dem Heilig“, Gemarkung Kirchhasel, Flur 14, 16 und 18 beschlossen.  
Die Durchführung erfolgt nach § 13 i.V.m. § 13b 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 13.11.2021 bis einschließlich 13.12.2021 öffentlich ausliegen.  
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Zeitraum vom 13.11.2021 bis einschließlich 13.12.2021 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB förmlich beteiligt.  
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 06.11.2021 erteillich bekannt gemacht worden.  
Hünfeld, 04.03.2022

2. Satzungsbeschluss  
Die Stadtverordnetenversammlung hat nach § 10 BauGB am 03.03.2022 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 der Stadt Hünfeld „Auf dem Heilig“, Gemarkung Kirchhasel, Flur 14, 16 und 18 beschlossen.  
Hünfeld, 04.03.2022

3. Bekanntmachung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 3 BauGB  
Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 der Stadt Hünfeld „Auf dem Heilig“, Gemarkung Kirchhasel, Flur 14, 16 und 18 wurde am 12.03.2022 öffentlich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung enthält Angaben über Ort und Ziel der Entscheidung in den o. g. Bebauungsplan. Mit dieser Bekanntmachung ist der o. g. Bebauungsplan rechtsverbindlich.  
Hünfeld, 14.03.2022



**1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Kirchhasel „Auf dem Heilig“ Gemarkung Kirchhasel, Flur 14, 16 und 18**



Maßstab: 1 : 1000 (DINA1)  
Bearbeitet: Stadtbauamt Hünfeld  
Dipl. Ing. Quinkler  
Datum: 14.03.2022

