



**RECHTSGRUNDLAGEN**

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
PlanZV	Planzeichenverordnung
HBO	Hess. Bauordnung
HGO	Hess. Gemeindeordnung
BauGB-MaßnahmenG	Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch
GarVG	Hess. Garagenverordnung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
HABGNatSchG	Hess. Ausfuhrungsgesetz zum BNatSchG
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz

**ORTSRECHT DER STADT HÜNFELD**

Satzung über die Baugestaltung im Historischen Stadtkern der Stadt Hünfeld (Baugestaltungssatzung - Historischer Stadtkern)

Stellplatzsatzung der Stadt Hünfeld

Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Hünfeld

Textbebauungsplan Nr. 99 "Einzelhandel" der Stadt Hünfeld

Hinsichtlich der Anwendung der Landesgesetze und Verordnungen wird auf die Hess. Verordnung über die Aufnahme von auf Landrecht 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. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1.1 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

1.1.1 **MK** Kerngebiete (§ 7 BauNVO) mit Einschränkung Nicht zulässig sind: Vergnügungsgelände (§ 7 (2) Nr. 1 BauNVO) Ausnahmen nach § 7 (3) Nr. 1 BauNVO - Tankstellen

1.1.2 **W\*** Wohnnutzung ist zulässig

1.1.3 z. B. 0,8 max. Grundflächenzahl, GRZ (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

1.1.4 z. B. II Zahl der Vollgeschosse, Z (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

1.1.5 Ein Kellergeschoss kann als zusätzliches Vollgeschoss zugelassen werden, wenn die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen eingehalten werden.

1.1.6 z.B. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) TH 7,20 m Die Traufhöhe TH bemisst sich vom Anschnitt der natürlich vorhandenen umgebenden Geländeoberfläche an der Schnittstelle der Außenwand mit der Dachtrauf (Oberkante Ziegelendeckung). Die TH sind den Beschriftungen aus der Plankarte zu entnehmen und dürfen in den gekennzeichneten Abschnitten nicht überschritten werden.

1.1.7 Die Traufhöhen und Firsthöhen sind beizubehalten, soweit in der Planunterlage keine anderen Festlegungen getroffen wurden.

**1.2 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

1.2.1 **g** geschlossene Bauweise § 22 BauNVO

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

1.2.3 **---** Baulinie § 23 Abs. 2 BauNVO

1.2.4 **---** Hauptfirststrich

**1.3 EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN ALLGEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN (§ 5 Abs. 2 Nr. 2a und Abs. 4 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)**

1.3.1 **☉** Flächen für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung: Öffentliche Verwaltung

1.3.2 **☉** Flächen für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung: Kirche

**1.4 VERKEHRSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**

1.4.1 **☐** Straßenverkehrsfläche

1.4.2 **☐** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußweg

1.4.3 **P** Öffentliche Parkfläche

1.4.4 **☐** Fußweg über Privatgrund

**1.5 FLÄCHEN ZUR FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

1.5.1 **---** oberirdische Entsorgungsleitung (Zweckbestimmung - offener Mühlgraben)

1.5.2 **---** unterirdische Hauptversorgungsleitung (Zweckbestimmung - verrohrter Mühlgraben)

**1.6 GRÜNLÄCHEN; WASSERFLÄCHEN; PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4; § 9 Abs. 1 Nr. 15, 16, 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**

1.6.1 **☐** öffentliche Grünflächen

1.6.2 **☐** Private Grünflächen

1.6.3 **●** Erhaltung von Bäumen

**1.7 REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)**

1.7.1 **a** Die historischen Gewölbe und Keller im Plangebiet sind im Bestand zu erhalten und bei den Gründungsarbeiten entsprechend zu berücksichtigen. Sinngemäßes gilt auch für den Versorgungsanbau im Kellergeschoss am Gewölbe.

1.7.2 **D** Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale)

1.7.3 **TRAUFHÖHEN UND FIRSHÖHEN** Die vorhandenen Traufhöhen und Firsthöhen sind beizubehalten.

**1.8 SONSTIGE PLANZEICHEN**

1.8.1 **☐** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.8.2 **☐** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

1.8.3 **---** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

1.8.4 **---** Abgrenzung einzelner Festsetzungen

**2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN ORTSRECHT DER STADT HÜNFELD**

2.1 z.B. 38°/645° Dachneigung

2.2 z.B. SD Dachform, z.B. Satteldach (SD), Flachdach (FD), Pultdach (PD)

**2.3 SATZUNG ÜBER DIE BAUGESTALTUNG IM HISTORISCHEN STADTKERN DER STADT HÜNFELD**

Für die gestalterischen Vorgaben gilt die Satzung über die Baugestaltung im Historischen Stadtkern der Stadt Hünfeld einschließlich der Anlagen mit graphischen Darstellungen und Beispielen in der jeweils gültigen Fassung, soweit sie den übrigen Festsetzungen im Bebauungsplan nicht widerspricht.

**2.4 STELLPLATZSATZUNG**

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

**2.5 BAUMSCHUTZSATZUNG**

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

**3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGEN, HINWEISE**

**3.1 BODENDENKMÄLER**

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

**3.2 KULTURDENKMÄLER**

Für die denkmalgeschützten Gebäude sind unabhängig von der Satzung die restauratorischen Befunde maßgebend, wenn äußere Gestaltungsmerkmale (Putz, Dachdeckung etc.) verändert werden sollen.

**3.3 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. Lampen bzw. Bäume in öffentlichen Verkehrsflächen) abzustimmen.

**3.3 HINWEISE**

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. 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 sog. "Rückensättler" für Bordsteine, wie z. B. 70 x 70 x 8 cm 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 entschädigungslos gedeckt. Durch die Grundstückeigentümer 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 Telekommunikationsleitungen 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 Versorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1999; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationsleitungen 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 Feuerwehren und unter Mitwirkung von Vertretern der zuständigen Landesbehörde ausgearbeitete Arbeitsblatt W 405, Stand Oktober 2018, wird durch die Stadt Hünfeld der Löschwasserbedarf "klein" - 96 cbm/h nach der Tabelle "Richtwerte für den Löschwasserbedarf (cbm/h)" 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.

**3.6 WEITERE DARSTELLUNGEN**

3.6.1 **☐** vorhandene Bebauung mit Hausnummer

3.6.2 **☐** vorhandene Flurstücke mit Bezeichnung

3.6.3 **---** nicht verbindliche Abgrenzungen im Öffentlichen Straßenraum

3.6.4 **---** Höhenlinien mit Bezeichnung

3.6.5 **☉** Historische Brunnenanlage „St. Ulrich“

3.6.6 **---** Treppe als Wegeverbindung

**4. AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERKE**

**4.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 20.06.2018 die erneute Aufstellung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 25 Teil II Abschnitt A der Stadt Hünfeld, „Erweiterte Stiftstraße“, Gemarkung Hünfeld, Flur 11 beschlossen. Der Beschluss wurde am 01.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Hünfeld, 25.03.2020

*Schwenk*  
Bürgermeister

**4.2 BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB an diesem Bauleitplanverfahren wurde am 01.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Diese Bekanntmachung enthielt den Hinweis, dass die Öffentlichkeit in der Zeit vom 02.09.2018 bis 03.09.2018 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Vorentwurfs dieses Bebauungsplanes hat.

**4.3 AUSLEGUNGSBESCHLUSS / FÖRMLICHE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT, DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 08.11.2018 die Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 25 Teil II Abschnitt A der Stadt Hünfeld, „Erweiterte Stiftstraße“, Gemarkung Hünfeld, Flur 11 beschlossen.

Dieser hat mit Begründung über die Dauer eines Monats vom 17.01.2019 bis einschließlich 18.02.2019 öffentlich ausliegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Zeitraum vom 17.01.2019 bis einschließlich 18.02.2019 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB förmlich beteiligt. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 18.01.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hünfeld, 25.03.2020

*Schwenk*  
Bürgermeister

**4.4 ERNEUTER AUSLEGUNGSBESCHLUSS**

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 07.11.2019 die erneute Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 25 Teil II Abschnitt A der Stadt Hünfeld, „Erweiterte Stiftstraße“, Gemarkung Hünfeld, Flur 11 beschlossen.

Dieser hat mit Begründung über die Dauer eines Monats vom 21.11.2019 bis einschließlich 23.12.2019 öffentlich ausliegen.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 13.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hünfeld, 25.03.2020

*Schwenk*  
Bürgermeister

**4.5 SATZUNGSBESCHLUSS**

Die Stadtverordnetenversammlung hat nach § 10 BauGB am 27.02.2020 den Bebauungsplan Nr. 25 Teil II Abschnitt A der Stadt Hünfeld, „Erweiterte Stiftstraße“ Gemarkung Hünfeld, Flur 11 als Satzung beschlossen.

Hünfeld, 25.03.2020

*Schwenk*  
Bürgermeister

**4.6 BEKANNTMACHUNG DES BEBAUUNGSPLANES gem. § 10 Abs. 3 BauGB**

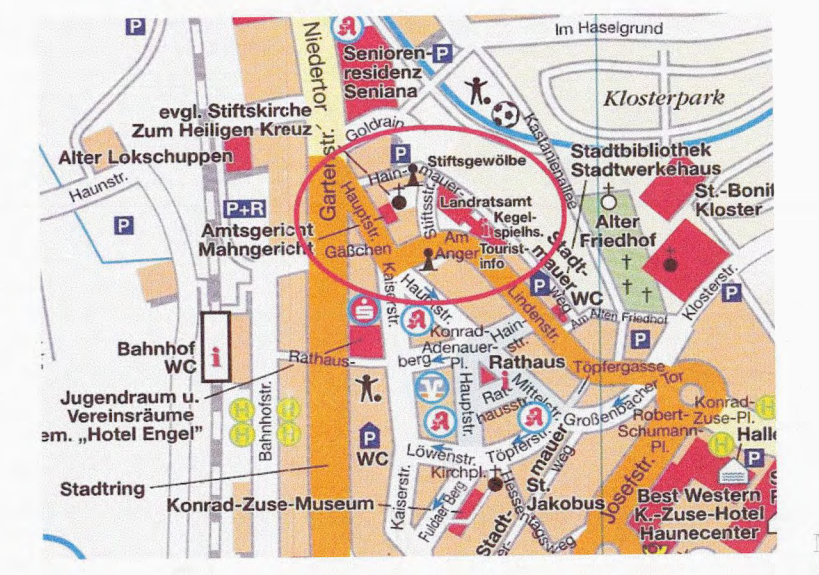
Der Bebauungsplan Nr. 25 Teil II Abschnitt A der Stadt Hünfeld, „Erweiterte Stiftstraße“ Gemarkung Hünfeld, Flur 11 wurde am 04.04.2020 öffentlich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung enthielt Angaben über Ort und Ziel der Einsichtnahme in den o. g. Bebauungsplan. Mit dieser Bekanntmachung ist der o. g. Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Hünfeld, 06.04.2020

*Tschesnok*  
Bürgermeister



**Bebauungsplan Nr. 25 der Stadt Hünfeld „Innenstadtbereich“, Teil II Abschnitt A, „Erweiterte Stiftstraße“, Gemarkung Hünfeld, Flur 11**



Maßstab: 1 : 500 (DINA1)

Bearbeitet: Stadtbaumeister Hünfeld  
Dipl.-Geogr./M.Sc. urb. man. Traber / Dipl.-Ing. Quinkler

Datum: 10.10.2018; 06.04.2020