

RECHTSGRUNDLAGEN	
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
PlanZV	Planzeichenverordnung
HBO	Hess. Baordnung
HGO	Hess. Gemeindeordnung
BauGB-MaßnahmenG	Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch
GAvo	Hess. Garagenverordnung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
HAGBNatSchG	Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz

ORTSRECHT DER STADT HÜNFELD

Satzung über die Baugestaltung der dörflichen Stadtteile (Baugestaltungssatzung – Dörfliche Stadtteile)

Stellplatzsatzung der Stadt Hünfeld

Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Hünfeld

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

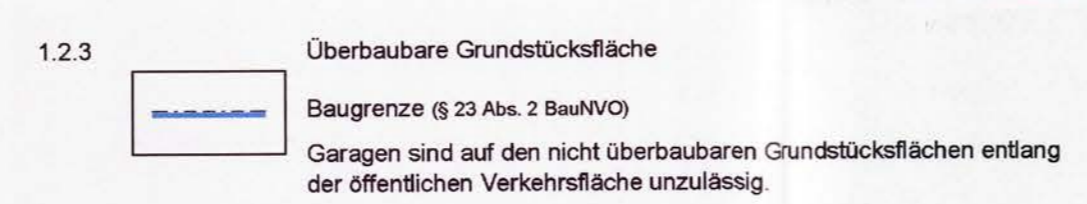
Hinsichtlich der Anwendung der vorgeordneten Satzungen der Stadt Hünfeld gilt die jeweilige Satzung in ihrer aktuellen Fassung.

1. BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

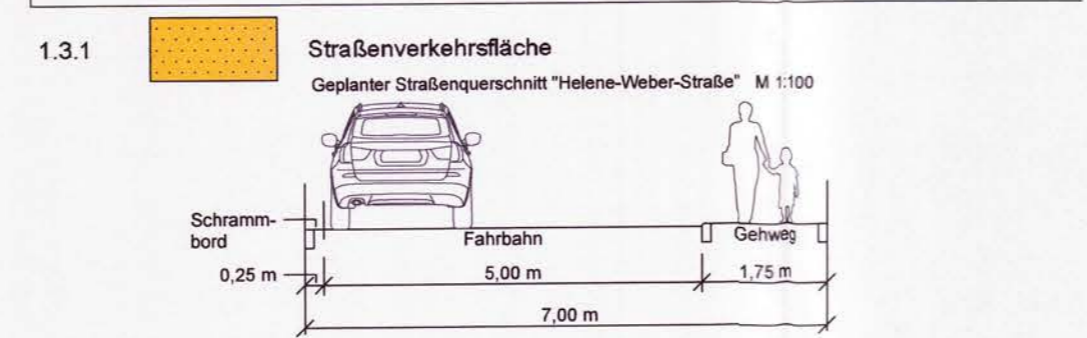
- 1.1 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Für die zur Straße hin orientierten Gebäudesseiten der südlichen Baugrundstücke ist eine Einordnung in den Lärmpegelbereich III mit maßgeblichen Außenlärmpegeln zwischen 61 und 65 dB(A) vorzunehmen gemäß Schallschutztechnischer Untersuchung, GSA Ziegelmeyer Limburg P 14040 vom 02.07.2014.
- Zum Schutz von Außenhörsitzungen sind passive Schallschutzmaßnahmen in den Neubauten der südlichen Baureihe notwendig.
- 1.1.2 max. Grundflächenzahl, GRZ (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) 0,4
- 1.1.3 max. Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) 0,4
- 1.1.4 Anzahl der Vollgeschosse, Z (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) 1
- 1.1.5 TH max. Traufhöhe TH (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) 4,50 m
- Die maximale Traufhöhe beträgt 4,50 m, bezogen auf die Gebäudemitte im Bezug zum Fahrbahnrand der das Baugrundstück erschließenden Straße im fertigen Zustand. Staffelflächen sind unzulässig.
- Die Traufhöhe wird durch die Schnittkante zwischen der Außenwand mit der Dachhaut (Oberkante Ziegeldachdeckung) bestimmt.

1.2 BAUWEISE, BAUGRENZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 1.2.1 offene Bauweise
- 1.2.2 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



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



1.3.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußweg

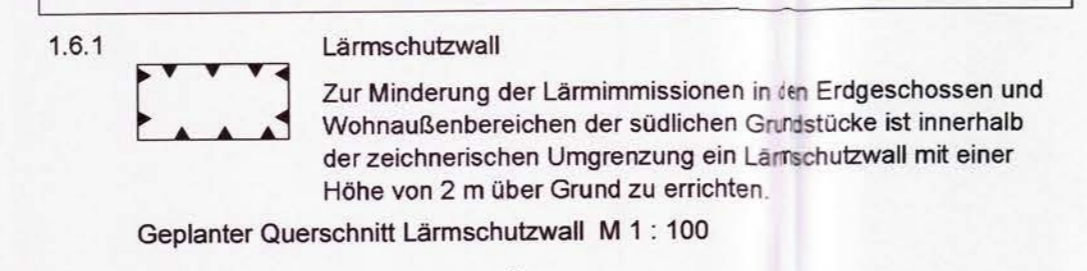
1.4 FLÄCHEN FÜR VERSORGENS-ANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE ABLAGERUNGEN; ANLAGEN, EINRICHTUNGEN UND SONSTIGE MAßNAHMEN, DIE DEM KLIMAWANDEL ENTGEGENWIRKEN (§ 5 Abs. 2 Nr. 2b, Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

1.4.1 Versorgungsfäche Elektrizität

1.5 SOLIDE EINFRIEDUNGEN

- Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen gelten für solide Einfriedungen folgende Regelungen:
- 1.5.1 geschlossene Einfriedungen (z.B. Mauern, Stützmauern, Gabionen, Sichtschutzzäune) sind nicht zulässig.
- 1.5.2 offene Einfriedungen in Form von Staketenzäunen, Maschendrahtzäunen oder Doppelstabmattenzäune ohne Sichtschutzzäun sind bis zu einer Höhe von 1,20 m sowie Randbegrenzungen wie Sockel, kleine Mauern, Stützmauern usw. sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zur Freihaltung eines Licht-Raum-Profiles eingeschränkt wie folgt zulässig:
- bei allen Baugrundstücken mit vorgelagerter Gehweg
 - bei allen Baugrundstücken, die direkt an öffentliche Straßen grenzen, ohne dass ein Gehweg vorgelagert ist, sind 0,25 m des Baugrundstücks, gemessen von Straßenrand (Hinterkante Bordstein) bis zur genannten Randbegrenzung oder Aufschüttung komplett baulich freizuhalten.

1.6 MAßNAHMEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



1.7 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 1.7.1 Bepflanzung des Lärmschutzwalls
- Innerhalb der zeichnerischen Umgrenzung des Lärmschutzwalls ist zur Abgrenzung gegenüber der Landesstraße und zur Begrünung des Lärmschutzwalls der äußere Böschungsbereich mit einer flächigen Bepflanzung aus Bodendeckern zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind vorwiegend Gehölze nach der Pflanzenliste 1.7.4 (Bodendecker) zu wählen.
- 1.7.2 Anlage einer freiwachsenden Hecke
- Innerhalb der zeichnerischen Umgrenzung ist am östlichen Rand des Plangebiets zur Abgrenzung gegenüber der freien Landschaft sowie zur Bildung eines neuen Ortsrands eine mindestens 2-reihige Heckenpflanzung anzulegen, zu pflegen und zu unterhalten.
- Es werden Gehölze der Pflanzenliste unter 1.7.4 empfohlen.
- 1.7.3 Anpflanzen von Einzelbäumen
- 1.7.4 Pflanzenliste
- Heister, mind. 2,00 – 2,50 m hoch, der Arten:
- Hainbuche (Carpinus betulus)
 - Stieleiche (Quercus robur)
 - Zitterpappel (Populus tremula)
 - Eberesche (Sorbus aucuparia)
 - Vogelkirsche (Prunus avium)
- Sträucher, mind. 0,60 – 1,00 m hoch, der Arten:
- Haselnuss (Corylus avellana)
 - Engfrüchtiger Weißdorn (Crataegus monogyna)
 - Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
 - Hundrose (Rosa canina)
 - Traubenholunder (Sambucus nigra)
 - Hartrieel (Cornus sanhuinea)
 - Schlehe (Prunus spinosa)
 - Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)
 - Himbeere (Rubus idaeus)
- Bodendecker, der Arten:
- Immergrün (Vinca minor)
 - Kratzbeere (Rubus caesius)
 - Heckenkirsche (Lonicera nilda)
 - Alpen-Johannisbeere (Ribes alpinum)
 - Zwergspiere (Spiraea dumetorum)
 - Niedrige Purpurbeere (Symphoricarpos x chenaultii)
 - Japanische Zierquille (Chaenomeles japonica)
 - Heddelbeere (Vaccinium myrtillus)

1.7.5 Pflanzhinweise

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.

Eine Pflanzung von Koniferen ist nur als Solitär zulässig.

Die Pflanzmaßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme durchzuführen, d. h. spätestens in der nach Abschluss der Bautätigkeiten folgenden Vegetationsperiode.

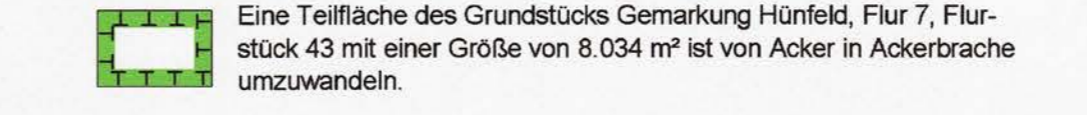
1.8 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20+25 I, V. m. § 18 BNatSchG)

- 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, auch als Ausgleichsmaßnahmen auf den privaten Baugrundstücken, einzuhalten:
- 1.8.1 Die im Bereich zur Wohnnutzung vorhandenen Grundstücksflächen sind als strukturelle Hausgärten zu gestalten.
- Die Grundstücksflächen zwischen öffentlicher Straße und vorderer Gebäudeflucht (Vorgärten) sind, soweit nicht als Kies- und Zufahrten genutzt, als zusammenhängende Grünfläche anzulegen. Zue- und Steinschuttungen sowie großflächige Pflasterungen sind unzulässig. Auf nicht zwingend erforderliche Flächenversiegelungen ist grundsätzlich zu verzichten.
- Für jede Grundstücksfläche gilt:
- An mindestens einer Grundstücksgrenze ist auf der gesamten Länge eine mindestens 2-reihige, freiwachsende Laubgehölzhecke anzulegen. Damit werden die zeichnerisch festgesetzten Anpflanzungen gemäß 1.7.1 und 1.7.2 für das jeweils betroffene Grundstück erfüllt. Bei einem Pflanzabstand von 1,50 m in der Reihe ist pro 1,50 m² Hecke mindestens ein Strauch in der Mindestqualität 2 x, 60-100 cm zu pflanzen.

Alternativ ist die Anlage einer geschnittenen Hecke aus heimischen Heckenpflanzungen (Pflanzqualität mindestens 2 x v., 125-150 cm) nach Wahl des jeweiligen Grundstückseigentümers möglich.

Darüber hinaus ist pro angefangene 100 m² überbauter und/oder versiegelter Grundstücksfläche jeweils ein standortgerechter Obstbaum als Hochstamm (nach DIN 1816) mit einer Stammumfang von mindestens 8-10 cm oder ein sonstiger, ggfs. Kleinkroniger Laubbau (H, 3 x v., m.B. 14-16 cm) zu pflanzen.

1.8.2 Fläche für externe Ausgleichsmaßnahmen (Teilgeltungsbereich B)

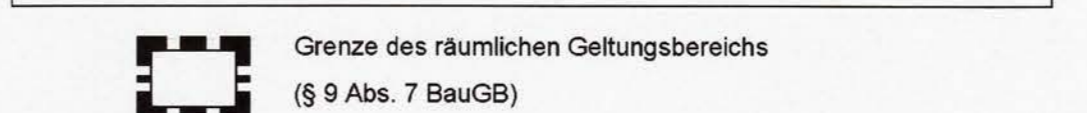


Eine Teilfläche des Grundstücks Gemarkung Hünfeld, Flur 7, Flurstück 43 mit einer Größe von 8.034 m² ist von Acker in Ackerbrache umzuwandeln.

1.8.3 Pflegehinweise

- Die im Plangebiet vorhandenen Bäume genießen, solange sie sich in einem ordnungsgemäßen Zustand befinden, Bestandsschutz. Wenn der Austausch von Bäumen erforderlich wird, sind die vorstehend unter 1.7.4 alternativ aufgeführten Bäume an diesen Standorten neu zu pflanzen.
- 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 baumchirurgischen Gründen geschnitten werden.
- Wenn eine Ersatzpflanzung erforderlich wird, ist diese umgehend in der nächstmöglichen Pflanzperiode vorzunehmen. Die Pflanzperiode beginnt am 25.09. und endet am 31.03.

1.9 SONSTIGE PLANZEICHEN



2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTENRECHT DER STADT HÜNFELD

2.1 STELLPLATZSATZUNG

Für die Herstellung der Stellplätze gilt die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Hünfeld in der jeweils gültigen Fassung.

Zum Schutz des Grundwassers ist eine Befestigung der Hof- und Verkehrsflächen mittels versickerungsfähigem Pflaster unzulässig. Diese Flächen müssen wasserdicht befestigt und das Niederschlagswasser den städtischen Entwässerungseinrichtungen zugeführt werden.

2.2 SATZUNG ÜBER DIE BAUGESTALTUNG DER DÖRFlichen STADTEILE

Für die gestalterischen Vorgaben und insbesondere für die Gestaltung der Dächer / Dachaufbauten etc. gilt die Satzung über die Baugestaltung der Dörflichen Stadtteile der Stadt Hünfeld in der jeweils gültigen Fassung.

2.3 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 BODENDECKMÄLER

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

3.2 GRUNDSTÜCKSGRENZEN UND VORHANDENE GRENZSTEINE, FLURSTÜCKNUMMERN, GEMARKUNGSGRENZEN

- 3.2.1 vorhandene Gebäude mit Hausnummer
- 3.2.2 Flurstücksgrenzen mit Bezeichnung
- 3.2.3 Gemarkungsgrenze
- 3.2.4 vorgeschlagene neue Flurstücksgrenzen (noch variabel)

3.3 GRUNDWASSERSCHUTZ

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Zone III (weitere Schutzzone) des amtlich festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlagen „Tiefbrunnen Praforst I bis V“.

Die Schutzgebietsverordnung vom 16.02.1976, AZ.: III/5-79 b 06/15 (Nr. 340), veröffentlicht im St Anz. 15/1976 S. 688, ist zu beachten.

- Hinsichtlich der Lage in der weiteren Schutzzone wird unter Zugrundelegung u. a. folgender Verbote den Belangen des Grundwasserschutzes Rechnung getragen:
- Versenkung von Abwasser einschließlich des von Straßen und Verkehrsflächen abfließenden Wassers
 - Abwasserlandbehandlung, Abwasserverregnung, Versickerung von Abwasser einschließlich des von Straßen und sonstigen Verkehrsflächen abfließenden Wassers, Untergrundverieselung, Sandfiltergräben, Abwassergruben
 - Wohnsiedlungen und Gewerbebetriebe, wenn das Abwasser nicht vollständig aus der Zone III hinausgeleitet wird
 - Erdaufschlüsse, durch die die Deckschichten wesentlich vermindert werden, vor allem, wenn das Grundwasser zu Zeiten hoher Grundwasserstände aufgedeckt oder ein schlecht reinigende Schicht freigelegt wird und keine ausreichende und dauerhafte Sicherung zum Schutz des Grundwassers vorgenommen werden kann

3.4 WEITERE DARSTELLUNGEN

- 3.4.1 Höhenlinien
- 3.4.2 Bemäuerung

HINWEISE

Bauliche Maßnahmen und sonstige Maßnahmen mit Einwirkungen auf den Boden und den Grundwasserhaushalt bedürfen der Prüfung durch die zuständige untere Wasserbehörde beim Kreisausschuss des Landkreises Fulda.

Der Baulastträger der angrenzenden Straße des überörtlichen Verkehrs übernimmt keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

Der im Rahmen von Straßenbaumaßnahmen erforderliche Einbau von Betonfundamenten als sog. „Rückenstützen“ für Bordsteine, wie z.B. „T 8“ o. a., 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 gedeckelt. Durch die Grundstückseigentümer werden erforderliche Böschungsanlagen im Rahmen von Gehwegbau- bzw. Straßenbaumaßnahmen gedeckelt. Den Grundstückseigentümern obliegt es im Zuge von Straßenbaumaßnahmen erforderlich werdende Geländeangleichungen selbst auszuführen.

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). In allen Straßen bzw. Gehwegen werden geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungstiefe in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationskabel der Telekom vorgesehen. 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.

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, Stand Oktober 2018, wird durch die Stadt Hünfeld der Löschwasserbedarf 48 cbm/h nach der Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf (cbm/h)“ unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung gedeckelt. 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.

4. AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERKE

4.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUS

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 20.02.2014 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Sargenzell beschlossen. Der Beschluss wurde am 21.01.2015 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 Bauleitungsverfahren wurde am 21.01.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Diese Bekanntmachung enthält den Hinweis, dass die Öffentlichkeit in der Zeit vom 29.01.2015 bis 02.03.2015 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Vorwurfs dieses Bebauungsplanes hat.

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

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 16.10.2014 die Auslegung des Entwurfs der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Sargenzell beschlossen.

Dieser hat mit Begründung über die Dauer eines Monats vom 29.01.2015 bis 02.03.2015 einschl. öffentlich ausliegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Zeitraum vom 29.01.2015 bis einschließlich 02.03.2015 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB förmlich beteiligt.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 21.01.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hünfeld, 25.03.2020

Schwenk
Bürgermeister

4.4 ERNEUTE AUSLEGUNG

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 07.11.2019 die erneute Auslegung des Entwurfs der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Sargenzell beschlossen.

Dieser hat mit Begründung über die Dauer eines Monats vom 21.11.2019 bis 23.12.2019 einschl. 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 SATZUNGSBESCHLUS

Die Stadtverordnetenversammlung hat nach § 10 BauGB am 27.02.2020 die der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Sargenzell, als Satzung beschlossen.

Hünfeld, 25.03.2020

Schwenk
Bürgermeister

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

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Sargenzell, wurde am 14.04.2020 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, 06.04.2020

Tschesnok
Bürgermeister



2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Sargenzell „Hubertusweg / Im Nessig“, Gemarkung Sargenzell, Flur 7 und Gemarkung Rückers, Flur 11



Maßstab: 1 : 1.000 (DIN A1)

Entwurf: Planungsbüro Carsten Wierdorf

Geändert: Stadtbaumeister Hünfeld; Dipl.-Ing. Quinker

Datum: 07.01.2015; 06.04.2020