

Rechtsgrundlagen

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	BauNutzungsverordnung
PlanZV	Flächzonenverordnung
HBO	Hessische Bauordnung
HGO	Hessische Gemeindeordnung
BauGB-MaßnahmenG	Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch
GeVO	Hessische Garagenverordnung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
HAGBNatSchG	Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz
BimSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz
HDSchG	Hessisches Denkmalschutzgesetz
UVPG	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

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. Planzeichnungserklärung

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)

MDW	Dörfliches Wohngebiet (§ 5a BauNVO)
-----	-------------------------------------
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 10 BauNVO)
 - z. B. 0,6 max. Grundflächenzahl, GRZ (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
 - z. B. 0,7 max. Geschossflächenzahl, GFZ (§ 18 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
 - z. B. II Zahl der Vollgeschosse, Z (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
 - z. B. TH 6,50 m Traufhöhe TH Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 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 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen

1.5 Sonstige Planzeichen

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

Dörfliche Wohngebiete (§ 5a BauNVO) mit Einschränkung
Zulässig sind die unter § 5 Abs. 2 Nr. 1 - 8 aufgeführten Nutzungen.
Unzulässig sind Tennisplätze und die Errichtung / der Betrieb von Spielplätzen sowie Gewerbebetriebe in Form von Bordelen, bordelähnlichen Betrieben oder Anlagen der Wohnprostitution.
- 2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 10 BauNVO)

6,50 m Traufhöhe (TH)
Die einzuliegende Traufhöhe TH bemisst sich aus dem lotrechten Abstand zwischen der Schnittkante der traufseitigen Außenwand mit der natürlichen Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt mit der Dachkante.
Die Überbrechung der zulässigen Traufhöhe im Bereich von Zweifelhäusern, eingeschobenen Giebeln und Loggien ist maximal auf einem Drittel der gesamten Gebäudelänge zulässig.
Die vorgegebenen Höhen dürfen an keiner Stelle überschritten werden.
- 2.3 Fläche für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Zufahrten sind in wasserdurchlässigen Materialien auszuführen, wie z. B. Rasenpflaster, wassergebundene Decke oder breittüftiges Pflaster.
- 2.4 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind bis zu einer Traufhöhe von 3,00 m zulässig.
- 2.5 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 bepflanzen 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 Grundstücksfreiflächen zwischen öffentlicher Straße und vorderer Gebäudeflucht (Vorgärten) sind, soweit nicht als Zunewege und Zufahrten genutzt, als zusammenhängende Grünfläche anzulegen. Kies- und Steinschüttungen sowie großflächige Pflasterungen sind unzulässig. Auf nicht zwingend erforderliche Flächenversiegelungen ist grundsätzlich zu verzichten.
- 2.6 Einfriedungen (§ 6 Abs. 10 Nr. 6, § 91 Abs. 1 Nr. 3, 7 HBO)

Geschlossene Einfriedungen in Form von Mauern und / oder Gablonen sind unzulässig im Bereich von Terrassen im direkten Anschluss an die Gebäude und Sichtschutzwände mit einer Länge von maximal 6,00 m und einer Höhe von maximal 1,80 m über der natürlichen Geländeoberfläche je Grundstückseite zulässig.

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

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

Abgrabungen, Aufschüttungen, Bodenmodellierungen
Stützmauern sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m (gemessen von der Oberkante des natürlichen Geländes) zulässig. Um eine Terrassierung zu erreichen, ist ein Mindestabstand von 1,50 m zwischen zwei aufeinander folgenden Stützmauern einzuhalten.

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 zulässig.
Bei allen Baugrundstücken, die direkt an öffentliche Straßen grenzen, ohne dass ein Gehweg vorgelagert ist, sind 0,25 m des Baugrundstücks, gemessen vom Straßenrand, komplett baulich freizuhalten und vorgenannte Randbegrenzungen bis zu einer Höhe von max. 0,50 m zulässig.
- 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 Legelapine 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 Abfösesatzung der Stadt Hünfeld in der jeweils gültigen Fassung.

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 Festlegungen der Hünfelder Baumschutzsatzung.

- 3. Baumschutzsatzung

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

Staffelgeschosse 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 Festlegungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.
- 3.5 Brandschutz und Löschwassererversorgung

Der Löschwassererschutz wird auf der Grundlage des vom DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfachwesens e.V.) ausgearbeiteten Arbeitsblattes W 405 in seiner jeweils aktuellen Fassung sichergestellt. Der Grundschutz für die Einstufung als kleine Brandausbreitungsgefahr setzt eine bereit zu stellende Löschwassermenge von 48 m³/h für die Dauer von zwei Stunden voraus. Dieser kann über das örtliche Leitungssystem sichergestellt werden. Zur Gestaltung der Außenfassaden gelten die Regelungen des § 31 Abs. 1 bis 4 HBO.
Der bereitgestellte Grundschutz von Löschwasser ist jedoch nur ausreichend, wenn
 - Außenwände und Außenbauteile wie Brüstungen und Schürzen so ausgebildet werden, dass eine Brandausbreitung auf und in diesen Bauteilen ausreichend lang begrenzt ist
 - Nichttragende Außenwände und nichttragende Teile tragender Außenwände aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen, sie sind aus brennbaren Baustoffen zulässig, wenn sie als raumabschließende Bauteile feuerhemmend sind (dies gilt nicht für Türen, Fenster, Fugendichtungen und brennbare Dämmstoffe in nichtbrennbaren Profilen der Außenwandkonstruktion)
 - Oberflächen von Außenwänden sowie Außenwandbekledungen einschließlich Dämmstoffe und Unterkonstruktionen schwerentflammbar sind und die Dämmstoffe nicht brennend abfallen oder abtropfen.
Darüber hinaus ist ein höherer Löschwasserbedarf bei einer weniger hohen Bauteilanzforderung an Außenwände als zuvor beschrieben 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

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

4.2 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.

4.3 Hinweise
Hinweis zum Bodenschutz:
Bei der Bauausführung ist das vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) herausgegebene Merkblatt „Bodenschutz für Bauausführende“ zu beachten.
Überschüssige Erdmassen sind einer möglichst hochrangigen Verwertung im Sinne der Abfallhierarchie nach § 9 Abs. 6 SGB Abf. (Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen) zuzuführen. Erfolgt die Verwertung durch Auf- oder Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die Anforderungen des § 12 BImSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) i. V. m. der Vorzugshilfe der LAR 90 zu § 12 BImSchV zu beachten. Ansonsten gelten die Anforderungen der jeweils anzuwendenden StBE. Etwasige Zulassungserfordernisse nach anderen Rechtsbereichen bleiben davon unberührt (vgl. „Handlungsempfehlung zur rechtlichen Behandlung von Aufschüttungen und zum Auf- und Einbringen von Bodenmaterial auf Böden“, StAnz. 46/2015, S. 1150).
Solange überschüssige Erdmassen zur Bodenverbesserung verwendet werden wird zudem auf die Arbeitshilfe „Aufbringung von Bodenmaterial zur landwirtschaftlichen oder erwerbsgärtnerischen Bodenverbesserung“ des HMUKLV hingewiesen.
Hinweis zu Flächen von Stützplätzen:
Auf die Möglichkeit einer Ermittlung der Gebühren für die Entleitung von Niederschlagswasser nach Grundstücksfläche, für mit Natur- und Verbundpflaster oder ähnliche Weise befestigte Grundstücksflächen unter Berücksichtigung der jeweils gültigen Abwassergebühren und Gebührensätze 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 Grundstückfläche vorzusehen, wobei die Versickerungseinrichtungen in die Gestaltung der Freiflächen integriert werden sollen.

Liegen Baugelände am Hang, besteht ein erhöhtes Risiko von einströmendem Oberflächenwasser, z. B. bei Starkregen, aus dem Baugelände selbst und aus den angrenzenden Flächen in das Baugelände. Es ist Aufgabe des Bauherren, sich 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 pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehwege 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 Hinterkante des Bordsteines ist dabei die Grenze zwischen öffentlicher und privater Grundstücksfläche. Der Einbau dieser Betonfundamente wird von den Grundstückseigentümern dauerhaft und entschädigungsfrei gedeuldet. Durch die Grundstückseigentümer werden erforderliche Böschungsanlagen im Rahmen von Gehwegbau- bzw. Straßenbaumaßnahmen erforderlich werdende Geländeengleichungen 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 Untertreibung 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 Forschungsgefellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, 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.

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 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 Nachbarschaft und Verkehrssteuereinstellung 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, Bewegungsweider 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%
 - Beleuchtungsarten mit max. 5 Lux für Weg- und Zugangsbeleuchtung, vom 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung
 - niedrige Lichtpunkthöhen, die die Traufhöhe des Gebäudes nicht übersteigen, auf Masten nicht höher als 4,00 m
 - Lichtmittel mit geringem Anteil an UV- und Blaulicht wie bernsteinfarbene bis warmweiße LED
 - Leuchtflächen von max. 50 cd/m² für kleinflächige Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10 m². Leuchtflächen 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
- Höhenlinien
- Bemaßung

5. Aufstellungs- und Genehmigungsvermerke

- 1. Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 07.11.2022 die Aufstellung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 7 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Dammersbach „An der Mühlleide“ Gemarkung Dammersbach, Flur 3 beschlossen. Der Beschluss wurde am 26.11.2022 örtlich bekannt gemacht.
Hünfeld, 22.12.2022

Tschepok, Bürgermeister
- 2. Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB an diesem Bauleitplanverfahren wurde am 26.11.2022 örtlich bekannt gemacht. Diese Bekanntmachung enthielt den Hinweis, dass die Öffentlichkeit in der Zeit vom 28.11.2022 bis 28.12.2022 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Entwurfs dieses Bebauungsplanes hat. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Zeitraum vom 21.11.2022 bis 21.12.2022 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB förmlich beteiligt.
- 3. Auslegungsbefreiung

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 23.02.2023 die Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 7 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Dammersbach „An der Mühlleide“ Gemarkung Dammersbach, Flur 3 beschlossen.
Dieser hat mit Begründung über die Dauer eines Monats vom 20.03.2023 bis einschließlich 20.04.2023 öffentlich ausgelegt.
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 11.03.2023 örtlich bekannt gemacht worden.
Hünfeld, 24.04.2023

Tschepok, Bürgermeister
- 4. Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat nach § 10 BauGB am 23.05.2023 den Bebauungsplan Nr. 7 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Dammersbach „An der Mühlleide“ Gemarkung Dammersbach, Flur 3 als Satzung beschlossen.
Hünfeld, 29.05.2023

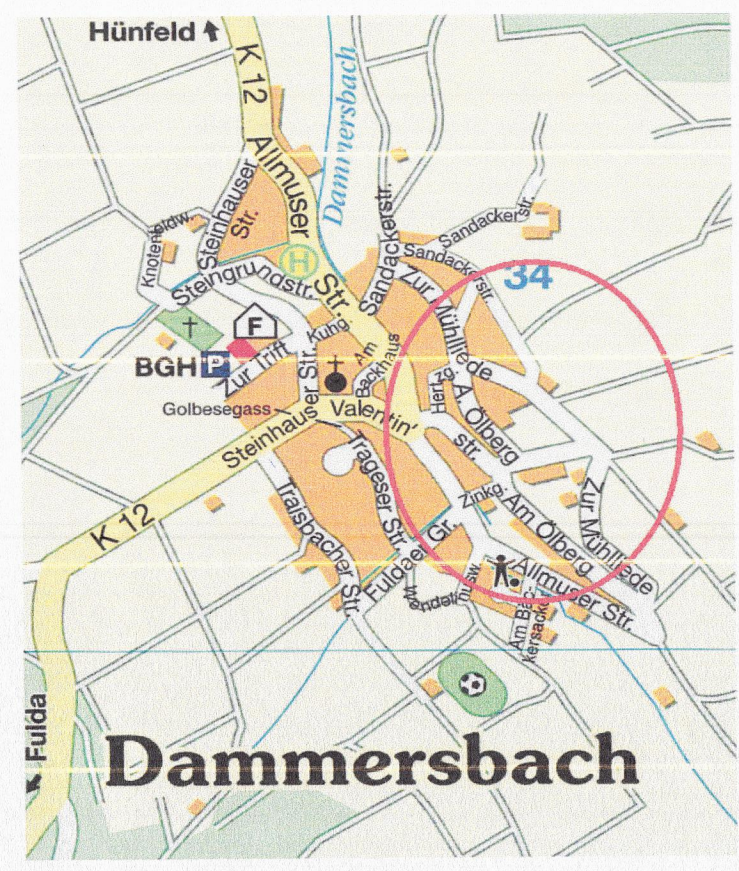
Tschepok, Bürgermeister
- 5. Bekanntmachung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 7 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Dammersbach „An der Mühlleide“ Gemarkung Dammersbach, Flur 3 wurde am 03.06.2023 öffentlich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung enthielt Angaben über Ort und Zeit der Einsichtnahme in den o. g. Bebauungsplan. Mit dieser Bekanntmachung ist der o. g. Bebauungsplan rechtsverbindlich.
Hünfeld, 06.06.2023

Tschepok, Bürgermeister



Bebauungsplans Nr. 7 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Dammersbach „An der Mühlleide“ Gemarkung Dammersbach, Flur 3



Maßstab: 1 : 1000 (DINA1)
Bearbeitet: Stadtbauamt Hünfeld
Dipl.-Ing. Quinkler
Datum: 06.06.2023

