



RECHTSGRUNDLAGEN	
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
PlanZV	Planzeichenverordnung
HBO	Hess. Bauordnung
HGO	Hess. Gemeindeordnung
BauGB-MaßnahmenG	Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch
GuVO	Hess. Garagenverordnung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
HAGBNatSchG	Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG
BimSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz

  

ORTSRECHT DER STADT HÜNFELD	
Satzung über die Baugestaltung in den Dörflichen Stadtteilen der Stadt Hünfeld (Baugestaltungssatzung – Dörflische Stadtteile)	
Satzung über die Baugestaltung der gewerblich strukturierten Bereiche und Mischgebiete (Baugestaltungssatzung – Gewerbliche Bereiche)	
Stellplatzsatzung der Stadt Hünfeld	
Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Hünfeld	
Textbauplanungsplan Nr. 99 „Einzelhandl.“ 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 vorgenannten Satzungen der Stadt Hünfeld gilt die jeweilige Satzung in ihrer aktuellen Fassung.	

1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	
1.1 ART UND MAß DER BÄULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
1.1.1	WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) Zulässig sind die unter Abs. 2 aufgeführten Nutzungen. Unzulässig sind die unter Abs. 3 aufgeführten Nutzungen der Nm. 4 und 5.
1.1.2	MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO) mit Einschränkung Zulässig sind die unter Abs. 2 aufgeführten Nutzungen der Nm. 1 bis 5. Unzulässig sind die unter Abs. 2 aufgeführten Nutzungen der Nm. 6, 7 und 8.
1.1.3	0,4 max. Grundflächenzahl, GRZ (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) Eine zusätzliche Einliegerwohnung im Keller- oder Dachgeschoss ist zulässig, wenn die Wohnfläche für die Kleinwohnung max. 50% der Grundrissfläche beträgt, die festgesetzte GRZ bzw. GFZ nicht überschritten werden, die erforderlichen Stellplätze sowie ein angemessener Grünflächenanteil auf dem Grundstück nachgewiesen werden.
1.1.4	z.B. 0,7 max. Geschossflächenzahl, GFZ (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
1.1.5	II max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse, Z (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
1.1.6 Höhe baulicher Anlagen, H (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) TH max. zulässige Traufhöhe (TH) bzw. TH teilweise (T) Die angegebenen Höhen (in Meter (m)) dürfen nicht überschritten werden.	
1.1.6.1	z.B. Traufhöhe (TH bzw. TH) Die TH bzw. TH teilweise (T) bemessen sich vom Anschnitt der natürlich vorhandenen, das Gebäude umgebenden Geländeoberfläche bis zur OK Außenwand, d. h. bis zum Schnittpunkt mit dem Auftrittsrand des Daches. z.B. TH 7,00m z.B. TH 6,30m

1.2 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	
1.2.1	o offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO
1.2.2	ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig
1.2.3	Es muss jeweils eine Grundstücksgröße von 600 m² für Einzel- oder Doppelhausbebauung gewährleistet sein bzw. im Fall von Grundstücksteilung im Nachgang gewährleistet bleiben. Die Anzahl der eigenständigen Wohneinheiten für Einzelhäuser wird auf 2 begrenzt. Eine zusätzliche Einliegerwohnung im Keller- oder Dachgeschoss ist zulässig, wenn die Wohnfläche für die Kleinwohnung max. 50% der Grundrissfläche beträgt, die festgesetzte GRZ bzw. GFZ nicht überschritten werden, die erforderlichen Stellplätze sowie ein angemessener Grünflächenanteil auf dem Grundstück nachgewiesen werden.
1.2.4	Baugrenze § 23 (3) BauNVO Die Flächen außerhalb der Baugrenze sind von Bebauung freizuhalten.
1.3 EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN ALLGEMEINEN BEDARF, 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: Dorfgemeinschaftshaus mit angeschlossener Mehrzweckhalle Die Zulässigkeit einer Wohneinheit hat Bestand (ehemaliges Schulgebäude mit Wohnung für Bedienstete).

1.4 VERKEHRSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	
1.4.1	Straßenverkehrsfläche
1.4.2	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Privatfahrt
1.5 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, ABWASSERBESEITIGUNG SONDER FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN (§ 5 Abs. 2 Nr. 2b, Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 13, 14 und Abs. 6 BauGB)	
1.5.1	Elektrizität
1.5.2	unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen - Zweckbestimmung Kanal
1.6 GRÜNFLÄCHEN; PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LÄNDLICHKEIT (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und Abs. 6 BauGB)	
1.6.1	Um den Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen, sind folgende Inhalte im Bebauungsplan bzgl. der Grünordnung integriert. Die Festsetzungen dienen auch dazu, die Durchgrünung der neuen Wohnbaufläche zu garantieren und damit zum einen die ökologische Funktion des Naturhaushalts zu stärken und zum anderen die nachbarschaftliche Wohnqualität zu erhöhen.
1.6.1.1	<b>Gärtnerische Festsetzungen</b> Die Freiflächen bzw. zusammenhängenden Grundstücksflächen sind als Vor- / Garten oder sonstige Vegetations- / Grünfläche zu gestalten. Auf nicht zwingend erforderliche Flächenversiegelungen ist grundsätzlich zu verzichten. Je 200 m² versiegelter bzw. überbauter Grundstücksfläche ist ein standortgerechter ggf. kleinkroniger Laubbau (H, 3 x v., min. 16 cm zu pflanzen und zu unterhalten. <b>Wohngebiet</b> Mindestens 50% der privaten Grundstücksflächen sind als Garten oder sonstige Vegetationsfläche/Grünfläche zu gestalten. <b>Mischgebiet</b> Der Grünflächenanteil hat mindestens 20% der Grundstücksflächen zu betragen. Diese Grünflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Siehe dazu die Ausführungen des Umwelterichtes.
1.6.2	Private Grünfläche
1.6.3	Erhaltung von Bäumen
1.6.4	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
1.6.5	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nachfolgend wie folgt bestimmt: Anpflanzungen von standorttreuen Einzelbäumen / Baumgruppen als Heister mind. 250-300 cm hoch oder als Hochstamm mit 10-12 cm Stammumfang. Zur Pflanzung geeignet sind z.B. Feldahorn (Acer campestre), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Trauben-Eibe (Quercus petraea), Mehlbeere (Sorbus aria), Eibereiche (Sorbus aucuparia) Obstbaum-Arten Anpflanzung von standorttreuen Sträuchern als Bläue Höhe mind. 80 cm wie: Pfaffenhütchen (Eumyrtus europaeus), Liguster (Ligustrum vulgare), Schlehe (Prunus spinosa), Wildromant (lokaler Herkunft (Rosa spec.), Brombeeren (lokaler Herkunft (Rubus spec.))

1.7 WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)	
1.7.1	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses - Zweckbestimmung Überschiebungsgelände
1.8 SONSTIGE PLANZEICHEN	
1.8.1	Grenze des räumlichen Leistungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
1.8.2	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) Zweckbestimmung Kanal
1.8.3	Böschung/ Erdwall
1.8.4	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN ORT RECHT DER STADT HÜNFELD	
2.1 SATZUNG ÜBER DIE BAUGESTALTUNG IN DEN DÖRFLICHEN STADTEILEN	
Für die gestalterischen Vorgaben insbesondere für die Gestaltung der Dächer/ Dachaufbauten etc. gilt die Satzung über die Baugestaltung der gewerblich strukturierten Bereiche und Mischgebiete in der jeweils gültigen Fassung, soweit sie den übrigen Festsetzungen im Bebauungsplan nicht widerspricht. Ferner gelten die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen.	
2.2 SATZUNG ÜBER DIE BAUGESTALTUNG DER GEWERBLICH STRUKTURIERTEN BEREICHE UND MISCHGEBIETE	
Für die gestalterischen Vorgaben und insbesondere für die Gestaltung der Dächer/ Dachaufbauten etc. gilt die Satzung über die Baugestaltung der gewerblich strukturierten Bereiche und Mischgebiete in der jeweils gültigen Fassung, soweit sie den übrigen Festsetzungen im Bebauungsplan nicht widerspricht. Ferner gelten die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen.	
2.3 STELLPLATZSATZUNG	
Für die Gestaltung der Stellplätze gilt die Stellplatz- und Abfahrsatzung der Stadt Hünfeld in der jeweils gültigen Fassung.	
2.4 BAUMSCHUTZSATZUNG	
Zur Erhaltung von Bäumen wird auf die Baumschutzsatzung der Stadt Hünfeld in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.	
2.5 EINFRIEDUNG	
An möglichst einer Grundstücksgrenze ist auf der gesamten Länge eine mindestens zweireihig freiwachsende Hecke bevorzugt. Diese ist dauerhaft fachgerecht zu pflegen und ggf. zu erneuern. Es können standortgerechte und landschaftstypische Sträucher nach Wahl des Grundstückseigentümers zur Pflanzung verwendet werden. Alternativ ist die Anlage einer geschulten Hecke aus heimischen Heckenpflanzen nach Wahl des Grundstückseigentümers möglich. Die Anpflanzung von Koniferen ist nur als Solitär mit einer max. Höhe von 2,50 m zulässig. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen gelten für Einfriedungen folgende Regelungen: • geschlossene Einfriedungen (z.B. Mauern, Stützmauern, Gabionen, Sichtschutzzäune) sind unzulässig. • offene Einfriedungen in Form von Staketenzäunen, Maschendrahtzäunen oder Doppelstabmattenzäunen ohne Sichtschutzzäunung sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. • Ränderbegrenzungen, Spindel-, kleine Mauern und Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m zulässig. Bei allen direkt an öffentliche Straßen grenzenden Baugrundstücken ohne vorgelegten Gehweg ist mindestens ein 2,25 m tiefer Lichtschirm auf dem Baugrundstück gemessen vom äußeren Straßenrand frei zu halten.	
3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE UND SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGEN	
3.1 BODENDEKMÄLER	
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, ist dies der Unteren Denkmalbehörde nach § 20 des Hess. Denkmalschutzgesetzes unverzüglich anzuzeigen.	
3.2 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. 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 sollten. Liegen Baugelände am Hang, besteht ein erhöhtes Risiko von einströmendem Oberflächenwasser, z.B. bei Starkregen, aus dem Baugelände selbst und den Außengebietflächen in das Baugelände. Es ist Aufgabe der Bauherren, sich und sein Wohnumfeld entsprechend der örtlichen Topographie vor erkennbaren Überflutungsfolgen durch Starkregeneignisse abzusichern. Der Abfluss und das Versickern von Niederschlägen müssen ordnungsgemäß gewährleistet sein, bleiben und werden. Neuanpflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Ausgetalene Gehölze sind auf Kosten des Eigentümers nachzupflanzen. Der im Rahmen von Straßenbaumaßnahmen erforderliche Einbau von Betonfundamenten als sog. „Rückenstützen“ für Bordsteine, wie z.B. „1, 8, o. a.“ entlang von Gehwegen, Fahr- und Fußwegen, Treppen-Eiben (Quercus petraea), Mehlbeere (Sorbus aria), Eibereiche (Sorbus aucuparia) Obstbaum-Arten Anpflanzung von standorttreuen Sträuchern als Bläue Höhe mind. 80 cm wie: Pfaffenhütchen (Eumyrtus europaeus), Liguster (Ligustrum vulgare), Schlehe (Prunus spinosa), Wildromant (lokaler Herkunft (Rosa spec.), Brombeeren (lokaler Herkunft (Rubus spec.))	

4. AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERKE	
4.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	
Die Stadtverordnetenversammlung hat am 08.11.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Nüst „Am Basaltwerk/ Krautgärtenstraße“, Gemarkung Nüst, Flur 1 und 3, bei gleichzeitiger Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 2 „Krautgärtenstraße“ und Nr. 5 „Am Basaltwerk“ beschlossen. Der Beschluss wurde am 08.02.2019 öffentlich bekannt gemacht.	
Hünfeld, 18.11.2018	
4.2 FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT, DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an diesem Bauplanungsverfahren wurde am 08.02.2019 öffentlich bekannt gemacht. Diese Bekanntmachung enthält den Hinweis, dass die Öffentlichkeit in der Zeit vom 07.02.2019 bis 08.03.2019 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Vorentwurfs dieses Bebauungsplanes hat.	
4.3 AUSLEGUNG / FÖRMICHE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	
Die Stadtverordnetenversammlung hat am 08.04.2019 die Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 7 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Nüst „Am Basaltwerk/ Krautgärtenstraße“, Gemarkung Nüst, Flur 1 und 3, bei gleichzeitiger Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 2 „Krautgärtenstraße“ und Nr. 5 „Am Basaltwerk“ beschlossen. Dieser hat mit Begründung über die Dauer eines Monats vom 25.04.2019 bis 27.05.2019 einschl. öffentlich ausliegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Zeitraum vom 25.04.2019 bis einschließlich 27.05.2019 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB förmlich beteiligt. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 17.04.2019 öffentlich bekannt gemacht worden.	
Hünfeld, 18.11.2019	
4.4 SATZUNGSBESCHLUSS	
Die Stadtverordnetenversammlung hat nach § 10 BauGB am 07.11.2019 den Bebauungsplan Nr. 7 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Nüst „Am Basaltwerk/ Krautgärtenstraße“, Gemarkung Nüst, Flur 1 und 3, bei gleichzeitiger Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 2 „Krautgärtenstraße“ und Nr. 5 „Am Basaltwerk“ als Satzung beschlossen.	
Hünfeld, 18.11.2019	
4.5 BEKANNTMACHUNG DES BEBAUUNGSPLANES gem. § 10 Abs. 3 BauGB	
Der Bebauungsplan Nr. 7 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Nüst „Am Basaltwerk/ Krautgärtenstraße“, Gemarkung Nüst, Flur 1 und 3, bei gleichzeitiger Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 2 „Krautgärtenstraße“ und Nr. 5 „Am Basaltwerk“, wurde am 20.11.2019 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, 02.12.2019	

**HÜNFELD**  
KONRAD ZUSE STADT

**Bebauungsplan Nr. 7 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Nüst „Am Basaltwerk/ In den Krautgärten“, Gemarkung Nüst, Flur 1 und 3**

bei gleichzeitiger Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 2 „Krautgärtenstraße“ und Nr. 5 „Am Basaltwerk“, Gemarkung Nüst, Flur 1 und 3

Maßstab: 1 : 1.000 (DINA1)  
 Bearbeitet: Stadtbaumeister Hünfeld  
 Dipl.-Geogr. M.Sc. urban management Trabet  
 Datum: 16.04.2019, 04.06.2019, 14.08.2019

RECHTSGRUNDLAGEN	
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
PlanZV	Planzeichenverordnung
HBO	Hess. Bauordnung
HGO	Hess. Gemeindeordnung
BauGB-MaßnahmenG	Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch
GuVO	Hess. Garagenverordnung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
HAGBNatSchG	Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG
BimSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz

  

ORTSRECHT DER STADT HÜNFELD	
Satzung über die Baugestaltung in den Dörflichen Stadtteilen der Stadt Hünfeld (Baugestaltungssatzung – Dörflische Stadtteile)	
Satzung über die Baugestaltung der gewerblich strukturierten Bereiche und Mischgebiete (Baugestaltungssatzung – Gewerbliche Bereiche)	
Stellplatzsatzung der Stadt Hünfeld	
Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Hünfeld	
Textbauplanungsplan Nr. 99 „Einzelhandl.“ 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 vorgenannten Satzungen der Stadt Hünfeld gilt die jeweilige Satzung in ihrer aktuellen Fassung.	