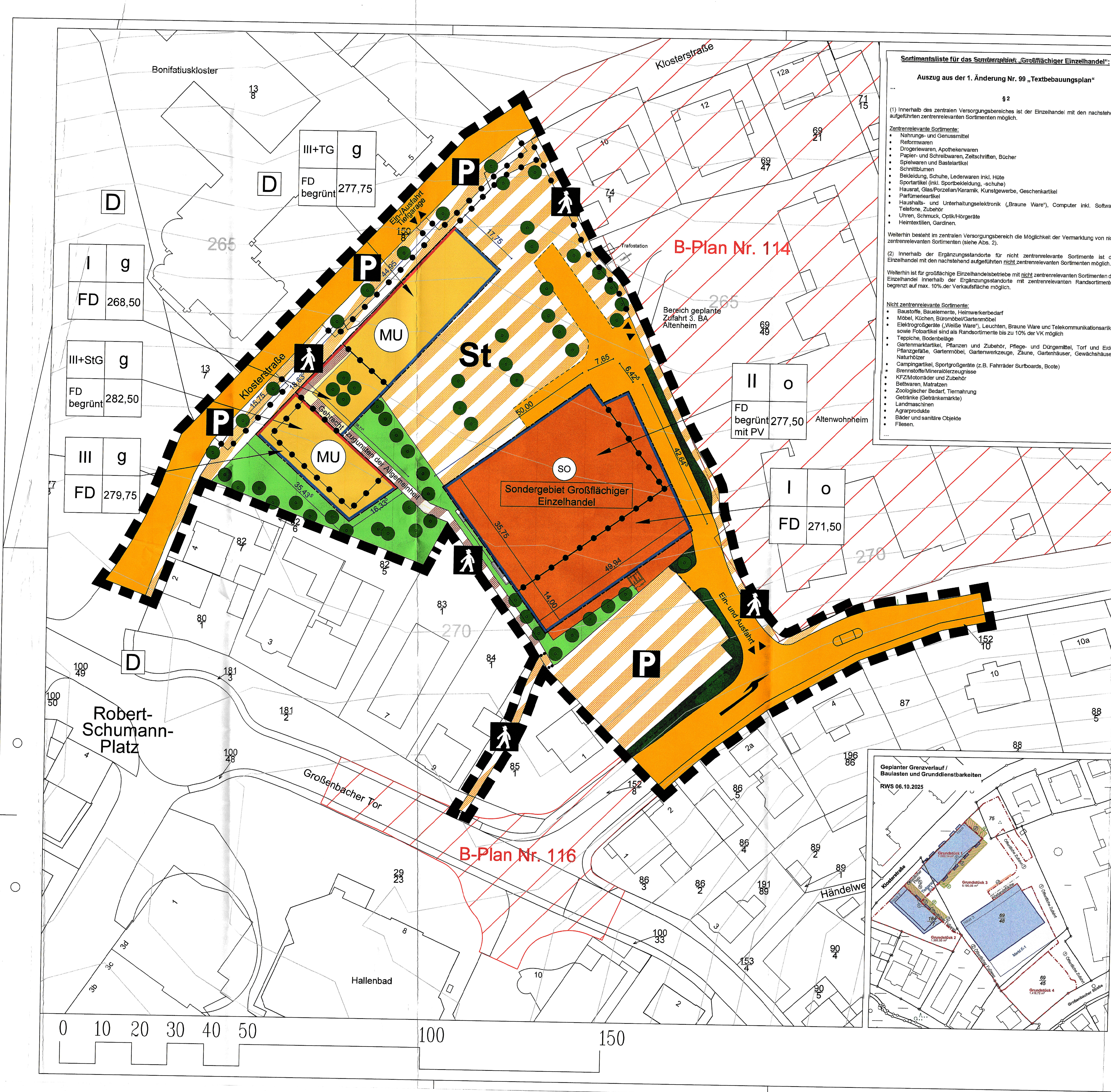




Sortimentsliste für das Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“:

Auszug aus der 1. Änderung Nr. 99 „Textbebauungsplan“

(1) Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ist der Einzelhandel mit den nachstehend aufgeführten zentralrelevanten Sortimenten möglich.

- Zentralrelevante Sortimente:**
- Nahrungs- und Genussmittel
 - Reformwaren
 - Drogeriewaren, Apothekenwaren
 - Papier- und Schreibwaren, Zeitschriften, Bücher
 - Spielwaren und Bastelartikel
 - Schnittblumen
 - Bekleidung, Schuhe, Lederwaren inkl. Hute
 - Sportartikel (inkl. Sportbekleidung, -schuhe)
 - Hausart. Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel
 - Parfumerieartikel
 - Haushalts- und Unterhaltungselektronik („Braune Ware“), Computer inkl. Software, Telefone, Zubehör
 - Uhren, Schmuck, Optik/Hörgeräte
 - Heimtextilien, Gardinen.

Weiterhin besteht im zentralen Versorgungsbereich die Möglichkeit der Vermarktung von nicht zentralrelevanten Sortimenten (siehe Abs. 2).

(2) Innerhalb der Ergänzungsländereien für nicht zentralrelevante Sortimente ist der Einzelhandel mit den nachstehend aufgeführten nicht zentralrelevanten Sortimenten möglich. Weiterhin ist für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentralrelevanten Sortimenten der Einzelhandel innerhalb der Ergänzungsländereien mit zentralrelevanten Randsortimenten begrenzt auf max. 10% der Verkaufsfläche möglich.

Nicht zentralrelevante Sortimente:

- Baustoffe, Bauelemente, Heimwerkerbedarf
- Möbel, Küchen, Büromöbel/Gartenmöbel
- Elektrogeräte („Weiße Ware“), Leuchten, Braune Ware und Telekommunikationsartikel sowie Fotokartell sind als Randsortimente bis zu 10% der VK möglich
- Technische Bodenbeläge
- Gartenmarktartikel, Pflanzen und Zubehör, Pflege- und Düngemittel, Torf und Erde, Planzgefäße, Gartentisch, Gartenwerkzeuge, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturholz
- Campingartikel, Sportgeräte (z.B. Fahrräder, Surfbretter, Boote)
- Brennstoffe/Mineralölversorgungsstellen
- Kfz-Zubehör und Zubehör
- Bettwaren, Matratzen
- Zoologischer Bedarf, Tierernährung
- Getränke (Softdrinkmärkte)
- Landmaschinen
- Agrarprodukte
- Bäder und sanitäre Objekte
- Fliesen.

Rechtsgrundlagen

- BauGB
- BauNVO
- PlanZV
- HBO
- HGO
- BauGB-MaßnahmenG
- GAVO
- BImSchG
- HwAStG
- BImSchG
- Bundes-Immissionsschutzgesetz
- HDBStG
- UVPG

Ortsrecht der Stadt Hünfeld

Textbebauungsplan 1. Änderung Nr. 99 „Einzelhandel“ der Stadt Hünfeld.

Die Satzung über die Baugestaltung der Ortskerne und ortsbildprägenden Bereiche der Stadt Hünfeld (Baugestaltungssatzung – Ortskerne) findet keine Anwendung.

Die Stellplatzsatzung der Stadt Hünfeld findet keine Anwendung.

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

1. Planzonenklärung

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

- MU** Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)
- SO** Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Zweckbestimmung: „Großflächiger Einzelhandel“

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

Schematische Nutzungstabelle

Max. Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise
Dachform:	
FD begrünt	Flachdach begrünt
FD begrünt mit PV	Flachdach (Terrassen-/Balkonnutzung)
	Flachdach in Teilen begrünt, mit Photovoltaik

Abkürzungen:

- TG Tiefgarage
- StG Stiegelesch

3. Bauweise, Baufälligkeit, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

- O** offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- g** geschlossene Bauweise (§ 23 BauNVO)

Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4.1 Straßenverkehrsflächen

4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche

Zweckbestimmung: Fußgängerbereich

4.3 Private Stellplätze

4.4 Mtl. Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasteten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Gerecht zugunsten der Allgemeinheit

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Ein- und Ausfahrt

Private Grünfläche

Öffentliche Grünfläche

Begrünung

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzung:

Bäume

7. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 17 Abs. 1 BauGB)

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)

8. Sonstige Planzeichen

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

8.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten oder der Abgrenzung des Gebietes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

2. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

Urbanes Gebiet, MU (§ 6a BauNVO) mit Einschränkung

Gemäß Abzählungsgesetz zur geplanten Grundstücksabteilung des Baus RWS vom 06.10.2025 hat

wird das geplante Grundstück, auf dem das Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ umgestaltet

werden soll, eine Größe von 6.100,00 m² (siehe Abzählungsgesetz zur geplanten Grundstücksabteilung

RWS vom 06.10.2025, „Sonstiges Sondergebiet“). Beabsichtigt werden auf diesem Grundstück (G)

großflächiger Einzelhandel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 48,47% (entspricht 3.000 m²) im

Verhältnis zur Grundstücksfäche von 6.100,00 m² zulässig.

Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel

Gemäß Abzählungsgesetz zur geplanten Grundstücksabteilung des Baus RWS vom 06.10.2025 hat

wird das geplante Grundstück, auf dem das Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ umgestaltet

werden soll, eine Größe von 6.100,00 m² (siehe Abzählungsgesetz zur geplanten Grundstücksabteilung

RWS vom 06.10.2025, „Sonstiges Sondergebiet“). Beabsichtigt werden auf diesem Grundstück (G)

großflächiger Einzelhandel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 48,47% (entspricht 3.000 m²) im

Verhältnis zur Grundstücksfäche von 6.100,00 m² zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

Im Geltungsbereich werden die zulässigen Gebäudehöhen durch Eintragung in den Plan als

als NHH (Normalhöhen) festgesetzt. Technikaufbauten sind bis zu einer Höhe von 3,0 m

über der maximalen Gebäudehöhe zulässig.

2.3 Bauweise, Baufälligkeit, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Unterirdische bauliche Anlagen und Gebäudeteile, die der Hauptnutzung dienen

(Tropfenhäuser, Einkaufswagenboxen, Rampen, Balkone und dergleichen) sind über

außerhalb der Baufestigkeit zulässig.

2.4 Freiflächengestaltung

Die befestigten Grundstücksflächen beschränken sich auf die im Vorhaben- und

erschließungsplan dargestellten Flächen.

Die sonstigen Grundstücksflächen sind grünordnungsartig anzulegen und zu unterhalten. Die

sonstigen Grundstücksflächen sind als strukturalle Hausgärten zu gestalten. Kies- und

Steinschüttungen sind unzulässig. Auf nicht zwingend erforderliche Flächenveränderungen ist

grundsätzlich zu verzichten.

Bei der bereits erfolgten Entfernung der Birken (dem Hofplatz, Flur 8, Flurstück 184/77)

wurden nachweislich Artenschutzbelange ausgelöst (Zwergfledermaus - geschützte Arten

nach Anh. 4 der FFH-Richtlinie - verschiedene ubiquitäre Vögelarten). Hierfür ist pro Baum

eine Vogelstille (z. B. Mauersegler, Halbtoufenvogel) sowie zwei Fledermausquartiere

an den geplanten Bebauungen anzubringen. (Stellungsnahme Fachdienst Natur und

Landchaft des Landkreises Fulda vom 12.04.2022)

Die Grundstücksgeplante sind zu dauerhaftem und fachgerechten Pflege der zu

pflanzen die 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.

Neuanpflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene

Gehölze sind auf Kosten der Eigentümer nachzupflanzen.

Die Bäume sollen in ihrer natürlichen Ausprägung nicht beeinträchtigt werden und

dürfen nur aus bauchwirtschaftlichen Gründen geschnitten werden.

Außerdem gehen die weiteren Festlegungen der Hünfelder Baumschutzsatzung.

2.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die neu einzupflanzenden Bäume sind gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan in einem

angemessenen Standort zu pflanzen, angestrichelt zu sichern und dauerhaft zu

erhalten. Die Standorte dürfen in erforderlichen Maß verschoben werden.

2.6 Stellplätze

Abweichend von der Hessischen Bauordnung sind mehr als drei Stellplätze auf mehr als

15 m Grenzbebauung entlang der Grundstücksgrenze zulässig.

3. Weitere Festsetzungen

3.1 Baumschutzsatzung

Zur Erhaltung von Bäumen wird auf die Baumschutzsatzung der Stadt Hünfeld in der jeweils

gültigen Fassung verwiesen.

3.2 Brandschutz und Löschwasserbereitstellung

Unter Hinweis auf das von DVWG (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) im

Einvernehmen mit dem Fachmehrschicht Feuerwehren und unter Mitwirkung von

Vertretern der zuständigen Landesbehörde ausgearbeitete Arbeitsblatt V 405 für eine

Bauart mit bauschutzbedingten Feuerwehreneinrichtungen und harter Bedachung,

Stand Oktober 2018, wird durch die Stadt Hünfeld der Grundschutz der Löschwasserbereitstellung

von 98 cm³ nach der Tabelle Richtwerte für den Löschwasserbedarf (cm³/m²) unter

Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung gesteckt.

Darüberhinausgehenden Löschwasserbedarf haben die Eigentümer bzw. die Bauherren

Versorgungsträger im Rahmen des Baugestaltungs- oder Freizeitanforderungsverfahrens zu

erörtern.

3.3 Sortimentsliste für den „Großflächigen Einzelhandel“

Für das Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ ist die Sortimentsliste aus der 1.

Änderung Nr. 99 „Textbebauungsplan“ einzuhalten. Der Geltungsbereich befindet sich

innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs, so dass hier sowohl zentralrelevante als

auch nicht zentralrelevante Sortimente möglich sind.

3.4 Immissionsschutz / Lärmschutz

Der TÜV-Schrift Nr. Esl/1273938/04 „Schalltechnischer Güteplan zum vorhabenbezogenen

Bebauungsplan zwischen Kloster- und Großenbacher Straße in 36088 Hünfeld vom 30.01.2020 ist

Beitrag des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

4. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise sowie sonstige Darstellungen ohne Festsetzungen

Bodenrichtwerte

Bei Erdbauarbeiten können jederzeit Bodenrichtwerte wie Mauer, Einsetzungen,

Bodenverfestigungen und Fundamente, z. B. Schichten, Stützmauern, Balken etc. ein

werden. Diese sind nach § 21 HDBStG (Hessisches Denkmalschutzgesetz) unverzüglich dem

Landesamt für Denkmalpflege, Alt. HessenRHOLOO, oder der Unteren

Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind bis zum Ablauf einer Woche in

unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen

(§ 21 Abs. 3 HDBStG).

Denkmalschutz

Der Geltungsbereich liegt in der unmittelbaren Umgebung eines Kulturdenkmals nach § 2 Abs. 1

Hessisches Denkmalschutzgesetz. Es handelt sich um das denkmalgeschützte Bonifatiuskloster, so dass

hier der Umgebungschutz nach § 19 Abs. 2 HDBStG zum Tragen kommt. Nach Abs. 2 bedarf der

Gestaltung, vor der der Umgebung eines unterwiesenen Kulturdenkmals Änderungen

verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des

Kulturdenkmals auswirken kann.

Planungsphase

Es ist Aufgabe der Bauherren, sich über den Planungsstand zu informieren und die eigene

Planung insbesondere die Zufahrt, auf die bauliche bauliche Situation vor Ort (z. B. Leuchten

bzw. Bäume in öffentlichen Verkehrsflächen) abzustimmen.

Bauliche Anlagen an Straßen

Emission Straße:

Wegen der von der 122 ausgehenden Emissionen können keine Forderungen zur Errichtung von aktiven oder

passiven Lärmschutzeinrichtungen sowie Forderungen, die sich auf den Umweltschutz beziehen, vom

Städtebauamt erfüllt werden.

Hinweise

Hinweis zum nachstehenden Bodenschutz:

Ergaben sich im Zuge von Bodengutachten Hinweise auf schädigungsbedingte schädliche

Bodenveränderungen, ist im Sinne der Mitwirkungsflächen nach § 4 Abs. 2 HDBStG

(Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Abfallbeseitigung)

die zuständige Bodenschutzbehörde zur Abstimmung des weiteren Vorgehens hinzuzuziehen.

Hinweis zum vorsorgenden Bodenschutz:

Bei der Bauausführung sind die vom Hessischen Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt,

Waldbau, Forsten, Jagd und Heimat (HML) 2021 herausgegebenen Merkblätter „Bodenschutz für

Hausbau und Bodenschutz für Bauwirtschaft“ zu beachten.

Die zuständige Bodenschutzbehörde empfiehlt entsprechend § 4 Abs. 5 HDBStG (Bundes-

Bodenschutz und Altlasten Verordnung) eine Bodenkundliche Baubegleitung (BB).

Hinweis zur Karrenfahrbahnabteilung und -räumung

Das Gelände befindet sich in einem Bombenwurfgebiet, so dass vom Vorhandensein von

Karrenfahrbahnabteilungen ausgeht. Es ist zu beachten, dass Karrenfahrbahnabteilungen

in den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bauliche

Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden, sind keine

Karrenfahrbahnabteilungen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Karrenfahrbahn) vor

Beginn der geplanten Abrüstungsarbeiten, Bauarbeiten und Bauplanungsmaßnahmen auf den

Grundstücksflächen bis zu einer Tiefe von 5 Metern erforderlich, auf denen bodengrenzende

Sollen die Fläche nicht sonderlich sein sollte (z. B. wegen Auffüllungen, Versiegelungen oder

sonstigen magischen Anomalien), ein aus Sicherheitsgründen weitere

Karrenfahrbahnabteilungen vor bodengrenzender Bauarbeiten erforderlich.

Es ist Aufgabe des Bauherren, sich und sein Umfeld entsprechend der kritischen Topographie

vor erkennbaren Oberflächenmerkmalen durch Starkregenereignisse abzusichern. Der Abfluss

und des Versickern von Niederschlägen müssen ordnungsgemäß gewährleistet sein und

bleiben.

Der im Rahmen von Straßenbaumaßnahmen erforderliche Einbau von Betonfundamenten

als sogenannte Rückstauvorrichtung für Bodenelemente, wie z. B. 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355,