



Einbeziehungssatzung Nr. 1 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Oberfeld „Alte Straße“, Gemarkung Oberfeld, Flur 1 Flurstück 76/1, 75 und 73/3

(Auf Grundlage des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB)

Aufgrund der §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. S. 142) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01. April 2025 (GVBl. 2025 Nr. 24) und des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), wird durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hünfeld folgende Satzung erlassen:

Allgemeine Hinweise

Mit dem Erlass der Einbeziehungssatzung Nr. 1 Oberfeld sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, eine Teilfläche des Flurstücks 76/1 bebauen zu können. Derzeit besteht wegen der Außenbereichslage für dieses Vorhaben kein Baurecht. Der Stadtteil Oberfeld ist das einzige Ringdorf in Hünfeld mit den Straßen „Im Eichsfeld“, „Am Berg“ und „Alte Straße“. Die Bebauung kann daher als weiterer Lückenschluss innerhalb des historischen Ringdorfs angesehen werden.

Wesentliches Ziel der Einbeziehungssatzung ist die Baurechtschaffung für den Neubau eines Einfamilienhauses. Dieses ist auf dem geteilten Grundstück nur schwierig möglich. Durch den § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB können einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. In der direkten Umgebung sind zumeist Wohngebäude und teilweise auch landwirtschaftliche Gebäude vorhanden, so dass die zukünftige Wohnhausbebauung der Umgebung entspricht.

§ 1 Geltungsbereich

Die Einbeziehungssatzung umfasst die Grundstücke Gemarkung Oberfeld, Flur 1, Flurstück 76/1, 75 und 73/3 gemäß Kennzeichnung in den als Anlage beigefügten Planunterlagen. Die Planunterlagen sowie die dazugehörige Begründung sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Es handelt sich um eine Einbeziehungssatzung auf Grundlage des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB. Eine einzelne Außenbereichsfläche wird in den bereits bebauten Bereich des Stadtteils Oberfeld einbezogen. Die gesetzlichen Voraussetzungen sind erfüllt, da die einbezogene Fläche durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt ist und direkt an den Innenbereich angrenzt.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft festgelegt. Zudem ist eine Teilfläche als gesetzlich geschütztes Biotop (§ 30 BNatSchG, § 21 HENatSchG) als Streuobstwiese festgesetzt. Die baulichen Möglichkeiten ergeben sich aus dem vorliegenden Gebietscharakter. Die angrenzend vorhandenen bebauten Grundstücke sind im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche „M“ gemäß den Regelungen des § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ausgewiesen. Die Grundstücke sind somit entsprechend den

tatsächlichen Verhältnissen und dem Charakter der Umgebungsbebauung als Mischgebiet (MI-Fläche) zu bewerten.

Im Geltungsbereich dieser Einbeziehungssatzung sind Wohngebäude zum allgemeinen Wohnen und gewerbliche Nutzungen auf der Grundlage des § 6 BauNVO „Mischgebiete“ zulässig. Das Maß der baulichen Nutzung zur Bebauung ergibt sich aus der Baunutzungsverordnung, der Hessischen Bauordnung und den weiteren anzuwendenden Bauvorschriften.

§ 3

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die angrenzende vorhandene Straße „Alte Straße“. Die Wasserversorgung und ordnungsgemäße Abwasserentsorgung können über die vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen der Stadtwerke bzw. der Stadt Hünfeld sichergestellt werden.

§ 4

Umweltprüfung

Eine Umweltprüfung wurde nach § 2 Abs. 4 BauGB in ausreichendem Maße durchgeführt und ist Bestandteil dieser Einbeziehungssatzung.

§ 5

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Für die Errichtung von Gebäuden sowie der Anordnung von Stellplätzen auf diesem Grundstück gelten die Regelungen der Baugestaltungssatzung sowie der Stellplatzsatzung der Stadt Hünfeld in der jeweils gültigen Fassung.

§ 6

Eingrünung – Einbindung in Natur und Landschaft

Um eine ausreichende Eingrünung und die Einbindung des Grundstückes sicherzustellen, wurden in der Planzeichnung entsprechende Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen getroffen.

§ 7

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hünfeld, den 20.08.2025

Benjamin Tschesnok
Bürgermeister

Anlagen

- Planzeichnung
- Begründung
- Umweltprüfung