



Rechtsgrundlagen

BauGB Baugesetzbuch
BauNVO Baunutzungsverordnung
PlanZV Planzeichenverordnung
HBO Hessische Bauordnung
HOG Hessische Ordnungsverordnung
Bau-GB-MaßnahmenG Maßnahmenge setzt zum Baugesetzbuch
GalVO Hessische Garagenverordnung
BNatSchG Bundes Naturschutzgesetz
HeNatSchG Hessisches Naturschutzgesetz
BImSchG Bundes-Immissionsschutzgesetz
HDschG Hessisches Denkmalschutzgesetz
UVPG Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

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

Baugrenze (§ 23 Abs. 1 BauNVO)
Untergrenzen bauliche Anlagen und Gebäude teile, die der Hauptnutzung dienen (Treppenhäuser, Einkaufswagenboxen, Rampen, Balkone und dergleichen) sind auch auf der Baufestmauer zulässig

2.4 Freiflächen gestaltung

Die bestehenden Grundstücksflächen beschränken sich auf die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Flächen.
Die bestehenden Grundstücksflächen sind zu dauerhaft und verbindlich zu erhalten und zu unterhalten.
Im Bereich der Wohnnutzung vorhandene Grundstücksflächen sind als strukturelle Häusleräte zu gestalten. Kies- und Steinschuttungen sind unzulässig. Auf nicht zwingend erforderlichen Flächenversiegelungen ist grundsätzlich zu verzichten.

2.5 Stellplatzsatzung der Stadt Hünfeld findet keine Anwendung.

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.

2.6 Die Stellplätze der Stadt Hünfeld sind nicht detailliert dargestellt.

2.7 Planzeichenerklärung

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

Schema der Nutzungstabelle

| Max. Anzahl der Vollgeschosse | Bauweise |
|-------------------------------|---|
| Dachform | Max. Gebäudehöhe = OK Attika (m NHN) |
| FD begründet | Flachdach begründet Flachdach (Terrassen- / Balkonnutzung) |
| FD begründet mit PV | Flachdach in Tellen begründet, mit Photovoltaik |
| TO | Tiefgarage |
| SIG | Staffelgeschoss |

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

O offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
g geschlossene Bauweise (§ 22 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
P Fußgängerzone
St Private Stellplätze
4.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
H Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit
4.5 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
E Ein- und Ausfahrt

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

Private Grünfläche
Öffentliche Grünfläche
Begleitgrün

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 6 BauGB)

Anpflanzung: Bäume

7. Regelungen für die Stadtentwicklung und für den Denkmalschutz (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 5, § 172 Abs. 1 BauGB)

D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)

8. Sonstige Planzeichenerklärungen

8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
8.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

2. Bauplanrechtliche Festsetzungen

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

Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel
Die maximale Verkaufsfläche von insgesamt 3.000 m² darf nicht überschritten werden.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16-20 BauNVO)

Im Geltungsbereich werden die zulässigen Gebäudehöhen durch Eintragung in den Plan als HNN (Normalhöhenlinie) festgesetzt. Technikgebäude sind bis zu einer Höhe von 3,00 m über der maximalen Gebäudehöhe zulässig.

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

Baugrenze (§ 23 Abs. 1 BauNVO)
Untergrenzen bauliche Anlagen und Gebäude teile, die der Hauptnutzung dienen (Treppenhäuser, Einkaufswagenboxen, Rampen, Balkone und dergleichen) sind auch auf der Baufestmauer zulässig

2.4 Freiflächen gestaltung

Die bestehenden Grundstücksflächen beschränken sich auf die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Flächen.
Die bestehenden Grundstücksflächen sind zu dauerhaft und verbindlich zu erhalten und zu unterhalten.
Im Bereich der Wohnnutzung vorhandene Grundstücksflächen sind als strukturelle Häusleräte zu gestalten. Kies- und Steinschuttungen sind unzulässig. Auf nicht zwingend erforderlichen Flächenversiegelungen ist grundsätzlich zu verzichten.

2.5 Stellplatzsatzung der Stadt Hünfeld findet keine Anwendung.

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.

2.6 Die Stellplätze der Stadt Hünfeld sind nicht detailliert dargestellt.

2.7 Planzeichenerklärung

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

Schema der Nutzungstabelle

| Max. Anzahl der Vollgeschosse | Bauweise |
|-------------------------------|---|
| Dachform | Max. Gebäudehöhe = OK Attika (m NHN) |
| FD begründet | Flachdach begründet Flachdach (Terrassen- / Balkonnutzung) |
| FD begründet mit PV | Flachdach in Tellen begründet, mit Photovoltaik |
| TO | Tiefgarage |
| SIG | Staffelgeschoss |

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

O offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
g geschlossene Bauweise (§ 22 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
P Fußgängerzone
St Private Stellplätze
4.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
H Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit
4.5 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
E Ein- und Ausfahrt

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

Private Grünfläche
Öffentliche Grünfläche
Begleitgrün

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 6 BauGB)

Anpflanzung: Bäume

7. Regelungen für die Stadtentwicklung und für den Denkmalschutz (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 5, § 172 Abs. 1 BauGB)

D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)

8. Sonstige Planzeichenerklärungen

8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
8.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

2. Bauplanrechtliche Festsetzungen

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

Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel
Die maximale Verkaufsfläche von insgesamt 3.000 m² darf nicht überschritten werden.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16-20 BauNVO)

Im Geltungsbereich werden die zulässigen Gebäudehöhen durch Eintragung in den Plan als HNN (Normalhöhenlinie) festgesetzt. Technikgebäude sind bis zu einer Höhe von 3,00 m über der maximalen Gebäudehöhe zulässig.

Weitere Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

17 vorhandene Bebauung mit Hausnummer
18 vorhandene Flurstücke mit Bezeichnung
19 vorgeschlagene, nicht verbindliche Flurstücksgrenze
20 Abzubreichendes Gebäude
21 Höhenlinien
22 Bemaßung

5. Aufstellungs- und Genehmigungsvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 03.03.2022 die Aufstellung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112 der Stadt Hünfeld „Klostergarten“ Genehmigung Hünfeld bei gleichzeitiger Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 49 „Klosterstraße / in der Eck“ beschlossen. Der Beschluss wurde am 12.03.2022 öffentlich bekannt gemacht.

Hünfeld, Klicken oder tippen Sie, um ein Datum einzugeben.

Tschesnok Bürgermeister

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

Die nachrichtliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB an diesem Bebauungsverfahren wurde am 12.03.2022 öffentlich bekannt gemacht. Diese Bekanntmachung erhielt den Hinweis, dass die Öffentlichkeit in der Zeit vom 14.03.2022 bis 19.04.2022 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Entwurfes dieses Bebauungsplanes hat.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Zeitraum vom 14.03.2022 bis 19.04.2022 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB förmlich bekannt gemacht.

Hünfeld, Klicken oder tippen Sie, um ein Datum einzugeben.

Tschesnok Bürgermeister

3. Auslegungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat am Klicken oder tippen Sie, um ein Datum einzugeben, die Auslegung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112 der Stadt Hünfeld „Klostergarten“ Genehmigung Hünfeld bei gleichzeitiger Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 49 „Klosterstraße / in der Eck“ beschlossen.

Dieser hat mit Beginn der dauer der eines Monats vom Klicken oder tippen Sie, um ein Datum einzugeben, bis einschließlich Klicken oder tippen Sie, um ein Datum einzugeben, öffentlich ausgelegen.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am Klicken oder tippen Sie, um ein Datum einzugeben, öffentlich bekannt gemacht worden.

Hünfeld, Klicken oder tippen Sie, um ein Datum einzugeben.

Tschesnok Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnete Versammlung hat nach § 10 BauGB am Klicken oder tippen Sie, um ein Datum einzugeben, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 112 der Stadt Hünfeld „Klostergarten“ Genehmigung Hünfeld als Satzung beschlossen.

Hünfeld, Klicken oder tippen Sie, um ein Datum einzugeben.

Tschesnok Bürgermeister

5. Bekanntmachung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 112 der Stadt Hünfeld „Klostergarten“ Genehmigung Hünfeld wurde am Klicken oder tippen Sie, um ein Datum einzugeben, öffentlich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung enthält Angaben über Ort und Zeit der Einsichtnahme in den o. g. Bebauungsplan. Mit dieser Bekanntmachung ist der o. g. Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Hünfeld, Klicken oder tippen Sie, um ein Datum einzugeben.

Tschesnok Bürgermeister

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 112 der Stadt Hünfeld „Klostergarten“, Gemarkung Hünfeld, Flur 8 und 9 bei gleichzeitiger Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 49 „Klosterstraße / in der Eck“

ENTWURF - AUSLEGUNG

Maßstab: 1 : 1.000 (60 x 120)

Bearbeitet: Stadtbaumt Hünfeld

Dipl.Ing. Quinkler

Datum: 28.11.2025