

| Rechtsgrundlagen |   |
|------------------|---|
| BauGB            | Baugesetzbuch                                 |
| BauNVO           | Baunutzungsverordnung                         |
| PlanZV           | Planzeichenverordnung                         |
| HBO              | Hessische Bauordnung                          |
| HGO              | Hessische Gemeindeordnung                     |
| BauGB-MaßnahmenG | Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch             |
| GoVVO            | Hessische Garagenverordnung                   |
| BNatSchG         | Bundesnaturschutzgesetz                       |
| HeNatG           | Hessisches Naturschutzgesetz                  |
| BImSchG          | Bundes-Immissionschutzgesetz                  |
| HDiSchG          | Hessisches Denkmalschutzgesetz                |
| UVfG             | Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung |

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 Landesrechten beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.

1. Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 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)

Schema der Nutzungstabelle

| Max. Anzahl der Vollgeschosse | Bauweise                            |
|-------------------------------|-------------------------------------|
| Dachform                      | Max. Gebäudehöhe = OK Atika (m NHN) |

|                   |   |
|-------------------|---|
| Dachformen:       | Flachdach begrünt                             |
| FD begrünt        | Flachdach (Terrassen-/ Balkonnutzung)         |
| FD begrünt mit PV | Flachdach in Teilen begrünt, mit Photovoltaik |

|              |                   |
|--------------|-------------------|
| Abkürzungen: | Tiefgarage        |
| StG          | Stallflurgeschoss |

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 Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche

St Zweckbestimmung: Fußgängerbereich

4.3 Private Stellplätze

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

G Gehrecht 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)

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, 23 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzung:

Bäume

7. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 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 Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 9 BauNVO)

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)

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 NHN (Normalhöhennull) festgesetzt. Technikaufbauten 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. 3 BauNVO)  
Untergeordnete bauliche Anlagen und Gebäude, die der Hauptnutzung dienen (Treppenhäuser, Einkaufswagenboxen, Rampen, Balkone und dergleichen) sind auch außerhalb der Baulinien zulässig.

2.4 Freilächengestaltung

Die befestigten Grundstücksflächen beschränken sich auf die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Flächen.

Die sonstigen Grundstücksflächen sind gründerisch anzulegen und zu unterhalten. Die im Bereich der Wohnnutzung vorhandenen Grundstücksflächen sind als strukturreiche Hausgärten zu gestalten. Kies- und Steinschüttungen sind unzulässig. Auch zwingend erforderliche Flächenversiegelungen sind grundsätzlich zu verzichten.

Bei der bereits erfolgten Entfernung der Birken (Gem. Hünfeld, Flur 8, Flurstück 184/77) wurden nachweislich Artenschutzbelange ausgelöst (Zwerghedermis - geschützte Arten nach Anh. 4 der FFH-Richtlinie - verschiedene aquatische Vogelarten). Hierfür ist pro Baum eine Vogelnisthilfe (z. B. Mauersegler, Halbhöhlenbrüter) sowie zwei Fledermauskästen an den geplanten Bebauungen anzubringen. (Stellungnahme Fachdienst Natur und Landschaft des Landkreises Fulda vom 12.04.2022).

Die Grundstückeigentümer 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.

Neuanpflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind auf Kosten der Eigentümer nachzupflanzen.

Die Baumkronen sollen in ihrer natürlichen Ausprägung nicht beeinträchtigt werden und dürfen nur aus baumschutzrechtlichen Gründen geschritten werden.

Außerdem gelten 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 (§ 5 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 anzupflanzenden Bäume sind gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan in einem angemessenen Standraum zu pflanzen, langfristig zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Die Standorte dürfen im 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 Löschwasserversorgung  
Unter Hinweis auf das vom DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) im Einvernehmen mit dem Fachnormenausschuss Feuerwehren und unter Mitwirkung von Vertretern der zuständigen Landesbehörde ausgegebene Arbeitsblatt W 405 für eine Bauart mit feuerbeständigen oder feuervermindernden Umfassungen und harter Bedachung, Stand Oktober 2018, wird durch die Stadt Hünfeld der Grundsatz der Löschwasserbemenge von 0,6 dm³/m² nach der Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf (dm³/m²)“ unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung gedeckelt. Darüberhinausgehenden Löschwasserbedarf haben die Eigentümer bzw. die Bauherren auf eigene Kosten nach vorheriger Abstimmung mit der Stadt Hünfeld bzw. dem jeweiligen Versorgungsträger im Rahmen des Baugenehmigungs- oder Freistellungsverfahrens zu erbringen.

4. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise sowie sonstige Darstellungen ohne Festsetzungen

Bodendenkmäler

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

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 § 18 Abs. 2 HDiSchG zum Tragen kommt. Nach Abs. 2 bedarf der Genehmigung, wer in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals Anlagen errichtet, verändert 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 tatsächliche bauliche Situation vor Ort (z. B. Leuchten bzw. Bäume in öffentlichen Verkehrsflächen) abzustimmen.

Immissionsschutz / Lärmschutz

Der TÜV-Bericht Nr. EuL2127939/03 „Schalltechnisches Gutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwischen Kloster- und Großenbacher Straße in 36088 Hünfeld“ vom 23.10.2025 ist Bestandteil des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Hinweise

Hinweis zum nachsorgenden Bodenschutz:  
Ergeben sich im Zuge von Bodenerproben Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen, ist im Sinne der Mitwirkungsflächen nach § 4 Abs. 2 HMBodSchG (Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung) 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, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat (HMLU, 2024) herausgegebenen Merkblätter Bodenschutz für Hausbauherren und Bodenschutz für Bauausführende zu beachten.

Es ist Aufgabe des Bauherren, sich und sein Umfeld entsprechend der örtlichen Topographie vor erkennbaren Überflutungsfolgen durch Starkregenereignisse abzusichern. Der Abfluss und das Versickern von Niederschlägen müssen ordnungsgemäß gewährleistet sein und bleiben.

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 entschädigungslos gedeckelt. Durch die Grundstückseigentümer werden erforderliche Blöschungsanlagen im Rahmen von Gehwegbau- bzw. Straßenbaumaßnahmen gedeckelt. Den Grundstückseigentümern obliegt es im Zuge von Straßenbaumaßnahmen erforderlich werdende Geländeangleichungen selbst auszuführen.

Telefon und Strom

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien (z. B. der Telekom) zu informieren. Die entsprechende Kabelschutzanweisung ist zu beachten.

Empfehlungen für die Außenbeleuchtung

Zur Verringerung der Umweltbelastungen für Mensch und Tier, zum Artenschutz (u. a. Schutz nachtaktiver Insekten und Fledermaus), zum Erhalt des nächtlichen Ökosystems, zur Energieeinsparung und zur Rücksichtnahme auf Nachbarschaft und Verkehrsteilnehmer 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, Zeitschaltrelais, Dämmerungsschalter, Bewegungsmelder oder smarte Steuerung einzusetzen.

Empfohlen werden:  
1. voll abgeschirmte Leuchten, die nicht über die Nutzfläche hinaus und im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen, Upward Light Ratio ULRL 0%  
2. Beleuchtungsflächen von max. 5 Lux für Weg- und Zugangsbeleuchtung, vom 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung  
3. niedrige Leuchtpunkthöhen, die die Traufhöhe des Gebäudes nicht übersteigen, auf Masten nicht höher als 4,00 m  
4. Leuchtmittel mit geringem Anteil an UV- und Blaulicht wie brennstoffene bis warmweiße LED  
5. Leuchtdichten von max. 100 cd/m² für kleinteilige Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10 m², Leuchtdichten 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

|    |   |
|----|---|
| 17 | vorhandene Bebauung mit Hausnummer                  |
|    | vorhandene Flurstücke mit Bezeichnung               |
|    | vorgeschlagene, nicht verbindliche Flurstücksgrenze |
|    | Abzubrechendes Gebäude                              |
| 33 | Höhenlinien   |
| Ne | Bemessung   |

5. Aufstellungs- und Genehmigungsvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 03.03.2022 die Aufstellung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 112 der Stadt Hünfeld „Klostergarten“ Gemarkung Hünfeld bei gleichzeitiger Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 49 „Klosterstraße / In der Eck“ beschlossen. Der Beschluss wurde am 12.03.2022 ortsüblich 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 frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB an diesem Bauleitplanverfahren wurde am 12.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Diese Bekanntmachung enthielt den Hinweis, dass die Öffentlichkeit in der Zeit vom 14.03.2022 bis 19.04.2022 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Entwurfs dieses Bebauungsplans 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 beteiligt.

3. Auslegungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 12.03.2022 die Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 112 der Stadt Hünfeld „Klostergarten“ Gemarkung Hünfeld bei gleichzeitiger Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 49 „Klosterstraße / In der Eck“ beschlossen.

Dieser hat mit Begründung über die Dauer eines Monats vom Klicken oder tippen Sie, um ein Datum einzugeben, bis einschließlich Klicken oder tippen Sie, um ein Datum einzugeben, öffentlich ausgelegt.

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

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

Tschesnok  
Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss

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

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

Tschesnok  
Bürgermeister

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

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 112 der Stadt Hünfeld „Klostergarten“ Gemarkung Hünfeld wurde am Klicken oder tippen Sie, um ein Datum einzugeben, öffentlich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung enthielt Angaben über Ort und Ziel 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.

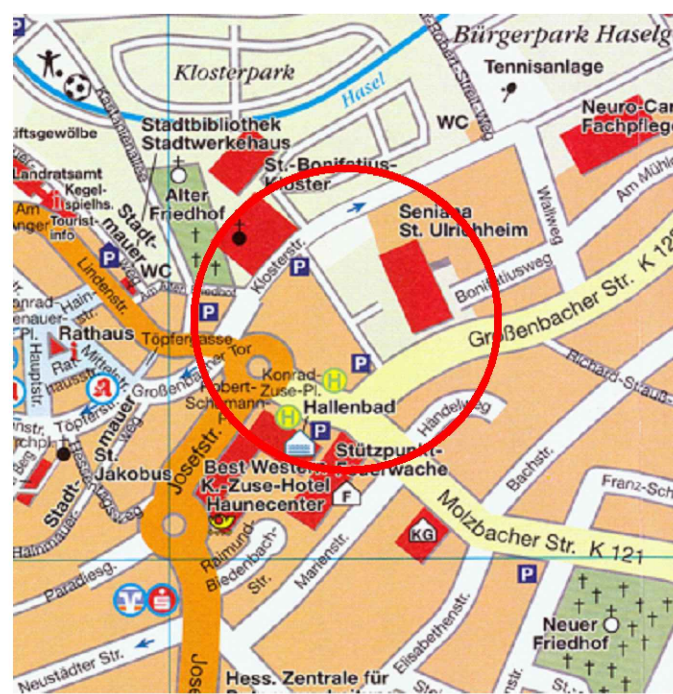
Tschesnok  
Bürgermeister



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“

bei gleichzeitiger Aufhebung des Bebauungsplans

Nr. 49 „Klosterstraße / In der Eck“



ENTWURF - AUSLEGUNG

Maßstab: 1 : 1.000 (60 x 120)

Bearbeitet: Stadtbauamt Hünfeld

Dipl.-Ing. Quinker

Datum: 28.11.2025

