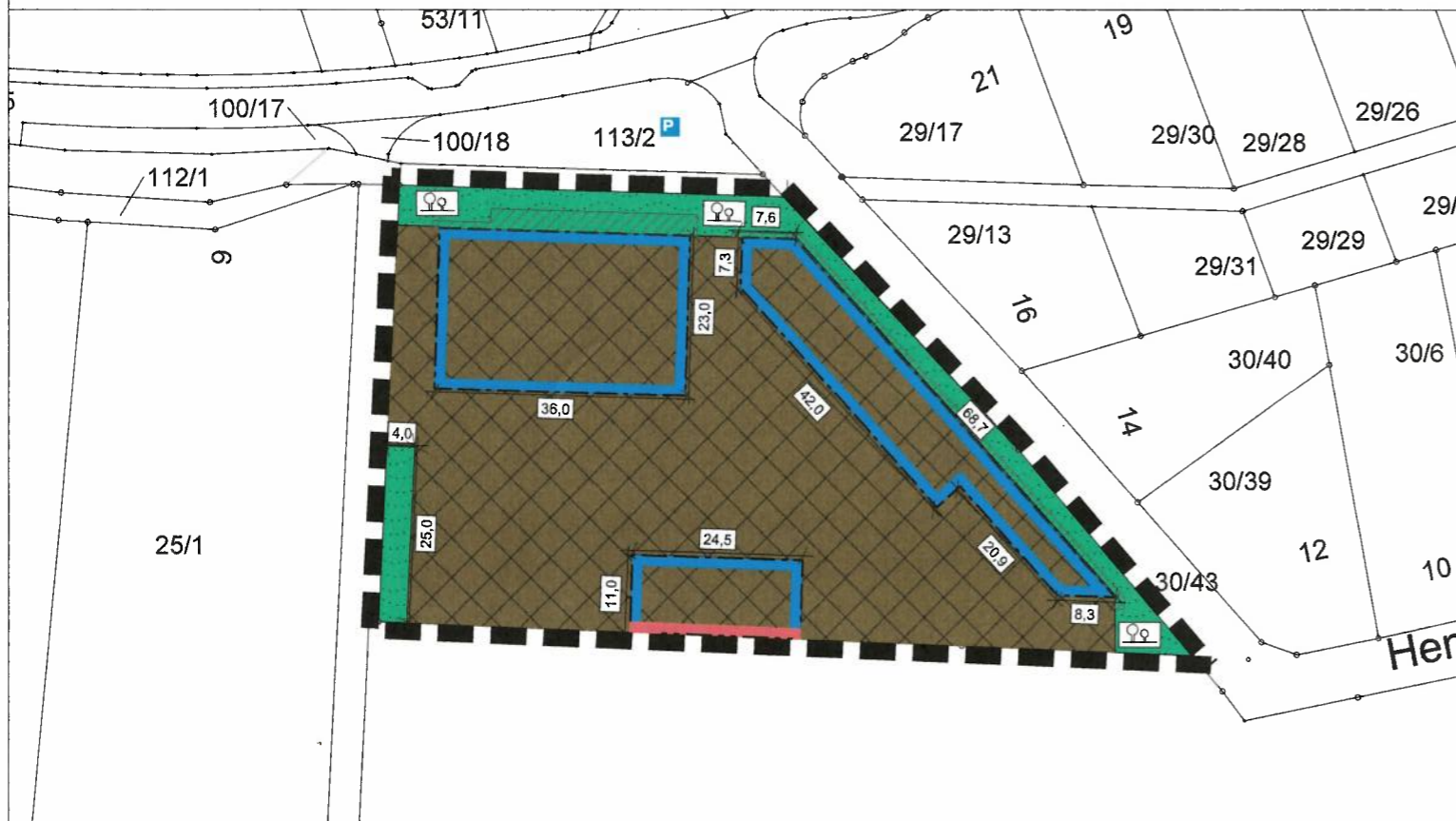


BEBAUUNGSPLAN NR. 23 DER STADT HÜNFELD "GEWERBEFLÄCHE NÖRDLICH SPORTPLATZ"

bei gleichzeitiger Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.10 "Schlossgarten/Die langen Wiesen"



A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. BEDINGTE FESTSETZUNGEN

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)

Festgesetzt wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO.

Im Mischgebiet zulässig sind ausschließlich bauliche Anlagen zum Betrieb des Bauhofs der Firma Kollmann sowie deren erforderliche Nebenanlagen.

3. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-19 BauNVO)

Für das Mischgebiet wird das folgende Maß der baulichen Nutzung festgesetzt:

Maximale Höhe der baulichen Anlagen 8,5 m

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO dürfen die Oberkanten der baulichen Anlagen die oben genannten maximalen Höhen nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberfläche. Geringfügige Überschreitungen der maximalen Höhen aufgrund von Bodenunebenheiten sind zulässig.

4. GRÜNLÄCHEN, FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT, ANPFLANZUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr.15, 20, 25 BauGB)

4.1 Bauzeitbeschränkung

Die Bauarbeiten im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans dürfen nur außerhalb der Brut- und Fortpflanzungsperiode (01. März bis 30. September) beginnen. Sollten die Bauarbeiten innerhalb dieser Frist durchgeführt werden, sind vor Baubeginn Vergrünerungsmaßnahmen durchzuführen und die Fläche ist nach potentiellen Bodenbrütern abzusuchen.

4.2 Empfehlungen für die Außenbeleuchtung

Zur Verminderung der Umweltbelastungen für Mensch und Tier, zum Artenschutz (u. a. Schutz nachtaktiver Insekten und Fledermäuse), zum Erhalt des nächtlichen Ortsbildes, 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, Zeitschaltuhren, Dämmschalter, 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 ULR 0%
2. Beleuchtungsstärken von max. 5 Lux für Weg- und Zugangsbeleuchtung, von 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung
3. Niedrige Lichtpunkt Höhen, 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 bernsteinfarbene bis warmweiße LED
5. Leuchtdichten von max. 100 cd/m² für kleinflächige 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.

4.3 Maßnahmen zum Bodenschutz

Bei der Bauausführung sind in Bezug auf Befahrung und Bearbeitung des Bodens die fachlichen Grundsätze der DIN 19731, 18915 und 19639 in Verbindung mit dem vom hessischen Umweltministerium herausgegebenen Infoblatt "Bodenschutz für Bauausführende" (HMUKLV 2016) zu beachten und umzusetzen. Bodenarbeiten dürfen nicht auf zu feuchten oder rassen Böden ausgeführt werden. Sie dürfen nur bei einer Mitternacht sowie bei Bodenverhältnissen durchgeführt werden, die eine zu starke Verdichtung des Bodens durch Baumaschinen ausschließt. Die Anlage von Kies- oder Schotterbetten ist nicht zulässig.

Die in der Begründung zu diesem Bebauungsplan in Kap. 4.3 aufgeführten Minderungsmaßnahmen zum Bodenschutz sind bei Einreichung des Bauantrages in der Stellungnahme der Gemeinde so zu berücksichtigen, dass sie der Genehmigungsbehörde (Kreisbauamt) zur Aufnahme in die Genehmigungsaufgaben empfohlen werden.

4.4 PKW-Stellflächen

Erforderliche PKW-Stellflächen sind wasserdurchlässig herzustellen.

4.5 Flächen mit Pflanzbindungen - Gehölzanzpflanzung

Auf den im Plan verzeichneten Flächen mit Pflanzbindungen - Gehölzanzpflanzung sind Anpflanzungen mit Laubgehölzen vorzunehmen. Anzupflanzen sind eine 1-reihige Strauchreihe mit Weißdorn (*Crataegus monogyna*). Alle 8 m ist zusätzlich eine Elsbere (*Sorbus formosissima*) mit einem STU 12-14 cm oder größer anzupflanzen. Der Abstand der Strauchreihen zueinander beträgt 1,5 m, die Straucher sind versetzt zu pflanzen. Alle Bepflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten, eine 1-jährige Fertigstellungs- und 2-jährige Entwicklungsphase ist sicherzustellen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Für sämtliche Bepflanzungsmaßnahmen gelten die Vorschriften der DIN 18915 (Herstellung von Vegetationszonen) und 18916 (Pflanzgruben). Weiterhin sind die Qualitätsbestimmungen des Bundes Deutscher Baumschulen (BDB) in der Qualität A zu beachten. Die Durchführung der Bepflanzungsmaßnahmen ist spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung bei der Stadt anzuzeigen.

5. HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs.6 BauGB, § 21 Denkmalschutzgesetz)

5.1 Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden. Hinweise auf Bodendenkmäler geben alte Steinsetzungen, Bodenfärbungen durch Holzzerstörungen, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.

5.2 Durchführungsvertrag

Zum Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 "Gewerbefläche nördlich Sportplatz" besteht zwischen dem Magistrat der Stadt Hünfeld und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag, dessen Regelungen für den gesamten Geltungsbereich gelten und zu beachten sind.

B GESTALTUNGSSATZUNG

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs.4 BauGB, §§ 9, 91 HBO)

1. Satzung über die Baugestaltung der Randbereiche in der Kernstadt und in den Stadtteilen

Für die gestalterischen Vorgaben und insbesondere für die Gestaltung der Dächer / Dachaufbauten etc. gelten die Regelungen der Satzung über die Baugestaltung in den Randbereichen einschließlich der grafischen Darstellungen und Beispiele in der gültigen Fassung, soweit sie den übrigen Festsetzungen im Bebauungsplan nicht widersprechen. Ferner gelten die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen.

2. Stellplatzsatzung

Für die Gestaltung der Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Hünfeld in der jeweils gültigen Fassung.

3. Baumschutzsatzung

Zur Erhaltung von Bäumen wird auf die Baumschutzsatzung der Stadt Hünfeld in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.

4. Nicht überbaute Grundstücksflächen, Beschränkung von Steingärten und Steinachtungen

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Anlage und flächige Abdeckung von verbleibenden Grundstücksflächen mit Mineralstoffen wie Grauwacke, Kies, Schotter, Wasserbaulösungen o. ä. (sogenannte Schotter-/Kiesbeete) unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind darüber hinaus, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

5. Ortsrecht der Stadt Hünfeld

Für den räumlichen Geltungsbereich gelten die Regelungen der Satzung über die Baugestaltung der Randbereiche der Stadt Hünfeld (Baugestaltungssatzung - Randbereiche). 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. Hinsichtlich der Anwendung der vorgenannten Satzungen der Stadt Hünfeld gilt die jeweilige Satzung in ihrer aktuellen Fassung.

D VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Auf ihrer Sitzung am hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hünfeld den Beschluss über die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 "Gewerbefläche nördlich Sportplatz" der Stadt Hünfeld mit gleichzeitiger Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.10 "Schlossgarten/Die langen Wiesen" der Stadt Hünfeld gefasst, öffentlich bekannt gemacht am Zugleich wurde gemäß § 13 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt wird.

BETEILIGUNG DER BÜRGER

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich. Die öffentliche Bekanntmachung über die frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte am ortsüblich.

BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Das Einholen der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Planentwurf hat in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausliegen.

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 23 "Gewerbefläche nördlich Sportplatz" bei gleichzeitiger Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.10 "Schlossgarten/Die langen Wiesen" in der Stadt Hünfeld wurde nach Erörterung der Anregungen und Bedenken durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hünfeld am gemäß § 10 BauGB als Sitzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Hünfeld, den Der Magistrat
Benjamin Tschesnok
(Bürgermeister)

SATZUNGSEXEMPLAR

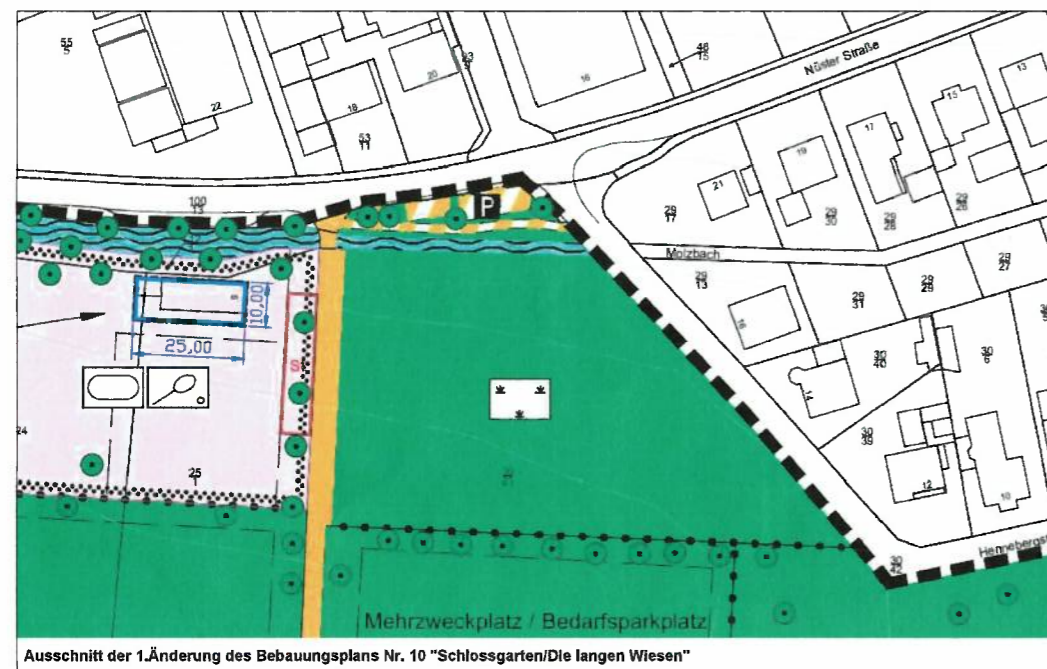
Der vorliegende Ausfertigung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 "Gewerbefläche nördlich Sportplatz" bei gleichzeitiger Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 "Schlossgarten/Die langen Wiesen" in der Stadt Hünfeld entspricht dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hünfeld am

Hünfeld, den Der Magistrat
Benjamin Tschesnok
(Bürgermeister)

INKRAFTTRETEN

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 23 "Gewerbefläche nördlich Sportplatz" bei gleichzeitiger Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.10 "Schlossgarten/Die langen Wiesen" in der Stadt Hünfeld tritt gemäß § 10 BauGB mit der amtlichen Bekanntmachung am in Kraft.

Hünfeld, den Der Magistrat
Benjamin Tschesnok
(Bürgermeister)



LEGENDE

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB, § 11, 16-21 BauNVO)

Mischgebiet

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze

Baufinie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche (überdacht)

private Grünfläche (überdacht)

Sonstige Planzeichen

Flurstücksgrenze

Flurstücknummer

Bemaßung in Meter

Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sowie seiner beiden Teilgebiete

Gehölzanzpflanzung

Plangrundlage

Stadt: Hünfeld
Gemarkung: Mackenzell
Flur: 15
Maßstab: 1 : 500

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters (Stand) übereinstimmen.

Amt für Bodenmanagement Fulda

Fulda, den Im Auftrag



Übersichtslageplan

C RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90)
 - Hessische Gemeindeordnung
 - Hessische Bauordnung (HBO)
- in der jeweils gültigen Fassung.



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 23

"Gewerbefläche nördlich Sportplatz" bei gleichzeitiger Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.10 "Schlossgarten/Die langen Wiesen"

M 1 : 500 Juni 2025

Im Auftrag der Stadt Hünfeld
bearbeitet durch: Dipl. Ing. Rüdiger Braun, M. Sc. Jannou Catrin Bergsträßer

BIL Büro für Ingenieurbau und Landschaftsplanung
37213 Witzelshausen
Marktplatz 10
Tel.: 05542/71321

37085 Göttingen
Henze-Hilbert-Str. 12
Tel.: 0551 / 4880294