

**RECHTSGRUNDLAGEN**

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
PlanZV	Planzeichenverordnung
HBO	Hess. Bauordnung
HGO	Hess. Gemeindeordnung
BauGB-MaßnahmenG	Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch
GaVO	Hess. Garagenverordnung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
HAGBNatSchG	Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz

**ORTSRECHT DER STADT HÜNFELD**

Satzung über die Baugestaltung der dörflichen Stadtteile (Baugestaltungssatzung – Dörfliche Stadtteile)

Stellplatzsatzung der Stadt Hünfeld

Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Hünfeld

Hinsichtlich der Anwendung der Landesgesetze und Verordnungen wird auf die Hess. Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht 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.

**1. BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1.1 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.2 0,4 max. Grundflächenzahl, GRZ (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

1.1.3 0,4 max. Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

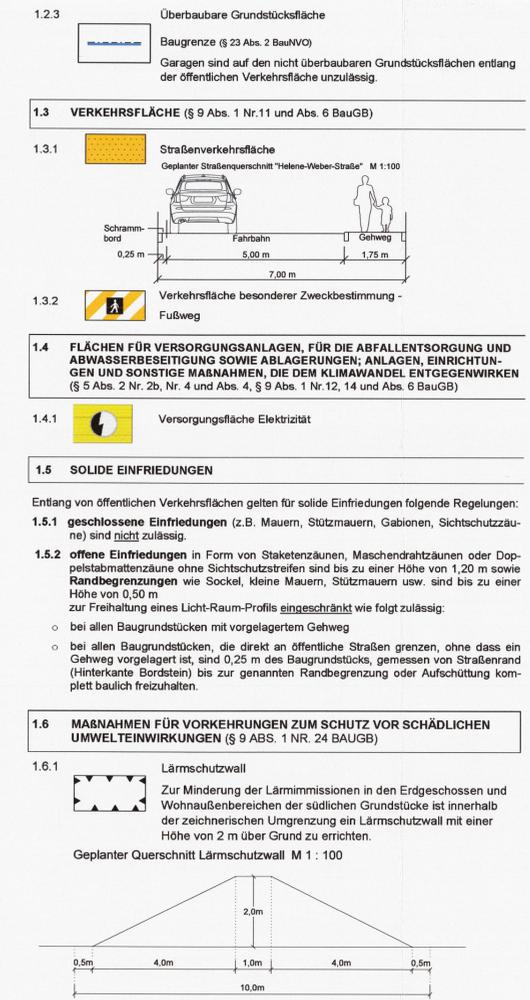
1.1.4 Anzahl der Vollgeschosse, Z (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

1.1.5 Traufhöhe TH (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

1.2 **BAUWEISE, BAUGRENZE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.2.1 offene Bauweise

1.2.2 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



- 1.7 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 1.7.1 Bepflanzung des Lärmschutzwalls
- 1.7.2 Anlage einer freiwachsenden Hecke
- 1.7.3 Anpflanzen von Einzelbäumen
- 1.7.4 Pflanzenliste
- 1.7.5 Pflanzhinweise

**1.8 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20+25 i. V. m. § 18 BNatSchG)

Zur Erhaltung der Artenvielfalt und zum Schutz der Ökosysteme („Biodiversität“) ist die Schaffung und Erhaltung von Sekundärbiotopen in Form von öffentlichen und privaten Grünflächen sowie bepflanzten Vorgartenzonen und Baum- und Gehölzpflanzungen unablässig. Daher sind die folgenden Festsetzungen, auch als Ausgleichsmaßnahmen auf den privaten Baugrundstücken, einzuhalten:

1.8.1 Die im Bereich zur Wohnnutzung vorhandenen Grundstücksflächen sind als strukturreiche Hausgärten zu gestalten.

1.8.2 Die Grundstücksflächen zwischen öffentlicher Straße und vorderer Gebäudeflucht (Vorgärten) sind, soweit nicht als Zuwege und Zufahrten genutzt, als zusammenhängende Grünflächen anzulegen. Kies- und Steinschüttungen, sowie großflächige Pflasterungen sind unzulässig. Auf nicht zwingend erforderliche Flächenversiegelungen ist grundsätzlich zu verzichten.

Für jede Grundstücksfläche gilt:

An mindestens einer Grundstücksgrenze ist auf der gesamten Länge eine mindestens 2-reihige, freiwachsende Laubgehölzhecke anzulegen. Damit werden die zeichnerisch festgesetzten Anpflanzungen gemäß 1.7.1 und 1.7.2 für das jeweils betroffene Grundstück erfüllt. Bei einem Pflanzabstand von 1,50 m in der Reihe ist pro 1,50 m<sup>2</sup> Hecke mindestens ein Strauch in der Mindestqualität 2 x., 60-100 cm zu pflanzen.

- Alternativ ist die Anlage einer geschnittenen Hecke aus heimischen Heckenpflanzen (Pflanzenqualität mindestens 2 x v., 125-150 cm) nach Wahl des jeweiligen Grundstückseigentümers möglich.
- Darüber hinaus ist pro angefangene 100 m<sup>2</sup> überbauter und/oder versiegelter Grundstücksfläche jeweils ein standortgerechter Obstbaum als Hochstamm (nach DIN 18916) mit einem Stammumfang von mindestens 8-10 cm oder ein sonstiger, ggfs. Klein Kroniger Laubbaum (H. 3 x v., m.B. 14-16 cm) zu pflanzen.
- 1.8.2 Fläche für externe Ausgleichsmaßnahmen (Teilgattungsbereich B)
- 1.8.3 Pflegehinweise
- 1.9 **SONSTIGE PLANZEICHEN**

- 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN/ORTSRECHT DER STADT HÜNFELD**
- 2.1 STELLPLATZSATZUNG**
- 2.2 SATZUNG ÜBER DIE BAUGESTALTUNG DER DÖRFLICHEN STADTEILE**
- 2.3 BAUMSCHUTZSATZUNG**
- 3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGEN, HINWEISE**
- 3.1 BODENDECKMÄLER**
- 3.2 GRUNDSTÜCKSGRENZEN UND VORHANDENE GRENZSTEINE, FLURSTÜCKNUMMERN, GEMARKUNGSGRENZEN**
- 3.3 GRUNDWASSERSCHUTZ**
- 3.4 WEITERE DARSTELLUNGEN**

- HINWEISE**
- Bauliche Maßnahmen und sonstige Maßnahmen mit Einwirkungen auf den Boden und den Grundwasserhaushalt bedürfen der Prüfung durch die zuständige untere Wasserbehörde beim Kreisrauschuss des Landkreises Fulda.
- Der Baulastträger der angrenzenden Straße des überörtlichen Verkehrs übernimmt keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.
- Der im Rahmen von **Straßenbaumaßnahmen** erforderliche Einbau von Betonfundamenten als sog. „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 entschuldungsfrei geduldet. Durch die Grundstückseigentümer werden erforderliche Bösungsanlagen im Rahmen von Gehwegbau- bzw. Straßenbaumaßnahmen geduldet. Den Grundstückseigentümern obliegt es im Zuge von Straßenbaumaßnahmen erforderlich werdende Geländeangleichungen selbst auszuführen.

**Telefon und Strom**

In den Verkehrswegen werden bei Ausbau und Herstellung Trassen für die spätere Verlegung der Kabel vorgesehen. Die zuständigen Stellen werden vor Baubeginn unterrichtet.

Die Erschließungsmaßnahme bzgl. Telekommunikation wird in dem Neubaubereich in koordinierter, unterirdischer Bauweise durchgeführt (Langsverkabelung). In allen Straßen bzw. Gehwegen werden geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorgesehen. Die Herstellung der Hauszuführung (Tiefbau) ist von den Grundstückseigentümern selbst zu erbringen. Dies kann z.B. durch die zur Bereitstellung eines Leerrohres vom neu zu errichtenden Gebäude bis zur Grundstücksgrenze bzw. Gehweg erfolgen.

**Brandschutz und Löschwasserversorgung**

Unter Hinweis auf das vom DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) im Einvernehmen mit dem Fachnormenausschuss Feuerwehresen und unter Mitwirkung von Vertretern der zuständigen Landesbehörde ausgearbeitete Arbeitsblatt W 405, Stand Oktober 2018, wird durch die Stadt Hünfeld der Löschwasserbedarf 48 cbm/h nach der Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf (cbm/h)“ unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung gedeckt. Darüber hinausgehenden Löschwasserbedarf haben die Eigentümer bzw. die Bauherren auf eigene Kosten nach vorheriger Abstimmung mit der Stadt Hünfeld bzw. dem jeweiligen Versorgungsträger im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

**4. AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERKE**

**4.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 20.02.2014 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Sargenzell beschlossen. Der Beschluss wurde am 21.01.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Hünfeld, 25.03.2020

**4.2 BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB an diesem Bauleitplanverfahren wurde am 21.01.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Diese Bekanntmachung enthielt den Hinweis, dass die Öffentlichkeit in der Zeit vom 29.01.2015 bis 02.03.2015 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Vorentwurfs dieses Bebauungsplanes hat.

**4.3 AUSLEGUNGSBESCHLUSS / FÖRMICHE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT, DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 16.10.2014 die Auslegung des Entwurfs der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Sargenzell beschlossen.

Dieser hat mit Begründung über die Dauer eines Monats vom 29.01.2015 bis 02.03.2015 einschl. öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Zeitraum vom 29.01.2015 bis einschließlich 02.03.2015 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB förmlich beteiligt.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 21.01.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hünfeld, 25.03.2020

**4.4 ERNEUTE AUSLEGUNG**

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 07.11.2019 die erneute Auslegung des Entwurfs der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Sargenzell beschlossen.

Dieser hat mit Begründung über die Dauer eines Monats vom 21.11.2019 bis 23.12.2019 einschl. öffentlich ausgelegt.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 13.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hünfeld, 25.03.2020

**4.5 SATZUNGSBESCHLUSS**

Die Stadtverordnetenversammlung hat nach § 10 BauGB am 27.02.2020 die der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Sargenzell, als Satzung beschlossen.

Hünfeld, 25.03.2020

**4.6 BEKANNTMACHUNG DES BEBAUUNGSPLANES** gem. § 10 Abs. 3 BauGB

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Sargenzell, wurde am 04.04.2020 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, 06.04.2020

**HÜNFELD KONRAD ZUSE STADT**

**2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Sargenzell „Hubertusweg / Im Nessig“**

**Gemarkung Sargenzell, Flur 7 und Gemarkung Rückers, Flur 11**

Maßstab: 1:1.000 (DINA1)

Entwurf: Planungsbüro Carsten Wieröder

Geändert: Stadtbauamt Hünfeld; Dipl.-Ing. Quinkler

Datum: 07.01.2015; 06.04.2020