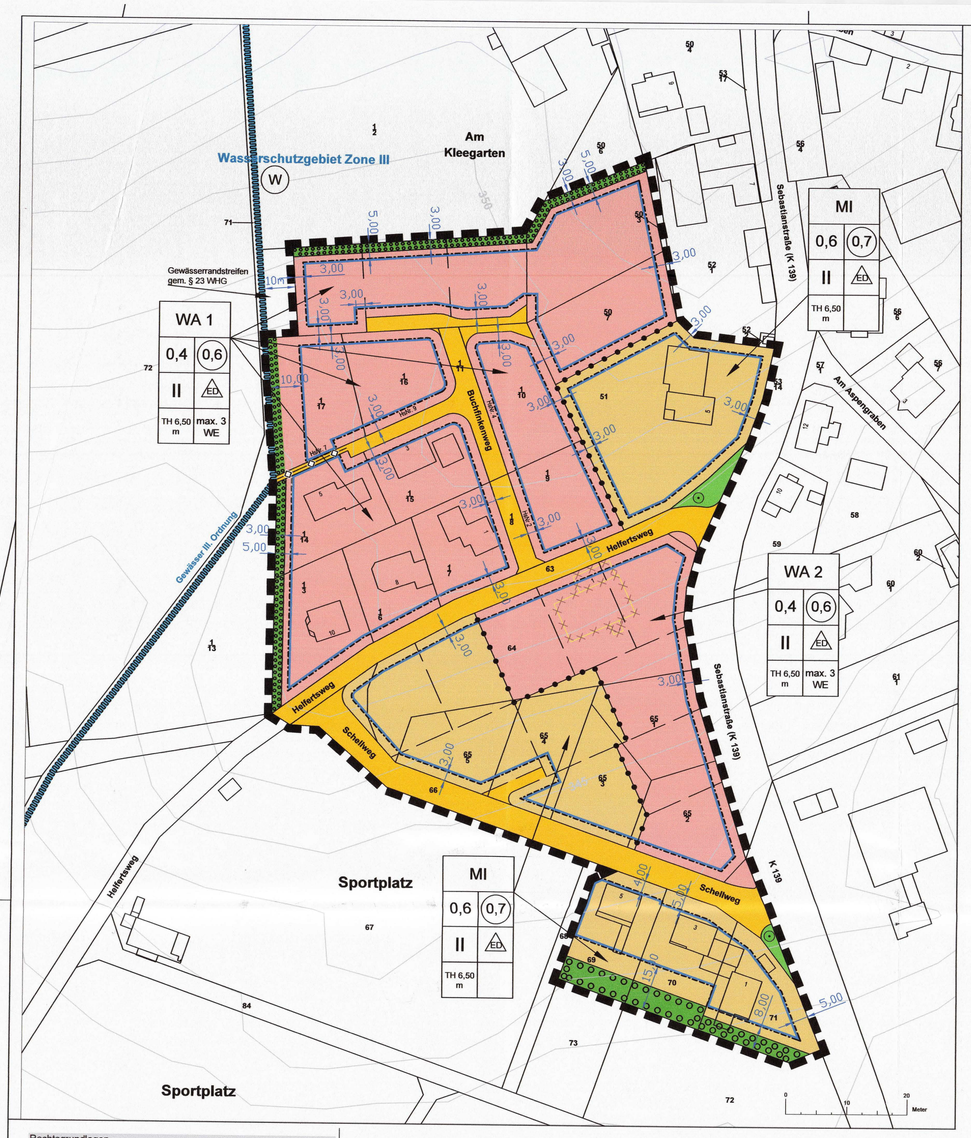


Rechtsgrundlagen

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
PlanZV	Planzeichenverordnung
HBO	Hessische Bauordnung
HGO	Hessische Gemeindeordnung
BauGB-MaßnahmenG	Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch
GaVO	Hessische Garagenverordnung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
HAGBNatSchG	Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz
HDSchG	Hessisches Denkmalschutzgesetz

Ortsrecht der Stadt Hünfeld

Satzung über die Baugestaltung in den dörflichen Stadtteilen der Stadt Hünfeld (Baugestaltungssatzung – Dörfliche Stadtteile)

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.

1. Planzeichenerklärung

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

WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MI – Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

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

z. B. (0,6) – max. Geschossflächenzahl, GFZ (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

z. B. II – Zahl der Vollgeschosse, Z (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

z. B. 6,50 m – Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) Traufhöhe

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

O – offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

ED – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 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

Zweckbestimmung: Fußgängerbereich

5. **Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen** (§ 5 Abs. 2 Nr. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

unterirdisch

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

6.1 Öffentliche Grünfläche

6.2 Private Grünfläche

7. **Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses** (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

W – Umgrenzung der Flächen für Schutzgebiete gemäß § 51 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

8. **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)

8.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

8.2 Anpflanzung:

Bäume

8.3 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1

Erhaltung:

Bäume

9. **Sonstige Planzeichen**

9.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

9.2 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. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen sind nicht zulässig.

Mischgebiet (§ 6 BauNVO) mit Einschränkung
Zulässig sind die unter Abs. 2 Nr. 1 bis 5 aufgeführten Nutzungen.
Alle anderen Nutzungen sind unzulässig.

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

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
6,50 m Traufhöhe (TH)
Die maximale Traufhöhe beträgt 6,50 m, bezogen auf die Gebäudemitte im Bezug zur der das Baugrundstück erschließenden Straße im fertigen Zustand.
Die Traufhöhe wird durch die Schnittkante zwischen der Außenwand mit der Dachhaut (Oberkante Ziegeleindeckung) bestimmt.

Die vorgegebenen Höhen dürfen nicht überschritten werden.

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

Einzel- und Doppelhäuser (§ 22 BauNVO)
Die Anzahl der eigenständigen Wohneinheiten im allgemeinen Wohngebiet wird auf drei begrenzt.

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.

2.4 Fläche für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Zufahrten sind in wasserdurchlässigen Materialien auszuführen, wie z. B. Rasenpflaster, wassergebundene Decke oder breitfugiges Pflaster.

2.5 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
Nebenanlagen sind bis zu einer Traufhöhe von 2,75 m zulässig.

2.6 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 Abs. 6 BauGB)

2.6.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.6.1.1 Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum

Innerhalb des öffentlichen Straßenraums sind standortgerechte Laubbäume zu pflanzen (Hochstamm 3 x v, 14 – 16 cm). Für die Baumpflanzungen sind ausreichend dimensionierte Baumscheiben (Mindestgröße 2,00 m x 1,50 m) und / oder zusammenhängende Pflanzbeete auszubilden und mit standortgerechten bodendeckenden Stauden und Gehölzen zu bepflanzen oder anzusäen.

Es werden folgende Arten empfohlen:

Stadtlinde (Tilia cordata ‚Greenspire')
Spitzahorn (Acer platanoides ‚Emerald Queen")
Kegel-Feldahorn (Acer campestre ‚Elsrijk')
Echte Mehlbeere (Sorbus aria)
Apfeldorn (Craetaegus ‚Carrierei')

2.6.1.2 Anlage einer Heckenpflanzung

Innerhalb der zeichnerischen Umgrenzung ist an den gekennzeichneten Flächen des Plangebiets zur Abgrenzung gegenüber der freien Landschaft sowie zur Bildung eines neuen Ortsrands eine mindestens 2-reihige Heckenpflanzung anzulegen, zu pflegen und zu unterhalten.

Die Gehölze sind in versetzten Reihen mit einem Abstand von 1,00 m zwischen den Reihen und 1,50 m innerhalb der Reihen zu pflanzen.

Es werden Gehölze der folgenden Pflanzenliste empfohlen:

Heister, mind. 2,00 – 2,50 m hoch, der Arten:

Hainbuche (Carpinus betulus)
Stieleiche (Querus robur)
Zitterpappel (Populus tremula)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Vogelkirsche (Prunus avium)

Sträucher, mind. 0,60 – 1,00 m hoch, der Arten:

Haselnuss (Corylus avellana)
Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Hundsrose (Rosa canina)
Traubenholunder (Sambucus nigra)
Hartriegel (Cornus sanhuinea)
Schlehe (Prunus spinosa)
Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)
Himbeere (Rubus ideaus)

Die Grundstückseigentümer 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.

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

Außerdem gelten die weiteren Festlegungen der Hünfelder Baumschutzsatzung.

2.7 Freiflächengestaltung

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 einzuhalten.

- Die im Bereich der Wohnnutzung vorhandenen Grundstücksflächen sind als strukturreiche Hausgärten zu gestalten.
- Die Grundstücksfreiflächen zwischen öffentlicher Straße und vorderer Gebäudeflucht (Vorgärten) sind, soweit nicht als Zuwege und Zufahrten genutzt, als zusammenhängende Grünfläche anzulegen. Kies- und Steinschüttungen sowie großflächige Pflasterungen sind unzulässig. Auf nicht zwingend erforderliche Flächenversiegelungen ist grundsätzlich zu verzichten.
- Darüber hinaus ist pro angefangene 200 m² überbauter und versiegelter Grundstücksfläche jeweils ein standortgerechter Obstbaum als Hochstamm (nach DIN 18916) mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm oder ein standortgerechter gefäs. kleinkroniger Laubbaum (H, 3 x v., Stammumfang mind. 16 cm) zu pflanzen.
- Für die Grundstücksflächen im westlichen und nördlichen Teil des WA 1 ist an mindestens einer Grundstücksgrenze auf der gesamten Länge eine mindestens zweireihige Hecke anzupflanzen. Zur Pflanzung können hier standortgerechte und landschaftstypische Sträucher nach Wahl des Grundstückseigentümers verwendet werden.
- Eine Pflanzung von Koniferen ist nur als Solitär zulässig.

Auffüllungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig.

2.8 Naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen

Zur funktionalen Kompensation der o.a. Eingriffe in die Umwelt, den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ist folgende Kompensationsmaßnahme außerhalb des Plangebietes vorgesehen:
Im Auenbereich der Hasel werden gewässerbegleitende Grünlandflächen in ihrer Nutzung extensiviert. Angestrebt wird hier die Umwandlung einer intensiv genutzten Frischwiese in eine extensiv genutzte Frischwiese. Die betr. Flächen des Flurstücks 1 der Flur 24 in der Gemarkung Großenbach werden zukünftig entsprechend den Unterhaltungs- und Pflegehinweisen der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Fulda zu bewirtschaften. Es erfolgt eine ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr, wobei das anfallende Mähgut entfernt wird. Eine Nachbeweidung kann durchgeführt werden. Auf eine Düngung wird vollständig verzichtet. Die in Teilbereichen noch vorhandenen Drainageleitungen werden in ihren Funktionen unbrauchbar gemacht.
Der erforderliche Kompensationsbedarf

28.122 Biotopwertpunkten

wird anteilig der o.a. Gesamtmaßnahme zugeordnet, wobei die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen sowohl zur naturschutzfachlichen als auch gleichzeitig zur bodenschutzfachlichen Kompensation durchgeführt werden.

2.9 Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen (§ 6 Abs. 10 Nr. 6 BauGB, § 91 Abs. 1 Nr. 3, 7 HBO)

- **Geschlossene Einfriedungen** (z. B. Mauern, Stützmauern, Gabionen, Sichtschutzzäune) sind nicht zulässig.
- **Offene Einfriedungen** in Form von Staketenzäunen, Maschendrahtzäunen oder Doppelstabmattenzäunen ohne Sichtschutzstreifen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.
- **Randbegrenzungen** wie Sockel, kleine Mauern, Stützmauern usw. sind zur Freihaltung eines Licht-Raum-Profils eingeschränkt zulässig:
  - Bei allen Baugrundstücken mit vorgelagertem Gehweg sind vorgenannte Randbegrenzungen bis zu einer Höhe von max. 0,50 m genehmigungsfähig.
  - Bei allen Baugrundstücken, die direkt an öffentliche Straßen grenzen, ohne dass ein Gehweg vorgelagert ist, sind 0,25 m des Baugrundstücks, gemessen vom Straßenrand (Hinterkante Bordstein) bis zur oben genannten Randbegrenzung oder Aufschüttung komplett baulich freizuhalten und vorgenannte Randbegrenzungen bis zu einer Höhe von max. 0,50 m genehmigungsfähig.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (auf Grundlage des § 91 HBO)

3.1 Satzung über die Baugestaltung in den dörflichen Stadtteilen
Für die gestalterischen Vorgaben und insbesondere für die Gestaltung der Dächer / Dachaufbauten etc. gilt die Satzung über die Baugestaltung in den dörflichen Stadtteilen einschließlich der Anlagen mit graphischen Darstellungen und Beispielen in der gültigen Fassung, soweit sie den übrigen Festsetzungen im Bebauungsplan nicht widerspricht.

Ferner gelten die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen.

3.2 Stellplatzsatzung
Für die Gestaltung der Stellplätze gilt die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Hünfeld in der jeweils gültigen Fassung.

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

3.4 Dachgestaltung
Staffelgeschosse sind ausnahmsweise zulässig, wenn diese nur an maximal einer Seite zurückspringen.

Hinsichtlich der Dachgestaltung gilt die Baugestaltungssatzung der Stadt Hünfeld, soweit nichts anderes festgelegt wurde.

3.5 Außenwände
Um den Brandschutz dauerhaft sicherzustellen, hat die Bauherrschaft hat bei der Errichtung von Gebäuden dafür Sorge zu tragen, dass bei der Gestaltung der Außenwände die Vorgaben aus § 31 Abs. 1 bis 4 HBO beachtet werden. Die Regelungen des § 31 Abs. 5 HBO finden keine Anwendung.
Holzhäuser sind in der Baustoffklasse B 1 auszuführen. (siehe hierzu auch weitere Erläuterungen unter Hinweise Abschnitt „Brandschutz und Löschwasserversorgung".

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 unverzüglich anzuzeigen.

Planungsphase
Es ist Aufgabe der Bauherrschaft, 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.

Grundwasserschutz, Wasserversorgung
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb des amtlich festgesetzten Wasserschutzgebiet „Tiefbrunnen Praforst I – V" der Stadtwerke Hünfeld GmbH, Zone III. Die ‚Verordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen für die Wasserversorgung „Praforst' der Stadt Hünfeld, Landkreis Fulda' vom 16.02.1976 wie auch die Änderungsverordnung vom 09.02.2006 ist zu beachten.

Gewässerrandstreifen
Gemäß § 23 HWG (Hessisches Wasserhaushaltsgesetz) ist der Gewässerrandstreifen mit einer Breite von zehn Metern von baulichen Anlagen freizuhalten.

Hinweise

Auf die Möglichkeit der Einsichtnahme in die o. g. Verordnungen, die bei den Stadtwerken Hünfeld GmbH, bei der Unteren Wasserbehörde (Kreisausschuss des Landkreises Fulda) sowie beim Regierungspräsidium Kassel, Abt. Umweltschutz, Standort Bad Hersfeld, Dez. 31.2, zur Verfügung stehen, wird hiermit hingewiesen.

Hinweis zum Bodenschutz:
Bei der Bauausführung sind die vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) herausgegebenen Merkblätter ‚Bodenschutz für Häuslebauer' und ‚Bodenschutz für Bauausführende' zu beachten.

Hinweis zu Flächen von Stellplätzen:
Auf die Möglichkeit einer Ermäßigung der Gebühren für die Einleitung von Niederschlagswasser nach Grundstücksfläche, für mit Natur- und Verbundpflaster oder ähnliche Weise befestigte Grundstücksflächen unter Berücksichtigung der jeweils gültigen Abwasserbeitrags- und Gebührensatzung der Stadt Hünfeld, wird hingewiesen.

Das Dachflächenwasser kann in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser insbesondere zur Gartenbewässerung benutzt werden. Falls die Sammlung von Dachflächenwasser in Zisternen beabsichtigt ist, darf dieses nur über ein getrenntes Leitungssystem einer anderweitigen Nutzung in Haus und Garten zugeführt werden.

Alternativ ist eine Versickerung des Dach- und Oberflächenwassers auf der betreffenden Grundstücksfläche vorzusehen, wobei die Versickerungseinrichtungen in die Gestaltung der Freiflächen integriert werden sollten.

Liegen Baugebiete am Hang, besteht ein erhöhtes Risiko von einströmendem Oberflächenwasser, z. B. bei Starkregen, aus dem Baugebiet selbst und aus den Außengebietsflächen in das Baugebiet. Es ist Aufgabe des Bauherrn, sich und sein Wohnumfeld entsprechend der örtlichen Topographie vor erkennbaren Überflutungsfolgen durch Starkregenereignisse abzusichern. Der Abfluss und das Versickern von Niederschlägen müssen ordnungsgemäß gewährleistet sein bleiben und werden.

Neuanpflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind auf Kosten des Eigentümers nachzupflanzen.

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 entschädigungsfrei geduldet. Durch die Grundstückseigentümer werden erforderliche Böschungsanlagen im Rahmen von Gehwegbau- bzw. Straßenbaumaßnahmen geduldet. Den Grundstückseigentümern obliegt es im Zuge von Straßenbaumaßnahmen erforderlich werdende Geländeangleichungen selbst auszuführen.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Bestehende Trassen sind entsprechend zu berücksichtigen und in ihrem Bestand zu sichern.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Die Herstellung der Hausanschlüsse ist von den Grundstücksbesitzern selbst zu erbringen. Hierzu können ggf. Leerrohre vom neu zu errichtenden Gebäude bis zur Grundstücksgrenze bzw. zum Gehweg verlegt werden.

Brandschutz und Löschwasserversorgung

Der Löschwasserschutz wird auf der Grundlage des vom DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) ausgearbeiteten Arbeitsblattes W 405 in seiner jeweils aktuellen Fassung sichergestellt. Der Grundschutz für die Einstufung als kleine Brandausbreitungsgefahr setzt eine bereit zu stellende Löschwassermenge von 48 m³/h für die Dauer von zwei Stunden voraus. Dieser kann über das örtliche Leitungssystem sichergestellt werden. Zur Gestaltung der Außenfassaden gelten die Regelungen des § 31 Abs. 1 bis 4 HBO.
Der bereitgestellte Grundschutz von Löschwasser ist jedoch nur ausreichend, wenn

- Außenwände und Außenwandteile wie Brüstungen und Schürzen so ausgebildet werden, dass eine Brandausbreitung auf und in diesen Bauteilen ausreichend lang begrenzt ist
- Nichttragende Außenwände und nichttragende Teile tragender Außenwände aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen; sie sind aus brennbaren Baustoffen zulässig, wenn sie als raumabschließende Bauteile feuerhemmend sind (dies gilt nicht für Türen, Fenster, Fugendichtungen und brennbare Dämmstoffe in nichtbrennbaren Profilen der Außenwandkonstruktion)
- Oberflächen von Außenwänden sowie Außenwandbekleidungen einschließlich Dämmstoffe und Unterkonstruktionen schwerentflammbar sind und die Dämmstoffe nicht brennend abfallen oder abtropfen.

Darüberhinausgehenden Löschwasserbedarf bei einer weniger hohen Bauteilanforderung an Außenwände als zuvor beschrieben 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.

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 Neubaugebiet in koordinierter unterirdischer Bauweise durchgeführt (Längsverkabelung. Die Herstellung der Hauszuführung (Tiefbau) ist von den Grundstücksbesitzern selbst zu erbringen. Dies kann z. B. durch die zur Bereitstellung eines Leerrohres vom neu zu errichtenden Gebäude bis zur Grundstücksgrenze bzw. Gehweg erfolgen.

Empfehlungen für die Außenbeleuchtung

Zur Verringerung 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, 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 ULR 0%
2. Beleuchtungsstärken von max. 5 Lux für Weg- und Zugangsbeleuchtung, vom 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung
3. niedrige Lichtpunkthöhen, 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. 50 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.

Weitere Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

17 – vorhandene Bebauung mit Hausnummer

vorhandene Flurstücke mit Bezeichnung

vorgeschlagene, nicht verbindliche Flurstücksgrenze

Abzubrechendes Gebäude

333 – Höhenlinien

Ma.n – Bemaßung

5. Aufstellungs- und Genehmigungsvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 19.05.2016 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Rudolphshan „Baugebiet Am Kleegarten", Gemarkung Rudolphshan, Flur 5 beschlossen. Die Durchführung erfolgt nach § 13 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im vereinfachten Verfahren. Der Beschluss wurde am 25.05.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Hünfeld, 13.10.2021

Tscheschok
Bürgermeister

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB an diesem Bauleitplanverfahren wurde am 25.05.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Diese Bekanntmachung enthielt den Hinweis, dass die Öffentlichkeit in der Zeit vom 27.05.2016 bis 27.06.2016 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Vorentwurfes dieses Bebauungsplanes hat.

3. Auslegung / Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 16.02.2021 die Auslegung des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Rudolphshan „Baugebiet Am Kleegarten", Gemarkung Rudolphshan, Flur 5 bei gleichzeitiger Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 4 „Am Kleegarten" beschlossen.

Dieser hat mit Begründung über die Dauer eines Monats vom 06.04.2021 bis einschließlich 06.05.2021 öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Zeitraum vom 06.04.2021 bis einschließlich 06.05.2021 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB förmlich beteiligt.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 27.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hünfeld, 13.10.2021

Tscheschok
Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat nach § 10 BauGB am 08.07.2021 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Rudolphshan „Baugebiet Am Kleegarten", Gemarkung Rudolphshan, Flur 5 bei gleichzeitiger Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 4 „Am Kleegarten" als Satzung beschlossen.

Hünfeld, 13.10.2021

Tscheschok
Bürgermeister

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

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Rudolphshan „Baugebiet Am Kleegarten", Gemarkung Rudolphshan, Flur 5 bei gleichzeitiger Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 4 „Am Kleegarten" wurde am 09.10.2021 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, 13.10.2021

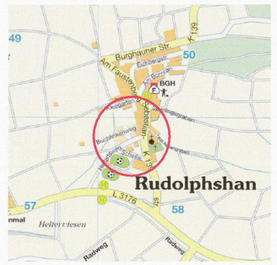
Tscheschok
Bürgermeister

HÜNFELD
KONRAD ZUSE STADT

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Rudolphshan

„Baugebiet Am Kleegarten", Gemarkung Rudolphshan, Flur 5

bei gleichzeitiger Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 4 „Am Kleegarten"



Maßstab 1 : 1.000 (DINA1)

Bearbeitet: Stadtbauamt Hünfeld / Dipl.-Ing. Quinkler

Datum: 13.10.2021

N