



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 Landbesitzverhältnissen 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.

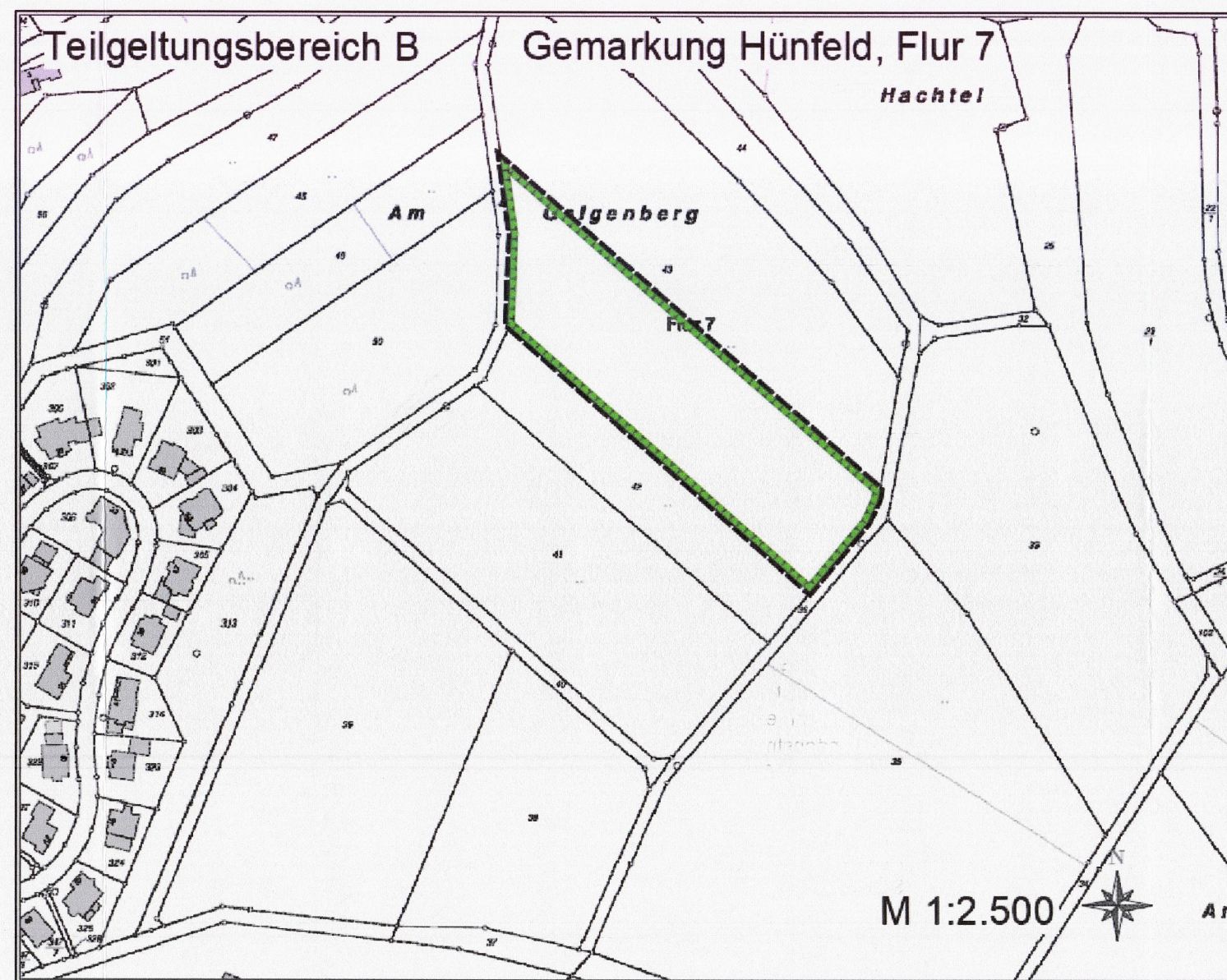
1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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 I Anzahl der Vollgeschosse, Z (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- 1.1.5 TH max. 4,50 m Traufhöhe TH (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- Die maximale Traufhöhe beträgt 4,50 m, bezogen auf die Gebäudemitte im Bezug zum Fahrbahnrand der das Baugrundstück erschließenden Straße im fertigen Zustand. Staffelgeschosse sind unzulässig.
- Die Traufhöhe wird durch die Schnittkante zwischen der Außenwand mit der Dachhaut (Oberkante Ziegeleindeckung) bestimmt.

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

- 1.2.1 O offene Bauweise
- 1.2.2 ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



1.7 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 1.7.1 Bepflanzung des Lärmschutzwalls
- Innerhalb der zeichnerischen Umgrenzung des Lärmschutzwalls ist zur Abgrenzung gegenüber der Landesstraße und zur Begrünung des Lärmschutzwalls der äußere Böschungsbereich mit einer flächigen Bepflanzung aus Bodendeckern zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind vorwiegend Gehölze nach der Pflanzenliste 1.7.4 (Bodendecker) zu wählen.
- 1.7.2 Anlage einer freiwachsenden Hecke
- Innerhalb der zeichnerischen Umgrenzung ist am östlichen Rand 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.
- Es werden Gehölze der Pflanzenliste unter 1.7.4 empfohlen.
- 1.7.3 Anpflanzen von Einzelbäumen
- 1.7.4 Pflanzenliste
- Heister, mind. 2,00 – 2,50 m hoch, der Arten:
- Hainbuche (Carpinus betulus)
 - Stieleiche (Quercus 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 sanguinea)
 - Schlehe (Prunus spinosa)
 - Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)
 - Himbeere (Rubus idaeus)
- Bodendecker, der Arten:
- Immergrün (Vinca minor)
 - Kratzbeere (Rubus caesius)
 - Heckenkirsche (Lonicera nitida)
 - Alpen-Johannisbeere (Ribes alpinum)
 - Zwergspiere (Spiraea decumbens)
 - Niedrige Purpurebeere (Symphoricarpos x chenaultii)
 - Japanische Zierquille (Chaenomeles japonica)
 - Heidelbeere (Vaccinium myrtillus)

- 1.7.5 Pflanzhinweise
- 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.
- Eine Pflanzung von Koniferen ist nur als Solitär zulässig.
- Die Pflanzmaßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme durchzuführen, d. h. spätestens in der nach Abschluss der Bautätigkeiten folgenden Vegetationsperiode.

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)

- 1.8.1 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:
- Die im Bereich zur Wohnnutzung vorhandenen Grundstücksflächen sind als strukturreiche Hausgärten zu gestalten.
- 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 m² Hecke mindestens ein Strauch in der Mindestqualität 2 x v., 60-100 cm zu pflanzen.

Alternativ ist die Anlage einer geschnittenen Hecke aus heimischen Heckenpflanzungen (Pflanzqualität mindestens 2 x v., 125-150 cm) nach Wahl des jeweiligen Grundstückseigentümers möglich.

Darüber hinaus ist pro angefangene 100 m² 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 (Teilgeltungsbereich B)

- Eine Teilfläche des Grundstücks Gemarkung Hünfeld, Flur 7, Flurstück 43 mit einer Größe von 8.034 m² ist von Acker in Ackerbrache umzuwandeln.

1.8.3 Pflegehinweise

- Die im Plangebiet vorhandenen Bäume genießen, solange sie sich in einem ordnungsgemäßen Zustand befinden, Bestandsschutz. Wenn der Austausch von Bäumen erforderlich wird, sind die vorstehend unter 1.7.4 alternativ aufgeführten Bäume an diesen Standorten neu zu pflanzen.
- Die Grundstückseigentümer sind zur dauerhaften und fachgerechten Pflege der zu pflanzenden Bäume verpflichtet. Die Baumkronen sollen in ihrer natürlichen Ausprägung nicht beeinträchtigt werden und dürfen nur aus baumchirurgischen Gründen geschnitten werden.
- Wenn eine Ersatzpflanzung erforderlich wird, ist diese umgehend in der nächstmöglichen Pflanzperiode vorzunehmen. Die Pflanzperiode beginnt am 25.09. und endet am 31.03.

1.9 SONSTIGE PLANZEICHEN

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

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN/WORTSCHRIFT DER STADT HÜNFELD

2.1 STELLPLATZSATZUNG

Für die Herstellung der Stellplätze gilt die Stellplatz- und Ablosesatzung der Stadt Hünfeld in der jeweils gültigen Fassung.

Zum Schutz des Grundwassers ist eine Befestigung der Hof- und Verkehrsflächen mittels versickerungsfähigem Pflaster **unzulässig**. Diese Flächen müssen wasserdicht befestigt und das Niederschlagswasser den städtischen Entwässerungseinrichtungen zugeführt werden.

2.2 SATZUNG ÜBER DIE BAUGESTALTUNG DER DÖRFLICHEN STADTEILE

Für die gestalterischen Vorgaben und insbesondere für die Gestaltung der Dächer / Dachaufbauten etc. gilt die Satzung über die Baugestaltung der Dörflichen Stadtteile der Stadt Hünfeld in der jeweils gültigen Fassung.

2.3 BAUMSCHUTZSATZUNG

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

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGEN, HINWEISE

3.1 BODENDENKMÄLER

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

3.2 GRUNDSTÜCKSGRENZEN UND VORHANDENE GRENZSTEINE, FLURSTÜCKNUMMERN, GEMARKUNGSGRENZEN

- 3.2.1 vorhandene Gebäude mit Hausnummer
- 3.2.2 Flurstücksgrenzen mit Bezeichnung
- 3.2.3 Gemarkungsgrenze
- 3.2.4 vorgeschlagene neue Flurstücksgrenzen (noch variabel)

3.3 GRUNDWASSERSCHUTZ

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Zone III (weitere Schutzzone) des amtlich festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlagen „Tiefbrunnen Präfors I bis V“.

Die Schutzgebietsverordnung vom 16.02.1976, AZ.: III/5-79 b 06/15 (Nr. 340), veröffentlicht im St Anz. 15/1976 S. 688, ist zu beachten.

Hinsichtlich der Lage in der weiteren Schutzzone wird unter Zugrundelegung u. a. folgender Verbote den Belangen des Grundwasserschutzes Rechnung getragen:

- Versenkung von Abwasser einschließlich des von Straßen und Verkehrsflächen abfließenden Wassers
- Abwasserlandbehandlung, Abwasserverregnung, Versickerung von Abwasser einschließlich des von Straßen und sonstigen Verkehrsflächen abfließenden Wassers, Untergrundverrieselung, Sandfiltergräben, Abwassergräben
- Wohnsiedlungen und Gewerbebetriebe, wenn das Abwasser nicht vollständig aus der Zone III hinausgeleitet wird
- Erdauflüsse, durch die die Deckschichten wesentlich vermindert werden, vor allem, wenn das Grundwasser zu Zellen hoher Grundwasserstände aufgedeckt oder eine schlecht reinigende Schicht freigelegt wird und keine ausreichende und dauerhafte Sicherung zum Schutz des Grundwassers vorgenommen werden kann

3.4 WEITERE DARSTELLUNGEN

- 3.4.1 Höhenlinien
- 3.4.2 Bemaßung

HINWEISE

Bauliche Maßnahmen und sonstige Maßnahmen mit Einwirkungen auf den Boden und den Grundwasserhaushalt bedürfen der Prüfung durch die zuständige untere Wasserbehörde beim Kreisausschuss des Landkreises Fulda.

Der Bausträger 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 entschädigungsfrei geduldet. Durch die Grundstückseigentümer werden erforderliche Bösungsanlagen im Rahmen von Gehwegbau- bzw. Straßenbaumaßnahmen geduldet. Den Grundstückseigentümern obliegt es im Zuge von Straßenbaumaßnahmen erforderlich werdende Geländeanpassungen 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 Neubaugebiet in koordinierter, unterirdischer Bauweise durchgeführt (Langverkabelung). 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 Feuerwehren 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

Schwenk
Bürgermeister

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 auszulegen.

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

Schwenk
Bürgermeister

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 auszulegen.

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

Hünfeld, 25.03.2020

Schwenk
Bürgermeister

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

Schwenk
Bürgermeister

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

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Sargenzell, wurde am 14.04.2020 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

Tschernok
Bürgermeister



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

Gemarkung Sargenzell, Flur 7 und Gemarkung Rückers, Flur 11



Maßstab: 1:1.000 (DIN A1)

Entwurf: Planungsbüro Carsten Wiener Quirer

Geändert: Stadtbauamt Hünfeld; Dipl.-Ing. Quirer

Datum: 07.01.2015; 06.04.2020