

Gemeinde Hünfelden, Ortsteil Kirberg

Bebauungsplan

"Gewerbe-/ Sondergebiet an der B 417" - 5. Änderung



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),
Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.05.2025 (GVBl. 2025 Nr. 29).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

Flurgrenze
Flurnummer
Flurstücksnummer
vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

SOeF Sondergebiet, Zweckbestimmung Bäckereifiliale

Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl
GFZ Geschossflächenzahl
Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
Straßenbegrenzungslinie
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

Private Grünflächen, Zweckbestimmung:
SF Staudenflur

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Anpflanzung von Laubbäumen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; Zweckbestimmung:
St Stellplätze
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Sonstige Darstellungen

Bauverbotszone
Baubeschränkungszone
Bemaßung (verbindlich)

Nutzungsschablonen

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z
1	SOeF	0,6	0,6	I

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

1 Textliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

1.1 Für den räumlichen Geltungsbereich gilt:

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbe-/ Sondergebiet an der B 417“ 1. Erweiterung (von 2016) werden durch die vorliegende 5. Änderung gemäß § 1 Abs.8 BauGB aufgehoben und ersetzt.

1.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 11 BauNVO)

1.2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird für das vorliegende Plangebiet ein Sonstiges Sondergebiet i.S.d. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Bäckereifiliale festgesetzt. Zulässig sind:

- 1) Eine Bäckereifiliale mit Café und einer Verkaufsfläche von max. 150 m².
- 2) Terrasse mit Außenbestuhlung.
- 3) Stellplätze mit Zufahrten.
- 4) Nebenanlagen (z.B. Werbeanlagen, Fahnenmaste, Trafostation, etc.).

1.3 Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO, § 14 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen (wie bspw. Werbepfane, Fahnenmaste) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.4 Private Grünfläche, Zweckbestimmung Staudenflur (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Auf der privaten Grünfläche ist eine mehrjährige, artenreiche Staudenflur aus standortgerechten, trockenheitsresistenten und heimischen Wildpflanzenarten zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Hierzu ist eine geeignete Saatgutmischung zu verwenden. Die Pflege der Fläche erfolgt durch eine zweimal jährliche Mahd im Frühjahr (März/April) oder Herbst (September/Oktober). Das Mahdgut ist vollständig von der Fläche zu entfernen. Eine Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) (Eingriffsmindernde)

- 1.5.1 Pkw-Stellplätze und Gehwege sind beispielsweise mit Rasengittersteinen, weitfüßigem Pflaster oder versickerungsfähiges Pflaster, also in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich zu versickern.
- 1.5.2 Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Kunstrasen oder Vlies) sind zur Freiflächengestaltung unzulässig.
- 1.5.3 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die funktionale Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, verwendet werden.

1.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 1.6.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB gilt: Je Symbol in der Plankarte ist ein hochstämmiger Obstbaum oder Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen (siehe für die südliche Baumreihe Artenempfehlung Artenliste 2). Der Standort der Bäume kann um bis zu 5 Meter variiert werden, die Gesamtanzahl darf hierdurch nicht reduziert werden.
- 1.6.2 Für je 5 Stellplätze ist ein standortgerechter Baum (Stammumfang mind. 10 cm, gemessen in 1 m Höhe) in einer unbefestigten Baumscheibe von mindestens 6 m² zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO)

2.1 Gestaltung von Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs.1 Nr. 1 HBO)

Lichtwerbung in Form von Blink-, Lauf- und Wechsellichtern ist unzulässig. Werbeanlagen (einschl. Fahnen und Pylonen) auf Dachflächen sind unzulässig. Fremdwerbung ist unzulässig.

2.2 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 91 Abs.1 Nr. 5 HBO)

- 2.2.1 Stein-, Kies-, Splitt- und Schottererschüttungen von mehr als 1 m² Fläche oder in der Summe von 5 m² sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen.
- 2.2.2 100 % der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ inkl. GRZ II) sind als Garten, Pflanzbeet oder natürliche Grünfläche anzulegen. Davon sind mindestens 30% mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern zu bepflanzen. Es gilt ein Strauch je 4 m² Grundstücksfläche (siehe Artenempfehlung). Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

3.1 Artenempfehlung Grundstücksfreiflächen

3.2 Artenempfehlung Allgemein

Artenliste 1 (Laubbäume)

Pflanzqualität: Hochstamm, 3xv, StU 12 14
Dreispitz-Ahorn (*Acer buergerianum*)
Französischer Ahorn (*Acer monspessulanum*)
Säulenförmiger Spitzahorn (*Acer platanoides „Columnare“*)
Spitzahorn (*Acer platanoides „Fairview“*)
Rotblättriger Spitzahorn (*Acer platanoides „Royal Red“*)
Blumenesche (*Fraxinus ornus „Rotterdamm“*)
Zierapfel in Sorten, z.B. *Malus „Evereste“*
Zierkirsche in Sorten, z.B. *Prunus sargentii „Rancho“*
Thüringische Mehlbeere (*Sorbus thuringiaca „Fastigiata“*)

Artenliste 2 (Laubbäume)

Schmal Kroniger Rotahorn (*Acer rubrum „Scanlon“*)
Spitzahorn (*Acer platanoides „Olmsted“*)
Säulen-Hainbuche (*Carpinus betulus „Lucas“*)
Amberbaum (*Liquidambar styraciflua „Paar“*)
Dreilappiger Apfel (*Malus trilobata*)
Scharlach-Apfel (*Malus tschonoskii*)
Zierkirsche in Sorten, z.B. *Prunus sargentii „Rancho“*
Kaukasische Wildbirne (*Pyrus caucasica*)
Heimische Sträucher
Echte Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*)
Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Gemeiner Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Hunds-Rose (*Rosa canina*)
Büschel-Rose (*Rosa multiflora*)
Wein-Rose (*Rosa rubiginosa*)
Ohr-Weide (*Salix aurita*)
Purpur-Weide (*Salix purpurea*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Trauben-Holunder (*Sambucus racemosa*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)

Laubziergehölze

Echte Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*)
Schönfrucht (*Callicarpa bodinieri „Profusion“*)
Barblume (*Caryopteris clandonensis „Heavenly Blue“*)
Japanischer Blumen-Hartriegel (*Cornus kousa*)
Maiblumenstrauch (*Deutzia gracilis*)
Forsythie (*Forsythia intermedia*)
Zaubernuss (*Hamamelis mollis*)
Eibisch (*Hibiscus syriacus*)
Hortensie (*Hydrangea spec.*)
Ranunkelstrauch (*Kerria japonica*)
Alpen-Johannisbeere (*Ribes alpinum „Schmidt“*)
Johannisbeere (*Ribes sanguineum*)
Rose (*Rosa spec.*)
Gemeiner Flieder (*Syringa vulgaris*)
Weigelle (*Weigela spec.*)

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.

3.3 Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

3.4 Erneuerbare Energien

Auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

3.5 Verwertung von Niederschlagswasser

3.5.1 Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 HWG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

3.5.2 Gemäß § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

3.6 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

Bei großflächigen transparenten Glasflächen, der Verwendung von stark reflektierenden Glastypen oder transparenten Brüstungen ist eine Gefährdung für Vögel (z.B. Vogelschlag) zu vermeiden. Geeignete Maßnahmen (z.B. Verwendung von Strukturglas) sind nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft zu treffen.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am _____

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am _____

Die Bekanntmachungen erfolgten im _____

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Hünfelden, den _____

Bürgermeisterin

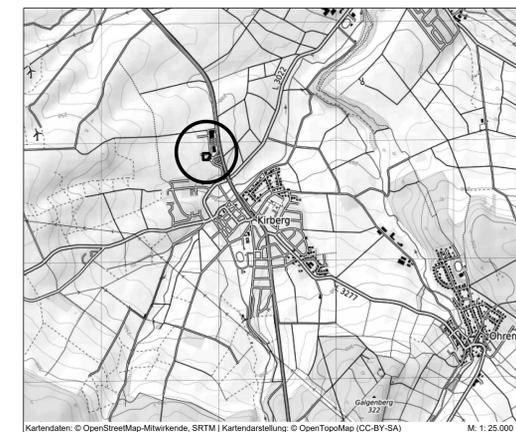
Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: _____

Hünfelden, den _____

Bürgermeisterin

Gemeinde Hünfelden, Ortsteil Kirberg
Bebauungsplan
"Gewerbe-/ Sondergebiet an der B 417" - 5. Änderung



PLANUNGSBÜRO FISCHER
Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung
Im Nordpark 1 - 35435 Wetzlar | T +49 641 98441-22 | F +49 641 98441-155 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de
Stand: 20.08.2025
Entwurf
Projektleitung: Wolf
CAD: Bell, M.Damm
Maßstab: 1 : 500
Projektnummer: 24-2809