

A. RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB - Baugesetzbuch - Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuchs vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
BauNVO - Baunutzungsverordnung - Bekanntmachung der Neufassung der Baunutzungsverordnung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
HBO - Hessische Bauordnung; Gesetz zur Neufassung der Hessischen Bauordnung und zur Änderung Landesplanungs-, ingenieurberufs- und straßenrechtlicher Vorschriften, vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198)
PlanzV 90 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanungs- und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
HDSchG - Hessisches Denkmalschutzgesetz vom 06. Dezember 2016 (GVBl. 2016 S. 211).

B. ZEICHENERKLÄRUNG / TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 **MD** Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO)
 z.B. **6 Wo** Im Dorfgebiet sind je Gebäude max. 6 Wohnungen und insgesamt max. 18 Wohnungen zulässig.

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

2.1 **0,6** GFZ - Geschossflächenzahl
 2.2 **0,3** GRZ - Grundflächenzahl
 2.3 **VG II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 2.4 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximalen Gebäudehöhen werden in der Planzeichnung über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

TH z.B. 330,5 m	Traufhöhe
FH z.B. 335,5 m	Firsthöhe

Im Baugebiet werden die Trauf- und Firsthöhe über Normalnull (NHN) festgesetzt

Bezugspunkt der Gebäudehöhen:

Die Traufhöhe (TH) wird gemessen am Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Tragkonstruktion des Daches. Die Firsthöhe (FH) wird gemessen an der Oberkante des Firstziegel bzw. am höchsten Punkt des Daches.

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

ao abweichend offene Bauweise

Die maximale Länge der zulässigen Baukörper darf höchstens 16,0 m betragen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die einzelnen Baukörper durch mind. einen Gebäudeversatz von mind. 1,5 m entsprechend gegliedert werden.

Baugrenze	überbaubare Fläche	nicht überbaubare Fläche - Anlagen nach § 23 Abs. 5 BauNVO sind zulässig.
-----------	--------------------	---

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und Abs. 6 BauGB)

4.1 Straßenverkehrsflächen

4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:
 Verkehrsgrünfläche

4.3 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Ein- und Ausfahrt
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßen- bzw. Wegekörpers sind auf den Grundstücken entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Abgrabungen und Aufschüttungen erforderlich. Die Böschungflächen sind von den Grundstückseigentümern zu dulden.

6. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Stromtrasse (unterirdisch)
 Abwassertrasse (unterirdisch)

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

7.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Reduzierung der Versiegelung:
 Zuwegungen und Stellplätze sind mit Pflaster-, Verbundsteinen oder ähnlichem luft- und wasserdurchlässigem Belag herzustellen.

Grundstücksfreiflächen:
 Nicht überbaute Grundstücksfreiflächen sind als Grün-, Garten- u./o. Gehölzflächen anzulegen.

7.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Für je 6 Stellplätze ist ein standortgeeigneter Laubbaum (Qualität: Stammumfang mind. 14 cm, Arten s. Artenliste) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Sonstige Bepflanzungen:
 Ab 6 Stellplätze in Reihe ist neben der Baumbepflanzung grundsätzlich eine raumgliedernde Bepflanzung von mindestens 3 qm zwischen den Stellplatzgruppen vorzunehmen. Entstehende Böschungen zwischen den einzelnen Stellplatzflächen sind zu bepflanzen / begrünen.

Zwischen Stellplätzen und öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Pflanz-, oder Grünstreifen $\geq 0,50$ m anzulegen.

7.3 Artenliste (Vorschlagslisten)

Die nachfolgenden Gehölze sollten bei Gehölzpflanzungen verwendet werden. Es handelt sich um unvollständige Vorschlagslisten, sie können durch weitere standortheimische Arten ergänzt werden.

Bäume: Feldahorn (*Acer campestre*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Buche (*Fagus sylvatica*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Steileiche (*Quercus robur*), Winterlinde (*Tilia cordata*) im Bereich der Stellplätze auch Robinie (*Robinia pseudoacacia*), Hainbuche (*Carpinus betulus* "Fastigiata"), Esche (*Fraxinus excelsior* "Nana")

Sträucher: Hasel (*Corylus avellana*), Trauben Holunder (*Sambucus racemosa*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Roter Hart-riegel (*Cornus sanguinea*), Heckenrose (*Rosa canina*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

GSt Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze

Abgrenzung des Maßes unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baugebietes

z.B. 8 Bemaßung (in Meter)

z.B. 32,2 Höhe in Meter über Normalnull (NN) - Höhenlinien gemäß örtlicher Vermessung

z.B. 328,23 Höhe in Meter über Normalnull (NN) - Höhenpunkt gemäß örtlicher Vermessung

vorhandene Aufschüttung/Böschung

Anfahrtsfelder - Die Sichtfelder sind von jeglicher sichtbehindernden Nutzung freizuhalten.

Leitungsrecht für Abwassertrasse zu Gunsten des Flurstücks 100/7

9. Darstellungen der Katasterunterlage

z.B. Flur 1 Flurnummer
 z.B. 7/1 Flurstücknummer / -grenze und Grenzsteine

Flurgrenze

Gebäudebestand

C. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - GESTALTUNGSATZUNG

(bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 und § 91 HBO)

1. Dachgestaltung

Im Baugebiet sind nur gleichschenklige Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 40° - 55° zulässig.

Die Dacheindeckung muss dem Charakter des Ortsbildes angepasst werden und ist nur in naturrotten, nicht glasierten bzw. engobierten Kleinteiligen Tonziegeln oder Dachsteinen zulässig.

Die Vorgaben zur Dachform, Dachneigung und zur Dacheindeckung gelten auch für Anbauten.

2. Fassadengestaltung

Zur Gestaltung der Außenfassade ist eine Holzverschalung oder -verschildelung (naturbelassen oder lasiert) zulässig. Die Außenfassade des Erdgeschosses kann in gedeckten Farben (vorw. gebrochenes Weiß u. weiß-gebrochene Erdtöne) verputzt werden. Im Bereich eines Gebäudeversprungs innerhalb des Gebäudekörpers, ist eine vertikale Gliederung der Außenfassade mit einem Materialwechsel (Holz/Putz) vorzunehmen. Ein horizontaler Materialwechsel in der Fassade ist in diesem Fall unzulässig.

3. Einfriedungen

Zum öffentlichen Straßenraum sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 0,90 cm zulässig.

Zur seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenze sind Einfriedungen aus Holz- oder begrüntem Metallzäunen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Freiwachsende Hecken und geschnittene Hecken sind bis zu 1,80 m Höhe zulässig.

Die seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen sind für Kleintiere durchlässig ohne Sockel herzustellen.

4. Abfallbehältnisse

Für alle beweglichen Abfallbehältnisse muss auf dem Grundstück ein Standort vorgesehen werden, der durch Einfriedung oder Abpflanzung straßenseitig nicht einsehbar ist.

D. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Denkmalschutz und Bodenfunde

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen oder andere Funde, wie z. B. Scherben, Steingeräte oder Skelettreste entdeckt werden, so sind diese nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Stadt Fulda - Abt. Bodendenkmalpflege anzuzeigen.

2. Drainagen

Drainagen dürfen über die Grundstücksentwässerung nicht an den Mischwasserkanal der öffentlichen Kanalisation angeschlossen werden. Die Sicherung der Gebäude gegen drückendes Wasser durch entsprechende bauliche Vorkehrungen (schwarze oder weiße Wanne) zu gewährleisten.

3. Artenschutzrechtliche Hinweise

Auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere:

a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
 b) Gehölzrückschnitte und -rodungen im Oktober außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03 bis 30.09.) durchzuführen,
 c) die zu rodenden Bäume sind vor deren Entfernung durch eine qualifizierte Person auf das Vorhandensein von nistenden Vögeln oder Spuren von Fledermäusen zu prüfen (ökologische Baubegleitung).

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

4. Kampfmittelbelastung und -räumung

Gemäß der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 22.07.2020 hat die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsflugbilder ergeben, dass sich das Baugebiet in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 m durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräumaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Abrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Sofern die Fläche nicht sonderfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräumaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

5. Verkehrliche Erschließung

Die Gestaltung des geplanten Ein- und Ausfahrtbereiches im Bereich der Wernastraße/K 55 (Absenkung des Bordsteins, Beachtung der Querungshilfe im Zuge der K 55, Schleppkurven, Anschlüsse der Ver- und Entsorgung etc.) hat in Abstimmung mit Hessen Mobil und der zuständigen Straßenmeisterei Neuhof zu erfolgen.

E. AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSEVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 13.09.2018 gefasst. Der Beschluss wurde am 30.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 30.06.2020 bekannt gemacht und vom 08.07.2020 bis einschl. 10.08.2020 durchgeführt.

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen, in der Zeit vom 08.07.2020 bis einschl. 10.08.2020 auf der Internetseite der Gemeinde Künzell zugänglich gemacht wurden.

Künzell, (Siegel) T. Zentgraf (Bürgermeister)

3. Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 01.07.2020.

4. Satzungsbeschluss und Beschluss der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am 12.05.2021 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden gemäß § 91 HBO ebenfalls am 12.05.2021 beschlossen.

Künzell, (Siegel) T. Zentgraf (Bürgermeister)

5. Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung am _____ in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan zu jedermann Einsicht in der Gemeindeverwaltung, Abteilung Bauamt bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Künzell, (Siegel) T. Zentgraf (Bürgermeister)

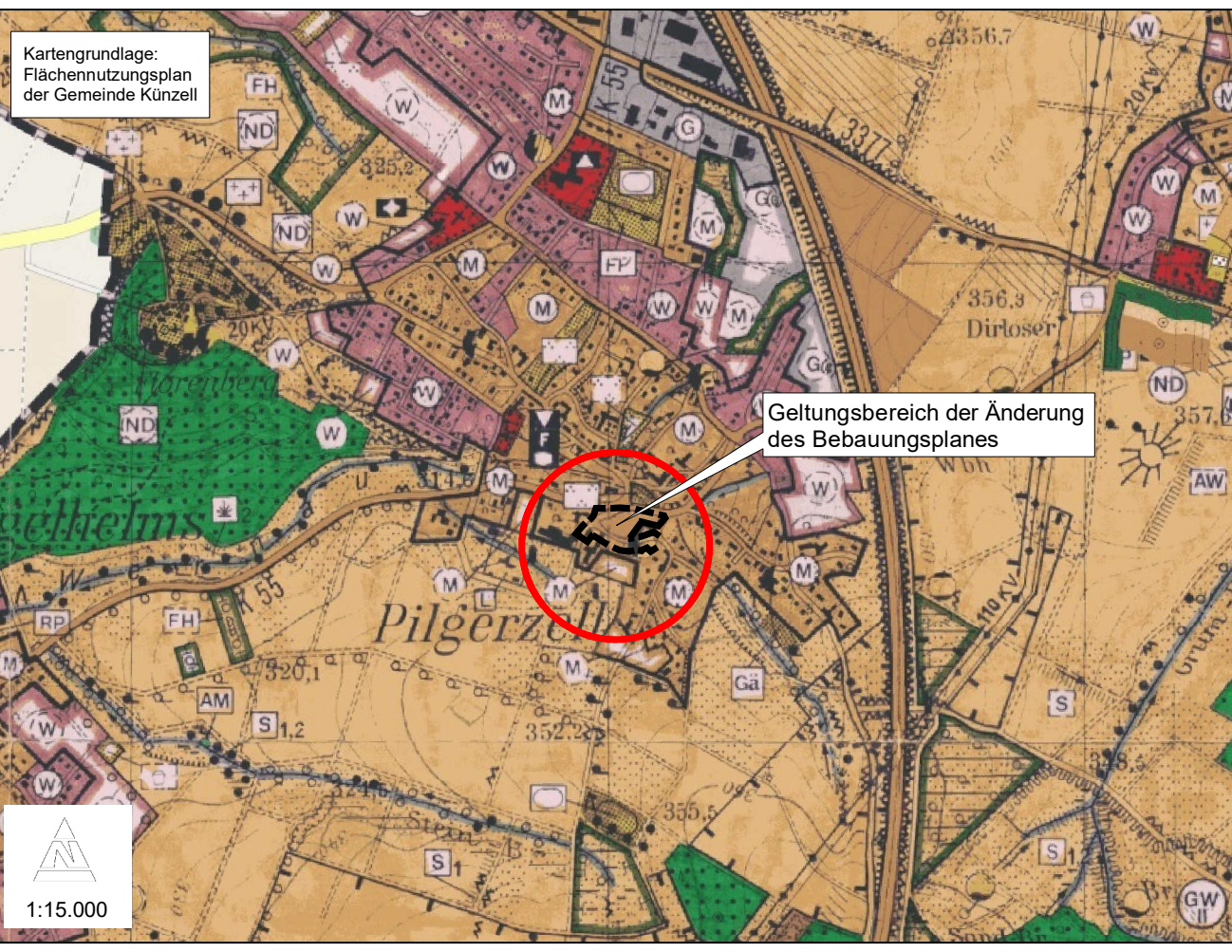
7. Bestätigung des Inhalts der Satzung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Künzell, (Siegel) T. Zentgraf (Bürgermeister)

8. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "TEIL OST" IM ORTSTEIL PILGERZELL

- Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB -



GEMEINDE KÜNZELL

Unterer Ortsweg 23
 36093 Künzell

Tel.: 0661 390-0
 Fax: 0661 390-49
 URL: www.kuenzell.de
 E-Mail: info@kuenzell.de

Maßstab: 1:1.000	Planungsstand: Satzung	Datum: 07.04.2021	Gezeichnet: Hofmann	Bearbeitet: Hofmann
---------------------	---------------------------	----------------------	------------------------	------------------------

PLANUNGSBÜRO HOFMANN

Am Hirtenweg 4
 35410 Hungen-Rabertshausen
 Tel.: 06043 - 9840180
 Fax: 06043 - 9840181
 E-Mail: R.Hofmann@Hofmann-Plan.de

Dokumentation: C:\Pro\architektur\planungs\BauNutzungsplan\BauNutzungsplan.dwg