

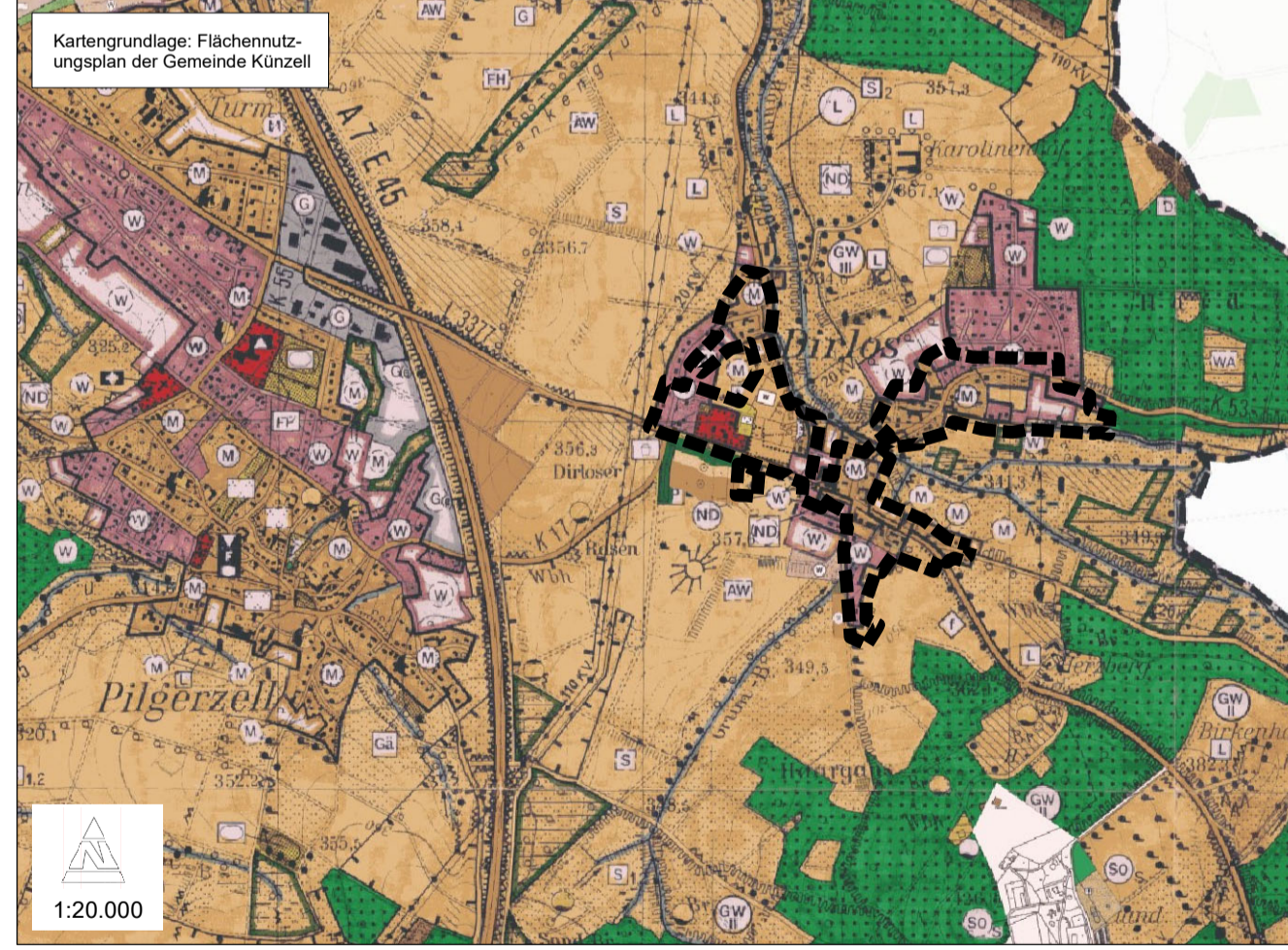
Planunterlagen: Gemäß § 1 Abs. 2 PlanV 90 ergeben sich aus den Planunterlagen die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster mit dem Stand vom 02.02.2021, i.V.m. dem Ursprungsbebauungsplan von 1969. Koordinaten: UTM-Abbildung in Zone 32, ETRS 1989.



- F. AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSVERMERKE**
- Aufstellungsbeschluss**
Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 04.03.2021 gefasst. Der Beschluss wurde am 30.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Beteiligung der Öffentlichkeit**
Die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 30.03.2021 bekannt gemacht und vom 07.04.2021 bis einschl. 10.05.2021 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 07.04.2021 bis einschl. 10.05.2021 auf der Internetseite der Gemeinde Künzell zugänglich gemacht wurden.
Künzell, _____
(Siegel) T. Zentgraf (Bürgermeister)
 - 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 03.04.2021.
Künzell, _____
(Siegel) T. Zentgraf (Bürgermeister)
 - Satzungsbeschluss und Beschluss der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen**
Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am 08.07.2021 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.
Künzell, _____
(Siegel) T. Zentgraf (Bürgermeister)
 - 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 jedermanns Einsicht in der Gemeindeverwaltung, Abteilung Bauamt bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Künzell, _____
(Siegel) T. Zentgraf (Bürgermeister)
 - 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)

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 1 "ORT" IM ORTSTEIL DIRLOS

- Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB -



- A. GELTUNGSBEREICH**
Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung ist der nebenstehenden Planzeichnung zu entnehmen und wird wie folgt festgesetzt:
- Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Ort“ OT Dirlos (Textbebauungsplan) gilt für alle durch den Ursprungsbebauungsplan Nr. 1 „Ort“ von 1969 erfassten Flächen einschl. der nachstehenden Bebauungspläne und Planänderungen:
 - Bebauungsplan Nr. 4 „Ort“ von 1969
 - 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Ort“ von 2000
 - Ausgenommen von der Abgrenzung im Sinne des Abs. (1) sind die nachfolgend aufgeführten Gebiete, für die rechtswirksame Teiländerungsbebauungspläne und entsprechende Entwurfsfestsetzungen im Sinne der „Textlichen Festsetzungen nach B“ bereits bestehen:
 - 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Ort“ von 1991
 - Bebauungsplan Nr. 6 „An der Harth“ von 1972
 - Bebauungsplan Nr. 8 „Im kleinen Feld“ von 1989
 - Bebauungsplan Nr. 12 „Wisselstraße West“ von 2005
- Die ausgenommenen Gebiete (Flächen) sind in der nebenstehenden Planzeichnung grün schraffiert.
- B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
- § 1 Art der baulichen Nutzung**
- Die zulässige Art der baulichen Nutzung nach § 1 bis 11 Bauzonierungsverordnung (z.B. Allgemeines Wohngebiet, Dorfgebiet oder Mischgebiet) richtet sich nach dem für das betreffende Grundstück wirksamen Bebauungsplan bzw. Änderungsbebauungsplan.
 - Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 - Eine konzentrierte Wohnbebauung (z.B. Mehrfamilienhäuser) muss sich in den Gebietscharakter der näheren Umgebung einfügen.
 - Die Anzahl der Wohnungen wird auf 1 Wohnung je 300 m² Grundstücksfläche festgesetzt. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn sich die Zu- und Abfahrt des Vorhanggrundstücks an einer überörtlichen und innerörtlichen Durchgangsstraße befindet.
- § 2 Bauweise**
- Die zulässige Bauweise richtet sich nach dem für das betreffende Grundstück wirksamen Bebauungsplan bzw. Änderungsbebauungsplan.
 - Ergänzend wird festgesetzt, dass die maximale Länge der zulässigen Baukörper von Wohngebäuden höchstens 16,00 m betragen darf. Bei einer Gliederung einzelner Baukörper durch einen Gebäuderverband von mind. 1,50 m und wenn sich der Gebäudekörper nach dem Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, ist eine Gesamtgebäuelänge von 23,00 m zulässig.

- C. PLANZEICHENERKLÄRUNG**
- Legende**
 - Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes "Ort" identisch mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Ort"
 - Geltungsbereich der ausgenommenen Plangebiete
 - Darstellungen der Katasterunterlage**
 - z.B. Flur 1 Flurnummer
 - z.B. 7/1 Flurstücknummer / -grenze und Grenzsteine
 - Flurgrenze
 - Gebäudebestand
- D. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
- Denkmalschutz und Bodenfunde**
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen oder andere Funde, wie z.B. Scherben, Steingeräte oder Skeletreste entdeckt werden, so sind diese nach § 20 HDStoG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Stadt Fulda - Abt. Bodendenkmalpflege anzuzeigen.
 - Außenbeleuchtung**
Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z. B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten. Zulässig sind daher nur vollabgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für die Insekten wirkungsvollem Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht entsprechend den Farbtemperaturen von 2.200 bis max. 3.000 Kelvin. Flächige Fassadenanstrahlungen sind unzulässig. Durch Schalter, Zeitschaltuhren oder Smart Technologien soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden.

- Kampfmittel**
Gemäß der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 29.04.2021 befindet sich das Baugelände zumindest in Teilbereichen in einem Bombenabwurfgebiet. Vor 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 Kampfmittelräumaufnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Baubereiten 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 Kampfmittelräumaufnahmen vor bodeneingreifenden Baubereiten erforderlich.
 - Wasserschutzgebiete**
Im Nordosten des vorgesehenen Geltungsbereiches liegen einige Flurstücke in der Weiteren Schutzzone (Zone III) des amtlich festgesetzten Wasserschutzgebietes für den „Tiefbrunnen Erlesmühle in der Gemarkung Keulos der Gemeinde Künzell“ (WSG-ID 631-140). Die „Verordnung zur Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlage Tiefbrunnen Erlesmühle in der Gemarkung Keulos der Gemeinde Künzell, zugunsten des Zweckverbandes Gruppenwasserwerk Florenberg in Künzell, Landkreis Fulda, vom 18. Februar 2004“ (StAnz. 27/04 S. 2213) ist zu beachten.
Darüber hinaus liegen weitere Flurstücke im Südosten des vorgesehenen Geltungsbereiches in der Weiteren Schutzzone (Zone III) des amtlich festgesetzten Wasserschutzgebietes für die „Quellen 1, 6, 7, 8 und des Tiefbrunnen VI in der Gemarkung Kohlgrund, des Tiefbrunnens 1, 9 in der Gemarkung Dirlos und des Tiefbrunnens 3 in der Gemarkung Pilgerzell“ (WSG-ID 631-048). Die „Verordnung zum Schutze der Trinkwassergewinnungsanlagen des Zweckverbandes Gruppenwasserwerk Florenberg in Künzell, Kreis Fulda vom 20. September 1974“ (StAnz. 14/74 S. 2005) i. V. m. der „Verordnung zur Änderung der „Verordnung zum Schutze der Trinkwassergewinnungsanlagen des Zweckverbandes Gruppenwasserwerk Florenberg in Künzell, Kreis Fulda, vom 20. September 1974, vom 11. April 2005“ (StAnz. 30/05 S.2813) sind zu beachten.
- E. RECHTSGRUNDLAGEN**
- BauGB - Baugesetzbuch
BauVO - Bauzonierungsverordnung
HBO - Hessische Bauordnung
PlanV 90 - Planzeichnerverordnung
HDStoG - Hessisches Denkmalschutzgesetz

GEMEINDE KÜNZELL

Unterer Ortesweg 23
36093 Künzell
Tel.: 0661 390-0
Fax: 0661 390-49
URL: www.kuenzell.de
E-Mail: info@kuenzell.de

Maßstab: 1:2.500	Planungsstand: Satzung	Datum: s.o.	Gezeichnet: Hofmann	Bearbeitet: Hofmann
---------------------	---------------------------	----------------	------------------------	------------------------

PLANUNGSBÜRO HOFMANN

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