PRÄAMBEL

Die Gemeinde Künzell erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9,10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), des § 91 der Hessischen Bauordnung (HBO) in der geltenden Fassung und des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der geltenden Fassung die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Röthe", Ortsteil Dietershausen, für den Bereich Flur 2, Flurstück Nr. 80 als Satzung.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

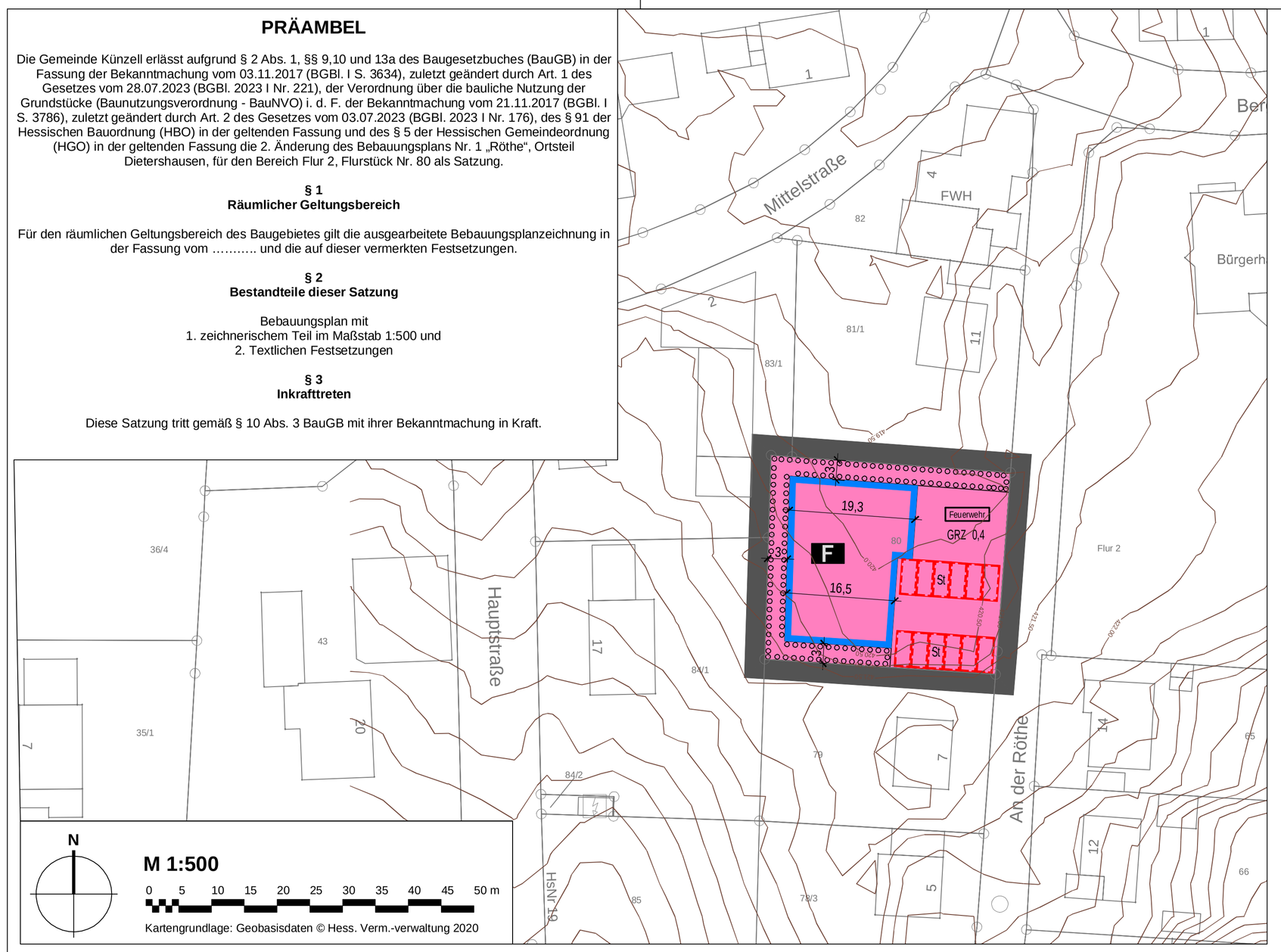
Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom ..... und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2
Bestandteile dieser Satzung

Bebauungsplan mit
1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:500 und
2. Textlichen Festsetzungen

§ 3
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

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

Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
§ 9 Abs.1 Nr.5 BauGB)

2.1. Flächen für den Gemeinbedarf

F 2.2. Feuerwehr

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs.1 Nr.20, 25, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

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

Sonstige Planzeichen

4.1. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

St 4.2. Stellplätze

4.3. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs.7 BauGB)

PLANGRUNDLAGE

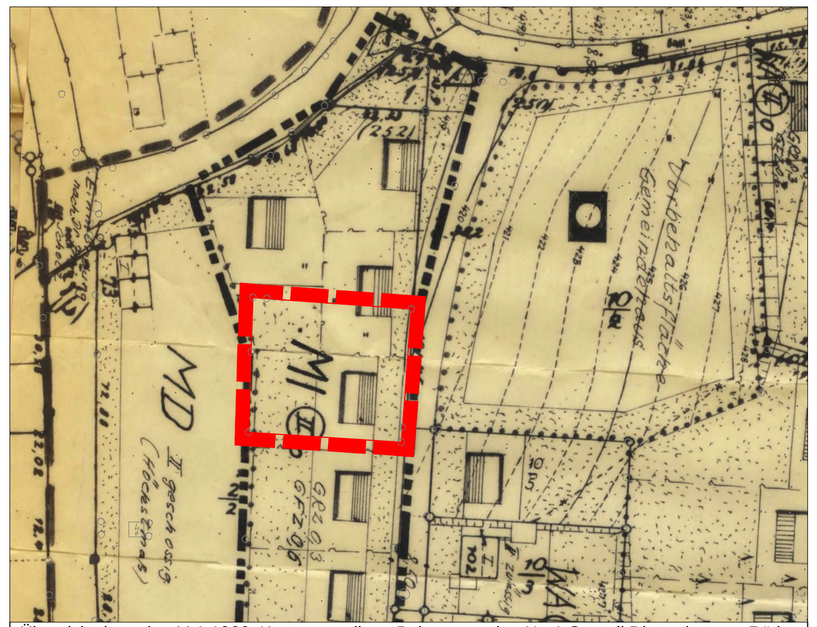
z.B. 63/1 — Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern

Bestehende Gebäude

DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS
(ohne Festsetzungscharakter)

z.B. 10,0 — Maßzahl in Metern

z.B. 420,0 — Höhenlinien



Übersichtslageplan M 1:1000; Kartengrundlage Bebauungsplan Nr. 1 Ortsteil Dietershausen Röthe, 1. Änderung, 13. August 1975

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der „Bebauungsplan Nr. 1 Ortsteil Dietershausen „Röthe", 2. Änderung" ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs alle rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Festgesetzt wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB.

2.2 Innerhalb der als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr festgesetzten Fläche ist ausschließlich die Errichtung eines Feuerwehrgebäudes mit Räumen für Einsatz, Ausbildung und Verwaltung, Lager, Werkstatt, eine Schlauchwaschanlage, eine Waschhalle sowie eine Fahrzeughalle für Einsatzfahrzeuge zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Innerhalb der als Flächen für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Feuerwehr festgesetzten Flächen beträgt die zulässige Grundflächenzahl 40 vom 100 (GRZ 0,4).

3.2 Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird festgesetzt, dass die zulässige Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 100 vom 100 überschritten werden darf.

3.3 Die Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFF) darf eine Höhe von 422,0 m über NHN nicht überschreiten.

3.4 Die traufseitige Wandhöhe (TH/Attikahöhe) darf eine Höhe von 7,5 m, gemessen von der Fertigfußbodenhöhe im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut oder bis zum oberen Wandabschluss, nicht überschreiten.

4. Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen der natürlichen Geländeoberfläche zur Herstellung der geplanten Geländeoberfläche sind zulässig.

5. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt; die Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 5 Zahl 1 Nr. 1 HBO sind einzuhalten; gemäß § 6 Abs. 11 HBO dürfen abweichend von § 6 Abs. 10 HBO bis zu 6 Stellplätze bis an die Nachbargrenzen errichtet werden. Abweichend von § 6 Abs. 8 Nr. 2 i. V. m. § 6 Abs. 1 bis 7 HBO sind Aufschüttungen des Geländes zur Herstellung der Höhe der geplanten Geländeoberfläche ohne Einhalten von Abstandsflächen zulässig.

5.2 Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der als Fläche für Nebenanlagen mit Zweckbestimmung Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig.

5.3 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit einer Grundfläche von insgesamt maximal 100 m² zulässig.

6. Stellplätze

Es sind 12 Stellplätze gemäß „DIN 14092-1: Feuerwehrhäuser - Teil 1: Planungsgrundlagen" herzustellen.

7. Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO

7.1 Dächer sind als Flachdächer auszubilden. Die nutzbaren Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 5 Grad der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie (z.B. mit Photovoltaikmodulen) auszustatten und/oder extensiv zu begrünen, zu pflegen und zu warten.

7.2 Die Vegetationstragschicht von Gründächern muss eine Mächtigkeit von mindestens 10 cm aufweisen. Die Bewässerung soll ausschließlich mit Niederschlagswasser erfolgen. Aussparungen der Dachbegrünung für notwendige Dachaufbauten und technische Anlagen wie Heizung-, Reinigungs- und Lüftungsanlagen oder für Photovoltaikständer sind zulässig.

7.3 An den Grundstücksgrenzen sind ausschließlich offene Einfriedungen sowie heimische Laubhecken bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über ursprünglicher Geländeoberkante zulässig. Dabei ist eine Ausführung ohne Sockel vorzunehmen und die Einfriedungen mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm so anzulegen, dass sie für Kleintiere durchlässig sind. Die Einfriedungen sind zu begrünen oder in eine Laubholzbepflanzung zu integrieren.

7. Wasserwirtschaft

7.1 Das von den Dachflächen oder befestigten Oberflächen abfließende, unverschmutzte Niederschlagswasser breitflächig über die belebte Oberbodenzone zu versickern oder in die Kanalisation einzuleiten.

7.2 Niederschlagswasser darf nicht auf die öffentliche Verkehrsfläche entwässert werden.

7.3 Drainagen dürfen nicht an den Mischwasserkanal angeschlossen werden. Die Sicherung der Gebäude gegen drückendes Wasser hat durch entsprechende bauliche Vorkehrungen (schwarze oder weiße Wanne) zu erfolgen.

7.4 Stellplätze auf den Grundstücken sind versickerungsfähig (z.B. als Rasengittersteine, Schotterrasen, Drainpflaster oder Pflaster mit breiten Rasenfugen) auszubilden.

8. Grünordnung

8.1 Der Gehölzrückschnitt bzw. Rodungen dürfen nur im Zeitraum vom 1. Oktober – 28. Februar stattfinden.

8.2 Innerhalb der als „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" festgesetzten Fläche ist auf mindestens 30% der Fläche eine durchgehende 3 Meter breite 2-reihige Hecke mit einem Pflanzabstand von 1,5 m in der Reihe und 1,0 m zwischen den Reihen anzupflanzen.

8.3 Es sind Pflanzen entsprechend der festgesetzten Artenliste zu verwenden. Die anzupflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und im Falle eines Ausfalls gleichwertig zu ersetzen.

8.4 Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf die Bezugsfertigstellung folgenden Pflanzperiode vorzunehmen.

8.5 Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Bereiche sind mit einer Gras-/Kräutermischung anzusäen und extensiv zu bewirtschaften.

8.6 Es wird als Festsetzung aufgenommen, dass für Dachbegrünungen, Grün-flächen sowie Schotterrasen gebietsheimisches Saat- und Pflanzgut zu verwenden ist.

8.7 Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial zu verwenden. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen und belastetem Bodenaushub ist vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und wieder zu verwerten.

9. Artenliste

Es sind folgende schnittverträgliche Arten zu verwenden:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Ligustrum vulgare	Liguster

Pflanzqualität: mindestens 2x verpflanzt; Mindestgröße: 60-100 cm

10. Außenbeleuchtung

Die Umsetzung eines insektenfreundlichen und nachhaltigen Lichtmanagements (in Hinblick auf § 41 a BNatSchG) * erfolgt durch ausschließlich voll-abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und mit Leuchtmitteln mit für die meisten Arten wirkungsarmen Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht mit Farbtemperaturen von 2200 bis 3000 Kelvin. Die Beleuchtung ist auf das notwendige Maß zu reduzieren und auf die Nutzungszeit zu begrenzen. Freistrahlende Röhren, flächige Fassadenanstrahlungen sind unzulässig.

„Bei Leuchten, die gebäudenah angebracht werden, muss eine großflächig helle Bestrahlung der Fassade vermieden werden; z.B. durch niedrige Anbringungshöhe, größeren Abstand der Leuchte zur Fassade und Leuchten mit Backlight-Control. Freistrahlende Röhren sind unzulässig."

Die Lichtmengen sind auf das funktional notwendige Maß zu reduzieren: Beleuchtungsstärken von max. 5 Lux für Weg- und Zugangsbeleuchtung, von max. 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung entsprechend den techn. Regeln für Arbeitsstätten. Eine Fassadenanstrahlung ist nicht erlaubt.

Durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder „Smarte Technologien" soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden.

HINWEISE

1. Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege Hessen oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß § 21 HDSchG:
§ 21 Abs. 1 HDSchG: Wer Bodendenkmäler entdeckt, hat dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde anzuzeigen. Die Anzeige kann auch gegenüber der Gemeinde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich der Denkmalfachbehörde zu.

§ 21 Abs. 2 HDSchG: Anzeigepflichtig sind die Entdeckerin oder der Entdecker, die Eigentümerin oder der Eigentümer des Grundstücks sowie die Leiterin oder der Leiter der Arbeiten, bei denen die Sache entdeckt worden ist.

§ 21 Abs. 3 HDSchG: Der Fund und die Fundstelle sind 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. Die Denkmalfachbehörde soll der Fortsetzung der Arbeiten zustimmen, wenn deren Unterbrechung unverhältnismäßig hohe Kosten verursacht.
§ 21 Abs. 4 HDSchG: Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zu bergen, auszuwerten und zur wissenschaftlichen Bearbeitung vorübergehend in Besitz zu nehmen.

2. Die zeichnerische Darstellung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Abweichungen bei der Vermessung im Gelände sind möglich.

3. Lärmrelevante Übungen und sonstige feuerwehrtechnische Ausbildungen, bzw. im Freien sowie technische Arbeiten an Fahrzeugen sind nach Möglichkeit nur während der Tagzeit (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) durchzuführen.

4. Erforderliche Grundwasserabsenkungen bei Baumaßnahmen sind im wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.

5. Baumaßnahmen und Maßnahmen der Baufeldräumung, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Abgängige Bäume sowie Gebäude sind vor deren Entfernung bzw. maßgeblichen Umbau durch eine qualifizierte Person auf das Vorhandensein von nistenden Vögeln oder Spuren von Fledermäusen zu prüfen.

6. Altlastenverdachtsfälle: Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische oder sonstige Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. § 4 HAltBodSchG) und das weitere Vorgehen abzustimmen.
Werden im Zuge der Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden, ist der Kampfmitteldienst unverzüglich zu verständigen.

7. Die Vegetationsschicht von extensiv begrünten Dachflächen sind muss eine Mächtigkeit von mindestens 10 cm aufweisen. Die Bewässerung soll ausschließlich mit Niederschlagswasser erfolgen. Aussparungen der Dachbegrünung für notwendige Dachaufbauten und technische Anlagen wie Heizung-, Reinigungs- und Lüftungsanlagen oder für Photovoltaikständer sind zulässig.

8. Bei der Bauausführung sind die vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz und Verbraucherschutz herausgegebenen Merkblätter "Bodenschutz für Häuslebauer" und "Bodenschutz für Bauausführende" zu beachten.

9. Die DIN-Vorschriften, auf welche in den Festsetzungen und in der Begründung zu diesem Bebauungsplan verwiesen werden, sowie anderweitig im Bebauungsplan erwähnte Normen, Richtlinien, Regelwerke, etc. sind bei der Gemeinde Künzell, Unterer Ortesweg 23, 36093 Künzell, Zimmer __ während der allgemeinen Dienststunden einzusehen.

10. Lichtquellen und Beleuchtung: Zur Verringerung der Umweltbelastungen für Mensch und Tier, zum Artenschutz, zum Erhalt des nächtlichen Ortsbildes und zur Energieeinsparung ist möglichst umweltfreundliche Beleuchtung einzusetzen. Sie ist zum Schutz nachtaktiver Insekten mit insektenschonender Beleuchtung nach dem Stand der Technik auszustatten. Leuchten sollen im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen.
Eine Strahlung über den Bestimmungsbereich (z. B. Grundstück, Parkplatz) hinaus ist zu vermeiden. Eine Beleuchtung von Gehölzen, großflächige Fassadenanstrahlungen, freistrahlende Röhren, Licht ohne Zielorientierung (insbesondere nach oben) und Blendungen sind zu unzulässig. Dies kann z.B. durch niedrige Anbringungshöhe, größeren Abstand der Leuchte zur Fassade und Leuchten mit Backlight-Control umgesetzt werden. Leuchten sollen bedarfsorientiert über Bewegungsmelder geschaltet sein, sowie geringe Blaulichtanteile besitzen (Orientierung: bernsteinfarbenes bis warmes Licht mit Farbtemperaturen von 2200 bis 3000 Kelvin).
Die Hinweise zur „Vermeidung von Lichtimmissionen" von der Fachstelle Sternenpark im UNESCO-Biosphärenreservat Rhön des Landkreises Fulda sind einzuhalten.

AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE

1) Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „2. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 „Röthe", Ortsteil Dietershausen" wurde von der Gemeindevertretung Künzell am **29.09.2022** gefasst. Der Beschluss wurde am **09.05.2023** ortsüblich bekanntgemacht.

2) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch Veröffentlichung am **09.05.2023** bekanntgemacht und durch Auslegung eines Plankonzepts vom **10.05.2023** bis einschl. **09.06.2023** durchgeführt. Bis zum **09.06.2023** konnten hierzu Stellungnahmen abgegeben werden.

3) Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom **10.05.2023** und mit Fristsetzung bis zum **09.06.2023**.

4) Beteiligung der Öffentlichkeit

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

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

Künzell, den .....

(Siegel)

. . . . . .

(Timo Zentgraf, Bürgermeister)

5) 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 ..... .

6) Satzungsbeschluss und Beschluss der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

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

Künzell, den .....

(Siegel)

. . . . . .

(Timo Zentgraf, Bürgermeister)

7) Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Die Genehmigung des Bebauungsplanes „2. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 „Röthe", Ortsteil Dietershausen" 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, den .....

(Siegel)

. . . . . .

(Timo Zentgraf, Bürgermeister)

8) Bestätigung des Inhalts der Satzung

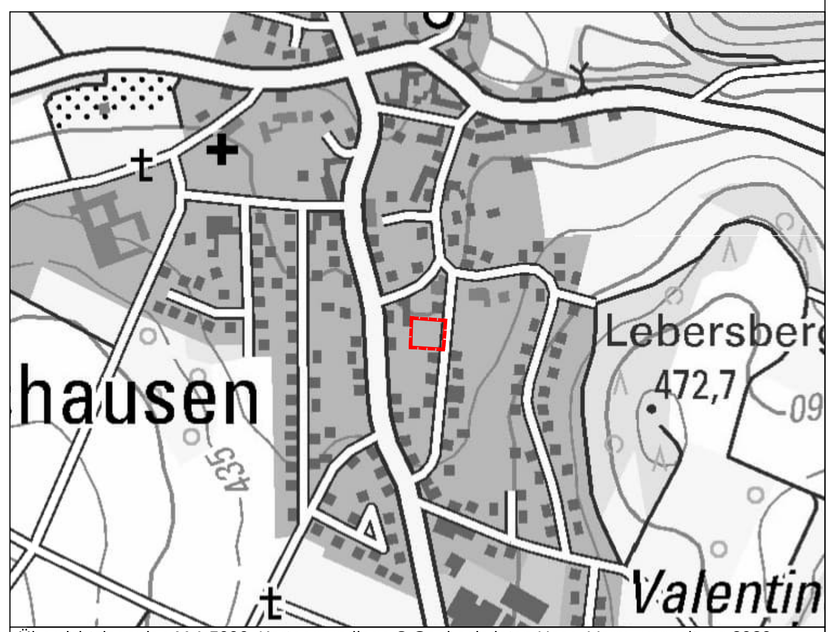
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Künzell, den .....

(Siegel)

. . . . . .

(Timo Zentgraf, Bürgermeister)



Übersichtslageplan M 1:5000, Kartengrundlage © Geobasisdaten Hess. Verm.-verwaltung 2020

Gemeinde Künzell
Unterer Ortesweg 23
36093 Künzell

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 „Röthe", Ortsteil Dietershausen

Format	letzte Änderung:	Datum der Planfassung:	Plan Nr.:
990x594	04.09.2023	04.09.2023	1297 - 4

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB
Brahm, Fleischhauer, Markert, Merdes

Bearbeitung:
Matthias Fleischhauer
Aline Schnee
Roman Schaurhofer

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

Tel. (0911) 999876-0
Fax (0911) 999876-54

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497

info@tb-markert.de
https://www.tb-markert.de

Planfassung:
Entwurf

Unterschrift des Planers:

TB | MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten