PLANZEICHEN; ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN
(Sofern keine andere Angabe, gilt die jeweils zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültige Fassung):
BauGB – Baugesetzbuch
BauNVO – Baunutzungsverordnung
PlanZV - Planzeichenverordnung

PLANZEICHENVERORDNUNG PlanZV:
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991 S. 58)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)

SO LMH — Sonstige Sondergebiete LMH = Landmaschinenhalle (§ 11 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

FH_{max} = 9,50 m Maximal zulässige Firsthöhe = 9,50 m

Die Höhen werden jeweils gemessen zwischen der bestehenden Geländehöhe und der Oberkante First.

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

O — Offene Bauweise

Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO
Überbaubare Fläche/
Nicht überbaubare Fläche

SD 12° — Satteldach, 12 ° Dachneigung

SCHUTZ, PFLEGE,ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 5 Abs. 2 Nr.10 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen

Bäume - Anpflanzen

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

Schema der Nutzungs-schablone:

Nutzungsart	
Bauweise	Traufhöhe max. bzw Firsthöhe max.
Dachform, Dachneigung	

Nachrichtliche Darstellungen:

Gebäude Bestand

Flurstücksgrenze und Flurstücks-Nr.

Geplante Zufahrtsfläche (befestigt)

Geplantes Regenrückhaltebecken (RÜB)

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

BauGB — i.d.F. der Bekanntmachung v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und
BauNVO — i.d.F der Bekanntmachung v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786, zuletzt geändert am 3. Juli 2023 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften (BGBl. I Nr. 176 vom 06.07.2023)
PlanZV — i.d.F.v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 14.06. 2021 durch Artikel 3 des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) (BGBl. I Nr. 33 vom 22.06.2021 S. 1802)
HBO — i.d.F.v. 28.05.2018 (GVBl. Hessen Nr. 9 vom 06.06.2018, S. 198), zuletzt geändert am 22.11. 2022 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung des Hessischen Energiegesetzes und der Hessischen Bauordnung (GVBl. Hessen Nr. 36 vom 28.11.2022, S. 571)

In Ergänzung der Planzeichen, Planfarben und Planeinschriebe wird folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 (1) und (2) BauGB und BauNVO)

A. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1. Sonstiges Sondergebiet „Landmaschinenhalle im Ortsteil Dirlos" (SO LMH) mit der Zweckbestimmung Abstellen und Lagern von Landmaschinen (§ 11 BauNVO).

(1) Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden.

(2) Für sonstige Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen.
Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Landmaschinenhalle im Ortsteil Dirlos" ist eine Landmaschinenhalle mit der Zweckbestimmung Abstellen und Lagern von Landmaschinen sowie ein Regenrückhaltebecken zulässig. Toiletten werden ausgeschlossen.

B. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

1. **Überbaubare Grundflächen**
Die überbaubaren Grundflächen werden durch eine Baugrenze festgelegt: Innerhalb des Sondergebietes „Landmaschinenhalle im Ortsteil Dirlos" ist folgendes zulässig:
- Landmaschinenhalle mit der Grundfläche von 30,48 m x 20,48 m (= 624,25 m²) sowie eine Dachfläche von ca. 748 m² (Vordach 4,05 m; Dachfläche = 30,48 m x 24,53 m = 747,67 m²)
- Regenrückhaltebecken für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser mit der Grundfläche von 10,0 m x 8,50 m (85 m²).

2. **Höhe der baulichen Anlagen** (§ 16 Abs. 3 BauNVO)
Die Höhen der Gebäude werden im Vorhabenplan festgesetzt durch maximale Traufhöhe (TH) und Firsthöhen (FH). Die Maße sind wie folgt festgelegt:

TH max = 6,50 m; FH max. = 8,50 m. Die Höhen werden jeweils gemessen zwischen der Oberkante (OK) der Hallensohle und der Schnittfläche mit der Dachhaut (= TH) bzw. der Oberkante First (Firsthöhe). Die Angaben erfolgen zusätzlich in Metern über Normalnullhöhe (m.ü. NN). TH max.= 349,50 m ü. NN; FH max.= 351,50 m ü. NN.

3. **Höhenlage der baulichen Anlagen** (§ 9 (3) BauGB)
Die Höhenlage der baulichen Anlage wird durch die Oberkante der Hallensohle bestimmt. Diese beträgt 343 m ü. NN.

C. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)
Untergeordnete Nebenanlagen sind entsprechend § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

D. Bauweise (§ 22 BauNVO)
Festgesetzt sind im Bebauungsplan entsprechend Planeinschrieb:
Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

F. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 26 BauGB)
Verkehrsflächen werden nicht festgesetzt.

G. Nutzungsbeschränkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Nr. 6 BauGB)
Gemäß der Betriebsbeschreibung werden die Nutzungszeiten (Befahrung der Halle) wochentags beschränkt auf 7:30 bis 16:30 Uhr und samstags von 8:00 bis 12:00 Uhr. Während der Erntezeit (April-Oktober) sind an Werktagen Ausnahmen bei der Befahrung der Halle bis 21:30 Uhr und an Sonntagen zulässig. Entsprechend Nr. 7.2. der TA Lärm sind sog. seltene Ereignisse (Fahrbewegungen außerhalb der regelmäßigen Nutzungszeiten) an einzelnen Tage oder Nächten bei voraussehbaren Besonderheiten des Betriebs möglich. Die Überschreitung der Immissionsrichtwerte darf jedoch an nicht mehr als 10 Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und an nicht mehr als 2 aufeinanderfolgenden Wochenenden auftreten.

H. Anpflanzungen/ Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB

1. Im Plangebiet wird das Anpflanzen von heimischen und standortgerechten Sträuchern und Gehölzen festgesetzt. Vorgeschlagen werden:
Bauernjasmin (Philadelphus coronarius), Blaue Heckenkirsche (Lonicera caerulea), Einheimische (Rote) Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Hundsrose (Rosa rugosa/ Rosa canina), Gewöhnliche Haselnuss (Corylus avelanaa), Kornelkirsche (Cornus mas), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Schlehe (Prunus spinosa), Schneeball (Viburnu lantana/ Viburnum opulus), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Wildapfel (Malus sylvestris), Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata).

II. GESTALTERSICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 91 HBO
(Örtliche Bauvorschriften)

1. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
Dachform/ Dachneigung
Zulässig sind als Hauptdächer Satteldächer mit 10 - 15° Dachneigung. Als Dacheindeckung sind Faserzement-Wellplatten in gedeckten Farben zu verwenden, glasierte Farben sind nicht zulässig.
Als Hallenmaterial wird Trapezblech (anthrazitfarben) verwendet.

2. **Grundstücksfreiflächen (§ 91, Abs. 1, Nr. 3, 4, 5 HBO), Bepflanzung**
Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch mit lebendem Grün anzulegen und zu unterhalten. Unzulässig ist die flächenhafte Anlage von Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schotterbereichen außerhalb der erforderlichen Verkehrsflächen bzw. der zulässigen Flächenbefestigungen. Befestigungen der Zufahrten, Stellplätze und Wege sind möglichst in offenfugigen bzw. durchlässigen Materialien (z.B. Rasenfugenpflaster, Schotterdecke) herzustellen.

3. **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB**
Am Plangebietsrand wird das Anpflanzen von Sträuchern und Gehölzen festgesetzt: Es erfolgt eine Neuanpflanzung von Hecken /Gebüschen / Feldgehölzen (heimisch, standortgerecht) mit gebietseigenen Gehölzen, mindestens dreireihig, mindestens 5 m breit.

Als zusätzliche Ortsrandeingrünung wird als Maßnahme zum Schutz von Natur und Landschaft auf der Ostseite der Halle eine Fassadeneingrünung mit Kletterpflanzen festgesetzt.

4. **Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs fest (T. v. Flst Nr. 27/8, und T. v. 268/27, Flur 4, Gemarkung Dirlos).

5. **Teilgeltungsbereich 2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)**
Teile der Grundstücke Gemarkung Dirlos, Flur 4, Flst Nr. 27/8 und 268/27 werden von einer stark gedüngten Wiese in extensives bzw. artenreiches Grünland bzw. in eine Sukzessionsfläche an der Haune umgewandelt. Es erfolgt keine Düngung und keine Ausbringung von chemisch-synthetischen Pflanzenschutzmitteln. Eine Beweidung ist nicht zulässig. Dem Ausgleich dient eine Fläche von ca. 2350 m².

III. HINWEISE (§ 9 Abs. 6 BauGB)

A. Denkmalschutz (§ 21 HDSchG)
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

B. Abfallablagerungen und Grundwasser
Beim Auffinden bisher unbekannter Abfallablagerungen muss das Regierungspräsidium Kassel (obere Wasserbehörde) unterrichtet werden.
Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserrechts- und Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.
Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig, für die Dauer der Bauzeit, erlaubt. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

C. Erdaushub
Der Überschuss von Erdaushub ist auf ein Minimum zu reduzieren und soll durch Massenausgleich auf dem Baugrundstück verbleiben.

D. Kampfmittelbeseitigung
Die Luftbildauswertung des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens angefragt.

E. Baugrund
Das Planungsgebiet befindet sich gemäß geologischer Übersichtskarte (GÜK300) des Hessischen Landesamtes für Natur, Umwelt und Geologie Karte innerhalb des geologischen Strukturraums Nr. 2.1.3 „Osthessische Buntsandstein-Scholle". Als Hauptgesteinseinheit werden „Vorwiegend weiße, meist kieselige Sandsteine" genannt. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 1054 und DIN 4020 werden empfohlen.

F. Allgemein
Ordnungswidrig handelt, wer im Sinne des § 213, Abs. 1 BauGB
1. wider besseren Wissens unrichtige Angaben macht oder unrichtige Pläne oder Unterlagen vorlegt, um einen begünstigenden Verwaltungsakt zu erwirken oder einen belastenden Verwaltungsakt zu verhindern;
2. Pfähle, Pflöcke oder sonstige Markierungen, die Vorarbeiten dienen, wegnimmt, verändert, unkenntlich macht oder unrichtig setzt;
3. einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) festgesetzten Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass er diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört.

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 1 BauGB mit einer Geldbuße geahndet werden. Mit Inkrafttreten dieses Planes sind sämtliche bisherigen Festsetzungen und Vorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Planes aufgehoben.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Künzell hat am 12.05.2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Landmaschinenhalle Bott" im Ortsteil Dirlos beschlossen.

2. Der Bebauungsplan Nr. 4 vom 08.07.1969 wird durch die Überplanung in seinem südöstlichen Teilbereich aufgehoben.

3. Frühzeitige Beteiligung
Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB findet von 20.12.2023 bis einschließlich 22.01.2024 statt.

4. Öffentliche Auslegung
Der Entwurf mit Begründung des Bebauungsplans hat gemäß § 3 (2) BauGB vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren am _____ über die öffentliche Auslegung gemäß § 4 (2) BauGB informiert und mit Frist bis zum _____ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

5. Satzungsbeschluss
Die Gemeindevertretung hat am _____ den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Landmaschinenhalle Bott im Ortsteil Dirlos" mit Begründung gemäß § 10 BauGB sowie die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 91 HBO als Satzung beschlossen, bei gleichzeitiger Aufhebung des Teilbereiches von Bebauungsplan Nr. 4 vom 08.07.1969.

6. Rechtskraft
Der Beschluss wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in den Bebauungsplan. Mit dieser Bekanntmachung trat der Bebauungsplan "Landmaschinenhalle Bott im Ortsteil Dirlos" in Kraft.

_____, den _____

Ausgefertigt am _____
Inkrafttreten _____

Künzell, den _____

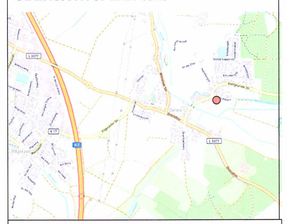
Gemeindevorstand der Gemeinde Künzell

○Bürgermeister
Stempel/ Dienstsiegel

Öffentlegung:
20.12.23 – 22.01.24

N

ÜBERSICHTSPLAN o.M.



Gemeinde Künzell
Landkreis Fulda

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Landmaschinenhalle Bott", Ortsteil Dirlos

VORENTWURF
Maßstab: M 1:500
Format DIN A1
13.12.2023

Bearbeitung:
Planungsbüro pds
Dipl. Ing. Dagmar Sippel
An der Röde 32
36137 Großenlüder