

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Künzell erlässt den Bebauungsplan Nr. 2 „Ortsmitte Keulos“ für den Bereich Friedenstraße, Ecke Am Haidhof aufgrund:

- § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.11.2022 (GVBl. 2022 S. 571), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2023 (GVBl. S. 582),
- der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBl. S. 90, 93)

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 1:1000 und
2. textlichen Festsetzungen.

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
 - Für Teilbereiche wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Feuerwehr“ und „kulturelle Zwecke, Bürgerhaus“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB festgesetzt.
 - Innerhalb der als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzten Fläche ist ausschließlich die Errichtung eines Feuerwehrgebäudes mit Räumen für Einsatz, Ausbildung und Verwaltung, Lager, Werkstatt, eine Schlauchwaschanlage, eine Waschküche, eine Fahrzeughalle für Einsatzfahrzeuge, sowie die Errichtung und Unterhaltung eines Bürgerhauses als Versammlungs- und Veranstaltungsstätte und Stellplätze zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Innerhalb der als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzten Flächen beträgt die zulässige Grundflächenzahl 40 vom 100 (GRZ 0,4).
 - Die Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFF) darf eine Höhe von 345,5 m über NHN nicht überschreiten.
 - 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.
- Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise**
 - Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt; § 6 Abs. 1-10 HBO finden gemäß § 6 Abs. 11 HBO keine Anwendung.
 - Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit einer Grundfläche von insgesamt maximal 150 m² zulässig.
- Stellplätze**
 - Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der als Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig. Innerhalb der als Fläche für Verkehrsanlagen besonderer Zweckbestimmung sind öffentliche Stellplätze herzustellen.
 - Es sind __ Stellplätze gemäß „DIN 14092-1: Feuerwehrhäuser - Teil 1: Planungsgrundlagen“ herzustellen.
Wird im weiteren Verfahren ergänzt.
- Grünflächen**
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spiel und Sport“ ist ausschließlich eine Nutzung als öffentliche Spiel- und Sportanlage zulässig.
- Wasserwirtschaft**
 - Das von den Dachflächen oder befestigten Oberflächen abfließende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist breitflächig über die belebte Oberbodenzone zu versickern, zurückzuhalten oder in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen. Eine Einleitung in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.
 - Niederschlagswasser darf nicht auf die öffentliche Verkehrsfläche entwässert werden.
 - 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.
 - Stellplätze auf den Grundstücken sind versickerungsfähig (z.B. als Rasengittersteine, Schotterrasen, Drainpflaster oder Pflaster mit breiten Rasenfugen) auszubilden.
- Immissionsschutz**
Wird im weiteren Verfahren ergänzt.
- Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO**
 - Nutzbare 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.
 - 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.
 - 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 Laubholzbeplantzung zu integrieren.
- Grünordnung**
 - Innerhalb der als „Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ sind alle vorhandenen Gehölzbestände zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die festgesetzten Bereiche sind durch zusätzliche Pflanzungen zu ergänzen. Die anzupflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und im Falle eines Ausfalls gleichwertig zu ersetzen.
 - Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen als Wiesen-, Rasen- oder Bodendeckerrflächen mit Einsatz von Gräsern und Kräutern oder mit standortgerechten Stauden oder Gehölzen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Stein- oder Kiesgärten sind nicht zulässig.
 - Alle Lichtquellen im Außenraum der Anlagen sind insektenfreundlich zu gestalten. Verwendet werden darf ausschließlich warmweißes Licht bis maximal 3.000 Kelvin und mit geringen UV- und Blaulichtanteilen. Die Beleuchtung ist in möglichst geringer Höhe anzubringen und nach unten abstrahlend auszurichten.
 - Stellplätze, Zufahrten und Wege sind versickerungsfähig (z.B. als Drainpflaster) auszubilden.
 - Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, während der Baumaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen und ggf. bei Ausfall zu ersetzen.
 - 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.
- Aufschüttungen und Abgrabungen**
Aufschüttungen und Abgrabungen der natürlichen Geländeoberfläche zur Herstellung der geplanten Geländeoberfläche sind zulässig.

HINWEISE

- Vorgeschlagene Gehölzarten:**

Artenliste A „Bäume“
Laubbäume - Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 18-20 cm, Einheimische Arten sind mit einem * markiert

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer campestre	Feldahorn*
Alnus x spaethii	Purpurerle
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn*
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn*
Fraxinus ornus	Blumenesche
Frangula alnus	Faulbaum*
Quercus petraea	Trauben-Eiche*
Quercus robur	Stieleiche*
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Pyrus pyraaster	Wild-Birne*
Prunus padus	Traubenkirsche*
Salix alba	Silberweide*
Sorbus aucuparia	Echte Eberesche*
Sorbus aria	Sorbus aria
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Tilia cordata	Winterlinde*
Tilia platyphyllos	Sommerlinde*
Tilia tomentosa	Silberlinde
Tilia x europaea, Pallida*	Kaiserlinde

Obstbäume -- Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm, Regional übliche Sorten sind zu bevorzugen: Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Walnuss, Mirabelle, Quitte, Eberesche

- Artenliste B „Sträucher“**
Sträucher: Mindestpflanzqualität 2x verpflanzt, 60-100 cm, Einheimische Arten sind mit einem * markiert
- | | |
|---------------------|------------------------------|
| Corylus avellana | Haselnuss* |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Bluthartriegel* |
| Euonymus europaeus | Europäisches Pfaffenhütchen* |
| Ilex aquifolium | Europäisches Stechpalme |
| Ligustrum vulgare | Liguster* |
| Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche* |
| Rhamnus catharticus | Kreuzdorn* |
| Ribes uva-crispa | Stachelbeere* |
| Rosa arvensis | Kriechende Rose* |
| Rosa canina | Hunds-Rose* |
| Salix caprea | Salweide* |
| Sambucus racemosa | Trauben- Holunder* |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder* |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball* |
| Viburnum opulus | Gewöhnlicher Schneeball* |

- Artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung:**
 - Unvermeidbare Gehölzrodungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. Art. 16 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG sind ausschließlich außerhalb der Brutzeit von Vögeln durchzuführen, das heißt in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar.
 - Die Baufeldräumung sowie die Beseitigung von Vegetationsbeständen sind ausschließlich in der Zeit nach der Aufzucht von Jungtieren ab Anfang August bis zum Beginn der Brutzeit im April zulässig.

- FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

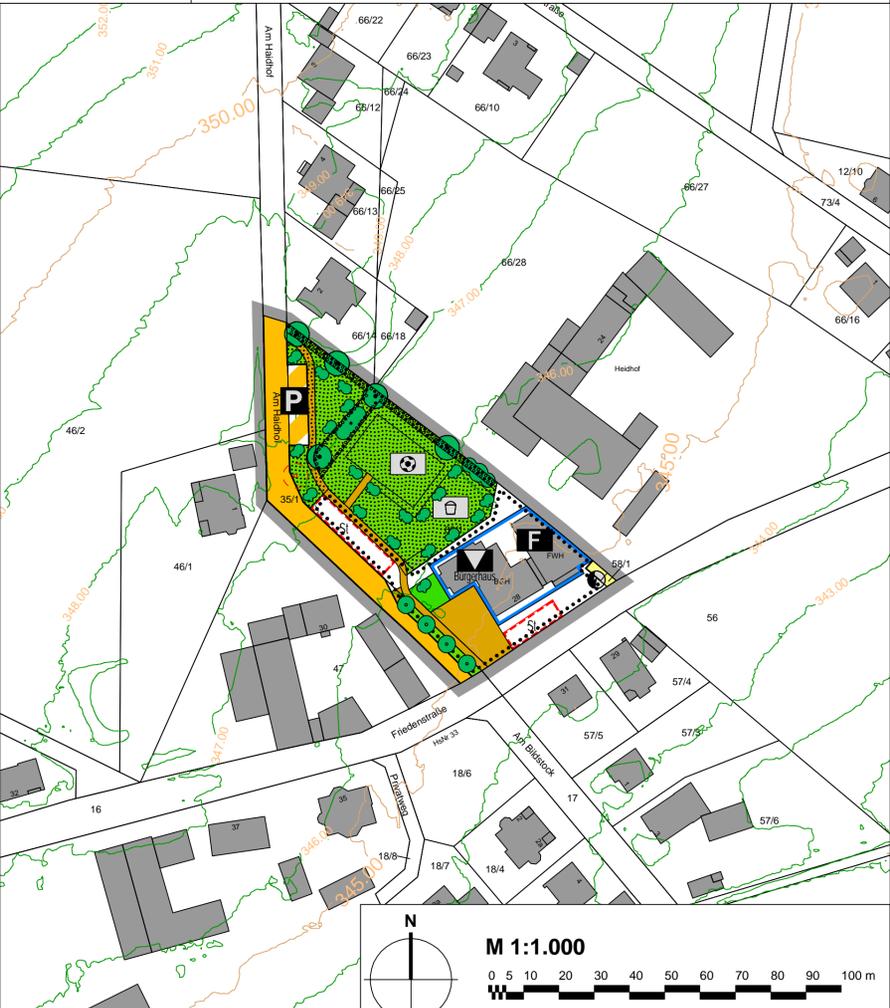
	3.5. Baugrenze
---	----------------
 - Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

	4.1. Flächen für den Gemeinbedarf
	Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
	Feuerwehr
 - Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

	6.1. Straßenverkehrsflächen
	6.2. Straßenbegrenzungslinie
	6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: öffentliche Parkfläche
 - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

	7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, hier: Elektrizität
---	--
 - Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

	9. Grünflächen
	Bolzplatz
	Spielplatz



AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss**
Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 2 „Ortsmitte Keulos“ wurde von der Gemeindevertretung Künzell am 21.03.2024 gefasst. Der Beschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.
- 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 bekanntgemacht und durch Auslegung eines Plankonzepts vom bis einschl. durchgeführt. Bis zum konnten hierzu Stellungnahmen abgegeben werden.
- 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 und mit Fristsetzung bis zum
- 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 wurde.
Künzell, den

.....
(Timo 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
- Satzungsbeschluss und Beschluss der baurechtsrechtlichen Festsetzungen**
Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die baurechtsrechtlichen Festsetzungen wurden gemäß § 91 HBO ebenfalls am beschlossen.

.....
(Timo Zentgraf, Bürgermeister)

- Inkrafttreten des Bebauungsplanes**
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung am in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan zur Einsicht für jede Person in der Gemeindeverwaltung, Abteilung Bauamt bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Künzell, den

.....
(Timo 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, den

.....
(Timo Zentgraf, Bürgermeister)

13. 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)

- 13.2.1. Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

	13.2.1. Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)
	13.2.2. Erhaltung: Bäume
	13.2.2. Erhaltung: Sträucher

15. Sonstige Planzeichen

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

	15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
---	--
- 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches** (§ 9 Abs. 7 BauGB)

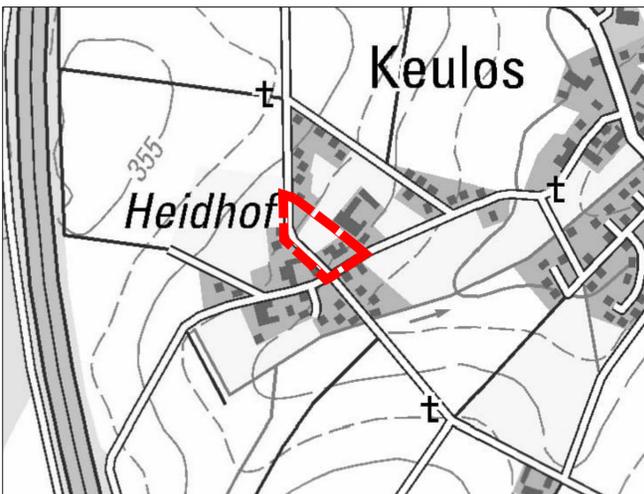
	15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
---	---

DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS

- | | |
|---|--|
|  | geplante Grünfläche innerhalb der öffentlichen Grünfläche / Gemeinbedarfsfläche |
|  | geplanter Platz und Fußweg innerhalb der öffentlichen Grünfläche / Gemeinbedarfsfläche |
|  | Neupflanzung: Baum, Standortvorschlag nicht bindend |
|  | Neupflanzung: Strauch, Standortvorschlag nicht bindend |
|  | Baum entfällt |

PLANGRUNDLAGE

- | | |
|---|---|
|  | Höhenschichtlinien, Angaben in Metern über NHN (z. B. 345,00 m) |
|  | Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer |
|  | Gebäudebestand |



Übersichtslageplan M 1:5.000, Kartengrundlage: Geodaten online © HVBG 2022

	Gemeinde Künzell Unterer Ortesweg 23 36093 Künzell
---	---

Bebauungsplan Nr. 2 Ortsmitte Keulos mit integriertem Grünordnungsplan	
---	--

Format DIN A1	letzte Änderung: 05.06.2024	Datum der Planfassung: 19.06.2024	Plan Nr.: 1518 - 1
TB MARKERT Stadtplaner* Landschaftsarchitekt PlanG m&B Brahm, Fleischhauer, Merdes Bearbeitung: Matthias Fleischhauer Nicolas Schmeller Hermann Klar		VORENTWURF	
Pilsenerthor Str. 34 90459 Nürnberg Amtsgericht Nürnberg PR 286 USt-IdNr. DE315889497		Tel. (0911) 999876-0 Fax (0911) 999876-54 info@tb-markert.de https://www.tb-markert.de	
 TB MARKERT Stadtplaner · Landschaftsarchitekten			