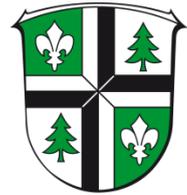


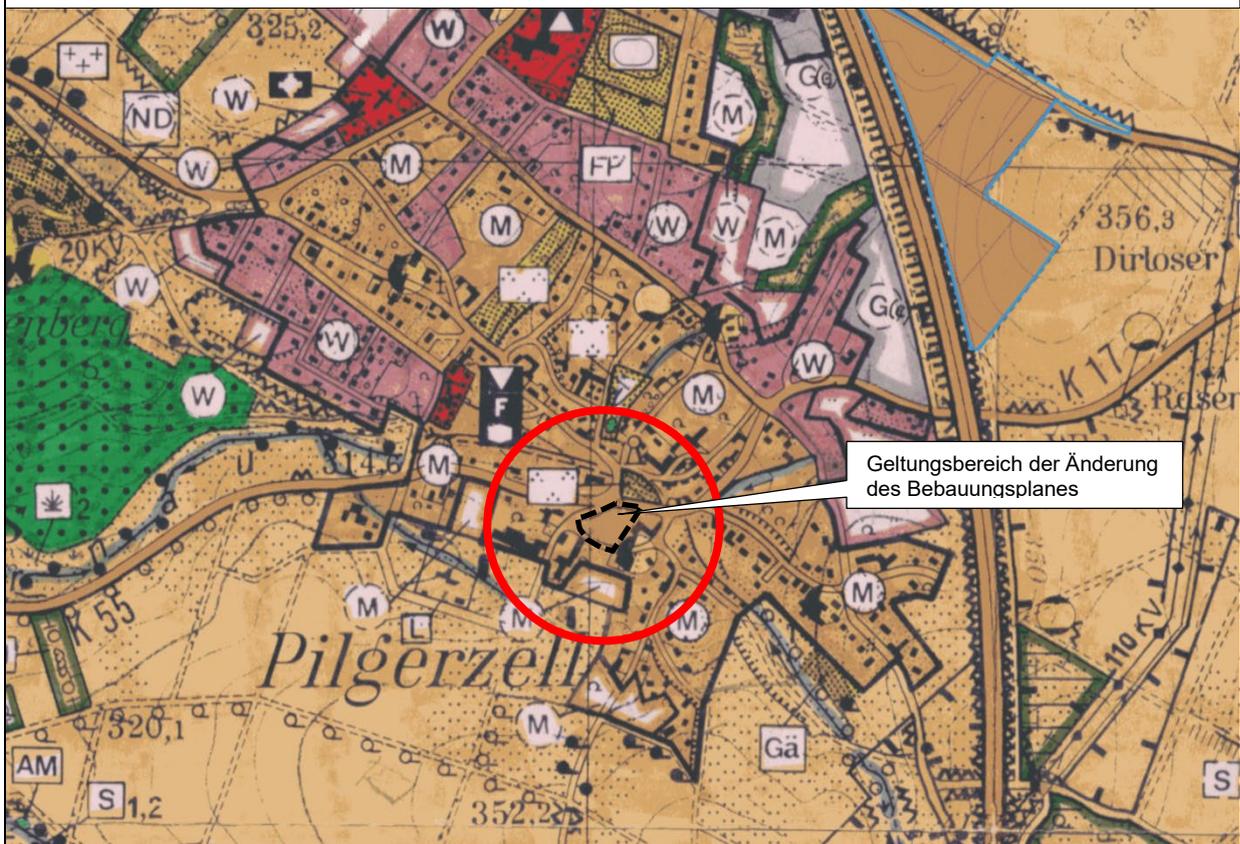
GEMEINDE KÜNZELL



Begründung zur

10. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „TEIL OST“ IM ORTSTEIL PILGERZELL

- Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB –



Übersichtsplan: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Künzell (unmaßstäblich, genordet)

PLANUNGSBÜRO BECKER

Höhenweg 34
36041 Fulda
Tel.: 0661 / 20602290
Fax: 0661 / 20602291
arch.becker@gmx.de

Auftraggeber:
Projekt:

Gemeinde Künzell
10. Änderung des Bebauungsplan „Teil Ost“ im Ortsteil Pilgerzell

Im Auftrag der: Gemeinde Künzell
Unterer Ortesweg 23
36093 Künzell
Tel.: 0661 390 -0
Fax: 0661 390-49
E-Mail info@kuenzell.de

Künzell, __.__.2024

.....
T. Zentgraf (Bürgermeister)

Auftragnehmer: Planungsbüro Becker
Höhenweg 34
36041 Fulda
Tel.: 0661 / 20602290
Fax.: 0661 / 20602291
E-Mail: arch.becker@gmx.de
Fulda, __.__.2024

.....
A. Becker

Bearbeitungsstand / Bemerkung	BauGB	Datum / Zeitraum
Aufstellungsbeschluss	§ 2 (1)	__.__.2024
Öffentliche Auslegung	§ 3 (2)	__.__.2024 – __.__.2024
Beteiligung der Behörden und TöB-Beteiligung	§ 4 (2)	__.__.20204
Satzungsbeschluss	§ 10	__.__.2024

Inhalt

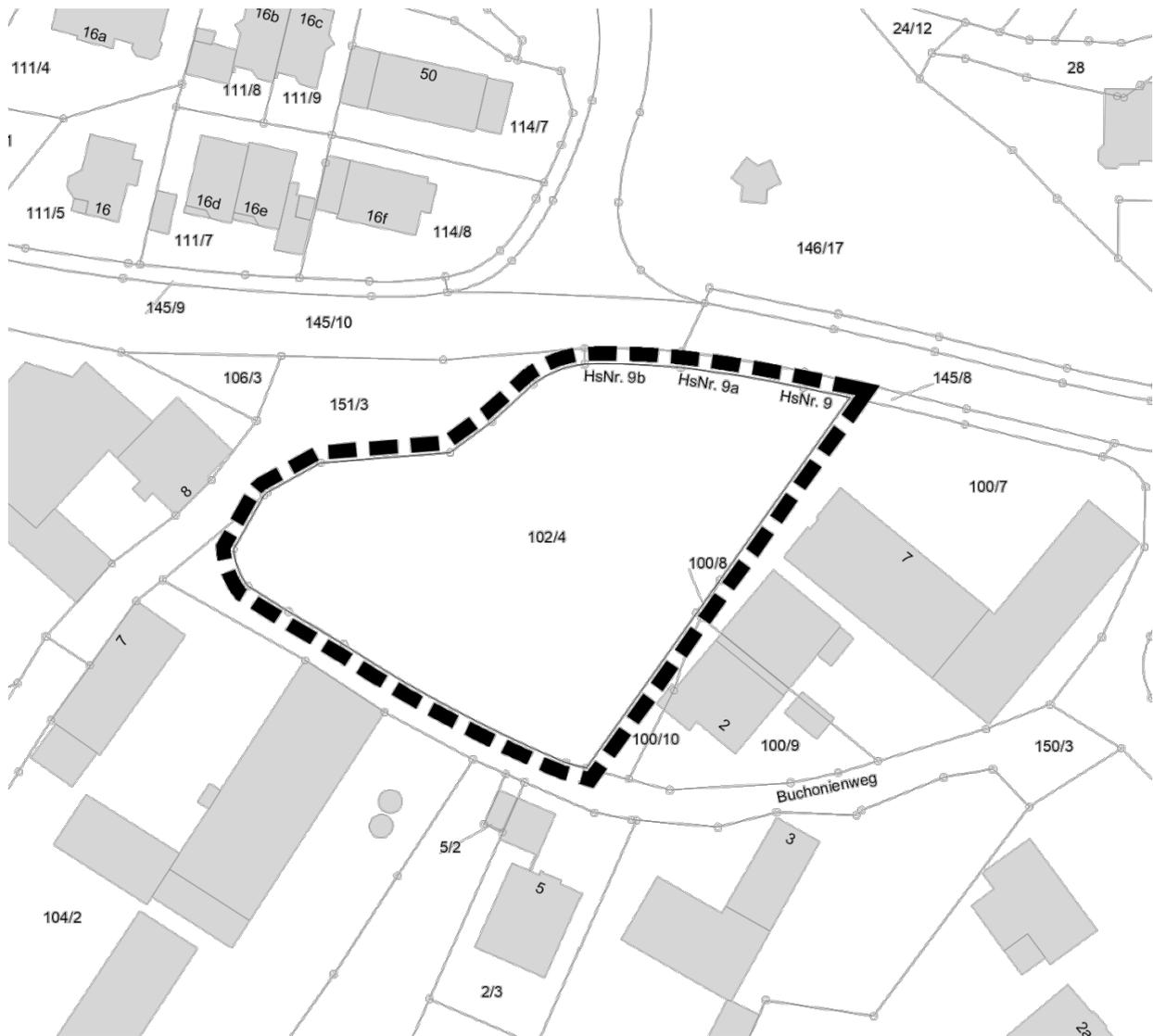
1	Rechtsgrundlagen	1
2	Geltungsbereich und planungsrechtliche Situation	1
3	Veranlassung und Planziel	2
4	Begründung der Änderungen des Bebauungsplanes	2
5	Verfahrensablauf	3

1 Rechtsgrundlagen

Grundlage der 10. Änderung des Bebauungsplanes „Teil Ost“ ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung des Gesetzes vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist und die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

2 Geltungsbereich und planungsrechtliche Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 102/4, Flur 5, Gemarkung Pilgerzell mit einer Größe von 2.927 m².



Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplans „Teil Ost“ im OT Pilgerzell

Für den Geltungsbereich der Änderungsplanung ist derzeit die 8. Änderung des Bebauungsplanes „Teil Ost“ im Ortsteil Pilgerzell mit Rechtskraft vom 31.05.2021 gültig.

Da sich die vereinfachte Änderung ausschließlich auf die Änderung der GRZ nach § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO bezieht, umfasst die 10. Änderung ausschließlich die bebaubaren Grundstücksflächen.

3 **Veranlassung und Planziel**

Das Verfahren zur 8. Änderung des Bebauungsplanes der Gemeinde Künzell „Teil Ost“ im Ortsteil Pilgerzell wurde in 2020 durchgeführt. Der Bebauungsplan wurde 31.05.2021 rechtskräftig. Die 8. Änderung setzt die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Flächen für Nebenanlagen differenziert fest. Da im Hinblick auf die GRZ 2, welche für die Stellplätze und sonstige Nebenanlagen maßbestimmend ist, von der in der BauNVO vorgesehenen Ausnahmeregelung kein Gebrauch gemacht wurde, ist die 10. Änderung des Bebauungsplanes für die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfskonzepts notwendig.

Als Maß der baulichen Nutzung wurde eine GRZ von 0,3 i. V. m. der möglichen Überschreitung nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO festgesetzt, um einen Mindestgrünflächenanteil von 50% der Baugebietsfläche zu sichern, wodurch eine lockere Bauweise in der Kernortslage sichergestellt werden sollte.

Der Bebauungsplan setzt eine Grundflächenzahl von 0,3 fest.

Gemäß § 19 (4) Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan enthält zu den in Satz 2 genannten Überschreitungsmöglichkeiten keine differenzierten Festsetzungen, weshalb im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren von einer max. Überschreitung von 50% oder GRZ 2 von 0,45 auszugehen ist.

Von der Möglichkeit, eine größere Überschreitung festzusetzen, wurde kein Gebrauch gemacht, was nun im Genehmigungsverfahren zu Problemen führt.

4 **Begründung der Änderungen des Bebauungsplanes**

Im Bereich der rechtskräftigen 8. Änderung des Bebauungsplanes wurden für die Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern die überbaubaren Flächen sowie die Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze differenziert festgesetzt. Aufgrund der Vorgaben aus der Stellplatzsatzung der Gemeinde Künzell vom 10.07.2020 sind für die geplante Wohnbebauung 42 Kfz-Stellplätze sowie 61 Stellplätze für Fahrräder und Sonder-Fahrräder nachzuweisen.

Dieser Nachweis kann mit den derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nur mittels Sonderkonstruktion (3-fach Parkstände) geführt werden, was städtebaulich nicht erwünscht ist. Deshalb soll der Bebauungsplan geändert werden.

Im Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes wird festgesetzt, dass zur Sicherung der städtebaulichen Struktur die Grundflächen durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Baunutzungsverordnung bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden dürfen. Die somit ermöglichte zusätzliche Versiegelung wird durch ergänzende Pflanzmaßnahmen im Rahmen der Freiflächenplanung zum Bauantrag kompensiert.

Die getroffene Festsetzung ist zugleich eine ergänzende Festsetzung der 8. Änderung des Bebauungsplanes der Gemeinde Künzell „Teil Ost“ im Ortsteil Pilgerzell vom 31.05.2021.

5 **Verfahrensablauf**

Für bestimmte Bebauungsplanverfahren hat der Gesetzgeber im § 13 BauGB ein so genanntes vereinfachtes Verfahren eingeführt, das den Verzicht auf bestimmte Verfahrensschritte ermöglicht, deren Durchführung ansonsten im Normalverfahren vorgeschrieben ist. Da im vereinfachten Verfahren u.a. die ansonsten obligatorische Umweltprüfung entfällt, war ihre Anwendung zunächst auf solche Bebauungsplanverfahren beschränkt, die bisher geltendes Planungsrecht für das jeweilige

Plangebiet nur unwesentlich ändern. Dies trifft vor allem auf die Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen zu, sofern die Grundzüge der Planung durch die Änderung bzw. Ergänzung nicht berührt werden. Dabei kann das vereinfachte Verfahren auch dazu verwendet werden, leichte inhaltliche Mängel eines Bebauungsplans zu heilen.

Das Verfahren zur 10. Änderung des Bebauungsplanes wird als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB kann daher abgesehen werden. Von einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wird gleichfalls abgesehen.

Aufgestellt:
Gemeinde Künzell
Künzell, den xx.xx.2024

Timo Zentgraf
Bürgermeister

Abkürzungen	
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
Flst.	Flurstück
GRZ	Grundflächenzahl