



Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.

## PLANZEICHEN / ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

**MAß DER BAULICHEN NUTZUNG/ HÖHE BAULICHER ANLAGEN/ BAUWEISE**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB, § 16 BauNVO und §§ 22 und 23 BauNVO)

- o Offene Bauweise § 22 (1) und (2) BauNVO
- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- TH<sub>max</sub> = 4,75 m Maximal zulässige Traufhöhe (talseits) = 4,75 m. Die maximale Höhe der Außenwand wird gemessen vom mittleren Anschnitt des natürlichen Geländes an der Talseite der Außenwand bis zur Schnittfläche der Außenwand mit der Dachhaut (Traufhöhe).
- FH<sub>max</sub> = 9,00 m Maximal zulässige Firsthöhe = 9,00 m. Bezugshöhe ist die Höhenlage des natürlichen Geländes bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (Oberkante First, Firsthöhe).

**ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN** (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

**Dachform und Dachneigung**  
Zulässig sind als Hauptdächer Satteldächer (SD) und Walmdächer (WD) mit 30° bis 45° Dachneigung. Für Dachgauben gilt die Dachgaubensatzung der Gemeinde Künzell in ihrer aktuellen Fassung.

### SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB) - Teilgelungsbereich 1 und Teilgelungsbereich 2 (Ausgleich)
- Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und § 9 (6) BauGB)

### NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN:

- Gebäude Bestand
- Geplantes Gebäude (schematisch)
- Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses - Gewässerrandstreifen 10 m gem. § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 23 (2) Nr. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG)

## Textteil zur Ergänzungssatzung gem. § 3 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB "Heckenhofstraße", Gemeinde Künzell im Ortsteil Wissels

Der Ergänzungssatzung liegen zugrunde:

- BauGB i.d.F. der Bekanntmachung v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 durch Artikel 3 des Gesetzes für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze (BGBl. I Nr. 394 vom 22.12.2023)
- 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. Juni 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 11. Juli 2024 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2005/36/EG in der Hessischen Bauordnung und im Hessischen Ingenieurgesetz sowie zur Regelung der Zuständigkeit für die Durchführung des Wohngeldgesetzes (GVBl. Hessen Nr. 33 vom 15.07.2024)

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

- I. **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
  - A. **Art der Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
    1. Eine Art der baulichen Nutzung wird nicht festgesetzt.
  - B. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)**
    1. **Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 23 Abs. BauNVO)  
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze festgelegt.
    2. **Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)**  
Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
    3. **Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)**  
Die Höhe baulicher Anlagen ist festgesetzt durch maximale Trauf- und Firsthöhen (TH und FH) Die Maße sind wie folgt festgelegt:  
  
TH max. (talseits) = 4,75 m  
Bezugshöhe: Die maximale Höhe der Außenwand wird gemessen vom mittleren Anschnitt des natürlichen Geländes an der Talseite der Außenwand bis zur Schnittfläche der Außenwand mit der Dachhaut (Traufhöhe). Werden an der Talseite unterschiedliche Höhen gemessen, so ist die mittlere Höhe anzunehmen.  
  
FH max. = 9,0 m  
Bezugshöhe ist die Höhenlage des natürlichen Geländes bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Dem Bauantrag ist ein Geländeschnitt beizufügen.
    4. **Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)**  
Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß mit einem Vollgeschoss festgesetzt.
    5. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)**  
Zulässig sind max. zwei Wohngebäude mit insgesamt max. zwei Wohneinheiten. Pro Wohngebäude darf max. 1 Wohneinheit entstehen. Entsteht insgesamt nur ein Wohngebäude sind max. zwei Wohneinheiten zulässig.
  - C. **Räumlicher Geltungsbereiche (§ 9 Abs. 7 BauGB)**  
Der räumliche Teil-Geltungsbereich 1 der Ergänzungssatzung umfasst das Flurstück der Gemarkung Wissels, Flur 2, T.v. Flst Nr. 11/13. Der räumliche Teilgeltungsbereich 2 für den Ausgleich umfasst einen Teil des Flurstücks Gemarkung Wissels, Flur 2, T.v. Flst Nr. 11/13.
  - D. **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)**  
Innerhalb des Teilgeltungsbereichs 2 ist die Neuanlage eines Feldgehölzes durchzuführen (Nr. 02.400 der KompV\_HE\_2018). Dem Ausgleich dient u.a. eine Fläche von ca. 806 m².

- Festgesetzt werden folgende Maßnahmen:
1. Es hat die Neuanpflanzungen von Hecken und Feldgehölzen mit gebietseigenen Gehölzen (heimisch, standortgerecht), mindestens dreireihig, mindestens 5 m breit entsprechend Nr. 02.400 der KompV\_HE\_2018 in einem Pflanzverband 1-2 Sträußern/ lfd. Meter als Heister, 2-mal verpflanzt, zu erfolgen. Vorgeschlagen werden folgende Sträucher:  
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)  
Prunus spinosa (Schlehe)  
Rosa canina (Hunds-Rose)  
Salix caprea (Salweide)  
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)  
Cornus sanguinea (Hartriegel)  
Cornus mas (Kornelkirsche)  
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)  
Crataegus (Weißdorn)  
Corylus avellana (Hasel)
  2. Innerhalb des Teilgeltungsbereichs 2 werden 6 hochstämmige Obstbäume (heimisch, standortgerecht) mit einem Stammumfang von 16 cm angepflanzt. Vorgeschlagen werden folgende Obstbäume: Apfel-, Birnen-, Pflaumen-, Süßkirsch- und Walnußarten.
  3. Es wird ein Randstreifen von 2,50 m zur Gewässerparzelle Flst. Nr. 135 eingehalten. Die beiden weiteren Heckenreihen erfolgen in einem Pflanzabstand von jeweils 2,50m.

- II. **GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN GEM. § 91 HBO (Örtliche Bauvorschriften)**
  1. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**  
**Dachform/ Dachneigung/ Dachaufbauten**  
Als Hauptdächer sind Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zulässig. Als Dacheindeckung sind Tonziegel oder Betonsteine in roter bis rotbrauner Farbgebung zu verwenden, glasierte Farben sind nicht zulässig. Für Dachaufbauten gilt die Dachgaubensatzung der Gemeinde Künzell in ihrer aktuellen Fassung.
  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, Außenbeleuchtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 24 BauGB)**  
**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 Bestrahlung über den Bestimmungsbereich (z.B. Grundstück, Parkplatz) hinaus ist zu vermeiden. Eine Beleuchtung von Gehölzen, großflächige Fassadenstrahlungen, freistehende Röhren, Licht ohne Zielorientierung (insbesondere nach oben) und Blendungen sind 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: bernsteinfarbenedes bis warmes Licht mit Farbtemperaturen von 2200 bis 3000 Kelvin). Die Hinweise zur „Vermeidung von Lichtimmissionen“ von der Fachstelle Sternepark im UNESCO-Biosphärenreservat Rhön des Landkreises Fulda sind einzuhalten.

- III. **HINWEISE/ NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
  - A. **Denkmalschutz (§ 21 HDSchG) - Bodenfunde**  
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. **Kampfmittelbeseitigung**  
Eine Luftbildauswertung des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen (RP Darmstadt) wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens angefragt.
  - C. **Gewässerrandstreifen:**  
Der Gewässerrandstreifen ist im Außenbereich 10,00 m breit (§ 23 Abs. 1 HWG). Die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, sind innerhalb der Gewässerrandstreifen gemäß § 23 Abs. 2 Nr. 3 HWG verboten.
  - D. **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 und 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 Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

### AUSFERTIGUNGSVERMERK:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Ergänzungssatzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

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

**Der Textteil ist Bestandteil der Ergänzungssatzung "Heckenhofstraße", Ortsteil Wissels**

### VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 16.03.2023

Bekanntmachung \_\_\_\_\_

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13 (2) i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB von \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_

Behördenbeteiligung gem. § 13 (3) BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom \_\_\_\_\_

Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 3 BauGB am \_\_\_\_\_

Bekanntmachung vom \_\_\_\_\_

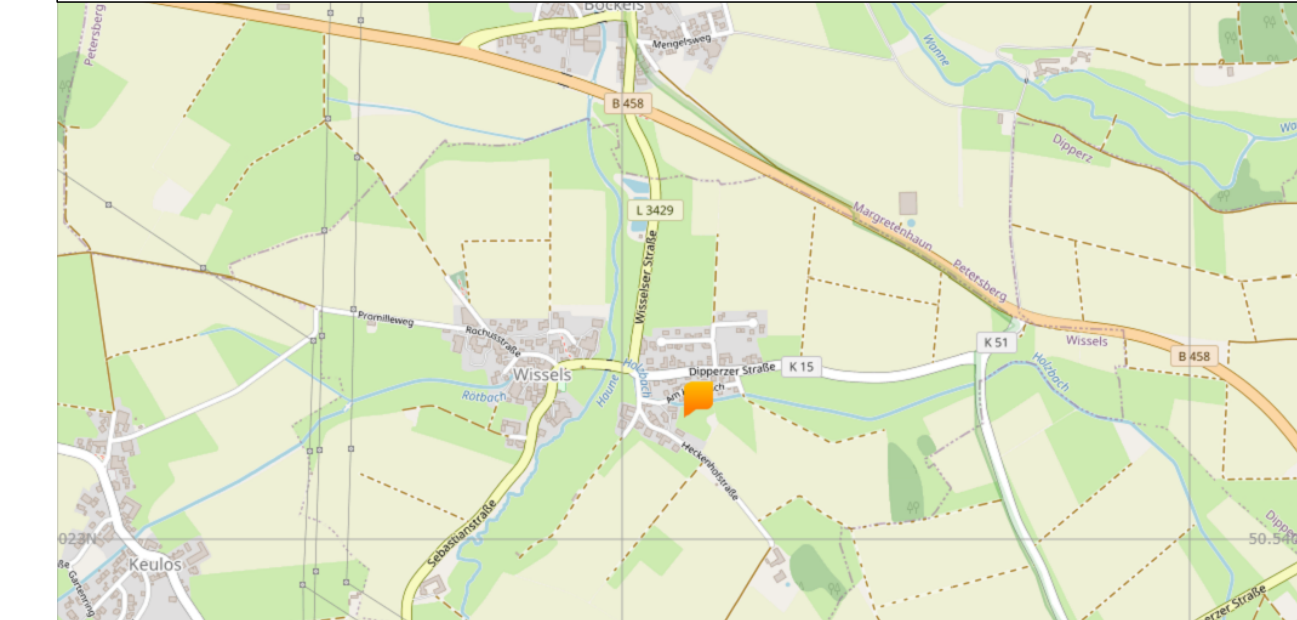
Ausgefertigt am \_\_\_\_\_

Inkrafttreten \_\_\_\_\_

GEMEINDEVERTRETUNG KÜNZELL

Unterschrift/ Siegel  
Timo Zentgraf, Bürgermeister

## Gemeinde Künzell Landkreis Fulda



## Ergänzungssatzung "Heckenhofstraße" Ortsteil Wissels - ENTWURF

**Maßstab M 1:750, Format DIN A2**  
**Datum: 06.01.2025**



Bearbeitung: Planungsbüro Dagmar Sippel