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_{max} = 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_{max} = 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) - Teilgeltungsbereich 1 und Teilgeltungsbereich 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 Hochwasserschu und die Regelung des Wasserabflusses Gewässerrandstreifen 10 m gem. § Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 23 (

Textteil zur Ergänzungssatzung gem. § 34 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. I Nr. 1 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. **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. 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 Sträuchern/ 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.

D. Flächen oder Maßnahmen zum Artenschutz, Außenbeleuchtung (§ 9 Abs. 1a und Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)
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 Fassadenastrahlungen, freistrahlende 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: 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.

E. Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle gem. § 9 (1a) BauGB
Zusätzlich zum o.g. Teilgeltungsbereich 2 wird dem naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleich in der Flur 37, Flst. Nr. 10, Gemarkung Hosenfeld, ein Flächenanteil von 1728 m² zugeordnet. Das Ausgleichsdefizit von 6905 Ökowertpunkten ist damit ausgeglichen (6905 WP / 4 WP = 1726 m²). Die Abrechnung über das Ökokonto des Landkreises Fulda ist erfolgt (Bezug: Email der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Fulda v. 04.06.2025).

F. Nachrichtliche Übernahme Trink- und Löschwasserversorgung (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Der Löschwassernachweis am Endhydranten in der Heckenhofstraße ergibt eine Leistung von 24 m³/h bei 2,1 bar. Ein zweiter Endhydrant befindet sich außerhalb des 300m-Radius in einer Entfernung von ca. 350 m in der Heckenhofstraße (Entnahme von 22 m³/ h bei 2,0 bar). Die gesetzlich und technisch erforderliche, restliche Löschwasserversorgung, wird durch den Grundstückseigentümer auf eigene Kosten und Veranlassung, z.B. durch den Bau einer Zisterne mit einem ausreichenden Volumen, hergestellt. Gleiches gilt für sonstige erforderliche Erschließungseinrichtungen (z.B. Trinkwasser, Abwasser). Bezug: Erklärung der Grundstückseigentümer vom 06.06.2025.

G. 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.

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.

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
Die Luftbildauswertung des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen (RP Darmstadt) hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist (Stellungnahme K 2237-2025 v. 10.02.2025). Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

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. Bodenschutz
Bei der Umsetzung der Planung sind die vom Hessischen Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat (HMLU, 2024) herausgegebenen Merkblätter „Bodenschutz für Bauausführende" und „Bodenschutz für Häuslebauer" zu beachten.

E. 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 Geltungsbereiches dieses Planes aufgehoben.

ERGÄNZUNGSSATZUNG gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB "Heckenhofstraße" Ortsteil Wissels

LANDKREIS FULDA, Wörthstraße 15, 36037 Fulda, Eing. 14. Aug. 2025

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

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 16.03.2023

Bekanntmachung im Künzeller Amtsblatt Nr. 04/2025.

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13 (2) i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB von 22.01. bis 21.02.2025.

Behördenbeteiligung gem. § 13 (3) BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom 21.01.2025.

Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 01.07.2025

Bekanntmachung vom 15.07.2025 im Amtsblatt Künzell Nr. 29, Jahrgang 38

Ausgefertigt am 17. Juli 2025

Inkrafttreten 15.07.2025

GEMEINDEVORSTAND DER GEMEINDE Kkünzell

Unterschrift/ Siegel
Timo Zentgraf, Bürgermeister

Gemeinde Künzell Landkreis Fulda

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.

Gemeinde Künzell

Landkreis Fulda

Ergänzungssatzung "Heckenhofstraße"

Ortsteil Wissels

Maßstab M 1:500, Format DIN A1
Datum: 08.07.2024

Bearbeitung: Planungsbüro Dagmar Sippel