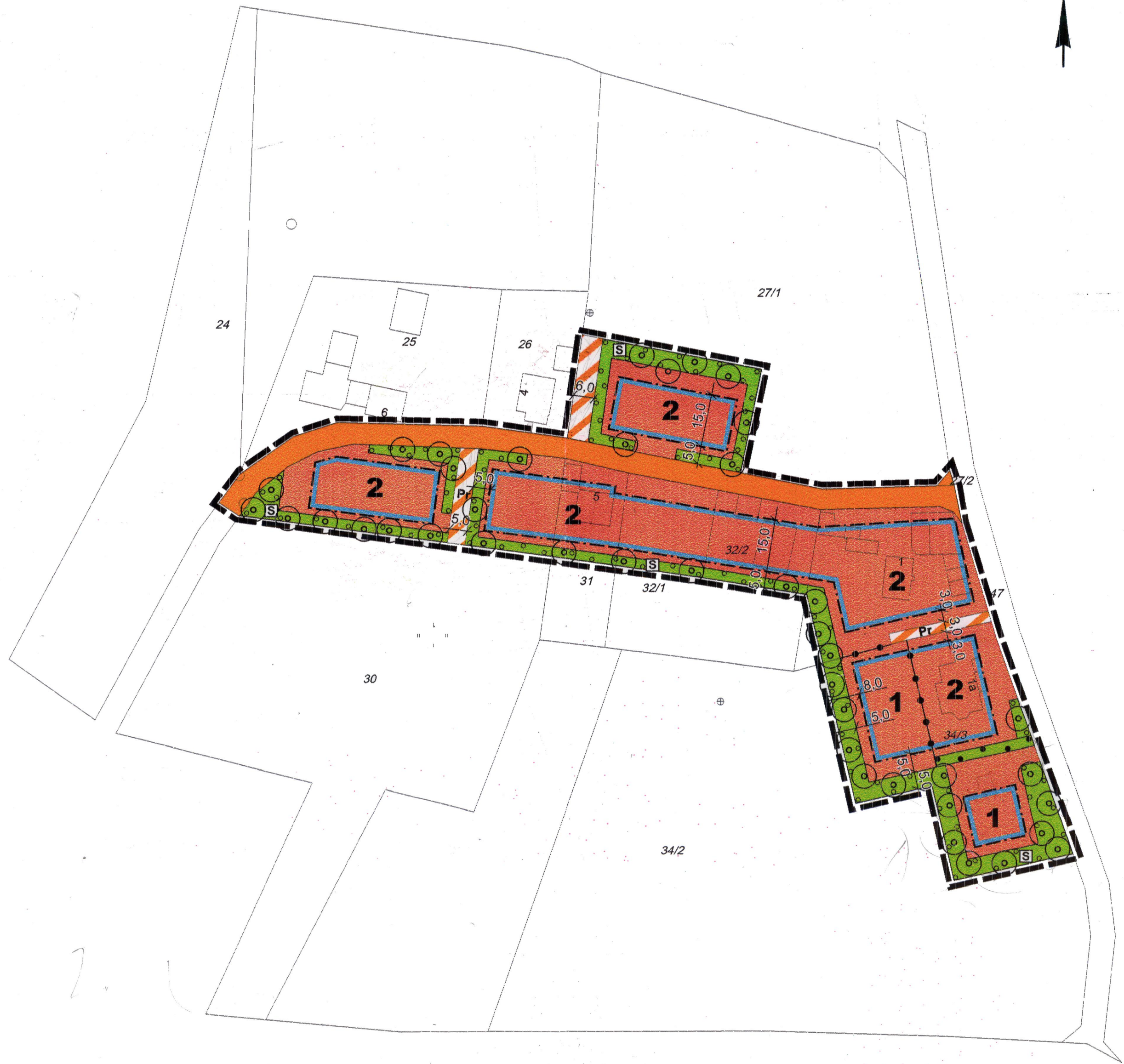




ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

ART DER BAUL. NUTZUNG	1		2	
	MI	I	MI	II
GRUNDFLÄCHEN-ZAHL	0,3	0,4	0,3	0,6
BAUWEISE	o	SD	o	SD

TEXTFESTSETZUNGEN

Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich festgesetzt.

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
In den als „Mischgebiete (MI)“ gemäß § 6 BauNVO gekennzeichneten Bereichen sind nach § 1 (5) und (6) BauNVO die in § 6 (2) Nr. 7 und 8 BauNVO und die in § 6 (3) BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 (3) BauNVO werden für die Baugebiete die maximalen Höhen der baulichen Anlagen wie folgt festgesetzt:
-- max. Traufhöhe (TH) bei I Geschosß 5,5 m,
-- max. Traufhöhe (TH) bei II Geschossen 6,5 m.

Maßgebend für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Außenwandhöhe (Traufe) bis zum Anschnitt der Dachhaut, gemessen vom Anschnitt des gewachsenen Bodens. Der Bezugspunkt liegt in der jeweiligen Gebäudemitte (Längsachse). Die Höhenlage der Grundstücke darf nur unwesentlich verändert werden (max. 0,5 m). Eventuell notwendige Anschüttungen oder Abgrabungen sind flach an das vorhandene Gelände anzugleichen (Böschungswinkel nicht steiler als 1 : 2,5).

3. STELLPLÄTZE
Stellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen sind zulässig. Es gilt die aktuelle Stellplatzsatzung der Gemeinde Künzell.

4. GRÜNNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN
Entlang der Verkehrswege, zur Gliederung der Baugebiete und in den Bereichen, die langfristig den Ortsrand bilden, werden „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Diese Flächen sind mit folgenden autochthonen Laubgehölzen zu begrünen (Vorschlagsliste):

BÄUME
Eberesche Sorbus aucuparia
Feldahorn Acer campestre
Hainbuche Carpinus betulus
Stieleiche Quercus robur
Traubeneiche Quercus petraea
Vogelirsche Prunus avium
Winterlinde Tilia cordata
hochstämmige Obstbäume

STRÄUCHER
Hartriegel Cornus sanguinea
Haselnuß Corylus avellana
Hundsrose Rosa canina
Schneeball Viburnum opulus
Schwarzdorn Prunus spinosa
Weißdorn Crataegus monogyna/Cr. laevigata

Auf den „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ ist die Anwendung von Dünger und Bioziden nicht zulässig.
Ungegliederte Außenwände sind mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

KLETTERGEHÖLZE
Clematis Clematis vitalba
Efeu Heder helix
Wilder Wein Parthenocissus quinquefolia

5. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
Wege, Zufahrten, Stellplätze und Hofflächen sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit Fugen mind. 2 cm, Schotterterrassen).

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 81 HBO

6. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
In den Baugebieten sind mind. 60 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als naturnahe Gärten anzulegen und zu unterhalten. Sie sollen ausschließlich mit autochthonen Laubgehölzen oder hochstämmigen Obstbäumen begrünt werden. 50 % der Fläche werden mit Sträuchern und 50 % mit Bäumen bepflanzt. Diese Flächen sind von Biozidanwendungen und Dünger freizuhalten. An Eckgrundstücken darf der Bewuchs an den zur Verkehrsfläche orientierten Seiten nicht höher als 0,75 m sein.

7. EINFRIEDUNGEN
Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind als Holz- und Metallzäune ohne Mauersockel in einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig. Im Vorgartenbereich sind die Zäune mit einheimischen Laubhecken zu umpflanzen.

8. DACHGESTALTUNG
Für alle Gebäude sind Satteldächer oder Krüppelwalmdächer zulässig. Die Dachneigung muß 30° - 50° betragen. Ein Dachausbau (Drempel maximal 0,75 m) ist zulässig. Die Dacheindeckung hat in ziegelroten Farbtönen zu erfolgen. Dachgauben sind zulässig. Es gilt die aktuelle Gaubensatzung der Gemeinde Künzell.
Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind in die Gesamtgestaltung des Daches zu integrieren. Parabolantennen dürfen die Firstlinie des Hauptgebäudes nicht überschreiten. Bei einer Dachmontage ist der Off-Set-Spiegel der Antenne in der Farbe der Dacheindeckung zu gestalten.

9. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND ZUR MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN ODER SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN

9.1 Zur Nutzung der passiven Solarenergie sind die Gebäude entsprechend der Lage der Grundstücke mit den verglasten Fronten nach Süden auszurichten. Zur Nutzung der aktiven solaren Energie sind Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung zulässig.

9.2 Das Niederschlagswasser von Dachflächen wird als Betriebswasser in Zisternen abgeleitet und in den Gebäuden zumindest für die WC-Spülung und die Gartenbewässerung genutzt (dezentrale private Regenwasseranlagen).
Drainagen dürfen über die Grundstücksentwässerung nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Die Sicherung der Gebäude gegen drückendes Wasser ist durch entsprechende bauliche Vorkehrungen (schwarze oder weiße Wanne) zu gewährleisten.

9.3 Die Höchstmengen einer Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten ist zu begrenzen (unterirdische Lagerung: 40 m³, oberirdische Lagerung: 100 m³).

10. ANLAGEN FÜR ABFÄLLE
Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, daß sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Container- und Abstellplätze für sonstige Abfallbehälter sind mit Buschwerk zu umpflanzen.

C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

11. BODENFUNDE
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden. Diese Bodendenkmäler sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische Denkmalpflege, Marburg oder der Archäologischen Denkmalpflege bzw. Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Fulda zu melden.

12. ALTLASTEN
Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Altlasten bzw. altlastenverdächtigen Flächen bekannt. Werden dennoch im Rahmen von Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen können, ist umgehend als technische Fachbehörde das Regierungspräsidium Kassel, Staatl. Umweltamt Bad Hersfeld, der Gemeindevorstand der Gemeinde Künzell, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb beim Landkreis Fulda zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

13. TRINKWASSERSCHUTZGEBIET
Der Planbereich liegt in der Zone III des Trinkwasserschutzbereiches für den Brunnen Künzell-Dirlos des ZVGWW Florenberg (Künzell), Staats-Anz. Nr. 44/77, S. 2005.

D. RECHTSGRUNDLAGEN

Als Rechtsgrundlagen sind zu beachten:
-- Baugesetzbuch (BauGB);
-- Baunutzungsverordnung (BauNVO);
-- Planzeichenverordnung (PlanzV 90);
-- Hess. Bauordnung (HBO) -
jeweils in der z.Zt. der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Fulda (Datum)
(Siegel) (Unterschrift) Katasteramt

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Künzell am 18.04.2002 beschlossen.
Die Beschlüsse wurden im Amtsblatt Nr. 17 der Gemeinde Künzell vom 23.04.2002 ortsüblich bekanntgemacht.

BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung wurde gem. § 3 (1) BauGB vom 24.04.2002 bis einschl. 30.04.2002 durchgeführt. Die Bürgerbeteiligung wurde im Amtsblatt Nr. 17 der Gemeinde Künzell vom 23.04.2002 ortsüblich bekanntgemacht.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die Gemeindevertretung hat den Entwurf gem. § 3 (2) BauGB am 24.10.2002 zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Die fristgerechte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben und dem Hinweis, dass Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gem. § 3 (2) BauGB ortsüblich im Amtsblatt Nr. 44 der Gemeinde Künzell vom 29.10.2002. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer von einem Monat erfolgte gem. § 3 (2) BauGB vom 06.11.2002 bis einschließlich 09.12.2002.

SATZUNGSGESCHLUSS

Die Gemeindevertretung hat diesen Bebauungsplan am 03.04.2003 § 10 BauGB und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO als Satzung beschlossen.

Künzell



16. Mai 2003 (Datum)
(Unterschrift) Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB erfolgte im ortsüblich im Amtsblatt Nr. 15 der Gemeinde Künzell vom 08.04.03

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Künzell



16. Mai 2003 (Datum)
(Unterschrift) Bürgermeister

PLANZEICHEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MI Mischgebiete

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

z.B. 0,6 Geschoßflächenzahl
z.B. 0,3 Grundflächenzahl
z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

BAUWEISE, BAUGRENZEN

o offene Bauweise
SD Satteldach, Krüppelwalmdach
Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- befahrbare Wohnwege
- Privatwege

HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN

unterirdisch

GRÜNFLÄCHEN

S Private Grünfläche: Schutzpflanzung

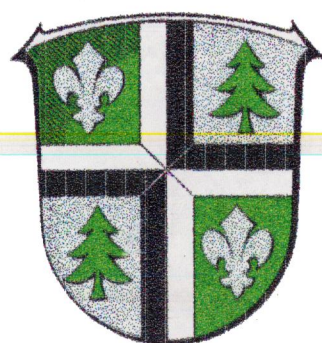
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Anpflanzen von Bäumen
Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

SONSTIGE PLANZEICHEN

Maßangaben in Meter
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

GEMEINDE KÜNZELL
OT DASSEN



BEBAUUNGSPLAN NR. 1
„DASSENRING“

0 10 50 100 m

PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG

ROSBACHER WEG 8, 61206 WÖLLSTADT
TEL. 06034/4657 + 3059, FAX 06034/6318
E-MAIL: planungsgruppe.f.s@t-online.de

BEARBEITET	GEZEICHNET	MASSTAB	PLANUNGSSTAND	DATUM
RG	WEI	1: 1 000	SATZUNG	APRIL 2003