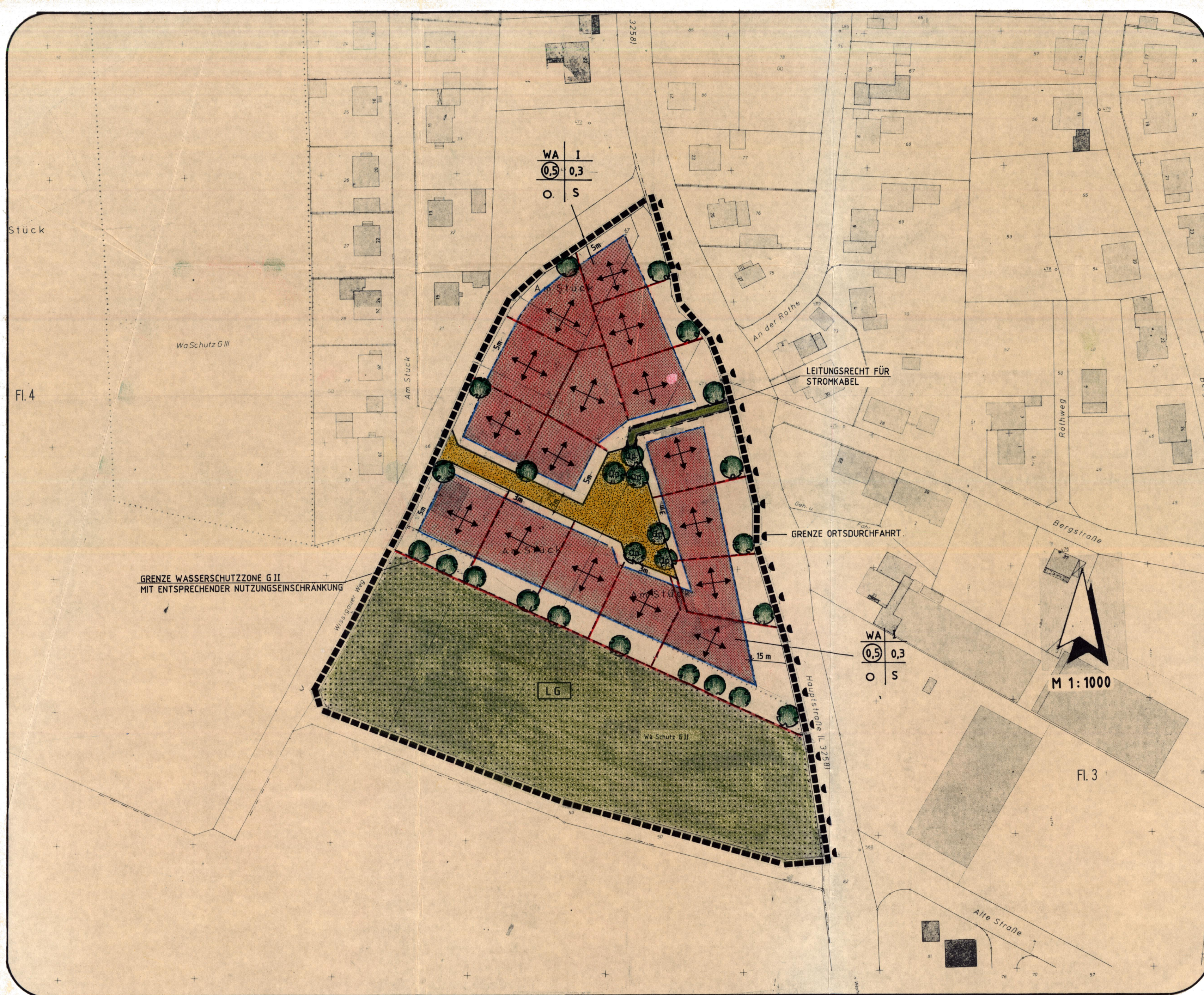




GESETZLICHE GRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Juli 1987.
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977.
3. Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981.
4. Hessische Gemeindeordnung in der Fassung vom 1. April 1981.
5. Hessische Bauordnung vom 31. August 1976 in der Fassung vom 16. Dezember 1977, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 6. Juni 1978.
6. Hessische Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28. Januar 1977.
7. Hessische Garagenverordnung vom 18. Mai 1977.
8. Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. September 1980.

HÖHE BAULICHER ANLAGEN (\$ 16 BauNVO)

Die Gebäudehöhe darf 4,50 m nicht überschreiten. Die Gebäudehöhe wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an den Traufseiten bei geneigten Dächern bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche.

Wenn im Rahmen der HBO vom 16.12.1977 Keller- und/oder Dachgeschosse als zusätzliche Vollgeschosse anzurechnen sind, können diese im Wege der Ausnahme zugelassen werden, sofern die festgesetzten GRZ und GFZ nicht überschritten werden, die Anordnung der vermehrt erforderlichen Einstellplätze sowie ein angemessener Grünflächenanteil auf dem Grundstück gesichert sind.

Die Kniestockhöhe (Drempelhöhe) und Sockelhöhe darf 0,7 m nicht überschreiten.

PLANZEICHENERKLÄRUNG/TEXTL. FESTSETZUNGEN TEIL A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

--- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
(\$ 9 Abs. 7 BauGB)

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(\$ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- WA** ALLGEMEINES WOHNGEBIET
(\$ 4 BauNVO)
- 0.5** GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ
(\$ 16 BauNVO)
- 0.3** GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ
(\$ 16 BauNVO)
- 1** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
(\$ 16 BauNVO)

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (\$ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- ÜBERBAUBARE FLÄCHEN
- NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHEN
- ⬆ HAUPTFIRSTRICHTUNG
- OFFENE BAUWEISE
(\$ 22 Abs. 2 BauNVO)
- BAUGRENZE
(\$ 23 Abs. 3 BauNVO)

MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (\$ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Grundstücke beträgt für:
Einzelhäuser 500 m²; Doppelhäuser je Haus 300 m²

FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN (\$ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)

FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE (\$ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Werden Garagen zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet, sind sie als Doppelgaragen mit einheitlicher Gestaltung zusammenzufassen. Dabei darf die Länge der einzelnen Garagen 6,50 m und eine max. Traufhöhe von 2,50 m nicht überschreiten. Der Abstand der Garagen von der öffentlichen Verkehrsfläche muß mind. 5,00 m betragen. Überschreitungen dieses Maßes sind nur vertretbar, wenn in gegenseitigen Einvernehmen der Anbau der Nachbargarage gesichert ist.

Der Stauraum vor Garagen ist von Absperrrungen freizuhalten.

Je Wohneinheit sind 2 Garagen oder Stellplätze nachzuweisen.

NEBENANLAGEN (\$ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind zulässig; jedoch damit verbundene Kleintierhaltung wie Schweine, Ziegen, Schafe und gleichwertiges sind untersagt.

VERKEHRSFLÄCHEN (\$ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
- STRASSENABGRENZUNGSLINIE
- BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT (\$ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

■ Fläche für die Landwirtschaft
(Erwerbsgartenbau nur für Einschlagen und Pflegen von Gehölzen)

FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN (\$ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)

■ Fläche für Ver- und Entsorgung

LEITUNGSRECHT FÜR DAS ABLEITEN VON ABWASSERN UND STROMKABELN (\$ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

BINDUNG FÜR DAS ANPFLANZEN UND ERHALTEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (\$ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

● Die zu pflanzenden Bäume sind Hochstämme mit durchgehendem Leittrieb und einem Mindestumfang von 12 cm.

Pflanzwahl:

- Fs Buche (Fagus sylvatica)
- Qp Traubeneiche (Quercus petraea)
- Cb Hainbuche (Carpinus betulus)
- Pa Vogelkirsche (Prunus avium)
- Bp Hängebirke (Betula pendula)
- Sa Eberesche (Sorbus aucuparia)

■ BINDUNG FÜR DIE ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG STANDORTGERECHTER GEHÖLZE MIT 1 STRAUCH/QM DER ARTEN:

- Ca Hasel (Corylus avellana)
- Ps Schlehe (Prunus spinosa)
- Rr Hundsrose (Rosa rubiginosa)
- Sn Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)

TEIL B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 und § 118 Abs. 4 HBO vom 31.08.1976.

DACHFORM UND -GESTALTUNG

- S** Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 35° - 45°, gilt auch für Garagen und Nebenanlagen. Die Dacheindeckung muß dem Charakter des Ortsbildes angepaßt in ziegelroten kleinteiligen Dachpfannen erfolgen. Dachaufbauten dürfen höchstens 1/2 der Dachlänge betragen und müssen vom Ortsgang einen Mindestabstand von 1,50 m einhalten bei einer max. Bauhöhe von ebenfalls 1,50 m. Der höchste Punkt der Dachgaube oder der Dachaufbauten darf max. 2,25 m über der zugehörigen Geschoßdecke liegen.

EINFRIEDIGUNGEN

Einfriedigungen als geschlossene Mauern oder Wände sind unzulässig. Zäune sind bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig. Vorgärten dürfen nicht eingezäunt werden. Stützwände an Grenzen sind zulässig.

MÜLLTONNEN

Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, daß sie von der Straße aus nicht sichtbar sind.

TEIL C SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGEN

— GRUNDSTÜCKSGRENZEN UND VORHANDENE GRENZSTEINE, FLURSTÜCKSNUMMERN

----- VORGESCHLAGENE PARZELLIERUNG

***** GRENZE WASSERSCHUTZZONE

AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERKE

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Künzell am **20.08.87** beschlossen.
2. Der Beschluß wurde am **15.08.87** öffentlich bekannt gemacht.
3. Der Termin für die Bürgerbeteiligung wurde am **15.03.88** ortsüblich bekannt gemacht und vom **23.03.88** bis durchgeführt.
4. Mit Schreiben vom **1.06.88** wurden die Träger öffentlicher Belange von der Planung in Kenntnis gesetzt.
5. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes nebst Begründung wurde am **11.10.88** öffentlich bekannt gemacht und vom **19.10.88** bis **21.11.88** durchgeführt.
6. Die Gemeindevertretung Künzell hat in ihrer Sitzung am **13.07.89** den Entwurf gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Künzell, den **11.10.89**



(Bürgermeister) Brück

7. Bescheinigung Katasteramt

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom **4.09.1989** übereinstimmen.

Fulda, den **4.09.1989**

Der Landrat
des Landkreises Fulda
-Katasteramt-
Im Auftrag
(Heil)



8. Das Anzeigeverfahren wurde in der Zeit vom bis durchgeführt.

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Verfügung vom **2.8.1989** Az.: 34-61d 04-01 (67)

Regierungspräsidium Kassel
Im Auftrage:

(Signature)

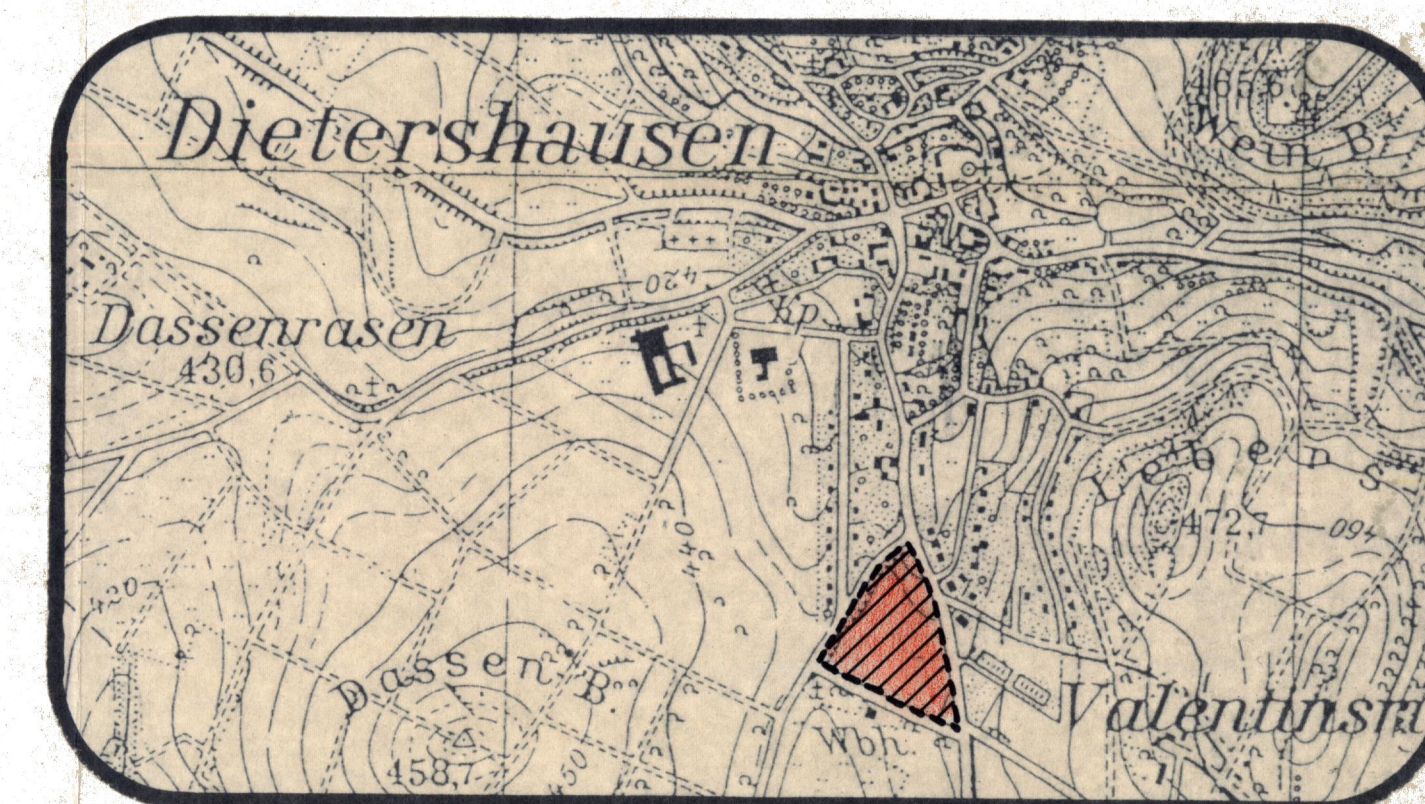


9. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BauGB am **23.01.90** ortsüblich bekannt gemacht, und liegt zur Einsicht für jedermann mit Begründung während der Dienststunden bei der Gemeindeverwaltung offen. Der Bebauungsplan ist somit am **24.01.90** rechtskräftig geworden.

Künzell, den **1.02.90**



(Bürgermeister) Brück



B-PLAN NR.3 "IM STÜCK" IM ORTSTEIL DIETERSHAUSEN DER GEMEINDE KÜNZELL KREIS FULDA

PLANUNGSBÜRO HORST HENNING
BEARB.: HENNING GEZ.: GROSCH

6400 FULDA
KÜNZELER STR. 11
TEL.: (0661) 71031

GEZ.: GEÄND.: OKT. 1988 GEÄND.: