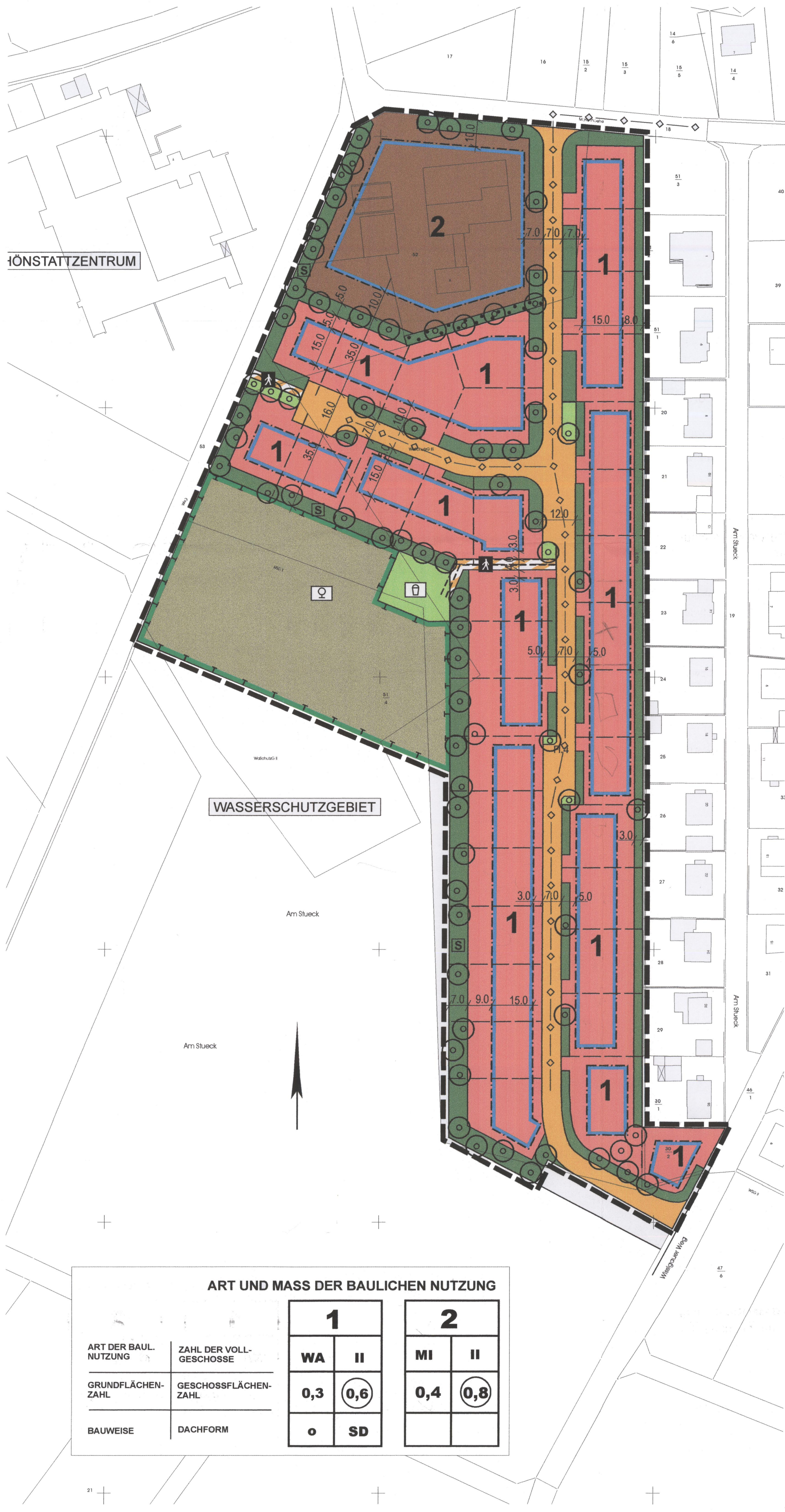




ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG			
ART DER BAUL. NUTZUNG	ZAHL DER VOLL- GESCHOSSE		
	WA	II	
GRUNDFLÄCHEN- ZAHL	0,3	0,6	
	o	SD	
BAUWEISE	DACHFORM		

TEXTFESTSETZUNGEN

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

BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG
1. In den als „Allgemeine Wohngebiete (WA)“ (§ 4 BauNVO) festgesetzten Bereichen sind nach § 1 (6) BauNVO die in § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungen ausgeschlossen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen).
2. In dem als „Mischgebiet (MI)“ gemäß § 6 BauNVO festgesetzten Bereich sind nach § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO die in § 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO und die in § 6 (3) BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten). Die Verkaufsfläche (Einzelhandelsnutzung) wird auf max. 400 m² für das jeweilige Geschäft begrenzt.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
- 2.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 (3) Nr. 4 BauNVO wird für die „Allgemeinen Wohngebiete (WA)“ die max. Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt:
- bei Sattel-, Walml- und Krüppelwalmdächern
- Die maximale Traufhöhe beträgt 6,50 m. Die Traufhöhe wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der Talseite des Gebäudes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche. Die maximale Firsthöhe beträgt 10,50 m und wird ebenfalls vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der Talseite des Gebäudes ermittelt.

- bei Pultdächern
- Die maximale Gebäudehöhe beträgt 8,00 m. Die Gebäudehöhe wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- 2.2 Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen, einschließlich der zugehörigen Treppenträume, sind bei der Berechnung der zulässigen Geschosflächen zu berücksichtigen.
3. GRÜNDORDNERISCHE 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“ gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Diese Flächen sind mit folgenden autochthonen Laubbäumen zu begrünen (Vorschlagsliste):
- | | |
|------------------------|--------------------|
| Bäume | Populus tremula |
| Aspe | Sorbus aucuparia |
| Eberesche | Fraxinus excelsior |
| Esche | Alnus glutinosa |
| Erle | Acer campestre |
| Feldahorn | Carpinus betulus |
| Hainbuche | Salix caprea |
| Salweide | Quercus robur |
| Stieleiche | Quercus petraea |
| Traubeneiche | Prunus avium |
| Vogelkirsche | Tilia cordata |
| Winterlinde | |
| hochstämmige Obstbäume | |

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

Die Pflanzstreifen (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) dürfen zum Zwecke der Anlage von Eingängen, Zu- und Ausfahrten unterbrochen bzw. verschoben werden.

KLETTERGEHÖLZE	Clematis vitalba
Clematis	Hedera helix
Efeu	Parthenocissus quinquefolia
Wilder Wein	

Ungegliederte Außenwandflächen der Gebäude sind mit Rank- oder Kletterpflanzen (z.B. Efeu, Wilder Wein etc.) zu begrünen.

4. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZU PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
- 4.1 Auf privaten Stellplätzen ist jeweils für 4 Stellplätze ein großkroniger, heimischer Laubbau zu pflanzen und zu unterhalten (Vorschlagsliste). Es gilt die aktuelle Stellplatzsatzung der Gemeinde Künzell.

- 4.2 Wege, Hofflächen und besonders Stellplätze sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit Fugen).

- 4.3 Auf der „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ ist die Anwendung von Dünger und Bioziden unzulässig. Die Wiese wird 1 x im Jahr ab Mitte Juni gemäht. Das Mähgut wird abgefahren. Die Pflanzung hochstämmiger Obstbäume erfolgt in weitem Pflanzverband von 12 x 12 m. Ein Erhaltungsschnitt ist etwa alle 5 Jahre notwendig. Das Schnittgut wird abgefahren.

- 4.4 Die im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche für Ersatzmaßnahmen sowie die darauf auszuführenden Ersatzmaßnahmen sind dem aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes resultierenden Eingriff (Baugebiete, Verkehrsflächen) als Sammelersatzmaßnahme gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet. Die besonderen Maßnahmen, die im Baugebiet zum Schutz der Umwelt durchgeführt werden, sind Teil der Ersatzmaßnahmen.

8. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 81 HBO

5. EINFRIEDUNGEN
- Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind als Holz- und Metallzäune ohne Mauersockel in einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Die Zäune sind mit einheimischen Laubhecken zu umpflanzen. Auf Eckgrundstücken darf der Bewuchs an den zu Verkehrsflächen ausgerichteten Seiten nicht höher als 0,75 m sein.

6. DACHGESTALTUNG
- In den Baugebieten sind Sattel-, Krüppelwalml- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 28° bis 45° zulässig. Ebenfalls zulässig sind Pultdächer mit einer Dachneigung von 10° bis 25°. Ein Dachausbau (Drempel maximal 0,75 m) ist zulässig. Dachgauben sind zulässig. Es gilt die aktuelle Gaubensatzung der Gemeinde Künzell. Die Dacheindeckung ist mit kleinteiligen Dachziegeln oder -pfannen herzustellen. Bei der Dacheindeckung sind glänzende Materialien (wie z.B. glasierte Ziegel) sowie blaue und grüne Farbtöne unzulässig. Die Dacheindeckung von deutlich untergeordneten Teilflächen des Daches (z.B. Gauben) sind auch in anderen Materialien zulässig.

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.

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

- 7.1 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. Fotovoltaikanlagen sind zulässig.

- 7.2 Das Niederschlagswasser von Dachflächen kann als Betriebswasser in Zisternen abgeleitet und in den Gebäuden zumindest für die Gartenbewässerung genutzt werden. Nicht verwertbares Niederschlagswasser ist dem Regenwasserkanal zuzuführen. Die Grundsätze des ATV – Arbeitsblattes A 138 sind zu berücksichtigen.

- 7.3 Die Sicherung der Gebäude gegen drückendes Wasser ist durch entsprechende bauliche Vorkehrungen (schwarze oder weiße Wanne) zu gewährleisten. Drainagewasser darf nur in den Oberflächenwasserkanal eingeleitet werden. Ist dies nicht im freien Gefälle möglich, so ist das Drainagewasser zu pumpen. Die Drainageleitung ist gegen Rückstau zu sichern.

8. 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

9. BODENFUNDE
- Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden. Diese Bodenfunde 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.

10. ALTLAGEN
- Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Altlasten bzw. altlastenverdächtige 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 das Regierungspräsidium Kassel als technische Fachbehörde, der Gemeindevorstand der Gemeinde Künzell oder der Abfallwirtschaftsbetrieb beim Landkreis Fulda zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

11. WASSERSCHUTZGEBIET
- Das Planungsgebiet liegt in der Schutzzone III des amtlich festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage „Tiefbrunnen Giebelrain“ des Zweckverbandes Gruppenwasserwerk Florenberg. Die Schutzgebietsverordnung vom 01.12.1972 (StAnz. 473, S. 165) ist zu beachten. Die Wasserschutzgebietsverordnung enthält Einschränkungen zu bestimmten Nutzungsweisen. Zum Zweck der Einsichtnahme in die Originalschutzgebietsunterlagen wird darauf hingewiesen, dass die Schutzgebietsverordnung im Staatsanzeiger des Landes Hessen (StAnz. 473, S. 165) veröffentlicht wurde und u.a. bei der Gemeinde Künzell, beim Zweckverband Gruppenwasserwerk Florenberg (Betreiber der Wassergewinnungsanlage) und beim Regierungspräsidium Kassel, Abt. Staatl. Umweltamt Bad Hersfeld – Dez. 41.1 – zur öffentlichen Einsichtnahme vorliegt.

12. BAU DER GEPLANTEN STRASSE IN DER WASSERSCHUTZZONE II
- Für die Bauausführung wird auf die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen im Wasserschutzgebiet (RiStWag), Ausgabe 2002, verwiesen. Anfallendes Straßenoberflächenwasser ist aus der Zone II herauszuleiten, eine Versickerung oder Einleitung in der Zone II ist unzulässig. Zusätzlich ist ein deutlich erhöhter und nicht mit Personenkraftwagen überfahrbarer Bordstein (Hochbordstein) auf der südlichen Seite (Richtung der Zone II des Wasserschutzgebietes) der geplanten Straße vorzusehen.

13. ALLGEMEINE AUFLAGEN IN DER WEITEREN SCHUTZZONE (ZONE III)
- Während der Bauzeit ist im Baustellenbereich eine transportable Toilettenanlage mit dichtem Sammelbehälter aufzustellen. Die gesammelten Fäkalien sind einer zentralen Kläranlage zuzuführen.
 - Bei der Durchführung der Baumaßnahme dürfen keine wassergefährdenden Stoffe wie z.B. verschiedene Isolieranstriche, Farben, Farbverdünner, Wasch- und Reinigungsmittel, Schälöle oder ähnliches verwendet werden.
 - Beim Betanken von ortsbeweglichen Arbeitsmaschinen (wie z.B. Bagger oder Raupen) ist folgendes zu beachten:
 - Die Arbeitsmaschinen dürfen aus Straßenfahrzeugen, Aufsetztanks und aus Tankcontainern nur im Vollschlauchsystem mit einem nach dem Totmannprinzip schließenden Zapfventil bei einem Volumenstrom von nicht mehr als 200 l/min. im Auslauf befüllt werden.
 - Gleiches gilt auch für das Befüllen eines Tankcontainers (Lagerbehälter) mit einem Inhalt bis zu 1000 Liter im Falle einer kurzzeitigen Lagerung von wassergefährdenden Flüssigkeiten in der Schutzzone III.
 - Bei einer kurzzeitigen Lagerung dürfen nur doppelwandige lecküberwachte Behälter verwendet werden.
 - Beim Betanken sind evtl. Tropfverluste auf geeignete Weise aufzufangen.
 - Die zum Einsatz kommenden Maschinen und Fahrzeuge sollten möglichst mit Betriebsstoffen der geringsten Wassergefährdungsklasse (Klasse 1) betrieben werden.
 - Beim Einsatz von Baumaschinen und Geräten muss mit besonderer Sorgfalt gearbeitet werden. Die zum Einsatz kommenden Fahrzeuge und Maschinen sind täglich vor Beginn und nach Beendigung der Arbeiten auf Dichtigkeit zu prüfen. Fahrzeuge und Maschinen, die Kraftstoff- und/oder Ölverluste aufweisen, sind unverzüglich aus dem Schutzgebiet zu entfernen. Eine Verwendung von undichten oder tropfenden Fahrzeugen oder Maschinen in der Schutzzone ist nicht zulässig.
 - Sollten doch einmal wassergefährdende Flüssigkeiten austreten, z.B. beim Betanken oder aufgrund von Leckagen an Fahrzeugen und Maschinen, sind diese sofort aufzunehmen und schadlos zu beseitigen. Die entsprechenden Geräte und ausreichende Binde-mittel zur Aufnahme sind stets bereitzuhalten.
 - Bei einem Austreten von wassergefährdenden Flüssigkeiten sind unverzüglich die Untere Wasserbehörde beim Landrat des Landkreises Fulda, die nächste Polizeidienststelle, das Wasserversorgungsunternehmen sowie der Auftraggeber zu verständigen.
 - Sämtliche Baugruben und Rohrgräben sind nach Fertigstellung des Arbeitsabschnittes unverzüglich ordnungsgemäß zu verfüllen und zu verschließen.

14. ALLGEMEINE AUFLAGEN IN DER ENGEREN SCHUTZZONE (ZONE II)
- Neben den allgemeinen Auflagen der Weiteren Schutzzone ist folgendes zu beachten:
- In der Schutzzone II ist/sind verboten:
- Baustelleneinrichtungen
 - Toilettenanlagen
 - Wohn- und Lagerbaracken sowie von Wohnwagen und Wohncontainer
 - Ortsfeste Aufbereitungsanlagen für Baustoffe
 - Warten und Reinigen von Fahrzeugen
 - das Abstellen von Fahrzeugen außerhalb der Arbeitszeit
 - Betankung von Arbeitsmaschinen und Fahrzeugen (Baumaschinen, Baufahrzeugen etc.)
- Lagerung sowie der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und Flüssigkeiten (mit Ausnahme der Verwendung von Betriebsstoffen in Baufahrzeugen und -maschinen)

15. VERFAHRENSLEITUNGEN
- Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs ist die Verlegung neuer Telekommunikationsanlagen erforderlich. Die Deutsche Telekom behält sich vor, die für das Unternehmen kostengünstigste Bauweise zu realisieren. Dies kann unter Umständen die oberirdische Bauweise sein.
- Um eine mögliche Eskalation im Rahmen des Zustimmungsverfahrens nach Telekommunikationsgesetz (TKG § 50.3) zu vermeiden, ist die Telekom unter Beachtung wirtschaftlicher Vorgaben jedoch bereit, die Erschließungsmaßnahme im Neubaubereich (Längsverkabelung) in koordinierter, unterirdischer Bauweise durchzuführen. Die Herstellung der Hauszuführung (Tiefbau) muß allerdings vom Grundstückseigentümer / Bauherren selbst erbracht werden.

Dadurch sind die wirtschaftlichen Interessen der Deutschen Telekom zum Teil gewahrt und der Grundstückseigentümer hält sich die Option für eine jederzeit mögliche, flexible Versorgung seines Grundstücks mit Telekommunikation offen.

D. RECHTSGRUNDLAGEN

- Als Rechtsgrundlagen sind zu beachten:
- Baugesetzbuch (BauGB);
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO);
 - Planzonenverordnung (PlanZV 90);
 - Hess. Bauordnung (HBO)

jeweils in der z.Z. der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Künzell am 03.04.2003 beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich im Amtsblatt Nr. 19 vom 06.05.2003.

BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung wurde gemäß § 3 (1) BauGB vom 07.05.2003 bis einschließlich 15.05.2003 durchgeführt. Die Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung erfolgte ortsüblich im Amtsblatt Nr. 19 vom 06.05.2003.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

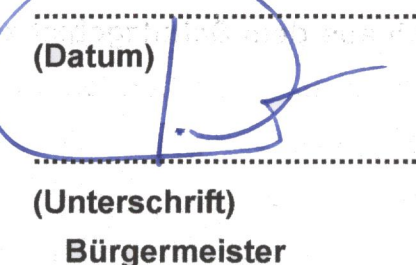
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Künzell hat in ihrer Sitzung am 17.07.2003 den Entwurf gemäß § 3 (2) BauGB zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Die fristgerechte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben und dem Hinweis, daß Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gemäß § 3 (2) BauGB ortsüblich im Amtsblatt Nr. 30 vom 22.07.2003. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs mit Begründung auf die Dauer von einem Monat erfolgte gemäß § 3 (2) BauGB vom 30.07.2003 bis einschließlich 01.09.2003.

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Künzell hat in ihrer Sitzung am 05.02.2004 den Entwurf gemäß § 3 (3) BauGB zur erneuten öffentlichen Auslegung beschlossen. Die fristgerechte Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben und dem Hinweis, daß Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gemäß § 3 (3) BauGB ortsüblich im Amtsblatt Nr. 07 vom 10.02.2004. Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs mit Begründung auf die Dauer von einem Monat erfolgte gemäß § 3 (3) BauGB vom 18.02.2004 bis einschließlich 19.03.2004.

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Künzell hat diesen Bebauungsplan am 01.04.2004 gem. § 10 BauGB und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO als Satzung beschlossen.

Künzell
(Siegel)  
(Datum) 28. April 2004
(Unterschrift) Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB erfolgte im Amtsblatt Nr. 16 vom 13.04.2004.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Künzell
(Siegel)  
(Datum) 28. April 2004
(Unterschrift) Bürgermeister

PLANZEICHEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	Allgemeine Wohngebiete
MI	Mischgebiete

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,8	Geschosflächenzahl
0,4	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse

BAUWEISE, BAUGRENZEN

	Baugrenze
	offene Bauweise
	Sattel-, Pult-, Walml- und Krüppelwalmdach

VERKEHRSFLÄCHEN

	Straßenverkehrsfläche
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: - Fußweg

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN UND FÜR DIE ABWASSERBESITZUNG

	Fläche für Versorgungsanlagen: Elektrizität
--	--

HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN

	unterirdisch
--	--------------

GRÜNFLÄCHEN

	öffentliche Grünfläche
	Spielplatz
	private Grünfläche
	Schutzpflanzung

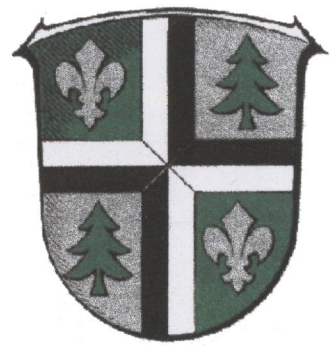
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	Anlage einer Streuobstwiese
	Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
	Anpflanzen von Einzelbäumen

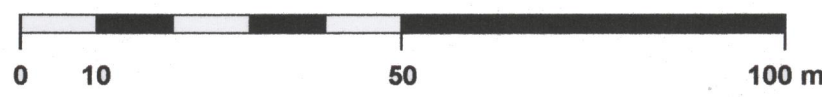
SONSTIGE PLANZEICHEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Vorschlag für Grundstücksteilung
	Mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen

GEMEINDE KÜNZELL
ORTSTEIL DIETERSHAUSEN



BEBAUUNGSPLAN NR.4
„MARIENHÖHE“



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	JW	1: 1000	SATZUNG	APRIL 2004