

Gemeinde Künzell, Ortsteil Dirlos

Bebauungsplan Nr. 9 "Am Filzhauck / Rössengraben"

1. Änderung



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. S. 457).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

--- Flurgrenze
Flur 6
Flurnummer
Flurstücksnummer
vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet
GEE eingeschränktes Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl
GFZ Geschossflächenzahl
Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß:
Maßgebend für die zweigeschossige Bebauung ist die Außenwandhöhe, gemessen vom Anschnitt des ursprünglichen Geländes (für Betriebs- und Werksgebäude 10,5 m ab Geländeoberkante). Die Höhenlage der Grundstücke darf nur unwesentlich verändert werden. Evtl. notwendige Anschüttungen oder Abgrabungen sind flach an das vorhandene Gelände anzugleichen.

WH maximale Außenwandhöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen (öffentlich)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:

W Wiesenweg für Straßenbauverwaltung

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Einfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

räumlicher Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

Sonstige Darstellungen

Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG

Vorbemerkung

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die Änderung der Art der baulichen Nutzung, die geringfügige Modifizierung der überbaubaren Grundstücksflächen, die Herausnahme der offenen Bauweise sowie die Aufnahme einer Festsetzung für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes für das eingeschränkte Gewerbegebiet mit der lfd. Nr. 2. Alle sonstigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 9 "Am Filzhauck / Rössengraben" gelten unverändert fort.

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO gilt für das eingeschränkte Gewerbegebiet mit der lfd. Nr. 2 und 3:

Vergnügungsstätten sind unzulässig.

1.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO gilt für das eingeschränkte Gewerbegebiet mit der lfd. Nr. 2 und 3:

Es sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.3 Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB gilt für das eingeschränkte Gewerbegebiet mit der lfd. Nr. 2:

Im 1. Obergeschoss sind Wohnungen mit einer Gesamtgeschosfläche von 400 m² zulässig.

1.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB:

Gemäß Einfahrtssymbol auf der Plankarte ist ausgehend vom Landweg max. eine Zufahrt (Einfahrt) zum Baugrundstück zulässig. Eine Ausfahrt in diesem Bereich ist unzulässig.

1.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes mit der lfd. Nr. 2 sind auf der Nord- und Südseite von Gebäuden im Bereich von Wohnungen nur Aufenthaltsräume mit nicht offenen Fenstern und Fensterläden zulässig. Für diese Aufenthaltsräume ist die Verwendung schallgedämmter Lüftungselemente in der Fassade bzw. an der Fensterkonstruktion erforderlich oder es ist alternativ eine zentrale Lüftungseinrichtung vorzusehen. Alternativ zu den Aufenthaltsräumen mit nicht offenen Fenstern ist auf der Nord- und Südseite von Gebäuden vor den Fassaden der Wohnungen eine hinterlüftete Glasfassade (bspw. verglaste Balkone) anzubringen. Schallschutzwände sind ausgeschlossen.

2 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

2.1 Es gelten die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Künzell in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

2.2 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

2.3 Drainageleitungen dürfen nicht an den Mischwasserkanal angeschlossen werden. Beim Anfall von drückendem Wasser hat die Sicherung durch entsprechende bauliche Vorkehrungen (schwarze oder weiße Wanne) zu erfolgen.

2.4 Hinweise für Werbeanlagen an Bundesfernstraßen

- Werbung am Ort der Leistung muss so gestaltet sein, dass eine längere Blickabwendung des Fahrzeugführers nicht erforderlich ist; das bedeutet insbesondere:
 - nicht überdimensioniert,
 - blendfrei,
 - nicht beweglich,
 - in Sekundenbruchteilen erfassbar oder zur nur unterschwelligten Wahrnehmung geeignet.

- Der Ort der Leistung darf nicht mehr als 1000 m (bezogen auf die Fahrstrecke im nachgeordneten Netz) von der nächsten folgenden Abfahrt entfernt sein.

- Das Angebot des jeweiligen Betriebes muss grundsätzlich auch für den LKW-Verkehr geeignet sein.

- Symbol oder Logo dürfen nur während der Öffnungszeiten des Betriebes von innen oder außen beleuchtet sein.

- Bei mehreren benachbarten Betrieben (Beherbergungsbetriebe, Gaststätten, Tankstellen, Reparaturservicebetriebe) ist die Errichtung mehrerer Pylone in unmittelbarer Nähe nicht zulässig.

- Ausschließlich am Ort der Leistung (Betriebsstätte) darf eine einzelne Werbemaßnahme größer dimensioniert und stärker wahrnehmbar gestaltet sein.

- Die Werbemaßnahmen des Pylons müssen so rechtzeitig vor einer Ausfahrt wahrgenommen werden können, dass von einer Entscheidung, den Ort der Leistung anzufahren, nach aller Erfahrung keine Gefährdung des Verkehrs ausgehen kann. Um die rechtzeitige Wahrnehmung der Werbemaßnahme zu gewähren, kann die Höhe der Werbemaßnahme bis auf maximal 30m von Geländeoberkante der Werbeanlagen zugelassen werden.

- Der Werbepylon muss so ausgerichtet werden, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der BAB A 7 nicht möglich ist.

- Auf dem Werbepylon dürfen keine Abbildungen dargestellt werden, die die Formen amtlicher Beschilderungen imitieren, oder den Farbgebungen von Verkehrszeichen und Wegweisern gleichen.

- Laufbandwerbung oder Laufbandtexte, permanente Wechselwerbung sowie Preisabbildungen sind unzulässig.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 16.02.2017

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 02.10.2017

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 02.10.2017

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 11.10.2017 bis einschließlich 13.11.2017

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Gemeindevertretung am 14.12.2017

Die Bekanntmachungen erfolgten im Amtsblatt der Gemeinde Künzell.

Ausfertigungsvermerk:

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

Künzell, den 15. Dez. 2017

Bürgermeister

Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 03. Jan. 2018

Künzell, den 03. Jan. 2018

Bürgermeister

Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)

