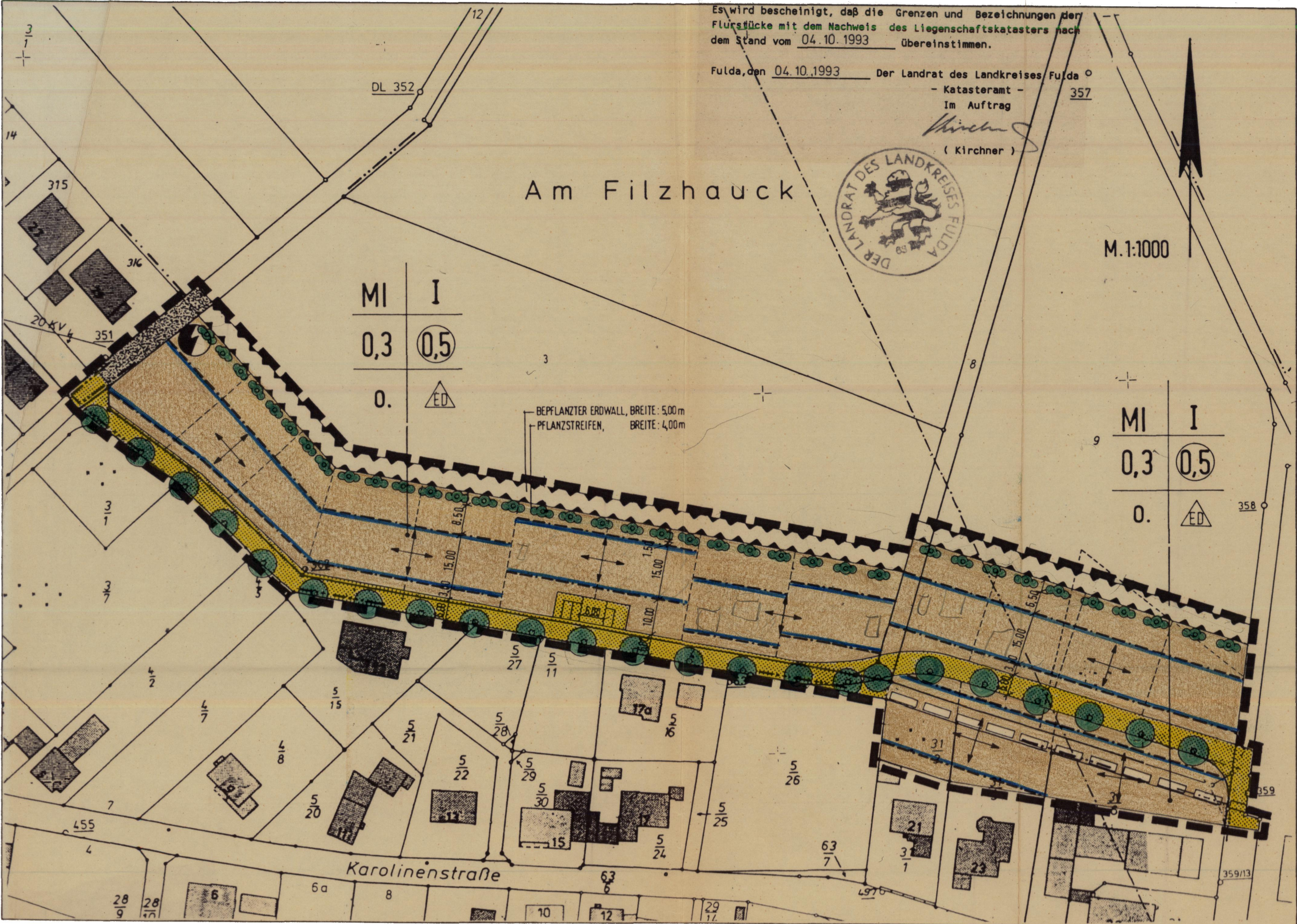




GEMEINDE KÜNZELL Ortsteil Dirlos - Dicker Turm

BEBAUUNGSPLAN NR. 10 "Am Filzhauck"

zugleich 1. Änderung
des Bebauungsplanes Nr.5 "Dicker Turm"

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf der Grundlage
nachfolgender Bestimmungen:

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986, zuletzt geändert durch Evertr v. 31.08.1990
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 31.01.1990
- des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes (WoBauErlG) in der Fassung vom 17.05.1990
- der Planzeichenverordnung (PlanZVO) in der Fassung vom 18.12.1990
- des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung und der auf § 9, Abs.4, BauGB beruhenden Hess. Verordnung vom 28.01.1977 (GVBl.I. Seite 102) in Verbindung mit § 118 HBO

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

	Parzellennummer
	Parzellengrenze vorhanden
	Vorhandene Gebäude
	Geplante Grundstücksgrenzen
	Begrenzung der Baubeschränkungszone (bis 100 m Abstand zur BAB 7) gem. § 9, Abs. 2, Bundesfernstraßengesetz (FstrG)

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler (Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde) entdeckt werden, sind diese nach § 20 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

EMPFEHLUNG:

Für alle Grundstücke wird die Sammlung von Niederschlagswasser, das von den Dachflächen der Gebäude abfließt, in Zisternen für Toiletten und Gartenbewässerung empfohlen. Hierfür müssen Gebäude mit einem Zwei-Wege-Wassersystem (Trinkwasser / Brauchwasser) ausgestattet werden. Die erforderliche Speichergröße der Zisternen sollte mind. 2 cbm betragen.

Aufenthaltsräume sollten in der südlichen Haushälfte, Funktionsräume (z.B. Toiletten, Bäder) in der nördlichen Haushälfte vorgesehen werden.

TEIL A

Planungsrechtliche Festsetzungen

- Grenze des Geltungsbereiches (§ 9, Abs. 7 BauGB)
- Grenze des Geltungsbereiches des des Bebauungsplanes der Gemeinde Künzell Nr. 5, "Dicker Turm" Für den Überschneidungsbereich mit dem Bebauungsplan Nr. 5 (Flurstücke 31/3, 31/5 und 31/6) gilt, daß die dort getroffenen Festsetzungen durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzt werden
- Grundstücksgrößen (§ 9 Abs. 1, Nr. 3 BauGB) Als Mindestgröße für das einzelne Grundstück dürfen 500 qm nicht unterschritten werden. Eine Ausnahme von dieser Festsetzung wird bei einer Bebauung mit Doppelhaushälften auf 300 qm zugelassen. Als Höchstgrenze für Einzelgrundstücke werden 1000 qm festgesetzt. Zu den Grundstücksgrößen kommt die Fläche des Erdwalls (11.2) hinzu.
- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB und §§ 4, 6, 16 und 17 BauNVO)
 - Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
 - Grundflächenzahl z.B. GRZ 0,3 (ohne Erdwall) (§ 19 BauNVO)
 - Geschoßflächenzahl z.B. GFZ 0,5 (ohne Erdwall) (§ 20 BauNVO)
 - Zahl der Vollgeschosse z.B. I (§ 16, Abs. 2, Nr. 3 und Abs. 4 BauNVO) Wenn im Rahmen der HBO Dachgeschosse als zusätzliche Vollgeschosse anzurechnen sind, können diese im Wege der Ausnahme zugelassen werden, sofern die festgesetzten Grund- und Geschoßflächenzahlen nicht überschritten werden
 - Die maximale Außenwandhöhe wird mit 4,50 m festgelegt.
 - Die Dachhöhe (Firsthöhe) wird auf max. 7,00 m über der letzten, die Gebäudeaußenwände verbindenden Geschoßdecke begrenzt.
 - Die absolute Firsthöhe wird auf 10,50 m festgesetzt.
- Stellplätze Für jede Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.
- Bauweise (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 22, Abs. 1-2 BauNVO)
 - Offene Bauweise (§ 22, Abs. 2 BauNVO)
 - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22, Abs. 2, Satz 2 BauNVO)
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23, Abs. 3 BauNVO)
 - Ausrichtung der Baukörper längsseite = Hauptfirstrichtung (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB)
- Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB)
 - Verkehrsfläche ohne Separierung
 - Landwirtschaftlicher Weg

- Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9, Abs. 1, Nr. 12 BauGB) Zweckbestimmung : Elektrizität
- Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9, Abs. 1, Nr. 25b BauGB)
 - Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Neuanpflanzungen nur mit standortgerechten Gehölzen, Blütensträuchern und Obstbäumen vorzunehmen. Als Sträucher und Heister: Haselnuß (Corylus avellana) Kornelkirsche (Cornus mas) Hartriegel (Cornus sanguinea) Feldahorn (Acer campestre) Hainbuche (Carpinus betulus) Wildrosen (z.B. Rosa canina) Traubenholunder (Sambucus racemosa) Als hochstämmige Einzelbäume: Traubeneiche (Quercus petraea) Stieleiche (Quercus robur) Hainbuche (Carpinus betulus) Bergahorn (Acer pseudoplatanus) Eberesche (Sorbus aucuparia) Elsbeere (Sorbus terminalis) Spitzahorn (Acer platanoides) Winterlinde (Tilia cordata) Vogelkirsche (Prunus avium) sowie verschiedene Blütengehölze z.B. Bauernjasmin Weigellen Flieder Hochstämmige Obstbäume: vorherrschend Apfel, Birnen, Pflaumen, Zwetschen
 - Vorhandene Gehölzbestände sind zu erhalten. Bei nachweisbar notwendiger Entfernung von Gehölzen sind angemessene Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Ersatzpflanzungen müssen in Sorten und Qualitäten dem ursprünglichen Bestand so weit wie möglich entsprechen.
- Anpflanzen von Bäumen Zu verwenden: Winterlinde (Tilia cordata "Greenspire", 3xv., o.B., 16-18) oder Spitzahorn (Acer platanoides "Cleveland", 3xv., o.B., 16-18)
- Anpflanzen von Sträuchern als mind. 3-reihige Heckenpflanzung mit standortgerechten Arten der Liste unter 10.1, Pflanzabstand der Sträucher in den Reihen: 1,50 m, Abstand der Reihen zueinander: 1,00 m.
- Anpflanzung von Einzelbäumen auf privaten Grundstücken Auf jedem Baugrundstück ist mind. 1 hochstämmiger Laubbaum l. oder 2. Ordnung zu pflanzen und zu pflegen.
- Lärmschutzmaßnahmen (§ 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB)
 - In allen Gebäuden im östlichen Bereich des Plangebietes müssen Fenster der Schallschutzklasse 3 nach VDI 27/9 eingebaut werden. Die Fenster der Gebäude im westlichen Bereich müssen der Schallschutzklasse 2 entsprechen.
 - Anlage eines bepflanzten Erdwalls Innerhalb des zeichnerisch dargestellten Bereiche ist es mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen, mind. 1,50 m hoher, ca. 5 m breiter Erdwall anzulegen. Bepflanzung des Erdwalls: mind. 4-reihig Die Fläche des Erdwalls wird den Privatgrundstücken zugeordnet und beim Maß der baulichen Nutzung nicht berücksichtigt.

TEIL B

Festsetzungen gem. § 118 HBO

- Besondere Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 118, Abs. 1, Nr. 1 HBO)
 - Dachform und Dachneigung Als Dachform ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nur das geneigte Dach zulässig. Die zulässige Dachneigung darf zwischen 35° und 45° betragen.
 - Dachgestaltung
 - Für die Gestaltung von Dachgauben ist die Dachgaubensatzung der Gemeinde zu beachten.
 - Diese Regeln gelten sinngemäß auch für Dacheinschnitte zur Ausbildung von Dachterrassen bzw. Loggien.
 - Maximal zulässige Drempeelhöhe Zulässig ist eine maximale Drempeelhöhe von 0,75 m. Die Drempeelhöhe wird gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren in Anschnitt mit der Außenwand.
 - Besondere Vorschriften über die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 118, Abs. 1, Nr. 4 und 5 HBO) Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, mind. 10 % dieser Flächen sind mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen Die Gestaltung, Bepflanzung und Pflege muß landschaftsgerecht erfolgen. Es dürfen keine Nadelgehölze verwendet werden außer : Eibe (Taxus baccata) und Gemeiner Wacholder (Juniperus communis).
 - Einfriedung Für die Einfriedung der Grundstücke können nur - lebende Hecken oder - Holz- und Metallzäune mit vertikaler Gliederung und einer max. Höhe von 1,30 m ohne festen Sockel verwendet werden. Zu öffentlichen Flächen sind Einfriedungen nicht zulässig.
- VERFAHRENSVERMERKE
- Die Gemeindevertretung hat am ... 12. DEZ. 1991 ... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.10 "Am Filzhauck" beschlossen. Der Beschluß wurde am ... 1. JAN. 1992 ... ortsüblich bekanntgemacht. Künzell, den ... 17. MAI 1994 ... Gemeindevorstand der Gemeinde Künzell Der Bürgermeister
 - Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB an diesem Bauleitplanverfahren wurde am ... 17. MAI 1994 ... ortsüblich bekanntgemacht. Diese Bekanntmachung enthielt den Hinweis, daß die Bürger in der Zeit vom ... 1. JAN. 1992 ... bis ... 1. JAN. 1993 ... Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Entwurfes haben. Künzell, den ... 17. MAI 1994 ... Gemeindevorstand der Gemeinde Künzell Der Bürgermeister
 - Der Entwurf mit Begründung zum Bebauungsplan Nr.10 "Am Filzhauck" hat über die Dauer eines Monats vom ... 1. JAN. 1992 ... bis ... 1. JAN. 1993 ... einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am ... 1. JAN. 1993 ... ortsüblich bekanntgemacht worden. Künzell, den ... 17. MAI 1994 ... Gemeindevorstand der Gemeinde Künzell Der Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat nach § 10 BauGB am ... 1. APR. 1994 ... den Bebauungsplan Nr.10 "Am Filzhauck" als Satzung beschlossen.

Künzell, den ... 17. MAI 1994 ...

Gemeindevorstand der Gemeinde Künzell
Der Bürgermeister

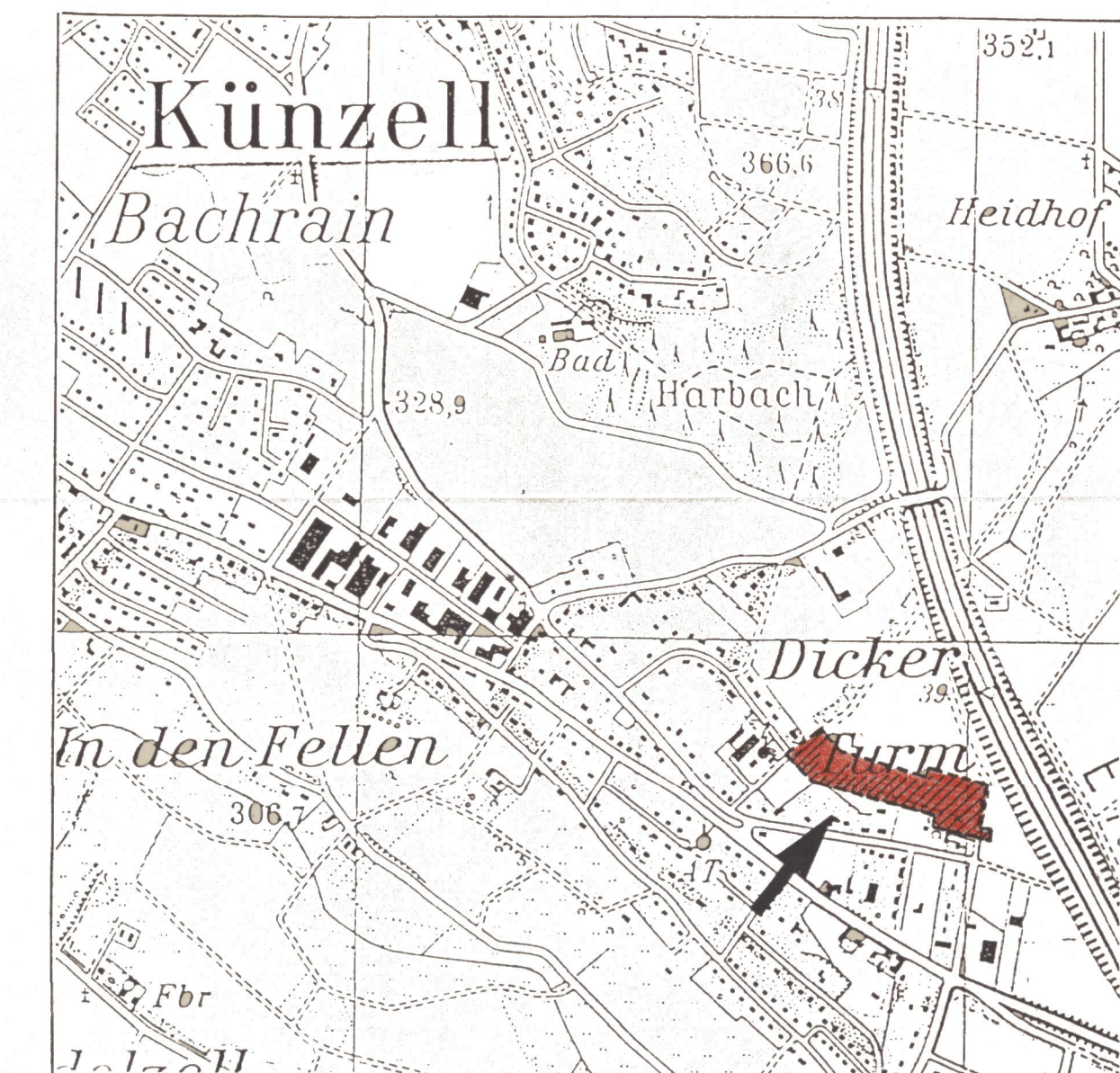
5. Da der Bebauungsplan zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfes der Bevölkerung dienen soll und aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist, ist er aufgrund des § 2 Abs. 6 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 28.04.1993 (BGBl I S. 622) nicht nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB der höheren Verwaltungsbehörde anzuzeigen.

Im Amtsblatt der Gemeinde Ausgabe Nr. 19/1994 vom 10.05.1994 wurde dies ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt außerdem Angaben über den Ort der Einsichtnahme in den Bebauungsplan Nr. 10 OT Dirlos-Dicker Turm "Am Filzhauck".

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 10 OT Dirlos- Dicker Turm "Am Filzhauck" gemäß § 12 BauGB in Kraft.

Künzell, den 18.05.1994

Gemeindevorstand der Gemeinde Künzell
Brück Bürgermeister



GEMEINDE KÜNZELL
LANDKREIS FULDA

BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN
ORTSTEIL DIRLOS - DICKER TURM
NR.10 "MISCHGEBIET AM FILZHAUCK"