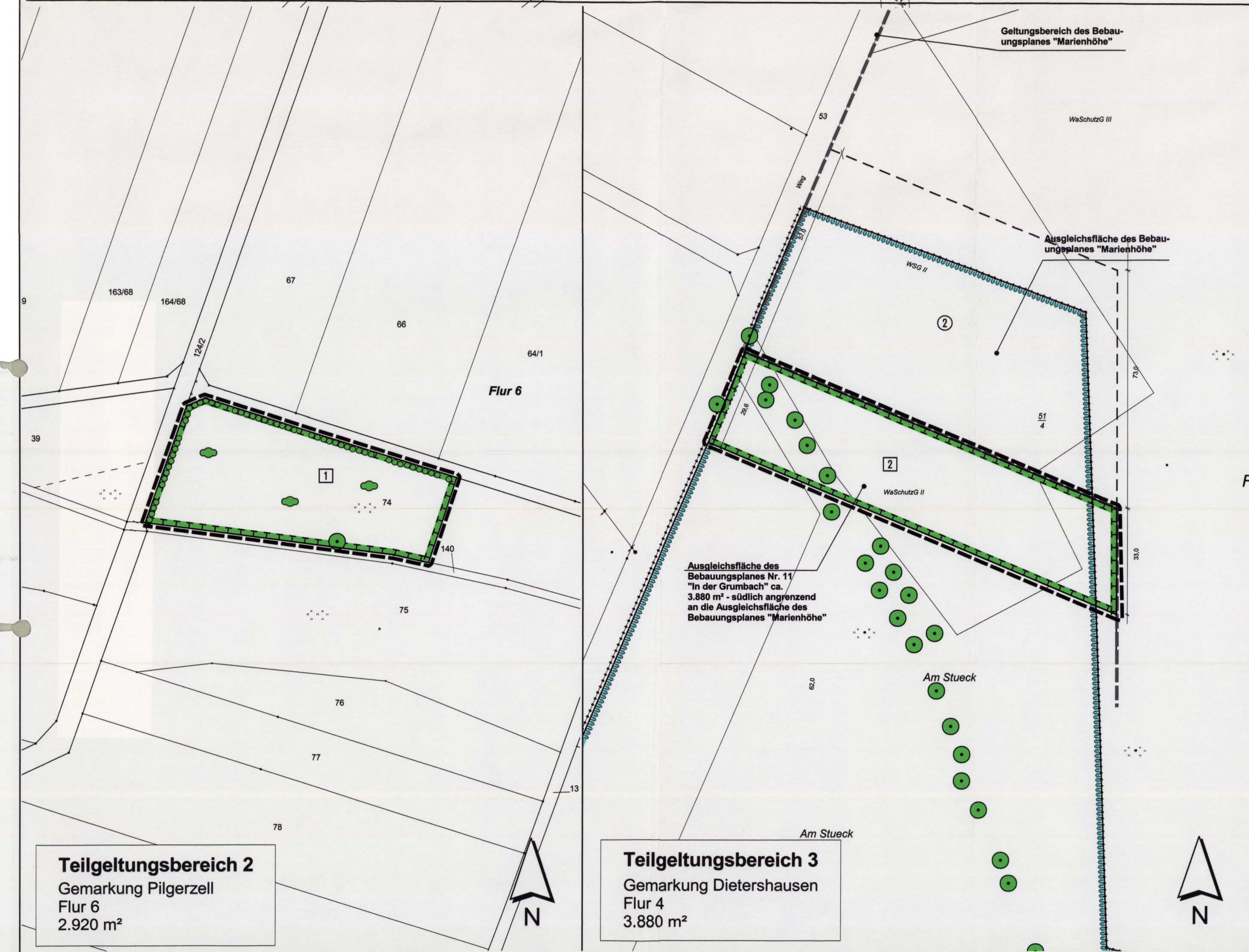
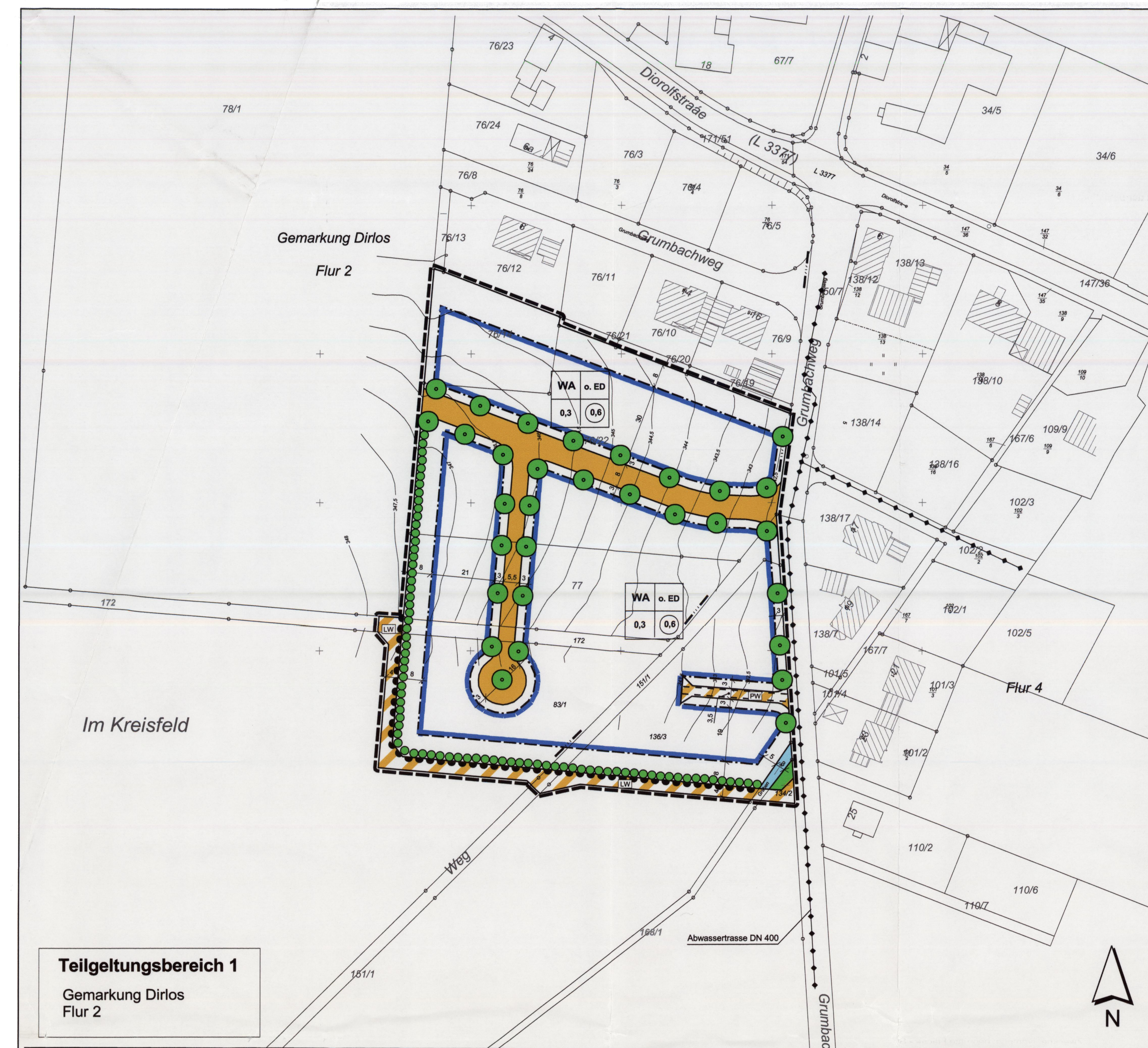




RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB - Baugesetzbuch
BauNVO - Baumutzungsverordnung
PlanzV - Planzeichenverordnung
HBO - Hessische Bauordnung

A. ZEICHENERKLÄRUNG

01. Art der baulichen Nutzung (§ 1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

02. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

GFZ 0,6 Geschossflächenzahl (GFZ)

GRZ 0,3 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

03. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 22 und 23 BauNVO)

a. offene Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

04. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Strassenverkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung:

LW landwirtschaftlicher Weg (unversiegelt)

PW private Grundstückszufahrt

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

----- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt - torlose Einfriedung

05. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

② Wasserschutzgebiet: Zone 2

06. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: begrünte Fläche - Standort Bildstock

07. Wasserflächen und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Vorfuter - Grumbach

08. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zweckbestimmung: Externe Ausgleichsmaßnahmen

Erhaltung von Bäumen

Anpflanzung von Bäumen (etwaige Standortbindung)

Anpflanzung von Baumgruppen durch Stecklinge

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

09. Sonstige Planzeichen

mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 1 BauGB)

10. Kennzeichnungen und Bestandsdarstellung

z.B. | Grünordnerische Festsetzungen (s. textliche Festsetzungen Nr. 2.2 und 2.3)

Geplante Parzellierung oder Grundstücksteilung (unverbindlich)

z.B. 7,6 Bemaßung (in Meter)

172 Höhenlinien (in Meter)

Flur 1 Flurnummer (z.B.)

z.B. 7/1 Flurstücksnummer /-grenze und Grenzsteine

Flurgrenze

Gebäude

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe
- Nr. 5 Tankstellen
nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen)

Bei Sattel-, Walim und Krüppelwalmdächern:

Die maximale Außenwandtraufhöhe beträgt 6,50 m. Die Außenwandtraufhöhe wird gemessen über natürlicher Geländehöhe an der Talseite des Gebäudes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche. Werden an der Talseite unterschiedliche Höhen gemessen, so ist die mittlere Höhe anzunehmen. Die maximale Firsthöhe beträgt 10,00 m. Für die Ermittlung der Firsthöhe gilt ebenfalls die talseitige natürliche Geländehöhe.

Bei Pultdächern:

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 8,00 m. Die Gebäudehöhe wird gemessen über natürlicher Geländehöhe an der Talseite des Gebäudes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Werden an der Talseite unterschiedliche Höhen gemessen, so ist die mittlere Höhe anzunehmen.

1.3 Bauweise

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO werden Baugrenzen festgesetzt. Diese Baugrenzen sind für Nebenanlagen unverbindlich.

1.5 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Von der Straßengrenze aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Privatgrundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.

1.6 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

In den Verkehrswegen sind bei Ausbau und Herstellung, Trassen für die spätere Verlegung der Versorgungsleitungen vorzusehen. Die zuständigen Versorgungsunternehmen sind von Straßenbaumaßnahmen, so früh wie möglich mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn schriftlich zu unterrichten.

Alle Ver- und Entsorgungstrassen sowie Telekommunikationstrassen sind unterirdisch zu verlegen.

1.7 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Drainagewasser dürfen nicht, auch nicht über die Grundleitungen, an die Kanalisation angeschlossen werden. Erforderlichenfalls hat die Sicherung der Gebäude gegen drückendes Wasser durch entsprechende bauliche Vorkehrungen (schwarze oder weiße Wanne) zu erfolgen.

1.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

In dem privaten Zufahrtsweg (PW) im Süden des Baugebietes wird ein Leitungsrecht (3 m Breite) zugunsten aller zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen ausgewiesen.

2. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

2.1 Maßnahmen für Baugrundstücke

2.1.1 Bodenversiegelung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Anteil wasserundurchlässiger Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Zur Flächenbefestigung von Zuwegungen, Stellplätzen usw. sind großflächige Pflasterbeläge, Rasengittersteine, Schotterterrassen oder wassergebundene Decken zu verwenden.

2.1.2 Bepflanzung

Mindestens 80 % der nicht überbauten Grundstücksfläche ist als Gehölz- oder Grünfläche (Wiese, Rasen, Staudenbeet etc.) oder als Gartenfläche zu gestalten.

Bis zu 200 m² versiegelter Grundstücksfläche ist mind. ein Laubb Baum (Qualität: mind. 2 x v., 10 - 12 cm STU) oder ein hochstämmiger Obstbaum (Qualität: mind. 2 x v., 8 - 10 cm STU) der Pflanzlisten 1 u. 2, zu pflanzen und zu unterhalten. Je weitere angefangene 100 m² versiegelter Fläche ist ein weiterer Baum der o. a. Arten zu pflanzen. Gemäß Planzeichnung festgesetzte Bäume sind hierauf anzurechnen.

Parallel zu der süd- und westlichen Außengrenze des Baugebietes ist ein mindestens 3-zeiliger Gehölzriegel anzupflanzen (Pflanz- und Reihenabstand 1 m). Zu verwenden sind Sträucher (Qualität: Heister 100 - 150 cm Höhe) der Pflanzliste 3 sowie Bäume (Qualität: 2 x v., 8 - 10 cm STU) der Pflanzlisten 1 u. 2.

25 % der Grundstücksgrenzen der übrigen Grundstücke sind mit einem 2-zeiligen Gehölzriegel zu bepflanzen.

2.2 Maßnahmen für Teilgeltungsbereich 2

Am Nord- und Westrand der Ausgleichsfläche ist ein 3-zeiliger Gehölzriegel aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen (Pflanz- und Reihenabstand 1 m, Qualität: 40 - 60 cm Höhe, Arten s. Pflanzliste 3).

Auf der Fläche sind Gehölzgruppen durch Stecken von je 5 - 6 Steckhölzern anzulegen. Das Steckmaterial wird von der vorhandenen Baumweide gewonnen. Es sind mindestens 6 Gehölzgruppen anzulegen.

2.3 Maßnahmen für Teilgeltungsbereich 3

Anlage einer Streuobstwiese:

Die Fläche ist mit hochstämmigen Obstbäumen (Qualität: mind. 2 x v., 8 - 10 cm STU) im Planverband 12 x 12 m zu bepflanzen. Ein Erhaltungsschnitt ist mind. alle 5 Jahre durchzuführen, das Schnittgut ist abzutransportieren.

Die Anwendung von Dünger und Bioziden ist unzulässig. Die Wiese ist 1 x jährlich ab Mitte Juni zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren.

2.4 Pflanzlisten (Vorschlagslisten)

2.4.1 Laubbäume

Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Feldahorn (Acer campestre), Winterlinde (Tilia cordata), Eberesche (Sorbus aucuparia), Traubeneiche (Quercus petraea), Steileiche (Quercus robur), Mhlbeere (Sorbus aria)

2.4.2 Obstgehölze

Äpfel: Boskop, Goldparmäne, Gravensteiner, Rheinischer Bohnapfel, Schafsnase
Birnen: Grüne Jagdbirne, Gute Graue, Gute Luise, Neue Polsteu
Kirschen: Büttner's Rote Knorpelkirsche, Hedelfinger
sowie: Pflaumen, Mirabellen, Zwetschen

2.4.3 Sträucher

Hasel (Corylus avellana), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Weißdorn (Crataegus monogyna), Roter Hirtentagel (Cornus sanguinea), Heckenrose (Rosa canina), Schlehe (Prunus spinosa), Kreuzdorn (Rhamnus cathartica), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)

2.4.3 Kletter- und Rankpflanzen

Kletterrosen (Rosa in Sorten), Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia), Efeu (Hedera helix), Waldbre (Clematis Hybriden), Geißblatt (Lonicera caprifolium)

2.5 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

Die unter 2.2 und 2.3 der textlichen Festsetzungen aufgeführten Maßnahmen werden dem Gesamteingriff des Planungsgebietes zugeordnet (§ 9 Abs. 1a BauGB).

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden entsprechend ihres Anteiles am Gesamteingriff zu 25 % dem Bau der Erschließungsanlage und zu 75 % den privaten Baumaßnahmen zugeordnet.

3. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 HBO)

3.1 Dachform und Dacheindeckung

Im Baugebiet sind Sattel-, Krüppelwalim-, Walmdächer mit einer Dachneigung von 32° - 48° zulässig.

Ebenfalls zulässig sind Pultdächer mit einer Dachneigung von 10° - 20°.

An das Hauptgebäude angebaute Garagen und sonstige Nebenanlagen haben sich an der Dachform des Hauptgebäudes zu orientieren. Flachdächer bei Garagen und Nebenanlagen sind nur als begründete Dächer zulässig.

Die Dacheindeckung ist mit kleinteiligen Dachziegeln oder -platten herzustellen. Bei der Dacheindeckung sind glänzende Materialien (wie z. B. glasierte Ziegel) sowie blaue und grüne Farböne unzulässig. Die Dacheindeckung von deutlich untergeordneten Teilflächen des Daches (z. B. Gauen) sind auch in anderen Materialien zulässig.

Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform, Dachneigung und Dachdeckung (Ziegelformate und -farbe) auszuführen.

3.2 Dachaufbauten

Es gilt die Satzung über die Gestaltung von Dachgauben der Gemeinde Künzell.

Dachaufbauten für Solaranlagen sind zulässig. Sie haben sich an die Dachneigung anzupassen.

3.3 Stellplätze

Es gilt die Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Künzell.

3.4 Abfallbehältnisse

Für alle beweglichen Abfallbehältnisse muss auf dem Grundstück ein Standort vorgesehen werden, der durch Einfriedung oder Abpflanzung straßenseitig nicht einsehbar ist.

3.5 Einfriedungen

Die Grundstücksbegrenzungen sind vorzugsweise in Lebendbauweise mit Gehölzen gemäß den Pflanzlisten nach Punkt 2.4 anzulegen. Zur Einfriedung sind Maschendrahtzäune, Holzlatenzäune oder ähnliche Produkte ohne Sockel zulässig.

Die seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen sind so vorzunehmen, dass Kleintiere ohne Behinderung über die Grundstücksgrenze wandern können. So müssen z.B. feingliedrige Maschendrahtzäune 10 cm über dem Boden enden.

4. Hinweise und nachrichtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

4.1 Denkmalschutz und Bodenfunde

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische Denkmalpflege, oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

4.2 Dachflächenwasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser sollte einer Zisterne zugeführt werden und zur Brauchwasser-nutzung (Toilettenspülung, Gartenbewässerung) genutzt werden.

Trink-, Regen- und Brauchwassernetze sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen (§ 17 Trinkwasserverordnung - TWVO - vom 21.05.2001). Eine Trinkwassernachspeisung in den Brauch-wassersammelbehälter ist nur über einen freien Auslauf erlaubt (DIN 1989 - Teil 4, Abs. 4.52). Alle Entnahme-stellen, die mit Oberflächen- oder Dachablaufwasser gespeist werden, sind mit den Worten "Kein Trinkwasser" schriftlich oder bildlich zu kennzeichnen (DIN 1989, Teil 2, Abs. 3.3.2) Querverbindungen sind auszuschließen.

Die Inbetriebnahme einer Regenwasser- bzw. Brauchwasseranlage ist dem Landkreis Fulda - Gesundheitsamt anzuzeigen.

4.3 Grünordnung - Vollzugsfrist - Nachweis - Erhaltungsgebot

Die verbindlichen Baumpflanzungen sind in dem Bauantrag nachzuweisen (Art, Qualität, Standort). Die Grundstückseigentümer haben die Baumpflanzungen und sonstige grünordnerische Festsetzungen innerhalb von 2 Jahren nach Bezugsfrist durchzuführen und mit der Gebrauchsabnahme nachzuweisen.

Neuapflanzungen sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und sonstige Bepflanzungen sind nachzupflanzen.

4.4 Entwässerung

Erforderliche Entwässerungsanlagen werden in gesonderten fachtechnischen Plänen nachgewiesen.

4.5 Grenzabstände

Bei Pflanzungen innerhalb der Teilgeltungsbereiche sind die gesetzlichen Mindestgrenzabstände einzuhalten. Bei Pflanzungen angrenzend zu landwirtschaftlichen Nutzflächen gelten die doppelten Grenzabstände.

4.6 Schallschutzmaßnahmen

Die Bauherren werden darauf hingewiesen, dass durch gezielte Maßnahmen des passiven Schallschutzes am Gebäude eine deutliche Verminderung der Schallinnenpegel zu erreichen ist.

Ein ausreichender passiver Schallschutz am Gebäude ist in der Regel durch gezielte Auswahl der Baumaterialien für die Außenwände bzw. der Außenwanddämmung und durch geeignete Fenster zu erreichen.

AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSsverMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 25.09.2003 gefasst. Der Beschluss wurde am 07.10.2003 bekannt gegeben.

Künzell, 11.05.2005



(Siegel)

P. Meinecke (Bürgermeister)

2. Bürgerbeteiligung

Der Termin der Bürgerbeteiligung wurde am 07.10.2003 bekannt gegeben. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in dem Zeitraum vom 13.10.2003 bis einschl. 17.10.2003.

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 30.10.2003.

4. Öffentliche Auslegung

Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 28.04.2004 bis einschl. 03.06.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde am 20.04.2004 bekannt gegeben.

5. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am 28.04.2005 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die baurechtlichen Festsetzungen wurden gemäß § 81 HBO am 28.04.2005 beschlossen.

Künzell, 11.05.2005



(Siegel)

P. Meinecke (Bürgermeister)

6. Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung am 10.05.2005 in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan zu jedermann Einsicht in der Gemeindeverwaltung, Abteilung Bauamt bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

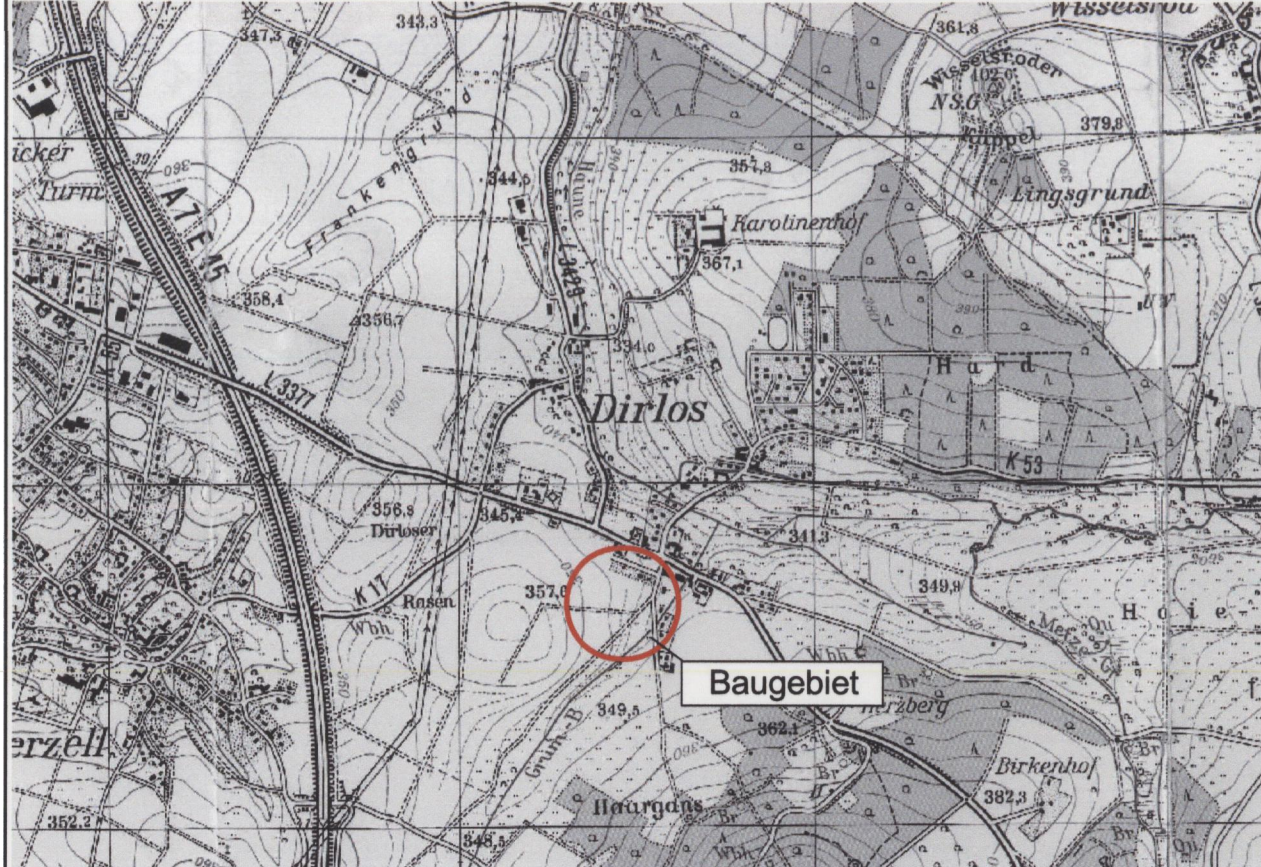
Künzell, 11.05.2005



(Siegel)

P. Meinecke (Bürgermeister)

Satzung



GEMEINDE KÜNZELL

Bebauungsplan Nr. 11 "In der Grumbach" mit integr. Landschaftsplan, Ortsteil Dirlos

Maßstab: 1 : 1.000

Datum: April 2005

36043 FULDA KÜNZELLER STR. 11
TEL. (0661) 92814-0 FAX (0661) 92814-50 eMail: info@henning-partner.de

Bearbeitet: Hofmann

Verfahrensstand: Satzung