GEMEINDE KÜNZELL OT. DIRLOS

LANDKREIS FULDA

BEBAUUNGSPLAN NR. 12 “WISSELSER STRAßE WEST”

(Einschließlich örtlicher Bauvorschriften über die Gestaltung gem. § 81 HBO)

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in seiner Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950) unter Berücksichtigung der Änderung durch Artikel 7 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I,S. 1149) und § 81 der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 274)) i.V.m. der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 1. April 1993 (GVBl. 1992 I S. 534), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 1998 (GVBl. I S.562) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Künzell den

Bebauungsplan Nr. 12 “Wisselser Straße West”
Ot. Dirlos

bestehend aus Planzeichnung und den unten-(neben)[1] stehenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Künzell, den 04. Mai 2005

Meinecke, Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat in Ihrer Sitzung am 13. November 2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 “Wisselser Straße West”, Ot. Dirlos beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 18. November 2003 ortsüblich bekannt gemacht worden.

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29. November 2003 frühzeitig an der Planung beteiligt.

3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung - ortsüblich bekannt gemacht am 18.11.2003 - fand in der Zeit vom 24. November 2003 bis einschließlich 28. November 2003 statt.

4. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes, einschließlich örtlicher Bauvorschriften gemäß § 81 HBO, und die Entwurfsbegründung haben in der Zeit vom 21. April 2004 bis einschließlich 24. Mai 2004 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13. April 2004 ortsüblich bekannt gemacht.

5. Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 11. November 2004 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gem. § 3 Abs. 3 Satz1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.12.2004 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes, einschließlich örtlicher Bauvorschriften gemäß § 81 HBO, und die Entwurfsbegründung haben in der Zeit vom 29. Dezember 2004 bis einschließlich 01. Februar 2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

6. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, einschließlich örtl. Bauvorschriften gemäß § 81 HBO, nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 (2) BauGB, in ihrer Sitzung am 28. April 2005 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

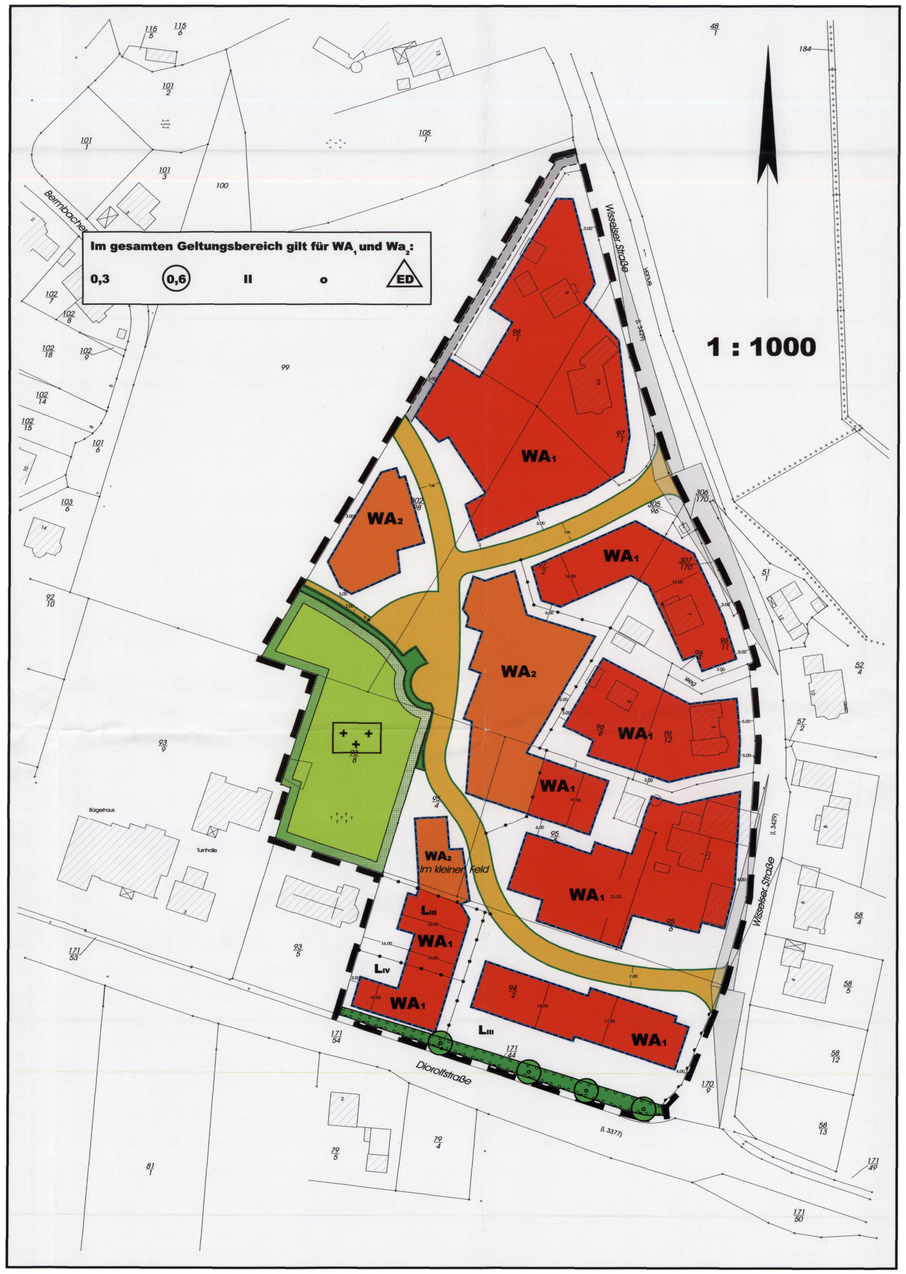
7. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes, einschließlich örtlicher Bauvorschriften gemäß § 81 HBO, durch die Gemeindevertretung ist gem. § 10 (3) BauGB am 10. Mai 2005 im Amtsblatt Nr. 19 der Gemeinde Künzell öffentlich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 10. Mai 2005 rechtsverbindlich geworden.

Künzell, den 11. Mai 2005

Meinecke, Bürgermeister



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG (§ 81 HBO)

1.0 ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG DER DACHFORM

1.1 Im gesamten Baugebiet sind für Hauptbaukörper nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit Neigungen von 28° bis 45° und Pultdächer mit Neigungen von 10° bis 25 ° zulässig. Alle anderen Dachformen, inkl. Halbwalm, sind ausgeschlossen.

1.2 Gauben sind nach der gemeindlichen Gaubensatzung auszuführen.

2.0 ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG DER DACHEINDECKUNG

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

2.2 Flachgeneigte Pultdächer sind, sofern es die Dachkonstruktion erfordert, von den Materialvorgaben der ÖBV 2.1 befreit. Die Farbvorschriften bleiben unberührt.

2.3 Solaranlagen und Wintergärten sind von den vorgenannten Vorschriften ausgenommen.

2.4 Solaranlagen sind in die Dachfläche zu integrieren.

3.0 ANFORDERUNG AN DIE GESTALTUNG VON AUßENWÄNDEN

3.1 Geputzte Außenwände der Hauptgebäude und Garagen sind ausschließlich in erdbzw. pastellfarbenen sowie in weißen bzw. grauweißen Tönungen zulässig. Hiervon ausgenommen sind Wintergärten.

3.2 Für Holzverschalungen sind ausschließlich offenporig lasierte Naturfarbtöne zulässig.

4.0 ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG VON EINFRIEDUNGEN

4.1 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen als Hecken, senkrechte Holzlatten- oder Maschendrahtzäune auszuführen. Hiervon ausgenommen sind Tore, die zu Stellplätzen, Garagen und Hauseingängen führen (Die Vorschriften des § 3 der Garagenverordnung (GVAO) vom 16.11.1995 bleiben unberührt).

4.2 Alle Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Sockel- und Pfeilerausbildungen sind ausgeschlossen.

5.0 ANFORDERUNGEN AN DIE AUSFÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN

Versorgungsleitungen für Elektrizität und Telekommunikationsanlagen sind unterirdisch zu verkabeln.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Allgemeines Wohngebiet - Gliederung gem. § 1 Abs. 4 BauNVO

Das im gesamten Geltungsbereich festgesetzte Allgemeine Wohngebiet wird gem. § 1 Abs. 4 BauNVO in die Teilbereiche WA_1 und WA_2 gegliedert. Regelungen zu den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind für die Teilbereiche WA_1 und WA_2 unter Nr. 1.4 der textlichen Festsetzungen zusammengefasst.

1.2 Allgemeines Wohngebiet - Teilbereich WA_1

Im WA_1 sind alle Arten der zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO (Allgemeines Wohngebiet) zulässig.

1.3 Allgemeines Wohngebiet - Teilbereich WA_2

1.3.1 Auf der Grundlage des § 1 Abs. 4 BauNVO sind folgende allgemein zulässigen Arten von Nutzungen im WA_2 nicht zulässig:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für sportliche Zwecke

1.3.2 Ausnahmsweise können auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO im WA_2 die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO aufgeführten allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden, sofern sie durch Betrieb und Architektur weder die Totenruhe noch das denkmalwürdige Ambiente des nahegelegenen Dorffriedhofes stören.

1.4 “Ausschluss” von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO sowie ausnahmsweise Zulässigkeit von Floristikbetrieben auf der Grundlage von § 1 Abs. 9 BauNVO.

Für WA_1 wird festgesetzt:

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die in § 4 (3) BauNVO unter Nrn. 1, 3 und 5 genannten ausnahmsweise zulässigen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen und
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher unzulässig.

Für WA_2 wird festgesetzt:

1. Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO unter Nrn. 1, 2, 3 und 5 genannten ausnahmsweise zulässigen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen und
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher unzulässig.

2. Auf der Grundlage von § 1 Abs. 9 BauNVO sind Floristikbetriebe, die im Zusammenhang mit der Friedhofsnutzung stehen ,ausnahmsweise zulässig.

2.0 AUSNAHMSWEISES ÜBERSCHREITEN VON BAUGRENZEN DURCH WINTERGÄRTEN

Die Baugrenzen, die Wohngebäude nach Süden, Südwesten und Westen begrenzen, dürfen gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO mit Bauteilen, deren Gesamtoberfläche bis zu 80 % verglast ist, um bis zu 2,0 m überschritten werden.

3.0 HÖHE BAULICHER ANLAGEN GEM. § 16 (2) NR. 4 BauNVO

- bei Satteldächern

Die maximale Traufhöhe der Hauptbaukörper 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 8,0 m. Die Gebäudehöhe wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes des Gebäudes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut .

4.0 MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖßEN

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird festgesetzt, dass 500 qm Fläche für das einzelne Grundstück nicht unterschritten werden dürfen. Für Doppelhäuser sind ausnahmsweise 300 qm zulässig. Als Höchstgrenze für Einzelgrundstücke werden 1000 qm festgesetzt.

5.0 BESCHRÄNKUNG DER ANZAHL VON WOHNUNGEN

Für den gesamten Geltungsbereich gilt: Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind je Einzelhaus maximal 3 Wohnungen, je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohnungen zulässig.

6.0 ÖKOLOGISCH WIRKSAME FESTSETZUNGEN

6.1.0 BEPFLANZUNG VON PRIVATEN UND ÖFFENTLICHEN FLÄCHEN

6.1.1 Für jedes Baugrundstück gilt:

a) je angefangene 75 qm versiegelter Fläche ist mindestens ein heimischer Obstbaum als Hochstamm nach DIN zu pflanzen.

b) Im Vorgarten jedes Grundstücks ist zusätzlich min. ein standortheimischer Laubbaum als Hochstamm nach DIN zu pflanzen.

c) Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und ggf. durch neue zu ersetzen.

6.1.2 Die öffentlichen Verkehrsflächen sind mit Bäumen zu begrünen. Für die Bepflanzung sind standortheimische Laubgehölze zu verwenden.

6.1.3 Die Einzelbaumstandorte entlang der Diorolfstraße sind mit Corylus columna (Baumhasel) zu bepflanzen.

6.1.4 Die Standorte der festgesetzten Einzelbäume unter 6.1.3 unterliegen keiner maßlichen Bindung. Vorhandene Versorgungskabel sind zu berücksichtigen.

6.1.5 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind ganzflächig mit standortheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Satz 2 aus 6.1.4 gilt sinngemäß.

6.2 MINIMIERUNG DER VERSIEGELUNG

Auf der Grundlage des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige überbaubare Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen um nicht mehr als 30 % überschritten werden.

7.0 SCHALLSCHUTZ GEMÄß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Das erforderliche, resultierende Schalldämmmaß des Gesamt-Außenbauteils von Aufenthalts- und Schlafräumen in Wohnungen sowie in Büros darf die nachstehenden Werte nicht unterschreiten.

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (DIN 4109)

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Aufenthalts- und Schlafräume in Wohnungen	Büroräume
	dB (A)	erf. R'w,r des Außenbauteils in dB	
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35

Tabelle 10 der DIN 4109 für Kombinationen von Außenwänden und Fenstern - Schallschutz im Hochbau - gilt entsprechend.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:

1. Stellplatzsatzung der Gemeinde Künzell
2. Gaubensatzung der Gemeinde Künzell

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

- WA_1 Allgemeines Wohngebiet - Teilbereich 1
- WA_2 Allgemeines Wohngebiet - Teilbereich 2

Maß der baulichen Nutzung
(§16 BauNVO)

- z.B. 0,3 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- 0,6 Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 2 BauGB)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 u. 23 BauNVO)

- o Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- ED Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 + 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Fußweg
- Bereiche ohne Ein- uns Ausfahrt im Bereich der Diorolfstraße

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

- Anzupflanzende Bäume
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche: Zweckbestimmung Friedhof

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. Von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes oder Abgrenzung unterschiedlicher Geschosshöhen, Lärmpegelbereiche, etc.
- z.B. L_{III} Lärmpegelbereich III (s. Textl. Festsetzung Nr. 8)
- Mit Leitungsrechten zu Gunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belastende Flächen
- Sichtdreiecke, die von jeglichen sichtbehindernden baulichen Nebenanlagen und Bewuchs höher 1,0 m freizuhalten sind.

Hinweise:

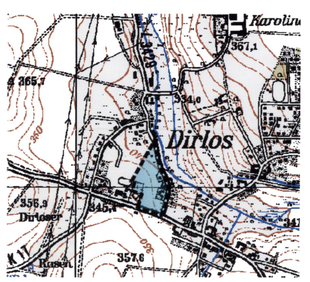
1. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde unverzüglich anzuzeigen.

2. Der Anschluss von Drainageleitungen, auch über die Grundstücksentwässerung an die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig. Erforderlichenfalls ist die geplante Bebauung durch bauliche Vorkehrungen (schwarze oder weiße Wanne) gegen Grund- und Schichtenwasser zu schützen.

Gemeinde Künzell
Ot. Dirlos
Landkreis Fulda

BEBAUUNGSPLAN NR. 12 “WISSELSER STRAßE WEST”
Einschließlich örtlicher Bauvorschriften gem. § 81 HBO

Urschrift



Umgebung des Bebauungsplanes

PLANUNGSGEMEINSCHAFT STADTARCHITEKTUR
PgS
Stadtplanung Architektur Freiraumplanung Baurecht Stadtsoziologie
Heinrich-König-Straße 1 . 36093 Künzell . Tel.: 0661/9621825 . Fax -/9621826 . e-mail:stadtarchitektur @ t-online.de

Stand: 03. Mai 2005 - Urschrift

Götz