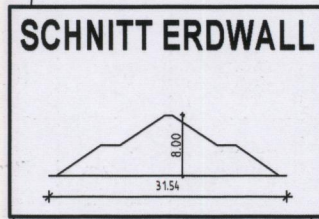




Planzeichen Zusatzgebietsbereich 2 13. Naturschutz	Planzeichen Zusatzgebietsbereich 1 13. Naturschutz
13.1 Maßnahmen für Naturschutz	13.1 Maßnahmen für Naturschutz
13.2 Maßnahmen gemäß Textfestsetzungen auf Planzeichnung	13.2 Maßnahmen gemäß Textfestsetzungen auf Planzeichnung
13.2d Erhaltung Bäume	
15. Sonstige Planzeichen	15. Sonstige Planzeichen
15.14 Abgrenzung unterschiedl. Nutzung	15.13 Grenze des Bebauungsplans
15.13 Grenze des Bebauungsplans	



ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG					
ART DER BAUL. NUTZUNG	ZAHLE DER VOLL- GESCHOSSE	1	2	MI	II
GRUNDFLÄCHEN - ZAHLE	GESCHOSSEFLÄCHEN - ZAHLE	0,3	0,4	0,4	0,4
BAUWEISE	DACHFORM	0	0	0	0



TEXTFESTSETZUNGEN

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

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG
In den als "Allgemeine Wohngebiete (WA)" (§ 4 BauNVO) festgesetzten Bereichen sind nach § 1 (6) BauNVO die in § 4 (1) Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungen ausgeschlossen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen).
- In den Wohngebieten sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO je Gebäude (Einzelhaus) max. nur 3 Wohnungen zulässig.
- In den als "Mischgebiete (MI)" gemäß § 8 BauNVO gekennzeichneten Bereichen sind nach § 1 (5) und (6) BauNVO die in § 2 (2) Nr. 7 und 8 BauNVO und die in § 3 (3) BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig (Tankstellen, Vergnügungsgaststätten).

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- Höhe baulicher Anlagen (gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen)
Bei Sattel-, Wein- und Krüppelwäldern:
Die maximale Außenwandtraufhöhe beträgt 6,50 m. Die Außenwandtraufhöhe wird gemessen über natürlicher Geländehöhe an der Talsohle des Gebäudes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche. Werden an der Talsohle unterschiedliche Höhen angenommen, 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 Gebäuhöhe beträgt 8,00 m. Die Gebäuhöhe wird gemessen über natürlicher Geländehöhe an der Talsohle des Gebäudes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Werden an der Talsohle unterschiedliche Höhen gemessen, so ist die mittlere Höhe anzunehmen.

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

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

- GRÖÖE DER GRUNDSTÜCKE
Die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser und Doppelhaushälfen beträgt 400 m².

- STELLPLÄTZE UND GARAGEN
Stellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur dann zulässig, wenn in Verbindung mit notwendigen Zufahrten und Wegen max. 40 % der nicht überbaubaren Flächen befestigt werden (vgl. Textfestsetzungen 10.1).

- FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABRABUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRAßENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauNVO)
Von der Straßengrenze aus sind Böschungen als Abgrabung oder Aufschüttung auf dem Privatgrundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.

- HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauNVO)
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.

- WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauNVO)
Drainageleitungen dürfen nur an den Regenwasserkanal angeschlossen werden. Erforderlichenfalls ist das Drainagewasser zu pumpen. Ist kein Anschluß an den Regenwasserkanal möglich, so hat die Sicherung der Gebäude gegen drückendes Wasser durch entsprechende bauliche Vorkehrungen (schwarze oder weiße Wanne) zu erfolgen.

10. NATURSCHUTZFACHLICHE/GRÜNDORDERNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauNVO)

- Bodenversiegelung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauNVO)
Der Anteil wasserundurchlässiger Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Zur Flächenbefestigung von Wegen, Stellplätzen usw. sind großflächige Pflasterbeläge, Rasengittersteine, Schotterrasen oder wassergebundene Decken zu verwenden.
- Gehölzpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauNVO)
Entlang der Verkehrswege und zur Gliederung der Baugelände wird das "Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" gem. § 9 (1) Nr. 25a BauNVO festgesetzt. Die Pflanzflächen sollen mit standortheimischen Laubgehölzen aus der Vorschlagsliste im Anhang zur Begründung begründet werden.

- Die Standorte der Bäume und Sträucher können für die Anlage von Eingängen, Zu- und Ausfahrten verschoben werden.

- Gehölzpflanzungen auf Lärmschutzwällen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauNVO)
Die festgesetzte Fläche für Aufschüttungen (Lärmschutzwall) wird dicht mit standortheimischen Laubgehölzen (Sträucher, einzelne Heister) aus der Vorschlagsliste im Anhang zur Begründung begründet.

- Gehölzpflanzungen auf Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a i. V. mit Nr. 16 BauNVO)
Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen werden mit standortheimischen Laubgehölzen

- Maßnahmen des Naturschutzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauNVO)
Zur naturschutzrechtlichen Eingriffskompensation werden in einem Zusatzgebietsbereich Maßnahmen des Naturschutzes festgesetzt (Waldumbau). Es handelt sich um Teile des Flurstücks 63 im Flurgebiet Weinberg in der Gemarkung Künzell-Dirershausen. Auf die gesonderte Planzeichnung mit Textfestsetzungen des Zusatzgebietsbereichs wird verwiesen. Die Maßnahmen sind bis spätestens März 2010 umzusetzen. Als weitere naturschutzrechtliche Eingriffskompensation werden über einen städtebaulichen Vertrag gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 i. V. mit § 11 BauNVO Maßnahmen des Naturschutzes auf einer Waldfläche in der Hessischen Rhön vereinbart (Waldstilllegung).

11. FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN

- Maßnahmen zum Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO)
Zum Schutz gegen Außenlärm sind nach DIN 4109 die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile für den Lärmpegelbereich III im "Mischgebiet" und für den Lärmpegelbereich III im "allgemeinen Wohngebiet" zu realisieren (s. Tab. 8 des Lärmschutzgutachtens).

- Zur Belüftung dienende Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind in geplanten Mischgebieten auf der von der Dierolfstraße abgewandten Gebäudesseite anzurorden. Wenn die Belüftung der zur Nachtzeit genutzten Aufenthaltsräume nur über Fenster zur Dierolfstraße möglich ist, sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine Einhaltung des unter 1. festgesetzten Schallschutzniveaus gewährleisten.

- Zur Belüftung dienende Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind in geplanten allgemeinen Wohngebieten auf der von der Autobahn A7 abgewandten Gebäudesseite anzurorden.

B. GESTALTERISCHE UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauNVO i. V. m. § 81 HBO)

- Dachgestaltung
Den Baugeländen sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 32 - 48° und Pultdächer mit einer Dachneigung von 10 - 20° zulässig.

- 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.

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

- Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform, Dachneigung und Dachdeckung auszuführen.

- Dachaufbauten
Es gilt die Satzung über die Gestaltung von Dachbauten der Gemeinde Künzell. Dachaufbauten für Solaranlagen sind zulässig. Sie haben sich an die Dachneigungen anzupassen.

- Stellplätze
Es gilt die Stellplatz- und Ablösungsatzung der Gemeinde Künzell.

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

16. Einfriedungen Die Grundstücksgrenzen sind vorzugsweise in Lebensbauweise mit Gehölzen gemäß den Pflanzlisten anzulegen (vgl. Textfestsetzung 10.2). Zur Einfriedung sind Metallzäune, Holzzäune oder ähnliche Produkte ohne Sockel zulässig.

- Gründordernerische Gestaltung der Grundstückflächen
Alle nicht überbauten und nicht für grundstücksbezogene Erschließungsanlagen (Wegen, Stellplätze usw.) benötigten Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten. Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 standortheimischer Laubbau mittlerer Größe auf der nicht überbauten Grundstücksfläche zu pflanzen und zu unterhalten.

C. HINWEIS UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Bodenfunde
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden. Diese Bodenfunde sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises zu melden.

- Altlasten
Innerhalb des Geltungsbereiches 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 Menschen und Umwelt ausgehen können, ist das Regierungspräsidium Kassel, Abt. Staat, Umweltamt Bad Hersfeld als technische Fachbehörde, der Gemeindevorstand der Gemeinde Künzell oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Fulda zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen.

- Dachflächenwasser
Unversuchtes Niederschlagswasser sollte einer Zisterne zugeführt und als Brauchwasser verwendet werden (Toiletenspülung, Gartenbewässerung).
Trink-, Regen- und Brauchwassernetze sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen (§ 17 Trinkwasserverordnung - TrwV - vom 21.05.2001). Eine Trinkwassernachspeisung in den Brauchwasser sammelbehälter ist nur über einen freien Auslauf erlaubt (DIN 1988 - Teil 4, Abs. 4.82). Alle Entnahmestellen, die mit Oberflächen- oder Dachablaufwasser gespeist werden, sind mit den Worten "Kein Trinkwasser" schriftlich oder bildlich zu kennzeichnen (DIN 1988, Teil 2 Abs. 3.3.2) Querverbindungen sind auszuschließen.

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

- Gründordnung - Vollzugsfrist - Nachweis - Erhaltungsgebot
Die verbindlichen Baumanpflanzungen sind mit dem Bauantrag nachzuweisen (Art, Qualität, Standort). Die Grundstückseigentümer haben die Baumanpflanzungen und sonstige gründordernerische Festsetzungen innerhalb von 2 Jahren nach Bezugsfertigstellung und mit der Gebrauchsnahme nachzuweisen. Neuanpflanzungen sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und sonstige Bepflanzungen sind durch Nachpflanzung zu ersetzen.

- Entwässerung
Erforderliche Entwässerungsanlagen werden in gesonderten fachtechnischen Plänen nachgewiesen.

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

- Lärmschutz
Das Lärmschutzgutachten als Anlage zum Bebauungsplan ist zu beachten (Schallimmissionsprognose Nr. LG 0107-A vom 07.05.2008).

D. RECHTSGRUNDLAGEN

- Als Rechtsgrundlagen sind zu beachten:

- Baugesetzbuch (BauGB),
Bauordnungsverordnung (BauNVO),
Plananlagenverordnung (PlanV 90),
Hess. Bauordnung (HBO),
Hess. Garagenverordnung (GaVO)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Hessisches Naturschutzgesetz (HNatSchG) -
Hessisches Naturschutzgesetz (HNatSchG) -

- Jeweils in der zurzeit der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB wurde von der Gemeindevertretung am 16.05.2006 beschlossen. Der Beschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB im Mitteilungsblatt Nr. 20/2008 der Gemeinde Künzell vom 20.05.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 14.05.2008 bis einschließlich 23.05.2008 durchgeführt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Mitteilungsblatt Nr. 20 / 2008 der Gemeinde ortsüblich bekannt gemacht.

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Gemeindevertretung hat den Entwurf gemäß § 3 (2) BauGB am 13.11.2008 zur öffentlichen Auslegung vom 26.11.2008 bis einschließlich 05.01.2009 beschlossen. Die fristgerechte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben und dem Hinweis, das Bedenken und Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gemäß § 3 (2) BauGB ortsüblich im Künzler Amtsblatt Nr. 47/2008 der Gemeinde Künzell vom 14.11.2008.

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeindevertretung hat diesen Bebauungsplan am 26.02.2009 gemäß § 10 BauGB und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO als Satzung beschlossen.

Künzell
Datum 22. Juni 2009
Sigel
(Unterschrift Bürgermeister)

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 BauGB erfolgte im Mitteilungsblatt Nr. 12 / 2009 der Gemeinde Künzell vom nach BauGB in der Fassung vom 17.03.2009.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Künzell
Datum 22. Juni 2009
Sigel
(Unterschrift Bürgermeister)

Planzeichen

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA Allgemeine Wohngebiete
- MI Mischgebiete

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 0,8 Geschossflächenzahl
- 0,4 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

BAUWEISE, BAUGRENZEN

- o offene Bauweise
- SD Satteldach
- PD Pultdach
- E nur Einzelhäuser zulässig, keine Doppelhäuser
- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung:
- Öffentliche Parkflächen
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung:
- Fuß- und Radwege
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung:
- Wirtschaftswege

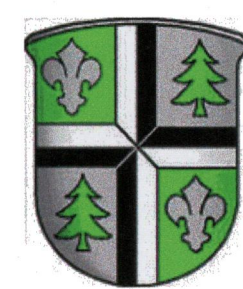
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- öffentliche Grünflächen : Grünanlagen
- Anpflanzungen von Bäumen
- Flächen für Aufschüttungen

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WIRTSCHAFT; DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

- Regenrückhaltebecken
- Graben
- SONSTIGE PLANZEICHEN
- mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (ÜWAG)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Vorschlag für Grundstücksteilungen (unverbindlich)
- Maßangabe in Metern

Gemeinde Künzell



BEBAUUNGSPLAN NR. 13 " Im Kreisfeld " OT Dirlos

rebo consult
ingenieurgesellschaft

hauptverwaltung: niederlassungen:
volldorferstraße 10
36208 Fulda
0431 2502080
fax 0431 2502081
e-mail: info@rebo-consult.de internet: www.rebo-consult.de
am hangeloh 16 a
36261 bad herfeld
fon 0541 2411800
fax 0541 2411801
humboldtstraße 18
04106 leipzig
fon 0341 2411800
fax 0341 2411801

Bearbeitet	Gezeichnet	Masstab	Blatt-Nr.	Planungsstand	Datum
La	Fr	1:1000	1	Satzung	Januar 2009

HfB = 861,7 / 953,2 (0,82m²)

Allotian 2003