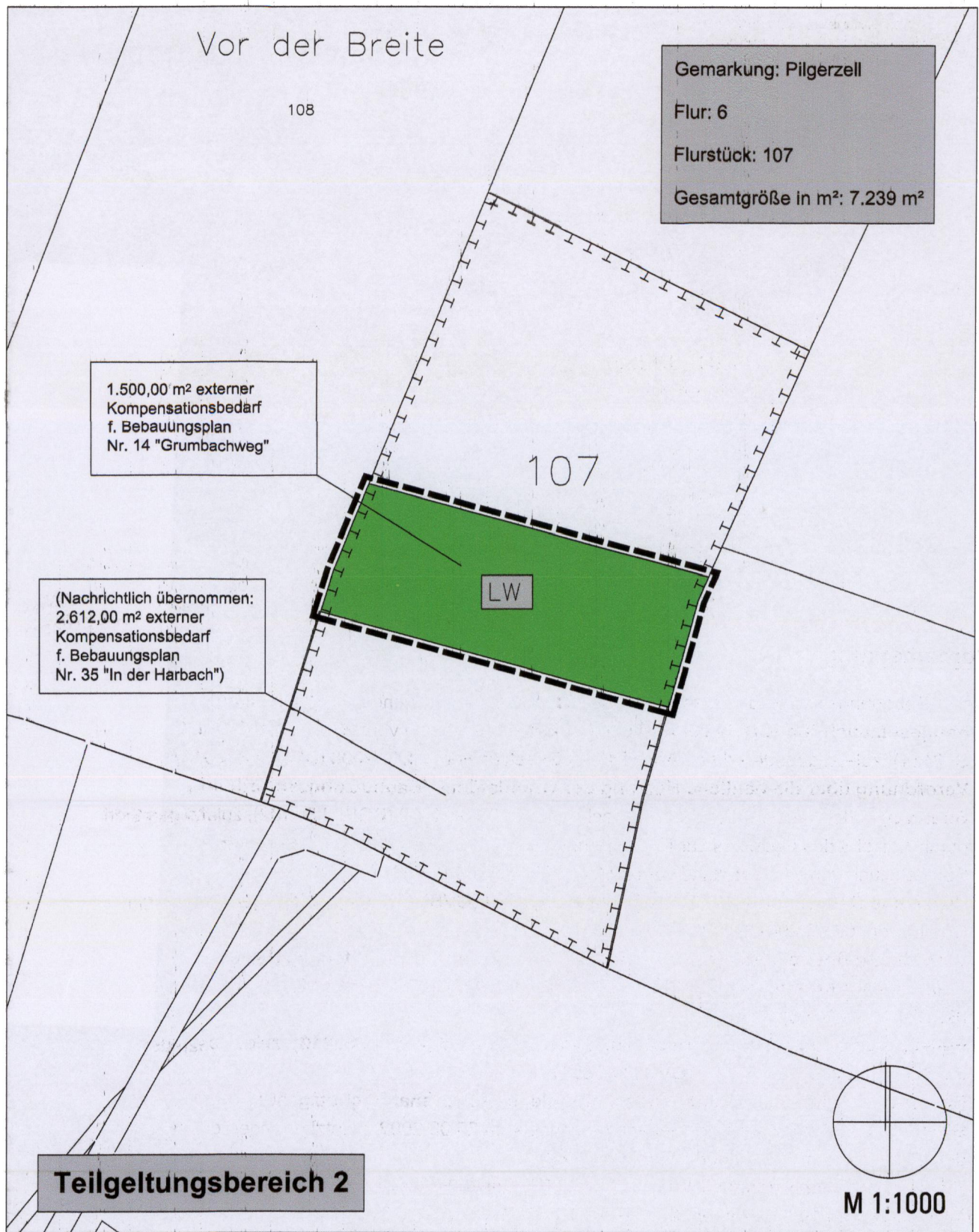
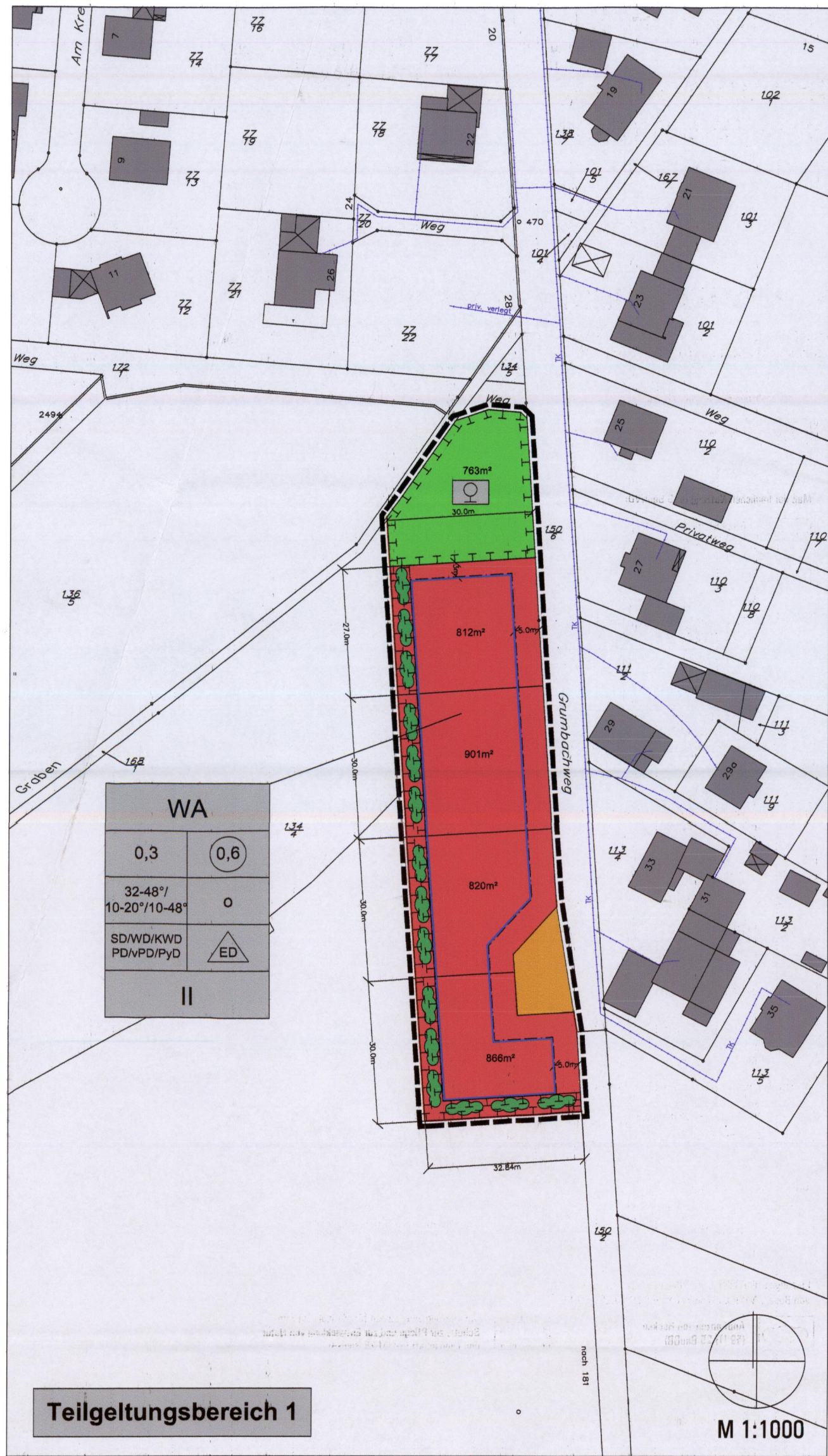




GEMEINDE KÜNZELL

BEBAUUNGSPLAN NR.14 "GRUMBACHWEG" ORTSTEIL DIRLOS

A. PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß §2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90)

Art der baulichen Nutzung (§9 (1) BauGB)	
WA	Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung (§18 BauNVO)	
0,3	Grundflächenzahl (GRZ) (§19 (4) 3 BauNVO)
0,6	Geschoßflächenzahl (GFZ) (§20 (2) BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§20 (1) BauNVO)
Bauweise, Baugrenze (§9 (1) 2 BauGB)	
0	offene Bauweise (§22 (1) BauNVO)
	Baugrenze (§23 BauNVO)
Verkehrsmittel (§9 (1) 11 BauGB)	
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§22 (2) BauNVO)
SD	Satteldach
KWD	Krüppelwalmdach
WD	Walmdach
PD	Pultdach
vPD	versetztes Pultdach
PyD	Pyramiden- oder Zeltdach
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§9 (1) 13 BauGB)	
TK	Telekommunikationsleitung (unterirdisch)
Grünflächen (§9 (1) 15 BauGB)	
	Öffentliche Grünfläche (§9 (1) 15 BauGB)
	Zweckbestimmung "Streukostanlage"
Planungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 (1) 20, 25 BauGB)	
	Anpflanzung von Hecken (§9 (1) 25 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 (1) 25 BauGB)
Sonstige Planzeichen (§9 (1) 15 BauGB)	
LW	Laubmischwaldplanung naturnah
Hinweise	
	Flurstücksgrenze und -nummer
	Grünland
	Gebäude und Gebäudenummer

NUTZUNGSSCHABLONE

Füllschema der Nutzungs-schablone:

Art der Nutzung	
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Dachneigung	Bauweise
Dachform	Hausform
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	

Vorbemerkungen

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf der Grundlage nachfolgender Bestimmungen:

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Hessische Bauordnung (HBO 2002)** vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.09.2007 (GVBl. I S. 548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90)** i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991 S. 58)
- Hess. Naturschutzgesetz (HENatG)** i.d.F. vom 04.12.2006 (GVBl. I S. 619), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2007 (GVBl. I S. 851)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986)
- Hessisches Wassergesetz (HWG)** i.d.F. vom 06. Mai 2005 (GVBl. I S. 305), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19. November 2007 (GVBl. I S. 792)

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. 6 Tankstellen
nicht zulässig

Art und Maß der baulichen Nutzung gem. §9 (1) 1 BauGB werden durch eine Nutzungsschablone im Baugebiet festgesetzt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Bei Satteldächern, Pyramidendächern (Zeltdächern), versetzten Pultdächern, Walmdächern, und Krüppelwalmdächern:

Die maximale Außenwandtraufhöhe beträgt 7,50 m. Die Außenwandtraufhöhe wird von der natürlichen Geländehöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche gemessen. Die maximale Firsthöhe beträgt 10,50 m. Als Ausgangspunkt für die Ermittlung der Firsthöhe gilt ebenfalls die natürliche Geländehöhe.

Bei Pultdächern:

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 8,00 m. Die Gebäudehöhe wird von der natürlichen Geländehöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.

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)

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen sind vorhanden.

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

Drainagenwasser, Dachflächen- und Oberflächenwasser dürfen nicht, auch nicht über die Grundleitungen, an den Misch- bzw. Schmutzwasserkanal angeschlossen werden, da die Entwässerung des Gebietes zwingend im Trennsystem zu erfolgen hat. Dabei ist zu beachten, dass die vorhandene Regenwasserleitung zum Teil sehr flach liegt. Erforderlichenfalls hat die Sicherung der Gebäude gegen drückendes Wasser durch entsprechende bauliche Vorkehrungen (schwarze oder weiße Wanne) zu erfolgen.

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 Zufahren, Stellplätzen usw. sind großflächige Pflasterbeläge, Rasengittersteine, Schotterrasen oder wassergebundene Decken zu verwenden.

2.1.2 Unbebaute Grundstücksbereiche

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

2.1.3 Grundstücksübergreifende Heckenbepflanzung

Parallel zu der westlichen und südlichen Außengrenze des Bebauungsgebietes ist auf den Baugrundstücken ein mindestens 2-reihiger Hecken- und Gehölzriegel anzupflanzen (Pflanz- und Reihenabstand 1 m). Hierfür ist ein Korridor mit einer durchgängigen Breite von 4m innerhalb der privaten Grundstücke vorgesehen. Zu verwenden sind Sträucher (Qualität: Heister 100 – 150 cm Höhe) der Pflanzliste 2.4.3 sowie Bäume (Qualität: 2 x v., 8-10 cm STU) der Pflanzliste 2.4.1 u. 2.4.2.

2.2 Maßnahmen im Bereich öffentliche Grünfläche

Die Fläche ist mit hochstämmigen Obstbäumen der Pflanzliste 2.4.2 (Qualität mind. 2 x v., 8-10 cm STU) im Pflanzverband 12 x 12 m zu bepflanzen. Ein Erhaltungsschnitt ist mindestens alle 5 Jahre durchzuführen, das Schnittgut ist abzutransportieren.

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

2.3 Maßnahmen für Teilgeltungsbereich 2

Neuanlage eines naturnahen Laubmischwaldes

Auf der dargestellten Fläche innerhalb der Gemarkung Pilgerzell, Flur 6, Flurstück 107 teilweise, wird ein naturnaher Laubmischwald entwickelt. Die bisherige Ackerfläche wird hierzu unter Verwendung von heimischen, standortgerechten Gehölzen (vgl. z. B. Pflanzliste 2.4.1) bepflanzt. Die Fläche besitzt eine Größe von 1500 m².

2.4 Pflanzlisten (Vorschlagslisten)

2.4.1 Laubbäume
Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Feldahorn (Acer campestre), Winterlinde (Tilia cordata), Eberesche (Sorbus aucuparia), Traubeneiche (Quercus petraea), Stieleiche (Quercus robur), Mehlbeere (Sorbus aria)

2.4.2 Obstgehölze

Apfel: Boskop, Goldparmäne, Gravensteiner, Rheinischer Bohnapfel, Schafsnase Birnen: Grüne Jagdbirne, Gute Graue, Gute Luise, Neue Poileau Kirschen: Büttner's Rote Knorpekirsche, Hedelfinger sowie: Pflaumen, Mirabellen, Zwetschgen

2.4.3 Sträucher und Heister

Haselnuss (Corylus avellana), Hartriegel (Cornus sanguinea), Kornelkirsche (Cornus mas), Feldahorn (Acer campestre), Wildrosen (z.B. Rosa canina), Hainbuche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Salweide (Salix caprea), Holunder (Sambucus nigra), Schlehe (Prunus spinosa)

2.5 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

Die unter den Punkten 2.1.3, 2.2 und 2.3 der textlichen Festsetzungen aufgeführten Maßnahmen werden dem Gesamteingriff des Planungsgebietes zugeordnet (§ 9 Abs. 1a BauGB).

3. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m § B1 HBO)

3.1 Dachform und Dacheindeckung

Im Baugebiet sind Sattel-, Pyramiden- (Zelt-), Waln- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 32°- 48° zulässig.

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

Versetzte Pultdächer von Hauptgebäuden sind mit einer Dachneigung von 10°- 48° 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 begrünte Dächer 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 Anpflanzung straßenseitig nicht einsehbar ist.

3.5 Einfriedungen

Die Grundstücksgrenzungen sind vorzugsweise in Lebendbauweise mit Gehölzen gemäß den Pflanzlisten nach Punkt 2.4.3 anzulegen. Zur Einfriedung sind Maschendrahtzäune, Holzlatenzäune oder ähnliche Produkte ohne Sockel zulässig.

Die seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen sind so vorzusehen, 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 Brauchwassernutzung (Toiletenspülung, Gartenbewässerung) genutzt werden. Trink-, Regen- und Brauchwassernetze sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen (§ 17 Trinkwasserverordnung – TWVO – vom 21.05.201). Eine Trinkwassernachspeisung in den Brauchwassersammelbehälter ist nur über einen freien Auslauf erlaubt (DIN 1988 – Teil 4, Abs. 4.52). 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.

4.3 Grünordnung – Vollzugsfrist – Nachweis – Erhaltungsgebot

Die verbindlichen Pflanzmaßnahmen 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.

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

4.4 Grenzabstände (§ 40 Hess. NRG)

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

4.5 Empfehlungen Deutsche Telekom

Für die flexible Anbindung der Gebäude an die vorhandene Telekommunikationslinie wird empfohlen, dass die jeweiligen Bauherren ein Leihrohr bis zur Grundstücksgrenze bzw. bis zum Gehweg zur Verfügung stellen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsgebietes wurde von der Gemeindevertretung am 19.06.2008 gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 35/2008 am 26.08.2008 bekannt gegeben.

Künzell, 13. Juli 2009



P. Meinecke (Bürgermeister)

2. Bürgerbeteiligung

Der Termin der Bürgerbeteiligung wurde im Amtsblatt Nr. 35/2008 am 26.08.2008 bekannt gegeben. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in dem Zeitraum vom 27.08.2008 bis einschl. 19.09.2008.

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 25.08.2008.

4. Öffentliche Auslegung

Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 26.11.2008 bis einschl. 05.01.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde im Amtsblatt Nr. 47/2008 am 18.11.2008 bekannt gegeben.

Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 04.03.2009 bis einschl. 06.04.2009 gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde im Amtsblatt Nr. 09/2009 am 24.02.2009 erneut bekannt gegeben.

5. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am 29.04.2009 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die baurechtlichen Festsetzungen wurden gemäß § 81 HBO am 29.04.2009 beschlossen.

Künzell, 13. Juli 2009



P. Meinecke (Bürgermeister)

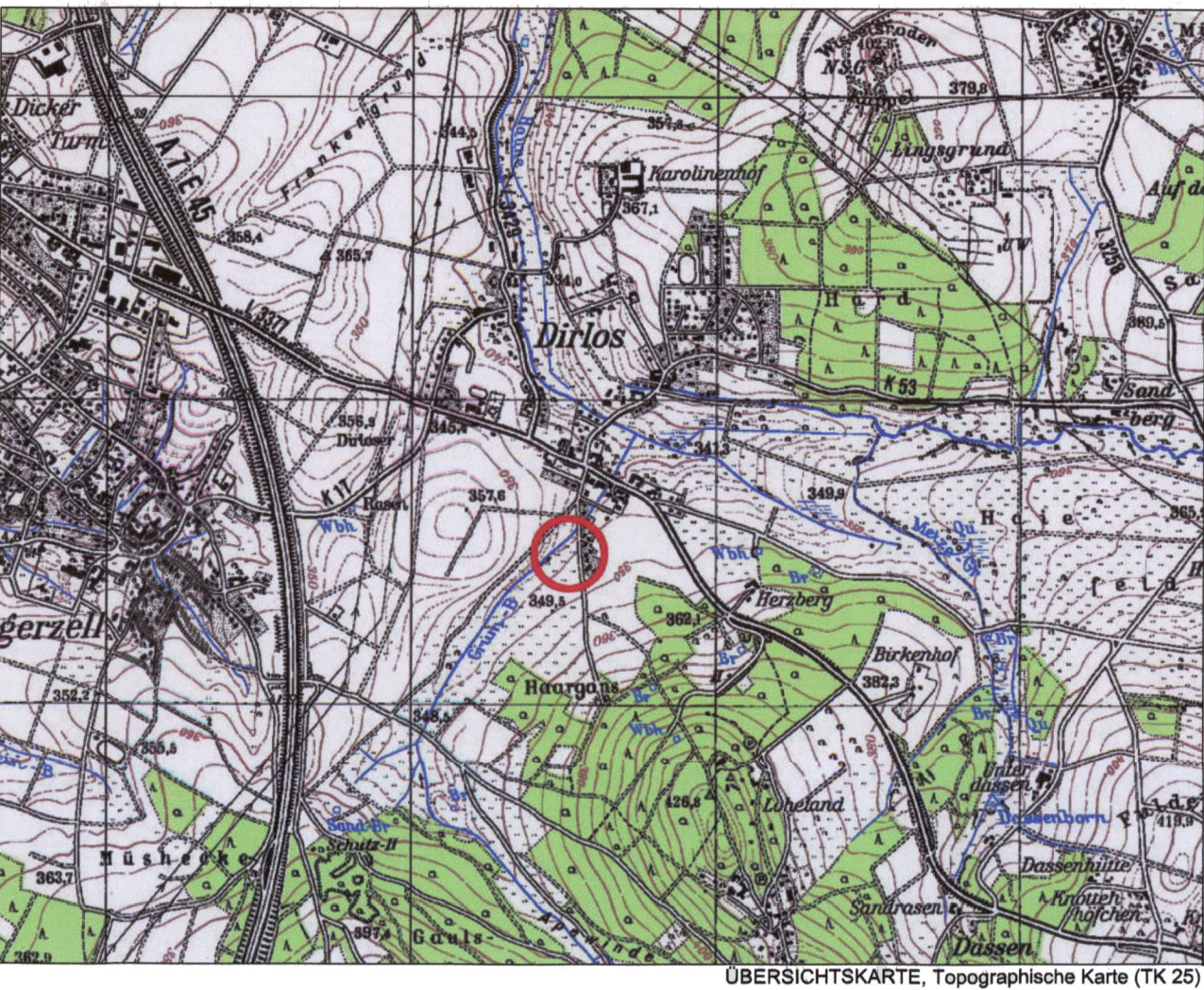
6. Inkrafttreten des Bebauungsgebietes

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 28/2009 am 07.07.2009 in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan zu jedermann Einsicht in der Gemeindeverwaltung, Abteilung Bauplanung bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Künzell, 13. Juli 2009



P. Meinecke (Bürgermeister)



GEMEINDE KÜNZELL

KREIS FULDA

Bebauungsplan Nr.14
"Grumbachweg"
Ortsteil Dirlos