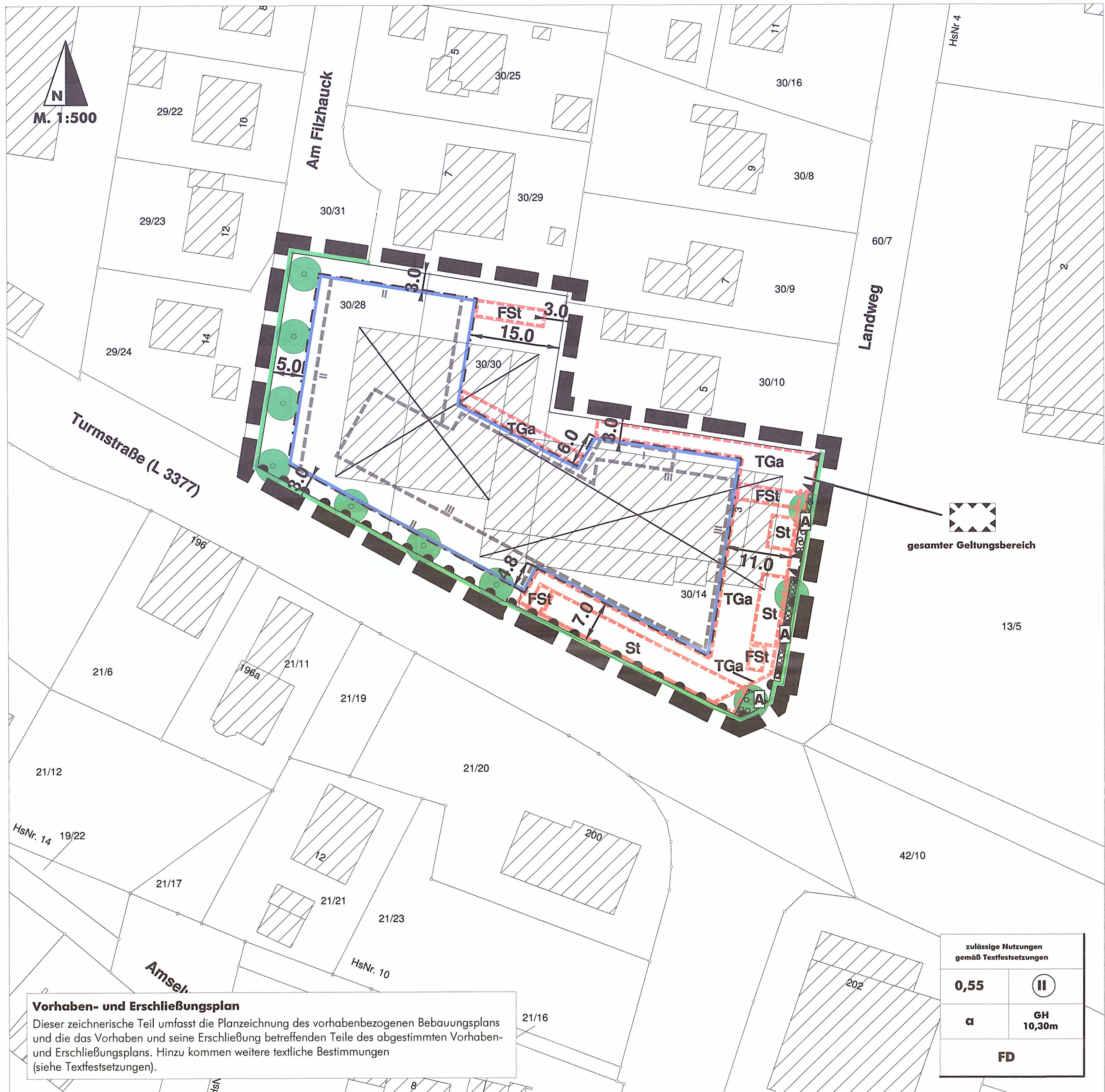


VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN 'SENIORENWOHNANLAGE MIT ARZTPRAXIS UND APOTHEKE'



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN - LEGENDE

- I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
 - Art der baulichen Nutzung** (siehe Textfestsetzungen)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Zahl der Vollgeschosse als zwingendes Maß (siehe Textfestsetzungen)
 - Grundflächenzahl (siehe Textfestsetzungen)
 - Gebäudehöhe als Höchstmaß (siehe Textfestsetzungen)
 - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - Baugrenze mit überbaubarer Fläche
 - abwärtige Bauweise (siehe Textfestsetzungen)
 - Flächen für Stellplätze, Garagen und Spielplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
 - Umgrenzung von Flächen für:
 - Tiefgarage
 - Stellplätze
 - Fahrradstellplätze
 - Verkehrsräume (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten
 - Einfahrt
 - Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung der Minderung von Einwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 - Areale mit passiven und sonstigen Schallschutzmaßnahmen (siehe Textfestsetzungen)
 - Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, b BauGB)**
 - Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Randbegrenzung (siehe Textfestsetzungen)
 - Anpflanzung Baum
 - Sonstige Zeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Vermessung in Meter (Beispiel)
- II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS HESSISCHER BAUORDNUNG (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO)**
 - zulässige Dachform: Flachdach (siehe Textfestsetzungen)
- III. INFORMATIVE DARSTELLUNGEN**
 - Gebäude und Flurstück gemäß Kataster
 - geplanter Gebäudeabriss
 - geplante Gebäude mit Angabe der jeweiligen Geschossigkeit je Gebäudeteil (III) als Staffelfgeschoss

Aufbau der Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	Wert
Grund- flächenzahl	Voll- geschosse
Bauweise	Gebäude- höhe
zulässige Dachformen	

RECHTSGRUNDLAGEN (AUSWAHL)

- Grundlagen dieses Bebauungsplans sind:
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzielenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 1802).
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 255).
 - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225).
 - Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (BGBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juli 2024 (BGBl. 2024 Nr. 32).
 - Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDöSchG) in der Fassung vom 28. November 2016 (BGBl. S. 211).
 - Hessisches Nachbarschaftsrecht (NachbG HE) in der Fassung vom 24. September 1962 (GVBl. I S. 417), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (GVBl. S. 460).

Fußnoten zu den Textfestsetzungen

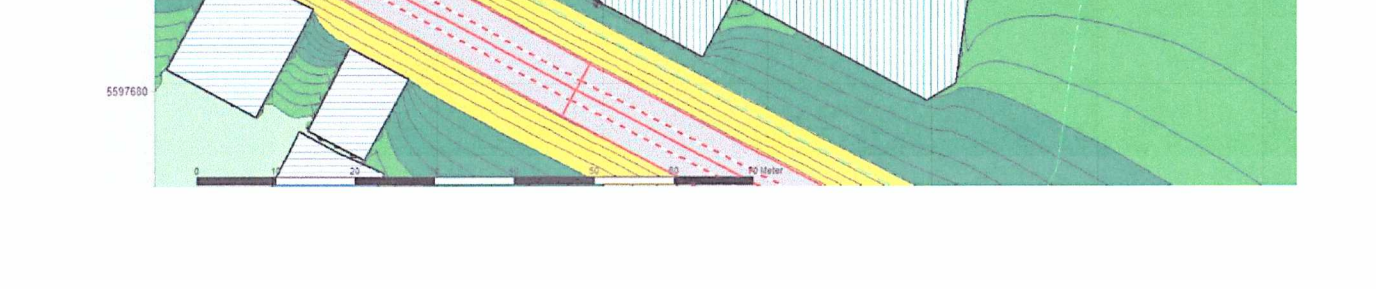
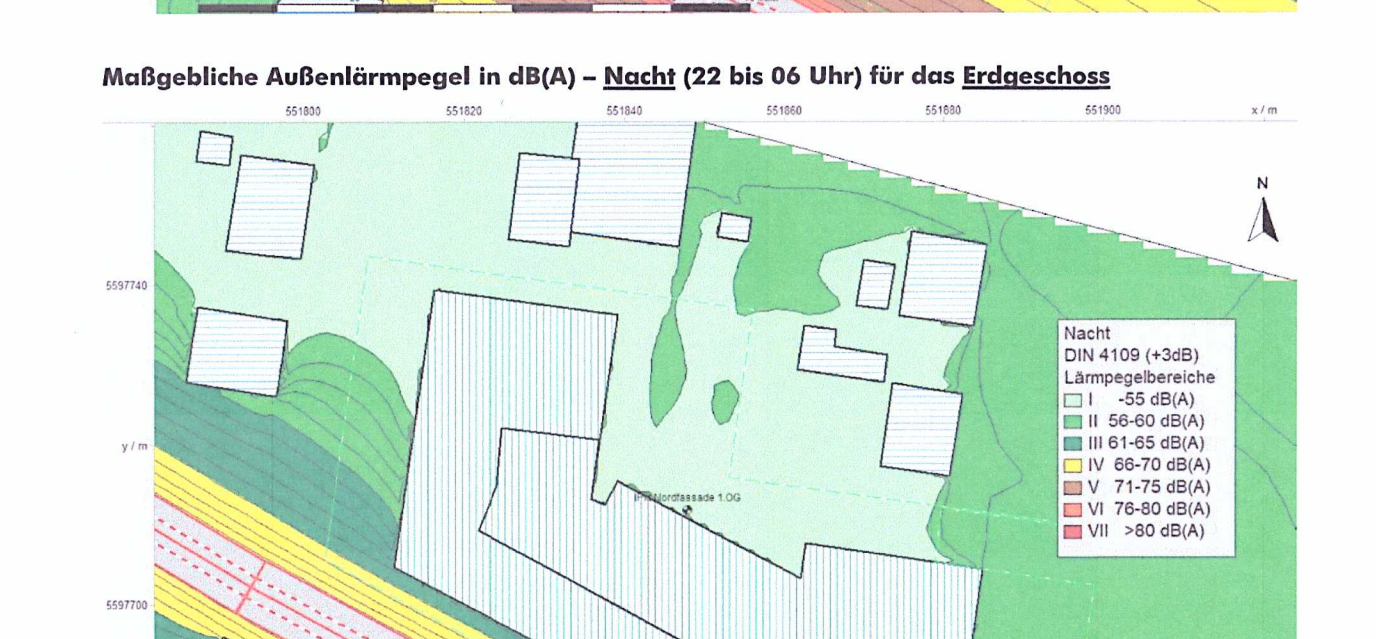
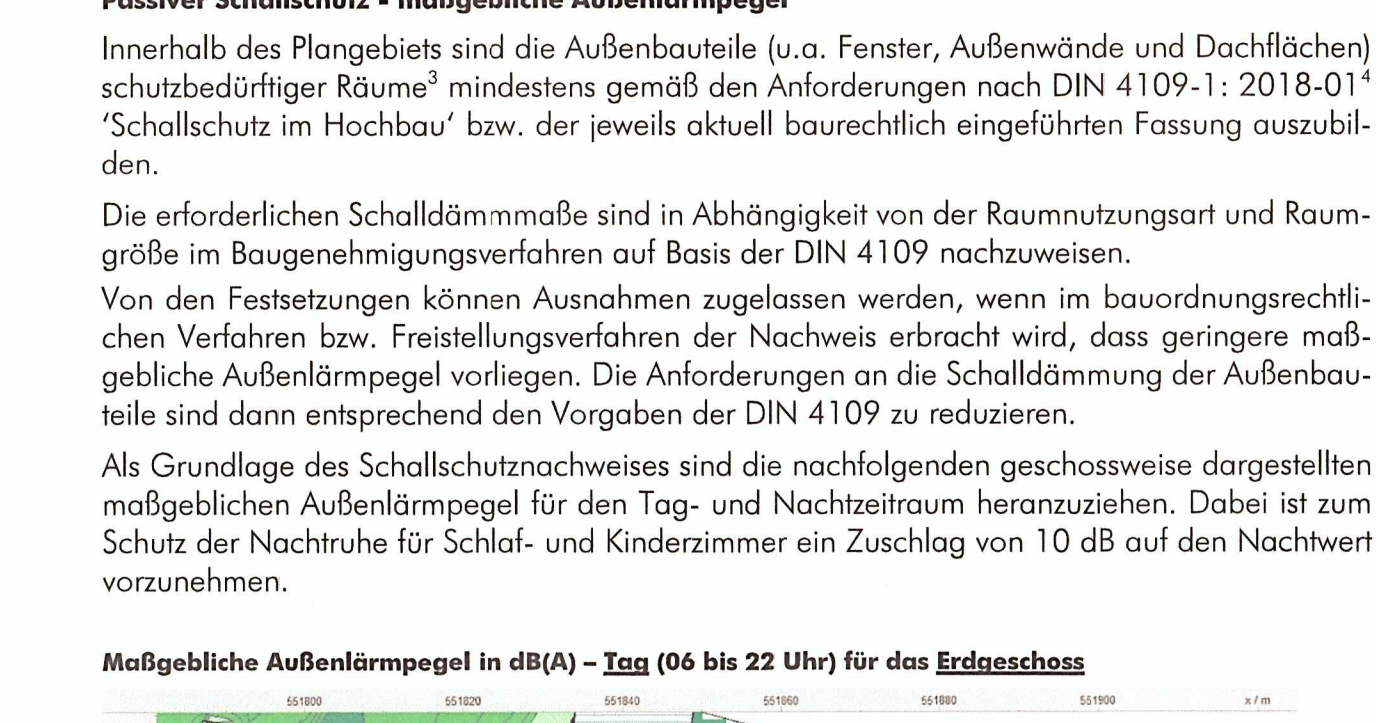
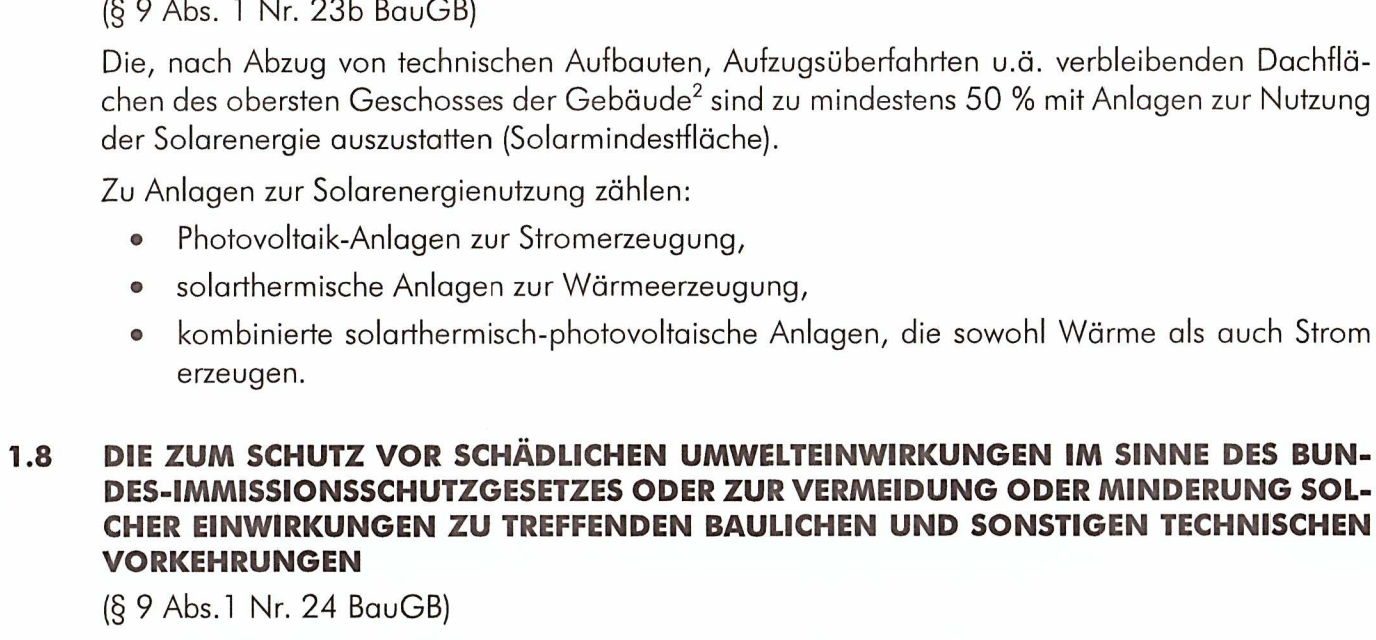
- Hinweis: z.B. Antennen, Aufzug- oder Abgas- und Abfallanlagen
- Hinweis: Soweit Geschosse unterhalb des obersten Geschosses eine Dachfläche haben, sind dort keine Solaranlagen erforderlich.
- Hinweis: z.B. Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer, Kommunikations- und Büroräume, Küchen soweit sie dem Aufenthalt dienen.
- Hinweis: Die genannte DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' von Januar 2018-01 wird bei der Verwaltungstätigkeit, bei der auch die Bebauungsplanung nach seiner Rechtskraft eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten.
- Hinweis: Die Abstandsbestimmungen des Hessischen Landesnachbarschaftsrechts (NachbG) sind parallel zu beachten.
- vgl. Kapitel 3 dieser Textfestsetzungen
- Das gilt auch für das Erdgeschoss in den Bereichen, in denen die Fassade nur zwei Geschosse aufweist.
- Hinweis: Die Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind parallel zu beachten.
- Büro für angewandte Fonistik und Monitoring (BFM): Artenschutzrechtliche Prüfung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 'Seniorenwohnanlage mit Arztpraxis und Apotheke', Fernwald, 12. Dez. 2022

1. PLANUNGSRECHTLICHE TEXTFESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)

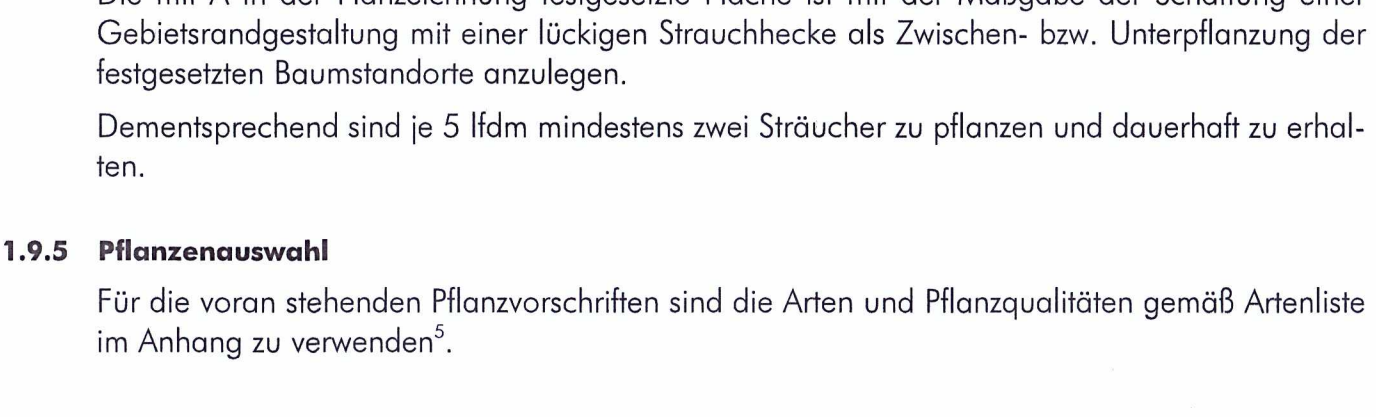
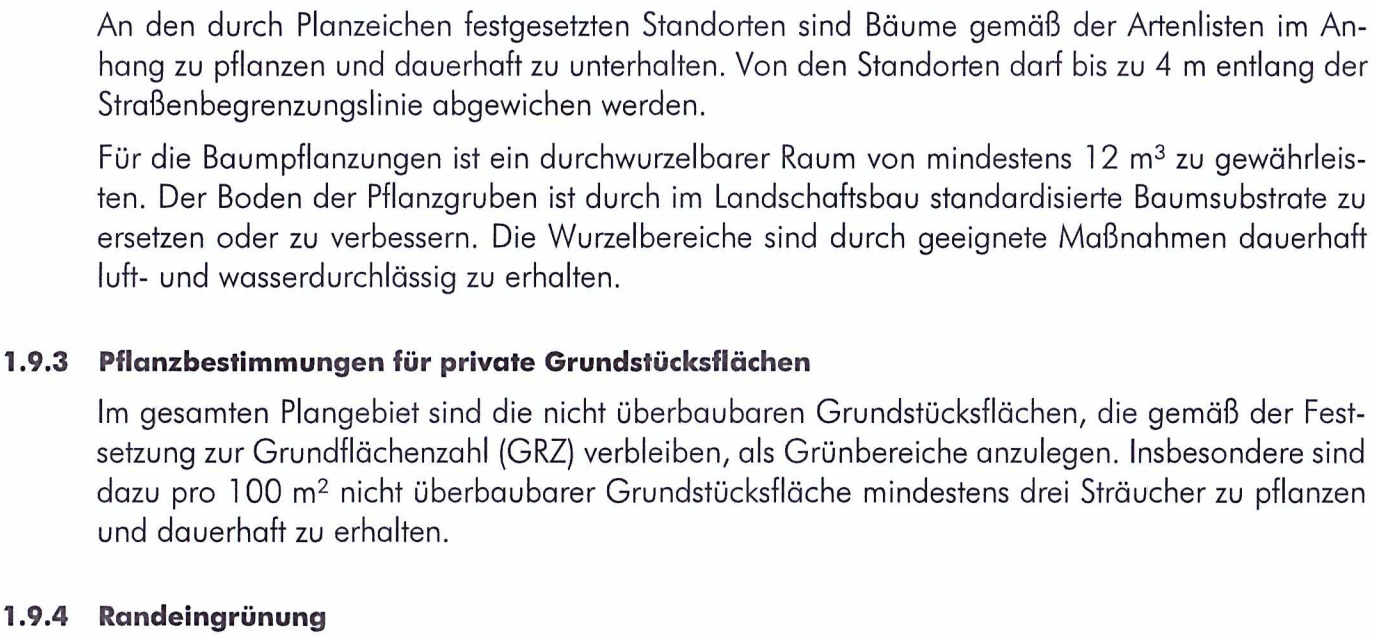
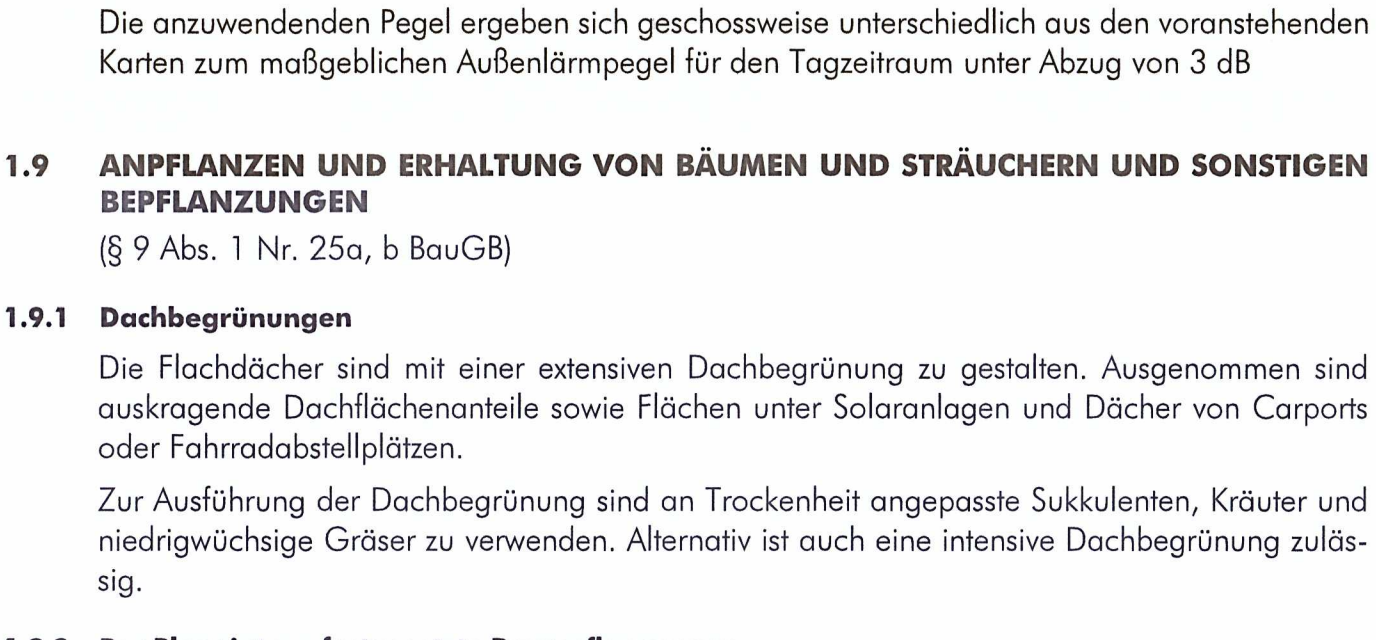
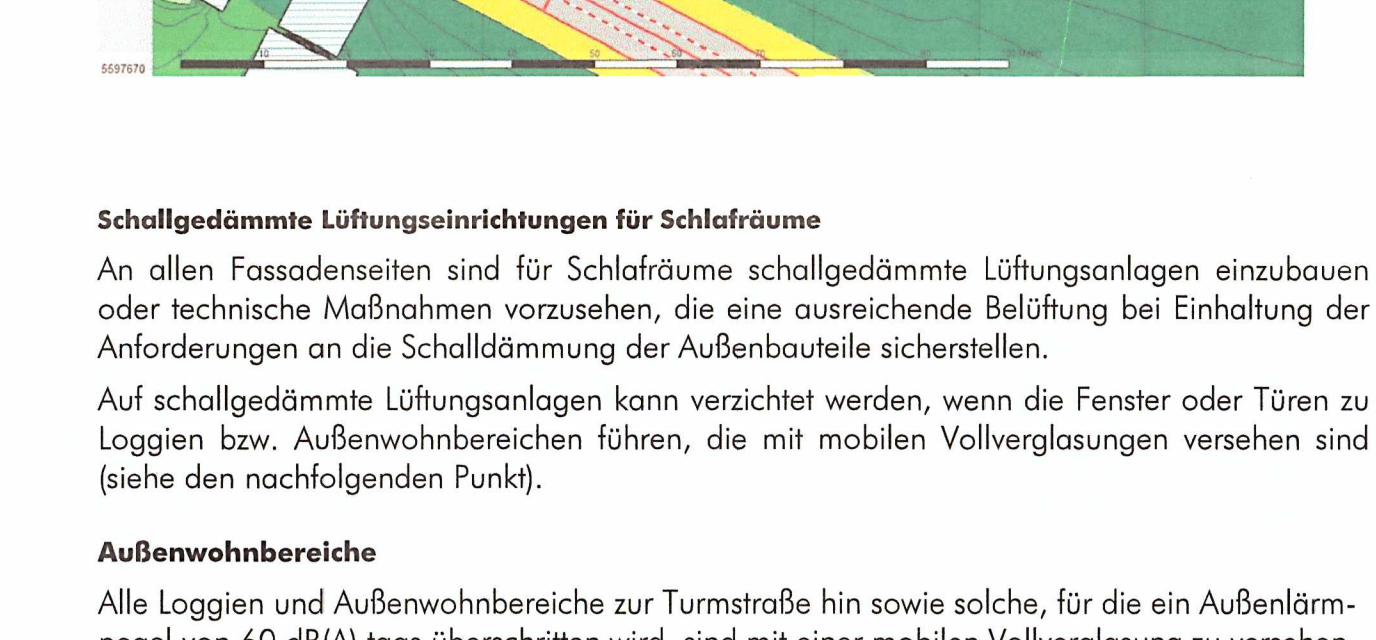
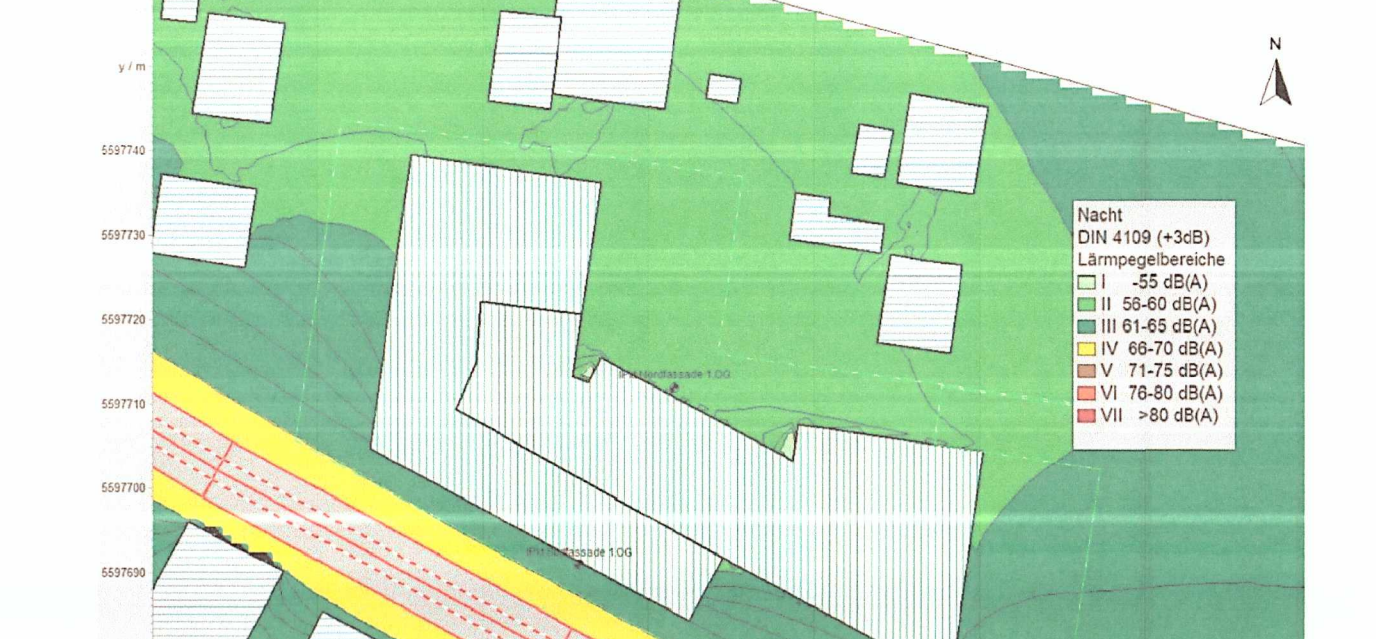
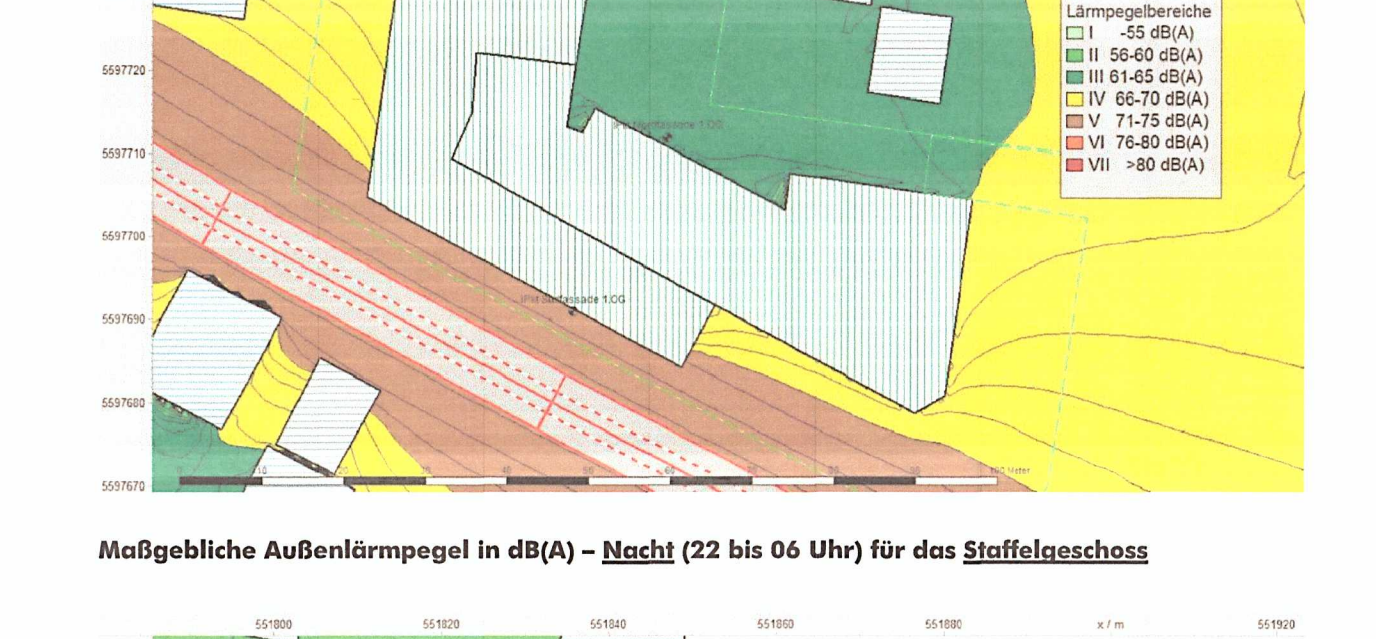
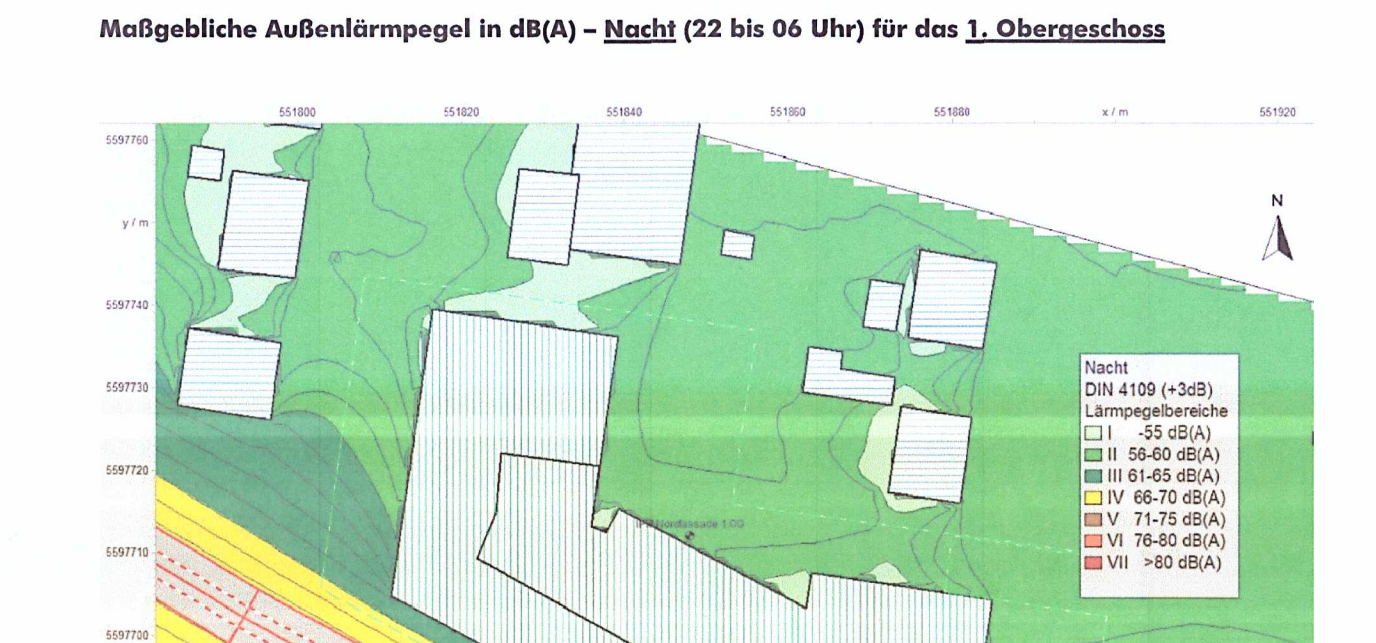
- ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN**
(§ 12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB)
Im Plangebiet sind im Rahmen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Umsetzung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen und Ergänzungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 12 Abs. 3 BauGB)
Das Gebiet dient der Unterbringung einer Seniorenwohnanlage mit Arztpraxis und Apotheke.
Es sind folgende Nutzungen zulässig:
 - 1. Wohngebäude,
 - 2. Apotheken,
 - 3. Arztpraxen.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB und §§ 16 bis 20 BauNVO)
- Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen**
Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 16 BauNVO und § 18 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.
Dafür wird die Gebäudehöhe (GH) definiert als:
 - das senkrecht auf der Wand gemessene Maß vom unteren Bezugspunkt = Höhe der Turmstraße auf der Gehwegunterkante gemessen in Fassadenmitte,
 - bis zum oberen Bezugspunkt = Oberkante der Antike der Turmstraße zugewandene Fassade.Für technisch erforderliche Sonderbauwerke und -bauteile ist eine Überschreitung der Höchstwerte mit maximal 2,0 m über der tatsächlichen Höhe der betroffenen Dachfläche zulässig, soweit die Sonderbauwerke oder -bauteile den übrigen Baukörper in ihrer Masse deutlich untergeordnet sind und diese mindestens 1 m von der Fassade zurücktreten. Ihre Abmessungen dürfen höchstens 3 % der betroffenen Dachfläche des Gebäudes ausmachen.
Für Solaranlagen (Solarthermie, Photovoltaik) darf die tatsächliche Gebäudehöhe um maximal 1,0 m überschritten werden.
- Zahl der Vollgeschosse**
Die Zahl der Vollgeschosse ist als zwingende Vorgabe in der Planzeichnung enthalten. Die Zulässigkeit eines Staffelfgeschosses nach Hessischer Bauordnung bleibt davon unberührt. Rückwärtig zur Turmstraße, im Bereich des mit 'I' informativ zeichnerisch dargestellten Gebäudeteils, darf nur ein Vollgeschoss errichtet werden.

- BAUWEISE**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 22 und 23 BauNVO)
Im gesamten Plangebiet wird eine abweichende Bauweise 'a' folgendermaßen festgesetzt: Gebäude sind mit seitlichen Abstandsflächen gemäß Bauordnung zu errichten, eine Längsbegrenzung besteht nicht.
- FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Die Führung von Versorgungsleitungen der technischen Infrastruktur ist nur in unterirdischer Bauweise zulässig.
- FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Auflösung der Stellplatzflächen, Wege und Zufahrten
Stellplätze für Pkw sowie sonstige befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen auf den Grundstücken sind, soweit sie nicht unterbaut sind, mit wasserdurchlässigen offengliedrigen Belägen auszuführen. Das sind z.B. breittufiger Plaster, Rastergitterplaster, Porenpflaster, Rastergittersteine oder Rasenwaben. Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Terrassen.
Alternativ zur vorstehenden Bestimmung können befestigte Flächen wasserdurchlässig angelegt werden, soweit das anfallende Niederschlagswasser in seitliche Mulden oder sonstige Versickerungseinrichtungen abgeführt wird.

- ANLAGEN ZUR SOLARENERGIEUNUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)
Die, nach Abzug von technischen Aufbauten, Aufzugsüberführungen u.ä. verbleibenden Dachflächen des obersten Geschosses der Gebäude sind zu mindestens 50 % mit Anlagen zur Nutzung der Solarenergie auszustatten (Solarmindestfläche).
Zu Anlagen zur Solarenergieumwandlung zählen:
 - Photovoltaik-Anlagen zur Stromerzeugung,
 - solarthermische Anlagen zur Wärmeerzeugung,
 - kombinierte solarthermisch-photovoltaische Anlagen, die sowohl Wärme als auch Strom erzeugen.
- DIE ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINIMIERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Passiver Schallschutz - maßgebliche Außenlärmpegel
Innerhalb des Plangebiets sind die Außenbereiche (u.a. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1:2018-01 'Schallschutz im Hochbau' bzw. der jeweils aktuell baulineal eingeführten Fassung auszubilden.
Die erforderlichen Schalldämmwerte sind in Abhängigkeit von der Raumumsetzung und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.
Von den Festsetzungen können Ausnahmen zugelassen werden, wenn im baubauordnungsrechtlichen Verfahren bzw. Feststellungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbereiche sind dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 zu reduzieren.
Als Grundlage des Schallschutznachweises sind die nachfolgenden geschossweise dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel für den Tag- und Nachtzeitraum herauszustellen. Dabei ist zum Schutz der Nachtruhe für Schlaf- und Kinderzimmer ein Zuschlag von 10 dB auf den Nachtwert vorzunehmen.



Maßgebliche Außenlärmpegel in dB(A) - Tag (06 bis 22 Uhr) für das 1. Obergeschoss



1.10. WEITERGEHENDE BESTIMMUNGEN ZUM VORHABEN- UND ERSCHEISSUNGSPLAN (§ 12 Abs. 3 BauGB)

- Nutzungen und deren Verteilung**
Im Vorhaben sind die nebenstehend gelisteten Nutzungen und -umfänge zu errichten. Diese verteilen sich gemäß der nachfolgenden Darstellungen auf die Geschosse.
- Sonstige Vorschriften**
Lichtvergaben mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Skybeamer sind nicht zulässig.
- 2.2. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 HBO)
- 2.2.1. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen und Gärten**
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Zufahrt oder Stellplatzfläche befestigt werden, landschaftsgärtnerisch zu begrünen und dauerhaft zu erhalten und mit lebenden Hecken oder Anpflanzungen einzufrieden.
Die Anlage von Gärten als Stein-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen ist unzulässig.
Hinweis: Bei diesen „Gärten“ handelt es sich in der Regel um Gärten, bei denen der (fruchtbar) Oberboden abgetragen und diese Fläche mit einer Folie abgedeckt wird. Dieser Raum wird mit Kleinstpflanzen, Kies- oder Schotter aufgefüllt, oft mit vereinzelt Solitarpflanzen punktuell bepflanzt.
- 2.2.2. Müllbehälter**
Abfallbehälter und Müllboxen sind in Gebäuden oder in anderen Anlagen gestalterisch zu integrieren oder mit einem Sichtschutz zu umgeben.
- 3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
(§ 9 Abs. 6 BauGB)
Stellplatzsatzung
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt für die Herstellung von Stellplätzen die Stellplatzsatzung der Gemeinde Künzell in der jeweils aktuellen Fassung, zuletzt vom 10. Juli 2020.
- 4. HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN**
1. Außenbeleuchtung
Die Außenbeleuchtung ist auf das notwendige Maß zu reduzieren und so zu gestalten, dass sie nicht in die Umgebung bzw. nach oben abstrahlt. Es ist nur diffusionsreduzierte, zielgerichtete Beleuchtung unter Ausschluss der Anstrahlung von Wänden zulässig. Es sind die Vorgaben des Sterneparks Rhön, Beleuchtungsrichtlinien für den Sternepark im Biosphärenreservat Rhön und die Empfehlung zur Reduzierung der Lichtverschmutzung zu beachten.
2. Drainagen
Drainagen dürfen nicht an den Maschenwerkstoff angeschlossen werden. Die Sicherung der Gebäude gegen drückendes Wasser hat durch entsprechende bauliche Vorkehrungen (schwarze oder weiße Wanne) zu erfolgen.
3. Rückhaltevolumen
Es ist angesichts der zu erwartenden abflussrelevanten Fläche im Rahmen des Bauantragsverfahrens die Durchführung eines Überflutungsrechens nach DIN 1986 Teil 100 erforderlich. Erfahrungsgemäß wird für die hier betrachteten Flächen daher ein Regenrückhaltevolumen erforderlich werden.
4. Altablagerung
Die Kommune hat die Pflicht, stillgelegte Gewerbebetriebe zur Aufnahme in die Abfallflächen-datei an das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (Hessen) zu melden.
5. Artenschutz
Zum Artenschutz wird auf die unmittelbare geltenden Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) verwiesen. Das sind insbesondere im Abschnitt 2 'Allgemeiner Artenschutz' § 39 'Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen,...' sowie im Abschnitt 3 'Besonderer Artenschutz' § 44, Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tiere und Pflanzenarten.
U.a. ist nach § 39 Abs. 5 BNatSchG in der Regel die Rodung eines gebölzbaubestimmten Baubereiches nur in der nach dem BNatSchG dafür vorgesehenen Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar des Folgejahres durchzuführen.
6. Denkmalschutz
Bei der Entdeckung von Bodendenkmälern (z.B. Mauern oder Bodenverfärbungen) und Fundgegenständen wie Scherben, Münzen, Skelettteile) ist § 21 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDöSchG) zu beachten. Hiermit gilt insbesondere eine Meldepflicht sowie die Pflicht zur Erhaltung über eine Woche nach der Meldung. Die Meldung hat unverzüglich an das Hessische Landesamt für Denkmalschutz in Wiesbaden oder an die Untere Denkmalschutzbehörde des Kreises Fulda zu erfolgen (§ 20 HDöSchG).
7. Altlasten, Bodenverunreinigungen
Gemäß § 4 des Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetzes (HöAltBodSchG) haben insbesondere Grundstückseigentümer und Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück ihren bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen oberen Bodenschutzbehörde, dem Regierungspräsidium Kassel, mitzuteilen.
Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich im Zuge von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen, Ausschachtungen oder ähnlichen Eingriffen Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen, die einer Untersuchung der zuständigen Bodenschutzbehörde, Regierungspräsidium Kassel, mitzuteilen. Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder die Sanierung behindern können, sind bis zur Freigabe durch die zuständige Behörde zu unterlassen. Sowie erforderlich ist ein Fachgutachten in Altlastenfragen herbeizuziehen.
8. Schutz von Mutterboden
Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermineralisierung und Verpflanzung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenaufbaus und der Oberbodenlagerung. Insbesondere ist der Oberboden zu Beginn aller Erdarbeiten geeignet abzuscheiden und einer sinnvollen Folgenutzung, z.B. durch Vernebelung auf Ackerflächen, zuzuführen. Eventuell bestehen Genehmigungspflichten, die zu beachten sind.
9. Pflanzabstände
Für die Bepflanzung ist der erteilte Abschnitt des Hessischen Nachbarschaftsrechts (NachbG) zu beachten, dort insbesondere zu Bäumen und Sträuchern § 38, zu lebenden Hecken § 39.
10. Löschwasser
Die Technische Mitteilung W 331 vom November 2006 (Auswahl), Einbau und Betrieb von Hydranten des DVGW-Regelwerks, die Technische Regel Arbeitsblatt W 400 (V) vom Februar 2015 (Wasserleitungsanlagen - TRW-Teil 1: Planung) des DVGW-Regelwerks sowie die Technische Regel Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch öffentliche Trinkwasserversorgung) des DVGW-Regelwerks sind zu berücksichtigen.
Kann die Löschwasserentnahme vom öffentlichen Versorgungszweig nicht erbracht werden, so ist der Löschwasserentnahmestand durch andere geeignete Maßnahmen, z.B. Löschische (DIN 14 210), unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Errichtung von Löschwasserentnahmestellen an „offenen Gewässern“ sicherzustellen.
Darüber hinaus sind auch weitere standortgerechte Arten als Laubgehölze zulässig. Die Pflanzqualitäten sind zu beachten. Alternative Bäume müssen der ersten oder zweiten Ordnung angehören. Alternative Sträucher und Heckpflanzungen müssen einen Enddurchmesser von mindestens 2 bis 3 cm aufweisen.
Es wird empfohlen, Klimapflanzen anzuwenden. Insbesondere aufgrund der innerörtlichen Lage sollte hierbei auf Strahlungsleistung und Trockeneinstreuer geachtet werden.

ANHANG I: PFLANZENLISTEN UND PFLANZQUALITÄTEN

- Über die entsprechenden Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind die folgenden Artenlisten Bestandteil des Bebauungsplans.
Darüber hinaus sind auch weitere standortgerechte Arten als Laubgehölze zulässig. Die Pflanzqualitäten sind zu beachten. Alternative Bäume müssen der ersten oder zweiten Ordnung angehören. Alternative Sträucher und Heckpflanzungen müssen einen Enddurchmesser von mindestens 2 bis 3 cm aufweisen.
Es wird empfohlen, Klimapflanzen anzuwenden. Insbesondere aufgrund der innerörtlichen Lage sollte hierbei auf Strahlungsleistung und Trockeneinstreuer geachtet werden.
- 3. ANHANG I: PFLANZENLISTEN UND PFLANZQUALITÄTEN**
Der 3. Planentwurf des Bebauungsplans mit der Begründung lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19. April 2023 bis zum 24. Mai 2023 aus.
- 6. Prüfung der Anregungen:**
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Künzell hat die fristgemäß eingegangenen Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in ihrer Sitzung am 01. Nov. 2023 geprüft.
- 11. Beschluss des Bebauungsplans:**
Aufgrund der §§ 1 bis 4 und 8 bis 10 BauGB hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Künzell den Bebauungsplan sowie die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO in seiner Sitzung am 01. Nov. 2023 als Satzung beschlossen.
- 12. Aufhebung des Satzungsbeschlusses**
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Künzell hat in ihrer Sitzung am 23. Mai 2024 den Satzungsbeschluss vom 01. Nov. 2023 durch Beschluss aufgehoben und die 2. erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit beschlossen.
- 13. 2. erneute Beteiligung der Behörden:**
Das Verfahren zur 2. erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB wurde mit Schreiben vom 10. Jun. 2024 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 17. Jul. 2024.
- 14. Bekanntmachung der 2. erneuten Offenlegung:**
Die örtliche Bekanntmachung der 2. erneuten Veröffentlichung im Internet und zusätzlichen öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte am 11. Jun. 2024 durch Bekanntmachung im 'Künzeller Amtsblatt'.
- 15. 2. erneute Veröffentlichung und Auslegung des Planentwurfes:**
Der 3. Planentwurf des Bebauungsplans mit der Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 12. Jun. 2024 bis zum 17. Jul. 2024 erneut im Internet veröffentlicht und lag im gleichen Zeitraum öffentlich aus.
- 16. Prüfung der Anregungen:**
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Künzell hat die fristgemäß eingegangenen Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in ihrer Sitzung am 26. Sep. 2024 geprüft und das Ergebnis anschließend mitgeteilt.
- 17. Beschluss des Bebauungsplans und Bestätigung des Inhalts der Satzung:**
Aufgrund der §§ 1 bis 4 und 8 bis 10 BauGB hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Künzell den Bebauungsplan sowie die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO in seiner Sitzung am 26. Sep. 2024 als Satzung beschlossen.
- 18. Ausfertigung**
Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung sowie Textfestsetzungen, wird hiermit ausfertigt.
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung der Gemeinde Künzell übereinstimmt und die, dass für die Rechtsverbindlichkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.
Künzell, den 09. Okt. 2024
- 19. Bekanntmachung und Inkrafttreten:**
Mit der örtlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15. Okt. 2024 im 'Künzeller Amtsblatt' tritt der Bebauungsplan in Kraft.

ANHANG II: UMGANG MIT DEM ARTENSCHUTZ

- Gemäß den gutenachtlichen Ausführungen ist die Realisierung der geplanten Bepflanzung im Plangebiet unter Berücksichtigung der im 'Gutachten' genannten speziellen Vermeidungs- sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ohne Verstoß gegen die Bestimmungen des § 44 BNatSchG möglich.
Konkret handelt es sich um die nachfolgend genannten Maßnahmen. Die Sicherung der Umsetzung der Maßnahmen wird durch entsprechende Vereinbarungen im Durchführungsvertrag erreicht.
- Vermeidungsmaßnahmen**
V 1: Bepflanzungsvermeidung (Fledermauskästen, Gebäudebrütern)
Bepflanzung kann es im Rahmen von Arbeitsarbeiten bei Gebäudebrütern oder Fledermauskästen mit einer Quartierung in/von Gebäuden zur Tötung von Individuen oder deren Gelege kommen. Verbotserfordernisse der Tötung lassen sich im Wesentlichen vermeiden, wenn die Bauarbeiten außerhalb der Brutungsperiode erfolgen. Unter Berücksichtigung einer möglichen Zwischenquartierung durch Fledermauskästen im Frühjahr oder Herbst sind entsprechende Arbeiten im Zeitraum vom 1. November bis zum 28. Februar vorzunehmen. Hiermit werden die Verbotserfordernisse der Tötung und Störung gemäß § 44 BNatSchG für die Gruppe Gebäudebrüter (u. a. Hausparfing) sowie von Spaltenquartierung (u. a. Zweifelhäuser) im Sommerhalbjahr sowie in den Übergangszeiten vermieden.
V 2: Berücksichtigung der ausführenden Firmen zum Artenschutz
Vor Beginn der Bauarbeiten sind die ausführenden Firmen über die festgesetzten Maßnahmen zum Artenschutz (z. B. Bauzeitenregelung) zu benachrichtigen.
V 3: Ökologisch-biologische Bauleitplanung
Die Maßnahmen zum Artenschutz sind unter ökologisch-biologischer Bauleitplanung (ÖBB) auszuführen und zu dokumentieren.
Bei erforderlichen, abweichenden Bauzeiten während der Brutzeit bzw. Wochenstuhlbauzeit ist unmittelbar vor Beginn der Bauarbeiten durch einen Sachverständigen eine Bestandskontrolle vorzunehmen, um eine aktuelle Bestandsführung durch artenschutzrechtliche relevante Arten ausschließen zu können und eine Freigabe für die Bauarbeiten zu erlangen.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (CEE-Maßnahmen)

- A 1: Installation von 3 Fledermauskästen für Gebäude bewohnende Fledermause**
Fachgerechte Anbringung von 3 künstlichen Fledermauskästen. Die Quartierungsbote sind unter oder über Putz der künftigen Gebäudelassaden zu installieren (z. B. Flachkästen). Alternativ kann eine Fledermauskästen-Verschönerung errichtet werden.
A 2: Installation von 1 Nistkasten für Nischenbrüter der Gebäude
Fachgerechte Installation von 1 Vogelkasten für Höhlen-/Nischenbrüter (z.B. Spatzenquartier). Die Nistkästen sind bevorzugt unterhalb geschützter Dachtraufen an den Außenwänden der künftigen Gebäudelassaden zu befestigen.
- Monitoring und Risikomanagement**
Die Funktionalität der Maßnahmen zum Artenschutz ist durch ein fachkundiges Monitoring zu belegen (i. d. r. mindestens 5 Jahre). Falls im Einzelfall ein Erfolg der Maßnahmen ausbleibt, sind Nachbesserungen vorzunehmen, um eine Vermeidung der Verbotserfordernisse zu gewährleisten.

WEITERE WICHTIGE SACHVERHÄLTE UND RAHMENBEDINGUNGEN

- Während der Errichtung der einzelnen Bauvorhaben zu beachten sind, werden in der Begründung im Kapitel 'Hinweise zur Realisierung' angesprochen - siehe dort.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss:**
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Künzell hat in ihrer Sitzung am 12. Mai 2022 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB beschlossen.
- Örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:**
Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB erfolgte am 11. Apr. 2023 durch Veröffentlichung im 'Künzeller Amtsblatt'.
- Beteiligung der Behörden:**
Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a i.V.m. § 13 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 13. Apr. 2023 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 24. Mai 2023.
- Bekanntmachung der Auslegung:**
Die örtliche Bekanntmachung der Auslegung gemäß § 13a i.V.m. § 13 und § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 11. Apr. 2023 durch Bekanntmachung im 'Künzeller Amtsblatt'.
- Auslegung des Planentwurfes:**
Der Planentwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19. April 2023 bis zum 24. Mai 2023 aus.
- Prüfung der Anregungen:**
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Künzell hat die fristgemäß eingegangenen Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in ihrer Sitzung am 13. Jul. 2023 geprüft.
- 2. Beteiligung der Behörden:**
Das Verfahren zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB wurde mit Schreiben vom 04. Aug. 2023 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 12. Sep. 2023.
- Bekanntmachung der 2. Auslegung:**
Die örtliche Bekanntmachung der erneuten Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte am 01. Aug. 2023 durch Bekanntmachung im 'Künzeller Amtsblatt'.
- Auslegung des Planentwurfes:**
Der 2. Planentwurf des Bebauungsplans mit der Begründung lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 09. Aug. 2023 bis zum 12. Sep. 2023 erneut aus.

Bestimmungen für freistehende Werbeanlagen

- Für Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden, jedoch auf dem Grundstück der Leistung errichtet werden, werden maximale Höhen festgesetzt.
Die freistehenden Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 3,00 m gemessen über dem tatsächlichen Gelände, und eine Breite von 1,20 m nicht überschreiten. Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.
- Sonstige Vorschriften**
Lichtvergaben mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Skybeamer sind nicht zulässig.
- 2.2. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 HBO)
- 2.2.1. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen und Gärten**
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Zufahrt oder Stellplatzfläche befestigt werden, landschaftsgärtnerisch zu begrünen und dauerhaft zu erhalten und mit lebenden Hecken oder Anpflanzungen einzufrieden.
Die Anlage von Gärten als Stein-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen ist unzulässig.
Hinweis: Bei diesen „Gärten“ handelt es sich in der Regel um Gärten, bei denen der (fruchtbar) Oberboden abgetragen und diese Fläche mit einer Folie abgedeckt wird. Dieser Raum wird mit Kleinstpflanzen, Kies- oder Schotter aufgefüllt, oft mit vereinzelt Solitarpflanzen punktuell bepflanzt.
- 2.2.2. Müllbehälter**
Abfallbehälter und Müllboxen sind in Gebäuden oder in anderen Anlagen gestalterisch zu integrieren oder mit einem Sichtschutz zu umgeben.
- 3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
(§ 9 Abs. 6 BauGB)
Stellplatzsatzung
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt für die Herstellung von Stellplätzen die Stellplatzsatzung der Gemeinde Künzell in der jeweils aktuellen Fassung, zuletzt vom 10. Juli 2020.
- 4. HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN**
1. Außenbeleuchtung
Die Außenbeleuchtung ist auf das notwendige Maß zu reduzieren und so zu gestalten, dass sie nicht in die Umgebung bzw. nach oben abstrahlt. Es ist nur diffusionsreduzierte, zielgerichtete Beleuchtung unter Ausschluss der Anstrahlung von Wänden zulässig. Es sind die Vorgaben des Sterneparks Rhön, Beleuchtungsrichtlinien für den Sternepark im Biosphärenreservat Rhön und die Empfehlung zur Reduzierung der Lichtverschmutzung zu beachten.
2. Drainagen
Drainagen dürfen nicht an den Maschenwerkstoff angeschlossen werden. Die Sicherung der Gebäude gegen drückendes Wasser hat durch entsprechende bauliche Vorkehrungen (schwarze oder weiße Wanne) zu erfolgen.
3. Rückhaltevolumen
Es ist angesichts der zu erwartenden abflussrelevanten Fläche im Rahmen des Bauantragsverfahrens die Durchführung eines Überflutungsrechens nach DIN 1986 Teil 100 erforderlich. Erfahrungsgemäß wird für die hier betrachteten Flächen daher ein Regenrückhaltevolumen erforderlich werden.
4. Altablagerung
Die Kommune hat die Pflicht, stillgelegte Gewerbebetriebe zur Aufnahme in die Abfallflächen-datei an das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (Hessen) zu melden.
5. Artenschutz
Zum Artenschutz wird auf die unmittelbare geltenden Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) verwiesen. Das sind insbesondere im Abschnitt 2 'Allgemeiner Artenschutz' § 39 'Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen,...' sowie im Abschnitt 3 'Besonderer Artenschutz' § 44, Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tiere und Pflanzenarten.
U.a. ist nach § 39 Abs. 5 BNatSchG in der Regel die Rodung eines gebölzbaubestimmten Baubereiches nur in der nach dem BNatSchG dafür vorgesehenen Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar des Folgejahres durchzuführen.
6. Denkmalschutz
Bei der Entdeckung von Bodendenkmälern (z.B. Mauern oder Bodenverfärbungen) und Fundgegenständen wie Scherben, Münzen, Skelettteile) ist § 21 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDöSchG) zu beachten. Hiermit gilt insbesondere eine Meldepflicht sowie die Pflicht zur Erhaltung über eine Woche nach der Meldung. Die Meldung hat unverzüglich an das Hessische Landesamt für Denkmalschutz in Wiesbaden oder an die Untere Denkmalschutzbehörde des Kreises Fulda zu erfolgen (§ 20 HDöSchG).
7. Altlasten, Bodenverunreinigungen
Gemäß § 4 des Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetzes (HöAltBodSchG) haben insbesondere Grundstückseigentümer und Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück ihren bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen oberen Bodenschutzbehörde, dem Regierungspräsidium Kassel, mitzuteilen.
Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich im Zuge von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen, Ausschachtungen oder ähnlichen Eingriffen Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen, die einer Untersuchung der zuständigen Bodenschutzbehörde, Regierungspräsidium Kassel, mitzuteilen. Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder die Sanierung behindern können, sind bis zur Freigabe durch die zuständige Behörde zu unterlassen. Sowie erforderlich ist ein Fachgutachten in Altlastenfragen herbeizuziehen.
8. Schutz von Mutterboden
Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermineralisierung und Verpflanzung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenaufbaus und der Oberbodenlagerung. Insbesondere ist der Oberboden zu Beginn aller Erdarbeiten geeignet abzuscheiden und einer sinnvollen Folgenutzung, z.B. durch Vernebelung auf Ackerflächen, zuzuführen. Eventuell bestehen Genehmigungspflichten, die zu beachten sind.
9. Pflanzabstände
Für die Bepflanzung ist der erteilte Abschnitt des Hessischen Nachbarschaftsrechts (NachbG) zu beachten, dort insbesondere zu Bäumen und Sträuchern § 38, zu lebenden Hecken § 39.
10. Löschwasser
Die Technische Mitteilung W 331 vom November 2006 (Auswahl), Einbau und Betrieb von Hydranten des DVGW-Regelwerks, die Technische Regel Arbeitsblatt W 400 (V) vom Februar 2015 (Wasserleitungsanlagen - TRW-Teil 1: Planung) des DVGW-Regelwerks sowie die Technische Regel Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch öffentliche Trinkwasserversorgung) des DVGW-Regelwerks sind zu berücksichtigen.
Kann die Löschwasserentnahme vom öffentlichen Versorgungszweig nicht erbracht werden, so ist der Löschwasserentnahmestand durch andere geeignete Maßnahmen, z.B. Löschische (DIN 14 210), unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Errichtung von Löschwasserentnahmestellen an „offenen Gewässern“ sicherzustellen.
Darüber hinaus sind auch weitere standortgerechte Arten als Laubgehölze zulässig. Die Pflanzqualitäten sind zu beachten. Alternative Bäume müssen der ersten oder zweiten Ordnung angehören. Alternative Sträucher und Heckpflanzungen müssen einen Enddurchmesser von mindestens 2 bis 3 cm aufweisen.
Es wird empfohlen, Klimapflanzen anzuwenden. Insbesondere aufgrund der innerörtlichen Lage sollte hierbei auf Strahlungsleistung und Trockeneinstreuer geachtet werden.

ANHANG II: UMGANG MIT DEM ARTENSCHUTZ

- Gemäß den gutenachtlichen Ausführungen ist die Realisierung der geplanten Bepflanzung im Plangebiet unter Berücksichtigung der im 'Gutachten' genannten speziellen Vermeidungs- sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ohne Verstoß gegen die Bestimmungen des § 44 BNatSchG möglich.
Konkret handelt es sich um die nachfolgend genannten Maßnahmen. Die Sicherung der Umsetzung der Maßnahmen wird durch entsprechende Vereinbarungen im Durchführungsvertrag erreicht.
- Vermeidungsmaßnahmen**
V 1: Bepflanzungsvermeidung (Fledermauskästen, Gebäudebrütern)
Bepflanzung kann es im Rahmen von Arbeitsarbeiten bei Gebäudebrütern oder Fledermauskästen mit einer Quartierung in/von Gebäuden zur Tötung von Individuen oder deren Gelege kommen. Verbotserfordernisse der Tötung lassen sich im Wesentlichen vermeiden, wenn die Bauarbeiten außerhalb der Brutungsperiode erfolgen. Unter Berücksichtigung einer möglichen Zwischenquartierung durch Fledermauskästen im Frühjahr oder Herbst sind entsprechende Arbeiten im Zeitraum vom 1. November bis zum 28. Februar vorzunehmen. Hiermit werden die Verbotserfordernisse der Tötung und Störung gemäß § 44 BNatSchG für die Gruppe Gebäudebrüter (u. a. Hausparfing) sowie von Spaltenquartierung (u. a. Zweifelhäuser) im Sommerhalbjahr sowie in den Übergangszeiten vermieden.
V 2: Berücksichtigung der ausführenden Firmen zum Artenschutz
Vor Beginn der Bauarbeiten sind die ausführenden Firmen über die festgesetzten Maßnahmen zum Artenschutz