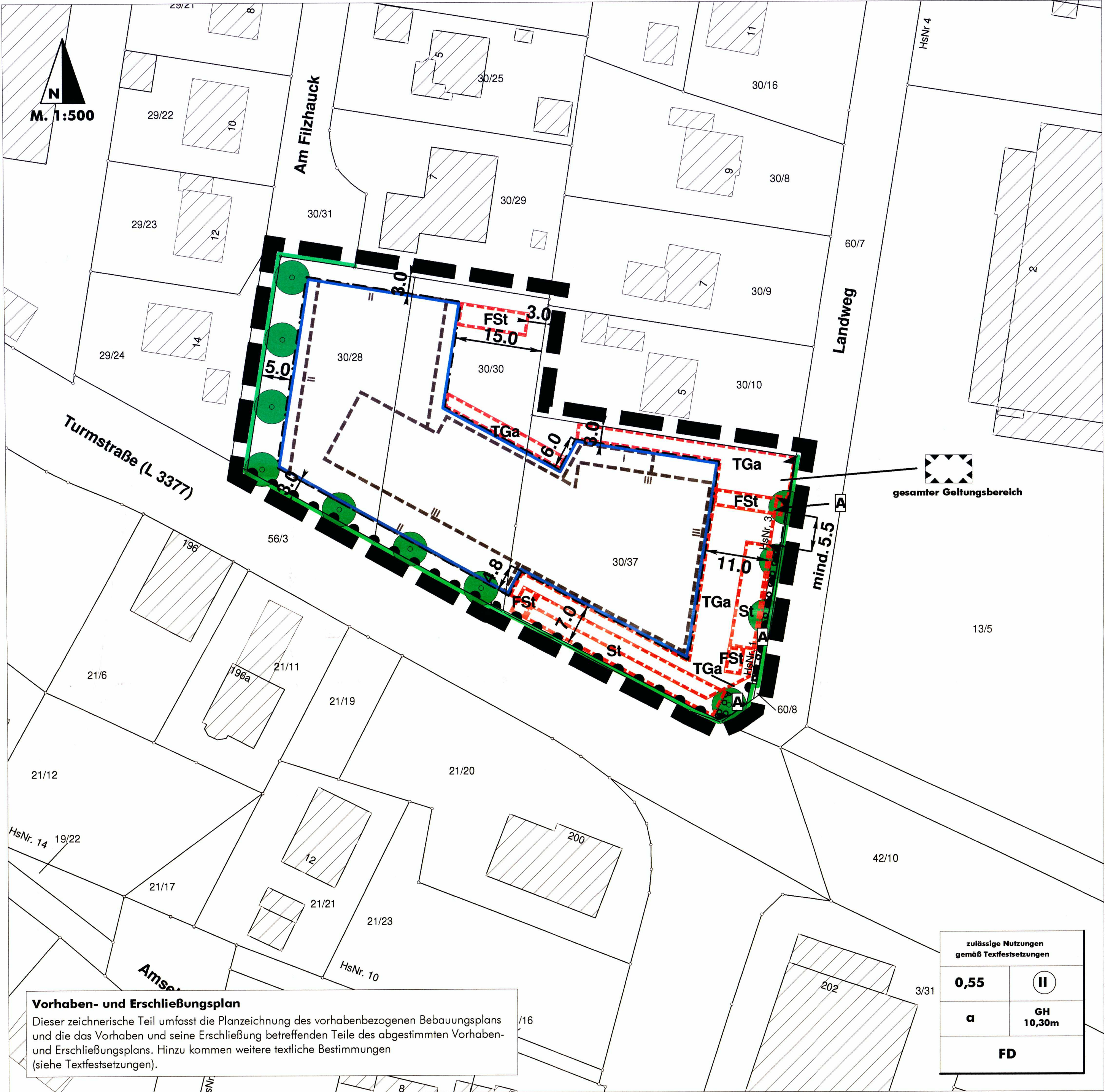


VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN 'SENIORENWOHNANLAGE MIT ARZTPRAXIS UND APOTHEKE' - 1. ÄNDERUNG

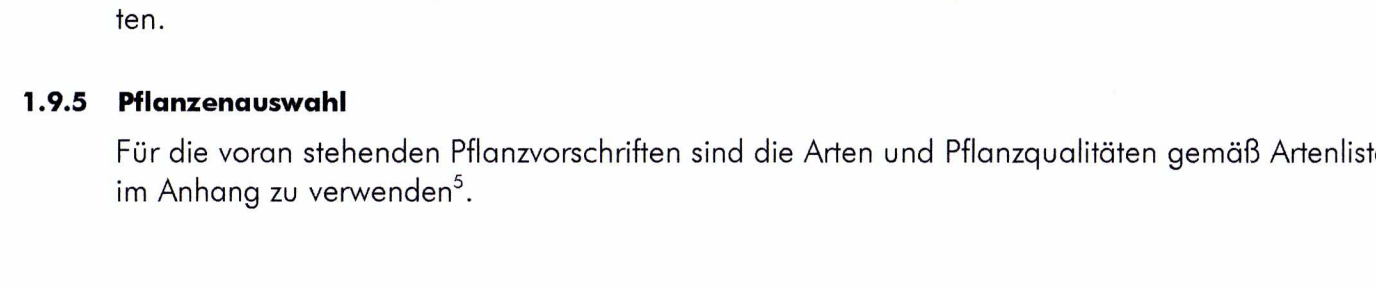
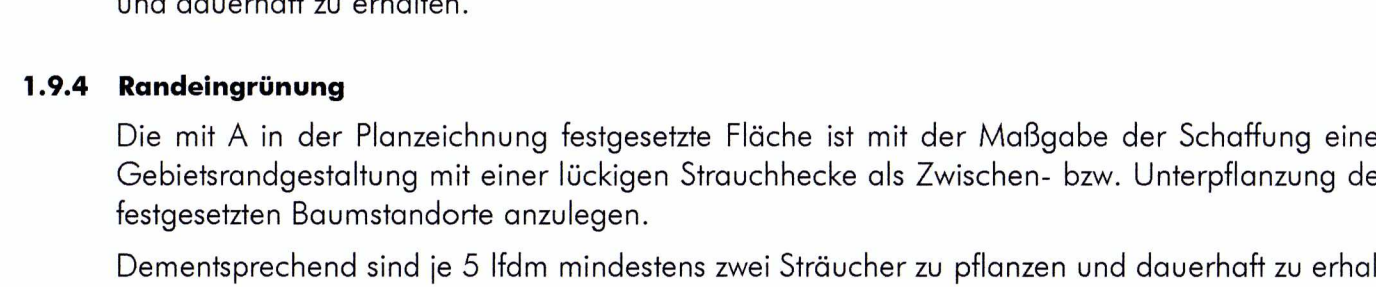
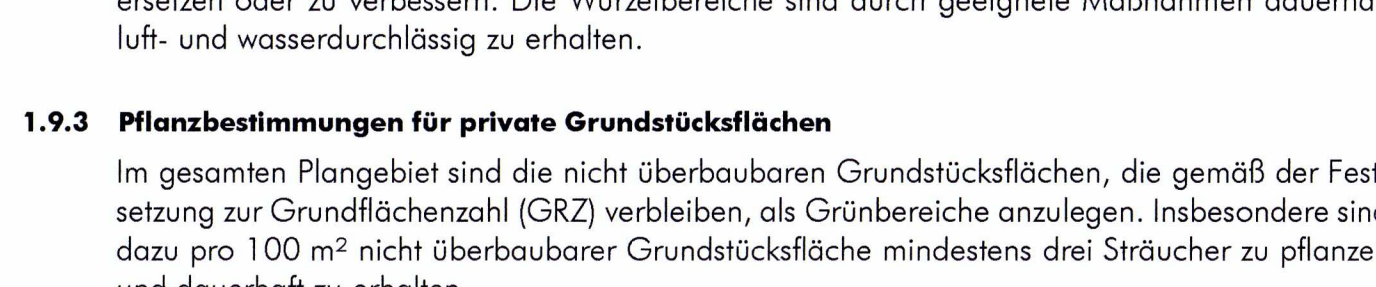
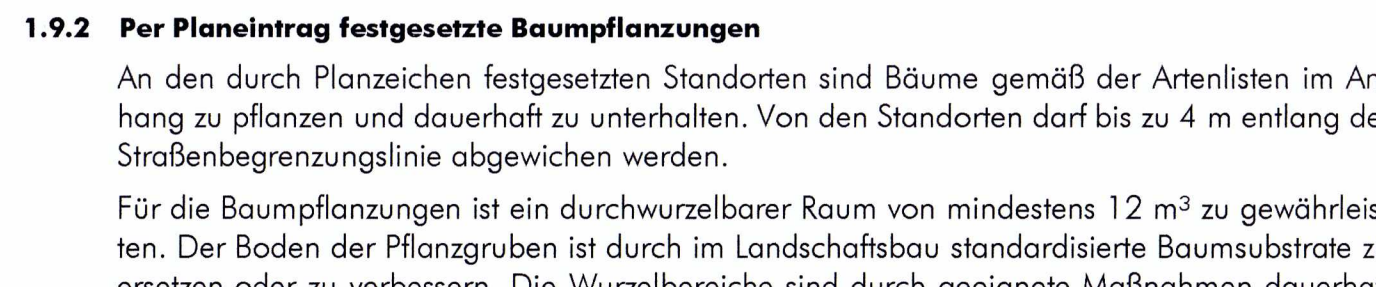
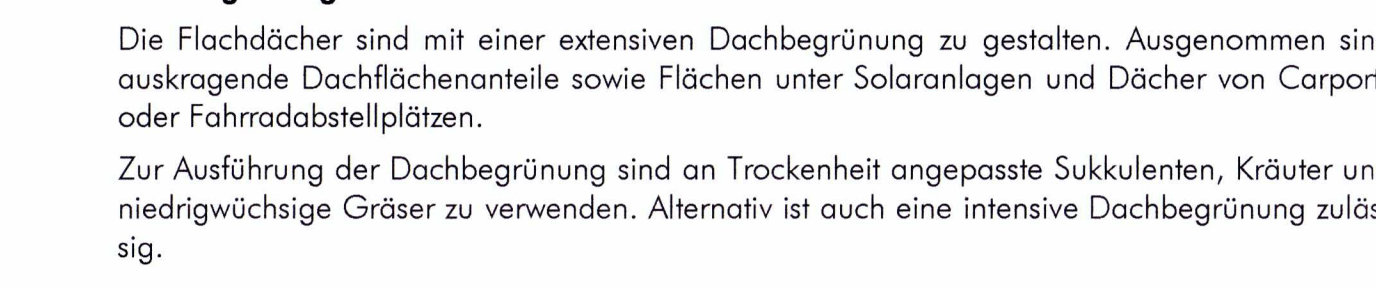
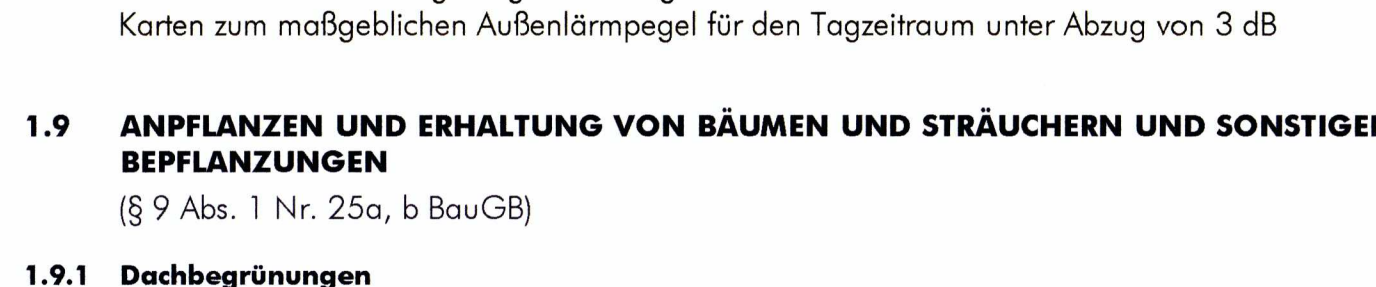
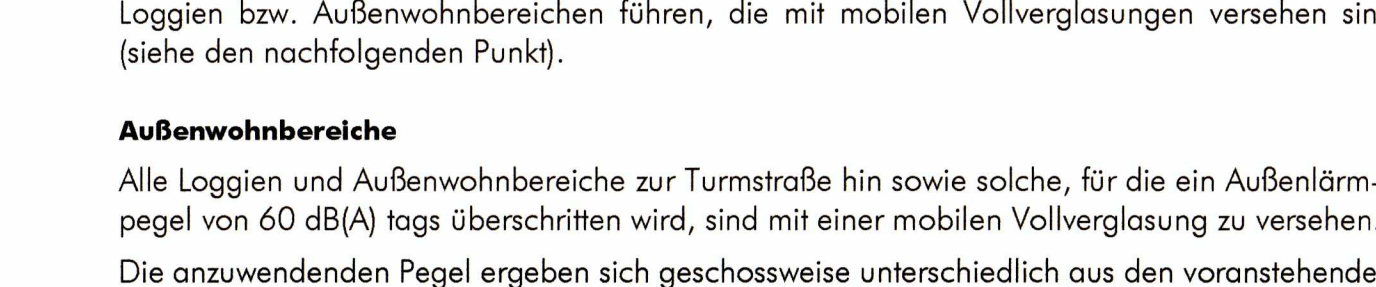
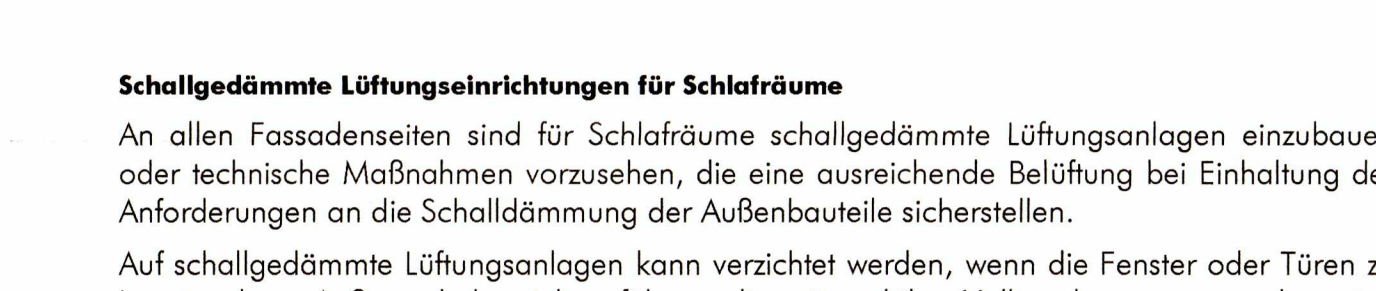
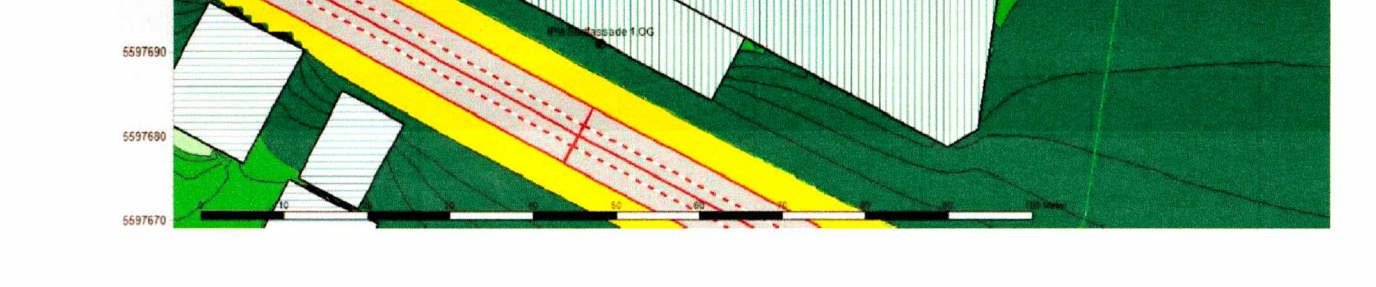
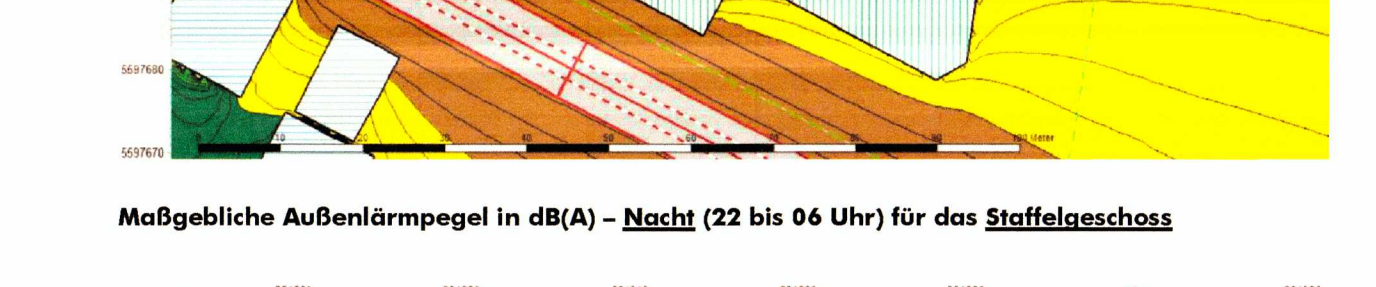
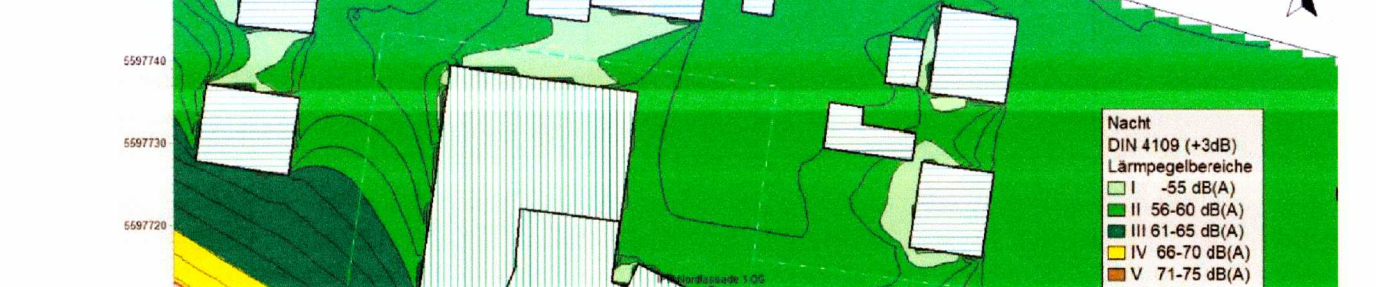
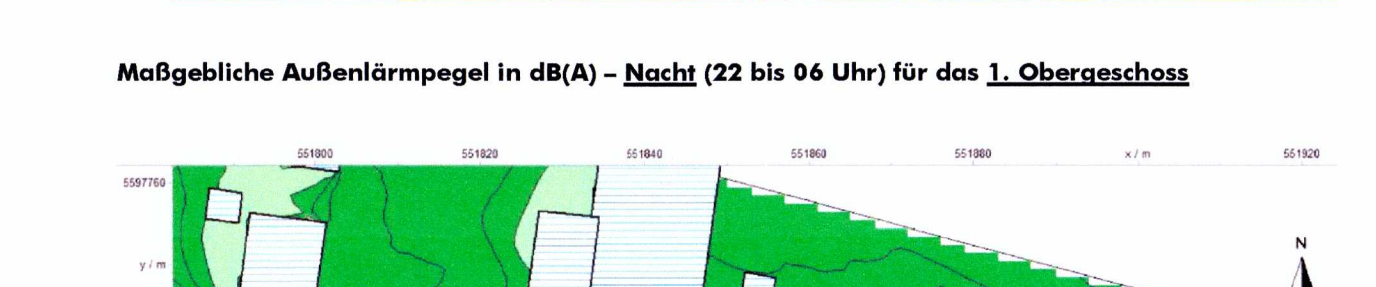
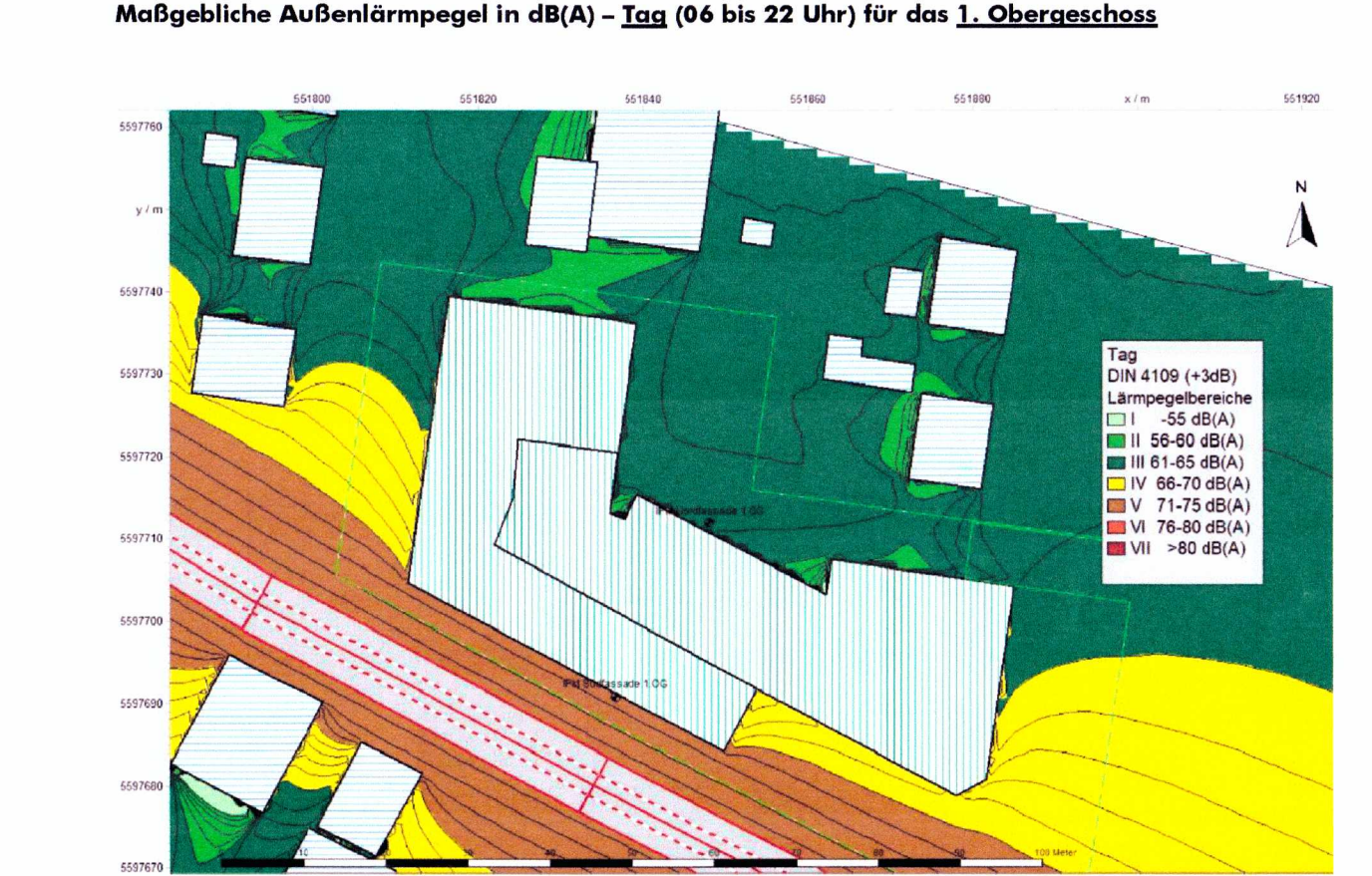
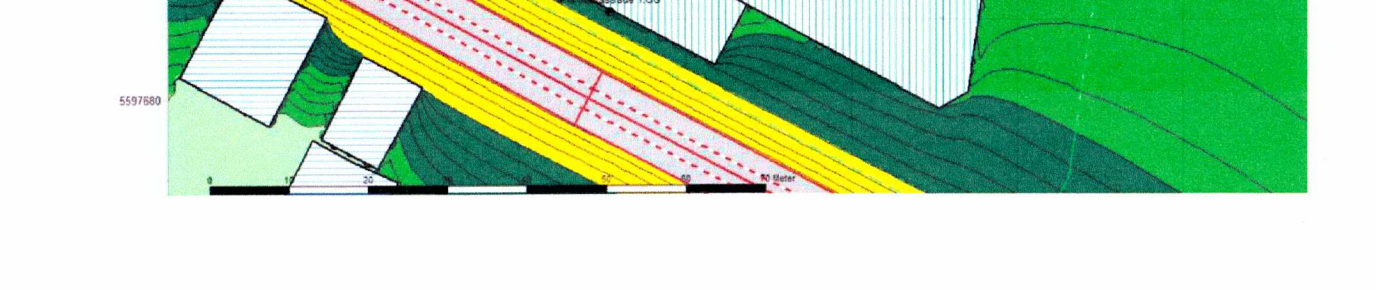
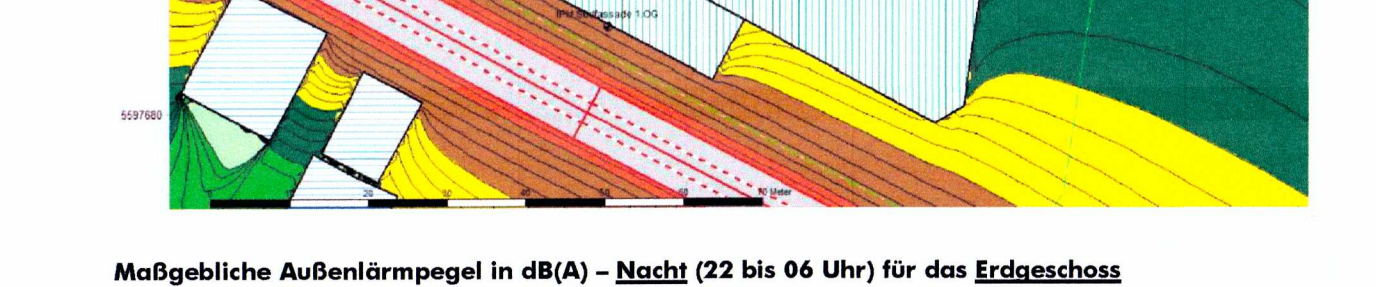
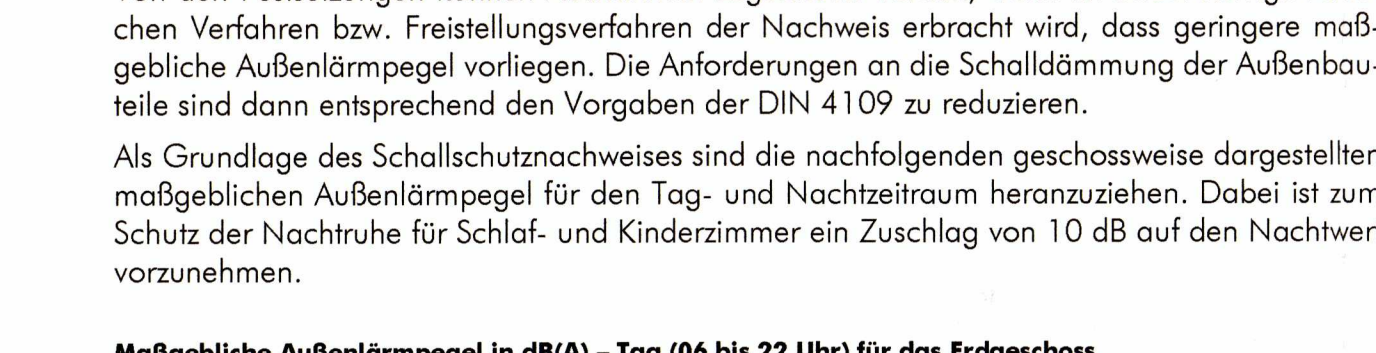
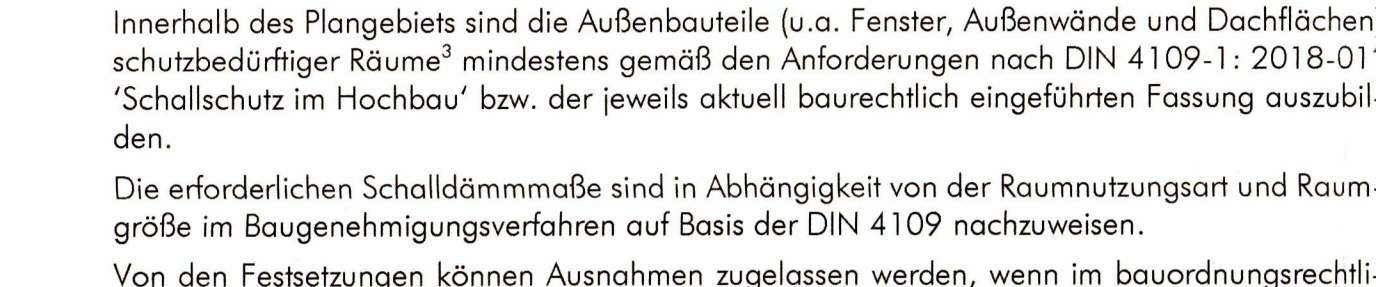


- ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN - LEGENDE**
- I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- Art der baulichen Nutzung**
- zulässige Nutzungen siehe Textfestsetzungen
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 0,55 (II) GH 10,30m FD
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- Baugrenze mit überbaubarer Fläche
■ abweichende Bauweise (siehe Textfestsetzungen)
- Flächen für Stellplätze, Garagen und Spielplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
- Umgrenzung von Flächen für:
■ Tiefgarage ■ Stellplätze ■ Fahrradstellplätze
- Verkehrsradien (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Straßenbegrenzungslinie
■ Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten
■ Einfahrt
- Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder 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
■ Randeingrünung (siehe Textfestsetzungen)
■ Anpflanzung Baum
- Sonstige Zeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1 BauGB)
■ Vermüdung in Meter (Beispiele)
- 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
■ geplante Gebäude mit Angabe der jeweiligen Geschosshöhe (je Gebäudeteil (II) als Stoffgeschoss)
- Aufbau der Nutzungsscheibenhöhe**
- Art der baulichen Nutzung
■ Grund-Flachwand
■ Bauweise
■ zulässige Dachformen

- 1. PLANUNGSRECHTLICHE TEXTFESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)**
- 1.1. 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.
- 1.2. 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.
- 1.3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB und § 16 bis 20 BauNVO)
1.3.1. 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:
➤ der senkrecht auf der Wand gemessene Maß vom unteren Bezugspunkt = Höhe der Turmstraße auf der Gehwegkantenlinie gemessen in Fassadehöhe,
➤ bis zum oberen Bezugspunkt = Oberkante der Arkade der Turmstraße zugewandten Fassade.
Für technisch erforderliche Sonderbauwerke und -bauteile ist eine Überschreitung der Höchstwerte mit maximal 2,0 über der tatsächlichen Höhe der betroffenen Dachfläche zulässig, soweit die Sonderbauwerke oder -bauteile dem 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.
- 1.3.2. Zahl der Vollgeschosse**
Die Zahl der Vollgeschosse ist als zwingende Vorgabe in der Planzeichnung enthalten. Die Zuschnitte eines Stoffgeschosses nach Hessischer Bauordnung bleibt davon unberührt. Rückwärtig zur Turmstraße, im Bereich des 'J' informativ zeichnerisch dargestellten Gebäudeteils, darf nur ein Vollgeschoss errichtet werden.
- 1.4. BAUWEISE**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 22 und 23 BauNVO)
Im gesamten Plangebiet wird eine abweichende Bauweise, ab folgendemmaßen festgesetzt: Gebäude sind mit seitlichen Abstandsflächen gemäß Bauordnung zu errichten, eine Längenbegrenzung besteht nicht.
- 1.5. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Die Führung von Versorgungsleitungen der technischen Infrastruktur ist nur in unterirdischer Bauweise zulässig.
- 1.6. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Ausführung der Stellplätze, Straßen, Wege und Zufahrten
Stellplätze für Pkw sowie sonstige beseitigt, mit dem Endboden verbundene Flächen auf den Grundstücken sind, soweit sie nicht unterbaut sind, mit wasserundurchlässigen Oberflächen auszuführen. Das sind z.B. breifreies Pflaster, Rasenfugenpflaster, Porenpflaster, Rasengrasssteine oder Rasenwaben. Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Terrassen.
Alternativ zur vorstehenden Bestimmung können beseitigte Flächen wasserundurchlässig angelegt werden, soweit das anfallende Niederschlagswasser in seitliche Mulden oder sonstige Versickerungseinrichtungen abgeführt wird.
- 1.7. ANLAGEN ZUR SOLARENERGIEERNEUTUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)
Die, nach Abzug von technischen Aufbauten, Aufzugsberühren u.ä. verbleibenden Dachflächen des obersten Geschosses der Gebäude sind zu mindestens 50 % mit Anlagen zur Nutzung der Solarenergie auszustatten (Solarmodulfläche).
Zu Anlagen zur Solarenergieerzeugung zählen:
• Photovoltaik-Anlagen zur Stromerzeugung,
• solarthermische Anlagen zur Wärmeerzeugung,
• kombinierte solarthermisch-photovoltaische Anlagen, die sowohl Wärme als auch Strom erzeugen.
- 1.8. DIE ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SCHADLICH EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Passiver Schallschutz - maßgebliche Außenlärmpiegel
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 baurechtlich eingeführten Fassung auszubilden.
Die erforderlichen Schallschutzniveaus sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.
Von den Festsetzungen können Ausnahmen zugelassen werden, wenn im baurechtlichen Verfahren bzw. Feststellungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass geringere maßgebliche Außenlärmpiegel vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 zu reduzieren.
Als Grundlage des Schallschutzniveaus sind die nachfolgenden geschossweise dargestellten möglichen Außenlärmpiegel für den Tag- und Nachtzeitraum heranzuziehen. Dabei ist zum Schutz der Nachtruhe für Schlaf- und Kinderzimmer ein Zuschlag von 10 dB auf den Nachtwert vorzunehmen.

- Einordnung dieser 1. Änderung und Rechtsfolgen**
Die vorliegende 1. Änderung ersetzt mit Rechtswirksamkeit vollständig die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des bisherigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplans 'Seniorenwohnanlage mit Arztpraxis und Apotheke'.
Dieser war am 15. Okt. 2024 in Kraft getreten.
Hinweise:
Geplant wurde dieser 1. Änderung sind allein die Tiefgarage (verminderte Stellplatzzahl und reduzierte Entschärfung im Süden) sowie die Gebietszufahrt vom Landweg (kleinräumige Verschiebung nach Norden und zugehörige Anpassung der angrenzenden Flächen, ein zusätzlicher Baum).
Alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden aus dem Umgruppierungsbebauungsplan unverändert übernommen. Das gilt ebenso für die Nachrichtliche Übernahme und die Hinweise.

- RECHTSGRUNDLAGEN (AUSWAHL)**
Grundlagen dieses Bebauungsplans sind:
1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189).
 2. 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).
 3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZVO 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Mai 2025 (GVB1. S. 292).
 4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).
 5. 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; 2022 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (GVB1. S. 189).
 6. Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVB1. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Mai 2025 (GVB1. S. 292).
 7. Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) in der Fassung vom 28. November 2016 (GVB1. S. 211).
 8. Hessisches Nachbarrechtsgesetz (NachBG HB) in der Fassung vom 24. September 1962 (GVB1. S. 417), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (GVB1. S. 460).



- 1.10. WEITERGEHENDE BESTIMMUNGEN ZUM VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN**
(§ 12 Abs. 3 BauGB)
- Nutzungen und deren Verteilung**
Im Vorhaben sind die nebenstehend gelisteten Nutzungen, -arten und -umfänge zu errichten. Diese verteilen sich gemäß der nachfolgenden Darstellung auf die Geschosse.
- Sonstige Vorschriften**
Lichtverhältnisse mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Skybeamer sind nicht zulässig.
- 2. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 HBO)
- 2.1. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen und Gärten**
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Zufahrt oder Stellplatzfläche befestigt werden, landschaftsgemäßer zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten und mit lebenden Hecken oder Anpflanzungen einzufrieden. Es sind:
Die Anlage von Gärten als Stein-/ Kies-/ 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 Kleinststeinen, Kies oder Schotter aufgefüllt, oft mit vereinzelt Solitärpflanzen 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)
- Stellplatzsetzung**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt für die Herstellung von Stellplätzen die Stellplatzsetzung 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, gleichmäßige Beleuchtung zulässig. Es sind die Anforderungen der DIN EN 12468-1:2010 zu beachten. Das Vorgehen 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 Mischwasserkanal 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 Überflutungsrisikoprüfung 1986 Teil 100 erforderlich. Erfahrungsgemäß wird für die hier betroffenen Flächen daher ein Regenrückhaltevolumen erforderlich werden.
 4. Altstandort
Die Kommune hat die Pflicht, stillgelegte Gewerbebetriebe zur Aufnahme in die Altflächenliste an das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (Hessen) zu melden.
 5. Artenschutz
Zum Artenschutz wird auf die unmittelbar 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 Tier- und Pflanzenarten“.
U.a. ist nach § 39 Abs. 5 BNatSchG in der Regel die Rodung eines gehölzgewachsenen Boulders 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, Skeletteile) ist § 21 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) 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 Denkmalpflege in Wiesbaden oder an die Untere Denkmalbehörde des Kreises Fulda zu erfolgen (§ 20 HDSchG).
 7. Altlasten, Bodenverunreinigungen
Gemäß § 4 des Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetzes (HAltBoDSchG) 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 organoanalytische Aufklärungen zu achten. Ergaben sich im Zuge von Baumaßnahmen, Bodengrunduntersuchungen, Ausschachtungen oder ähnlichen Eingriffen Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenverunreinigungen, sind diese unverzüglich 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 Fachgutachter in Altlastenfragen hinzu-zuziehen.
Schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktion, die geeignet sind, gefährliche erhebliche Nachteile oder erhebliche Belastungen für den Menschen oder die Allgemeinheit herbeizuführen. Zu beachten sind in diesem Zusammenhang des Weiteren die DIN 19731 (Bodenschuttfreiheit - Verwertung von Bodenermaterial), die DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenermaterial) und die DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben).
 8. Schutz von Mutterboden
Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermischung und Vergrudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodennutzes und der Oberbodenabtragung. Insbesondere ist der Oberboden zu Beginn aller Erdarbeiten geeignet abzuscheiden und einer sinnvollen Folge-nutzung, z.B. durch Verwertung auf Ackerschichten, zuzuführen. Eventuell bestehen Genehmigungs-pflichten, die zu beachten sind.
 9. Pflanzabstände
Für die Bepflanzung ist der elfte Abschnitt des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes (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 Arbeitsschutz W 440-1A vom Februar 2015 (Wasserleitungsanlagen - TRWW-Teil 1: Planung) des DVGW-Regelwerks sowie die Technischen Regel Arbeitsschutz W 405 vom Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) des DVGW-Regelwerks sind zu berücksichtigen.
Kann die Löschwasseremenge vom öffentlichen Versorgungsnetz nicht erreicht werden, so ist der Löschwasserantrag durch andere geeignete Maßnahmen, z.B. Löschschleiche (DIN 14 210), unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Errichtung von Löschwasserbehältern (DIN 14 230) oder die Errichtung von Löschwasserentnahmestellen an „offenen Gewässern“ sicherzustellen.
- 5. ANHANG I: PFLANZLISTEN UND PFLANZQUALITÄTEN**
Über die entsprechenden Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind die folgenden Artenlisten Bestandteil des Bebauungsplans.
- Fußnoten zu den Textfestsetzungen**
1. Hinweis: z.B. Antennen, Aufzug- oder Abgas- und Abkluftrinnen.
 2. Hinweis: Soweit Geschosse unterhalb des obersten Geschosses eine Dachfläche haben, sind dort keine Solaranlagen erforderlich.
 3. Hinweis: z.B. Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer, Kommunikations- und Büroräume, Küchen sowie die dem Aufenthalt dienlich.
 4. Hinweis: Die genannte DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" von Januar 2018-01 wird bei der Verwaltungsverfahren, bei der auch der Bebauungsplan nach der Rechtskraft eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten.
 5. Hinweis: Die Abstandbestimmungen des Hessischen Landesnachbarrechtsgesetzes (NachBG) sind parallel zu beachten.
 6. vgl. Kapitel 3 dieser Textfestsetzungen.
 7. Das gilt auch für das Erdgeschoss in den Bereichen, in denen die Fassade nur zwei Geschosse aufweist.
 8. Hinweis: Die Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind parallel zu beachten.
 9. Büro für angewandte Faunistik und Monitoring (BFM): Artenschutzrechtliche Prüfung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Seniorenwohnanlage mit Arztpraxis und Apotheke“, Fernwald, 12. Dez. 2022.

- 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 den tatsächlichen Gelände, und eine Breite von 1,20 m nicht überschreiten. Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.
- Sonstige Vorschriften**
Lichtverhältnisse 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, landschaftsgemäßer zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten und mit lebenden Hecken oder Anpflanzungen einzufrieden. Es sind:
Die Anlage von Gärten als Stein-/ Kies-/ 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 Kleinststeinen, Kies oder Schotter aufgefüllt, oft mit vereinzelt Solitärpflanzen 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)
- Stellplatzsetzung**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt für die Herstellung von Stellplätzen die Stellplatzsetzung 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, gleichmäßige Beleuchtung zulässig. Es sind die Anforderungen der DIN EN 12468-1:2010 zu beachten. Das Vorgehen 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 Mischwasserkanal 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 Überflutungsrisikoprüfung 1986 Teil 100 erforderlich. Erfahrungsgemäß wird für die hier betroffenen Flächen daher ein Regenrückhaltevolumen erforderlich werden.
 4. Altstandort
Die Kommune hat die Pflicht, stillgelegte Gewerbebetriebe zur Aufnahme in die Altflächenliste an das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (Hessen) zu melden.
 5. Artenschutz
Zum Artenschutz wird auf die unmittelbar 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 Tier- und Pflanzenarten“.
U.a. ist nach § 39 Abs. 5 BNatSchG in der Regel die Rodung eines gehölzgewachsenen Boulders 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, Skeletteile) ist § 21 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) 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 Denkmalpflege in Wiesbaden oder an die Untere Denkmalbehörde des Kreises Fulda zu erfolgen (§ 20 HDSchG).
 7. Altlasten, Bodenverunreinigungen
Gemäß § 4 des Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetzes (HAltBoDSchG) 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 organoanalytische Aufklärungen zu achten. Ergaben sich im Zuge von Baumaßnahmen, Bodengrunduntersuchungen, Ausschachtungen oder ähnlichen Eingriffen Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenverunreinigungen, sind diese unverzüglich 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 Fachgutachter in Altlastenfragen hinzu-zuziehen.
Schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktion, die geeignet sind, gefährliche erhebliche Nachteile oder erhebliche Belastungen für den Menschen oder die Allgemeinheit herbeizuführen. Zu beachten sind in diesem Zusammenhang des Weiteren die DIN 19731 (Bodenschuttfreiheit - Verwertung von Bodenermaterial), die DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenermaterial) und die DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben).
 8. Schutz von Mutterboden
Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermischung und Vergrudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodennutzes und der Oberbodenabtragung. Insbesondere ist der Oberboden zu Beginn aller Erdarbeiten geeignet abzuscheiden und einer sinnvollen Folge-nutzung, z.B. durch Verwertung auf Ackerschichten, zuzuführen. Eventuell bestehen Genehmigungs-pflichten, die zu beachten sind.
 9. Pflanzabstände
Für die Bepflanzung ist der elfte Abschnitt des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes (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 Arbeitsschutz W 440-1A vom Februar 2015 (Wasserleitungsanlagen - TRWW-Teil 1: Planung) des DVGW-Regelwerks sowie die Technischen Regel Arbeitsschutz W 405 vom Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) des DVGW-Regelwerks sind zu berücksichtigen.
Kann die Löschwasseremenge vom öffentlichen Versorgungsnetz nicht erreicht werden, so ist der Löschwasserantrag durch andere geeignete Maßnahmen, z.B. Löschschleiche (DIN 14 210), unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Errichtung von Löschwasserbehältern (DIN 14 230) oder die Errichtung von Löschwasserentnahmestellen an „offenen Gewässern“ sicherzustellen.

ANHANG II: UMGANG MIT DEM ARTENSCHUTZ

- Gemäß den gültenden Ausführungen ist die Realisierung der geplanten Bebauung im Plangebiet unter Berücksichtigung der im Quatzen 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: Bauzeiterregung (Fledermäuse, Gebäudebrüter)**
Baueingriff kann es im Rahmen von Abrissarbeiten bei Gebäudebrütern oder Fledermäusen mit einer Quarantänierung in/n Gebäuden zur Tötung von Individuen oder deren Gelege kommen. Verstoßbestände der Tötung lassen sich im Wesentlichen vermeiden, wenn die Bauarbeiten außerhalb der Fortpflanzungsperiode erfolgen. Unter Berücksichtigung einer möglichen Zwischenquarantänierung durch Fledermäuse im Frühjahr oder Herbst sind entsprechende Arbeiten im Zeitraum vom 1. November bis zum 28. Februar vorzunehmen. Hiermit werden die Verstoßbestände der Tötung und Störung gemäß § 44 BNatSchG für die Gruppe Gebäudebrüter (u. a. Hausperle) sowie von Fledermäusen mit einer Spaltenquarantänierung (u. a. Zwergfledermaus) im Sommerhalbjahr sowie in den Übergangszeiten vermieden.
- V 2: Berücksichtigung der auftretenden Firmen zum Artenschutz**
Vor Beginn der Bauarbeiten sind die auftretenden Firmen über die festgesetzten Maßnahmen zum Artenschutz (z. B. Bauzeiterregung) zu benachrichtigen.
- V 3: Ökologisch-biologische Baubegleitung**
Die Maßnahmen zum Artenschutz sind unter ökologisch-biologischer Baubegleitung (ÖBB) auszuführen und zu dokumentieren.

Bei erforderlichen, abweichenden Bauzeiten während der Brutzeit bzw. Wochensuchenzeit ist unmittelbar vor Beginn der Bauarbeiten durch einen Sachverständigen eine Bestandskontrolle vorzunehmen, um eine aktuelle Bestimmung durch artenschutzrechtlich relevante Arten ausschließen zu können und eine Freigabe für die Bauarbeiten zu erlangen.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (CEM-Maßnahmen)

- M 1: Installation von 3 Fledermauskästen für Gebäude bewohnende Fledermäuse**
Fachgerechte Anbringung von 3 Kästen für Fledermauskästen. Die Quarantänengebäude sind unter oder über Putz der künftigen Gebäudefassade zu installieren (z. B. Flachkästen). Alternativ kann eine fledermausgerechte Verschallung errichtet werden.
- M 2: Installation von 1 Nistkasten für Nischenbrüter der Gebäude**
Fachgerechte Installation von 1 Vogelkasten für Höhlen-/Nischenbrüter (hier: Spaltenquartier). Die Nistkästen sind bevorzugt unterhalb geschützter Dachtraufen an den Außenwänden der künftigen Gebäudefassade zu befestigen.
- Monitoring und Risikomanagement**
Die Funktionsfähigkeit der Maßnahmen zum Artenschutz ist durch ein lückenloses Monitoring zu belegen (i. d. r. mindestens 5 Jahre). Falls im Einzelfall ein Erfolg der Maßnahmen ausbleibt, sind Nachbesserungen vorzunehmen, um eine Vermeidung der Verstoßbestände zu gewährleisten.

Weitere wichtige Sachverhalte und Rahmenbedingungen, die bei der Erschließung des Gebietes und besonders bei der Errichtung der einzelnen Bauvorhaben zu beachten sind, werden in der Begründung im Kapitel „Hinweise zur Realisierung“ angesprochen – siehe dort.

- Hinweise:**
aufgrund ihrer großen Endverbrauchslast sollten Bäume 1. Ordnung nur an Standorten verwendet werden, die dauerhaft ausreichende Ertragsleistungsgleichnisse bieten.
- Hinweise:**
Arten mit Fruchtfall und erhöhter Windwurfgefahr sollten nicht im Straßenraum und an privaten Verkefährungen verwendet werden.
- Bäume zweiter Ordnung**
Acer campestre
Alnus glutinosa
Carpinus betulus
Prunus padus
Als Pflanzqualitäten sind Hochstämme mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 16-18 cm, 3-mal verpfählt mit Ballen zu verwenden.
- Hinweise:**
Arten mit Fruchtfall und erhöhter Windwurfgefahr sollten nicht im Straßenraum und an privaten Verkefährungen verwendet werden.
- Sträucher**
Cornus mas
Cornus sanguinea
Cornus avellana
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rosa canina
Salix caprea
Viburnum lentum
Viburnum opulus
Als Pflanzqualitäten sind Sträucher, mit Ballen, Höhe mindestens 100 cm zu verwenden.
- Heckpflanzungen**
Acer campestre
Carpinus betulus
Cornus mas
Ligustrum i.s.
Tilia cordata
Als Pflanzqualitäten sind Sträucher, mit Ballen, Höhe mindestens 100 cm zu verwenden.
- Feldahorn
Schwarzerle
Hainbuche
Traubeneiche
Kornelkirsche
Hartnagel
Hasel
Europäisches Pfaffenholzchen
Liguster
Immergrüner Liguster
Heckenkirsche
Schlehe
Heckenrose
Schmelde
Vollblütiger Schneeball
Wasserschneeball**

ANHANG II: UMGANG MIT DEM ARTENSCHUTZ

- Gemäß den gültenden Ausführungen ist die Realisierung der geplanten Bebauung im Plangebiet unter Berücksichtigung der im Quatzen 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: Bauzeiterregung (Fledermäuse, Gebäudebrüter)**
Baueingriff kann es im Rahmen von Abrissarbeiten bei Gebäudebrütern oder Fledermäusen mit einer Quarantänierung in/n Gebäuden zur Tötung von Individuen oder deren Gelege kommen. Verstoßbestände der Tötung lassen sich im Wesentlichen vermeiden, wenn die Bauarbeiten außerhalb der Fortpflanzungsperiode erfolgen. Unter Berücksichtigung einer möglichen Zwischenquarantänierung durch Fledermäuse im Frühjahr oder Herbst sind entsprechende Arbeiten im Zeitraum vom 1. November bis zum 28. Februar vorzunehmen. Hiermit werden die Verstoßbestände der Tötung und Störung gemäß § 44 BNatSchG für die Gruppe Gebäudebrüter (u. a. Hausperle) sowie von Fledermäusen mit einer Spaltenquarantänierung (u. a. Zwergfledermaus) im Sommerhalbjahr sowie in den Übergangszeiten vermieden.
- V 2: Berücksichtigung der auftretenden Firmen zum Artenschutz**
Vor Beginn der Bauarbeiten sind die auftretenden Firmen über die festgesetzten Maßnahmen zum Artenschutz (z. B. Bauzeiterregung) zu benachrichtigen.
- V 3: Ökologisch-biologische Baubegleitung**
Die Maßnahmen zum Artenschutz sind unter ökologisch-biologischer Baubegleitung (ÖBB) auszuführen und zu dokumentieren.

Bei erforderlichen, abweichenden Bauzeiten während der Brutzeit bzw. Wochensuchenzeit ist unmittelbar vor Beginn der Bauarbeiten durch einen Sachverständigen eine Bestandskontrolle vorzunehmen, um eine aktuelle Bestimmung durch artenschutzrechtlich relevante Arten ausschließen zu können und eine Freigabe für die Bauarbeiten zu erlangen.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (CEM-Maßnahmen)

- M 1: Installation von 3 Fledermauskästen für Gebäude bewohnende Fledermäuse**
Fachgerechte Anbringung von 3 Kästen für Fledermauskästen. Die Quarantänengebäude sind unter oder über Putz der künftigen Gebäudefassade zu installieren (z. B. Flachkästen). Alternativ kann eine fledermausgerechte Verschallung errichtet werden.
- M 2: Installation von 1 Nistkasten für Nischenbrüter der Gebäude**
Fachgerechte Installation von 1 Vogelkasten für Höhlen-/Nischenbrüter (hier: Spaltenquartier). Die Nistkästen sind bevorzugt unterhalb geschützter Dachtraufen an den Außenwänden der künftigen Gebäudefassade zu befestigen.
- Monitoring und Risikomanagement**
Die Funktionsfähigkeit der Maßnahmen zum Artenschutz ist durch ein lückenloses Monitoring zu belegen (i. d. r. mindestens 5 Jahre). Falls im Einzelfall ein Erfolg der Maßnahmen ausbleibt, sind Nachbesserungen vorzunehmen, um eine Vermeidung der Verstoßbestände zu gewährleisten.

Weitere wichtige Sachverhalte und Rahmenbedingungen, die bei der Erschließung des Gebietes und besonders bei der Errichtung der einzelnen Bauvorhaben zu beachten sind, werden in der Begründung im Kapitel „Hinweise zur Realisierung“ angesprochen – siehe dort.

GEMEINDE KÜNZELL, ORTSTEIL DIRLOS

VERFAHRENSVERMERKE

1. **Aufstellungsbeschluss:**
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Künzell hat in ihrer Sitzung am 15. Mai 2025 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB beschlossen.
2. **Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:**
Die öffentliche Bekannt