

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung vom 29.04.2009 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4a "Das Betzenfeld", Ortsteil Künzell-Engelhelms beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss gemäß §2 Abs. 1 BauGB ist am 01.12.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 (1) und der Behörden §4 (1) BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat in der Zeit vom 02.12.2009 bis 18.12.2009 stattgefunden. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden hat in der Zeit vom 24.11.2009 bis 29.12.2009 stattgefunden.

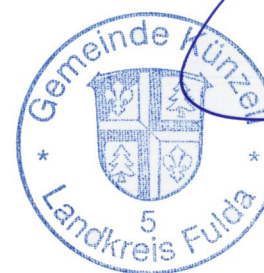
3. Öffentliche Auslegung

Die Gemeindevertretung hat den Entwurf gemäß § 3 (2) BauGB am 29.04.2010 zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

Die fristgerechte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben und dem Hinweis, daß Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gemäß § 3 (2) BauGB ortsüblich im Künzeller Amtsblatt Nr. 18/2010 vom 04.05.2010.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs mit Erläuterungsbericht auf die Dauer von mindestens einem Monat erfolgte gem. § 3 (2) BauGB vom 12.05.2010 bis einschließlich 15.06.2010.

Künzell, den 17. Juni 2010



Meinecke, Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss und Inkrafttreten

Die Gemeindevertretung hat am 23.09.2010 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO 2002 als Satzung beschlossen.
Der Satzungsbeschluss wurde am 28.09.2010 im Künzeller Amtsblatt Nr. 39 vom ortsüblich bekanntgegeben. Die Bekanntmachung erhielt die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in den Bebauungsplan. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Künzell, den 19. Okt. 2010



Meinecke, Bürgermeister

VORBEMERKUNG

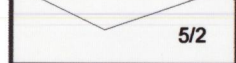
Der Bebauungsplan wird aufgestellt auf Grundlage von:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) m.W.v. 01.01.2007
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz HENatG)

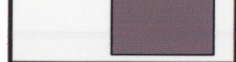
in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

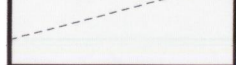
Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer



Gebäude - Bestand



Vorschlag Grundstücksgrenzen - ohne Rechtsbindung



Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, sind diese dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Aufgrund der Nähe zum nationalen Kulturerbe "Schloss Fasanerie" sind bauordnungsrechtlich und gestalterisch keine Abweichungen oder Befreiungen möglich. Die für ein Bauvorhaben eingereichten Bauantragsunterlagen werden dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen in Wiesbaden vorgelegt.

Es wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (Gartenbewässerung) zu nutzen.
Bei der Nutzung von Dachflächenwasser als Brauchwasser bzw. bei der Anlage der hierfür notwendigen Installationen sind das Hess. Wassergesetz und die Trinkwasserverordnung zu beachten.
Baumaßnahmen mit Einwirkungen auf den Grundwasserhaushalt sind rechtzeitig mit dem Kreisausschuss Fulda, Fachdienst Wasser und Bodenschutz, abzustimmen. Die Zulassung von Erdwärmeanlagen ist ausgeschlossen, um nachteilige Auswirkungen auf die Trinkwassergewinnungsanlagen zu vermeiden.
Drainagen dürfen über die Grundstücksentwässerung nicht an den Mischwasserkanal der öffentlichen Kanalisation angeschlossen werden. Die Sicherung der Gebäude gegen drückendes Wasser ist durch entsprechende bauliche Vorkehrungen (schwarze oder weiße Wanne) zu gewährleisten.
Den Grundstückseigentümern wird empfohlen, für die flexible telekommunikationstechnische Anbindung des Gebäudes an die vorhandene Telekommunikationslinie ein Leerrohr bis zur Grundstücksgrenze/Gehweg zur Verfügung zu stellen.
Für das Stromversorgungsunternehmen besteht ein Leitungsrecht für erforderliche Kabelverlegungen in den privaten und öffentlichen Verkehrsflächen.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN



1. Grenze des Geltungsbereichs (§9, Abs. 7, BauGB)

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

(§9, Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung)



Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

Zulässig sind Wohngebäude gem. §4, Abs. 2, 1 - Gem. §14 BauNVO sind Nebenanlagen zur Kleintierhaltung nicht zulässig. Alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach §4, Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher unzulässig.

3. Bauweise (§9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich ist ausschließlich die offene Bauweise zulässig (§22 BauNVO).



Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

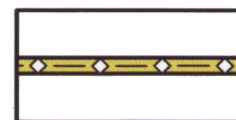
4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§9, Abs. 1, Nr. 2, 15, 20, 21, 22 BauGB)

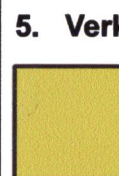


4.1 Baugrenze

(§23, Abs. 3 BauNVO)



4.2 Leitungsrechte für geplante Stromversorgungskabel



5.1 öffentliche Verkehrsfläche



5.2 Privatweg wassergebundene Wegedecke

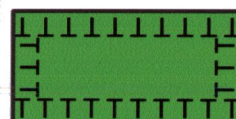
5.3 Böschungsflächen

Die für die Herstellung der Straße, der Parkfläche und der Fußwege erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen können innerhalb der angrenzenden Grundstücke hergestellt werden und sind zu dulden. Dies gilt auch für den Hinterbeton von Randsteinen und Fundamenten von Lichtmasten, Verkehrs- und Hinweisschildern.

6. Stellplätze und Garagen (§9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB)

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Künzell. Für jede Wohnung ist die Anzahl der Stellplätze nachzuweisen, die aufgrund der Stellplatzsatzung zu ermitteln ist.

7. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



8. Mindestgrundstücksgrößen

(§9, Abs. 1, Nr. 3 BauGB)
Die Mindestgröße der Grundstücke im Geltungsbereich für ein Einzelhaus wird auf 500 m² festgesetzt, für eine Doppelhaushälfte auf 300 m².

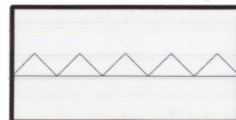
9. Beschränkung der Anzahl der Wohnungen (§9, Abs. 1, Nr. 6 BauGB)

Je Einzelhaus sind maximal 3 Wohnungen, je Doppelhaushälfte je 2 Wohnungen zulässig.

II. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (aufgrund der Nähe zu Schloss Fasanerie)

1. Dachgauben

In der dargestellten Flächenumrandung dürfen nur Dachgauben nach Norden ausgebildet werden. Dachgauben nach Süden sind ausgeschlossen. Die Ausführung der Dachgauben richtet sich nach der Gaubensatzung der Gemeinde Künzell.



Dachgauben nur nach Norden möglich

2. Photovoltaik

Im gesamten Geltungsbereich ist die Ausführung von Photovoltaikanlagen untersagt.

3. Dachdeckung

Bezüglich der Dacheindeckung sind im Geltungsbereich nur naturrote, nicht glänzende Ziegel zulässig.

III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§9, Abs. 1 + 2 HBO)



Satteldach
Walmdach
Flachdach
Pultdach

Es gilt die Gaubensatzung der Gemeinde Künzell.

2. Trauf-/Attika- und Gebäudehöhen

bei Dächern mit SD und WD gilt:

Die max. Traufhöhe beträgt 6,50m, gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes auf der Talseite des Gebäudes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit OK Dachhaut. Die max. Firsthöhe beträgt 8,00m und wird gemessen lotrecht vom natürl. Gelände in Firstmitte bis OK Dachhaut.

bei Pultdächern gilt:

Die max. Traufhöhe beträgt 6,50m, gemessen vom Anschnitt des natürl. Geländes auf der Talseite des Gebäudes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit OK Dachhaut. Bei gegeneinander höhenversetzten Pultdächern beträgt die Höhe des höheren Pultdaches max. 8,00m, gemessen lotrecht vom natürl. Gelände bis zum Schnittpunkt Mittelwand mit OK Dachhaut.

bei Flachdächern gilt:

Die max. Attikahöhe beträgt 7,50m, gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes auf der Talseite des Gebäudes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit OK Attika. Bei einer 2-geschossigen Flachdach-Bauweise muß das obere Geschoß in Bezug auf das darunter liegende Geschoß mindestens auf einer Länge von ≥ 50% der Gesamtgebäuelänge deutlich zu einer Seite hin um mind. 1,50m zurückgesetzt sein.

3. Maß der baulichen Nutzung (§16 BauNVO)

0,3 Grundflächenzahl (GRZ)
0,6 Geschossflächenzahl (GFZ)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

IV. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT GEM. § 9 (1) 20 BauGB

- Soweit die Erfordernisse es zulassen, sind Hof- und Parkplatzflächen sowie Flächen für Privatwege mit nicht bodenversiegelnden Materialien zu befestigen. Zulässig sind wassergebundene Wegedecken, weifugige Pflasterung, Rasengittersteine, Schotter-rasen, Porenpflaster o.ä.
- Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 Blatt 2 abzuschleppen und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
- Aufgrund der Flächenbilanz sind externe Kompensationsmaßnahmen notwendig. In der Gemarkung Pilgerzell, Flur 6, Flurstück 107 soll auf einer Ackerfläche ein naturnaher Laubmischwald angelegt werden. In der Gemarkung Dietershausen, Flur 5, Flurstück 28/2 wird Grünland zu einem Feldgehölz umgewandelt. Diese Kompensationsfläche liegt im Wasserschutzgebiet, Zone II, für die Gewinnungsanlage "Brunnen Dietershausen". Die Maßnahmen sind auf dieser Fläche in ausreichendem Abstand vom Fassungsgebiet, mindestens jedoch 5 bis 6 m von der Umzäunung des Brunnenflurstücks entfernt, vorzusehen, so dass eine Unterhaltung des Fassungsgebiets nicht beeinträchtigt wird und die jederzeitige Kontrolle der Beschaffenheit der Zaunanlage uneingeschränkt durchgeführt werden kann.

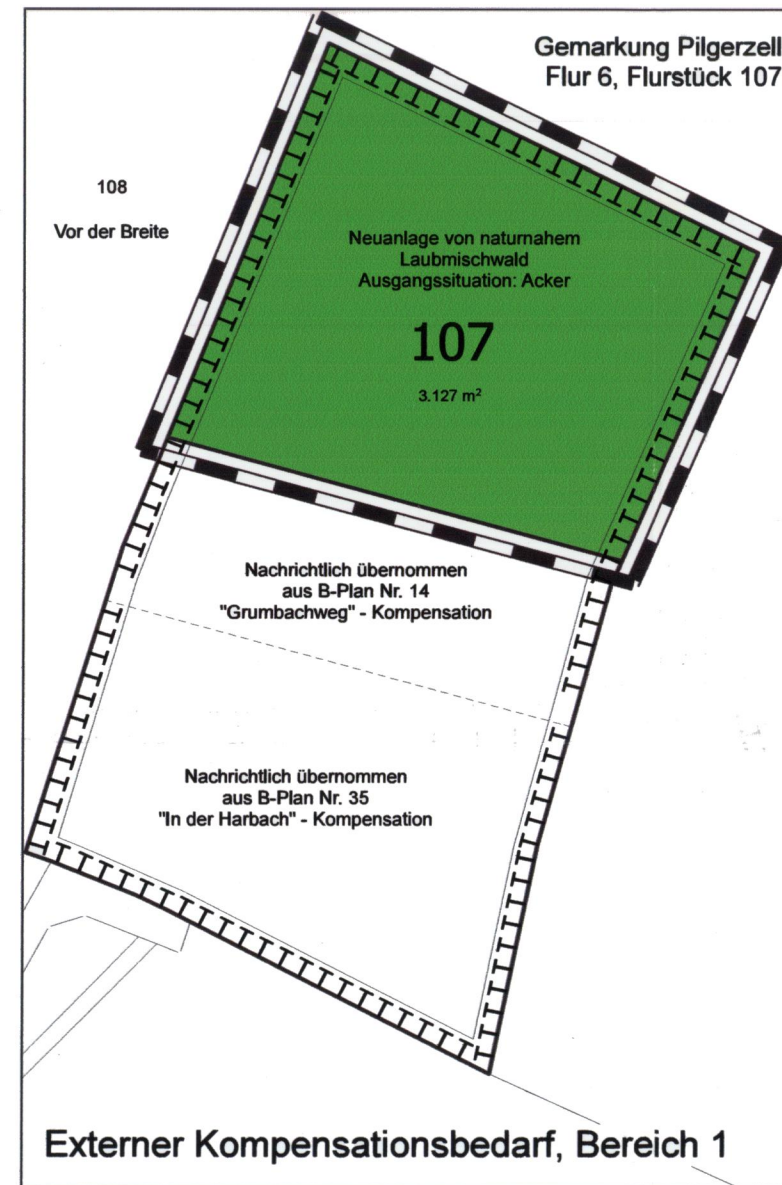
V. PFLANZBEDINGUNGEN UND PFLANZGEBOTE GEM. § 9(1) 25 BauGB

Pflanzbindungen und Pflanzgebote für die privaten Grundstücke

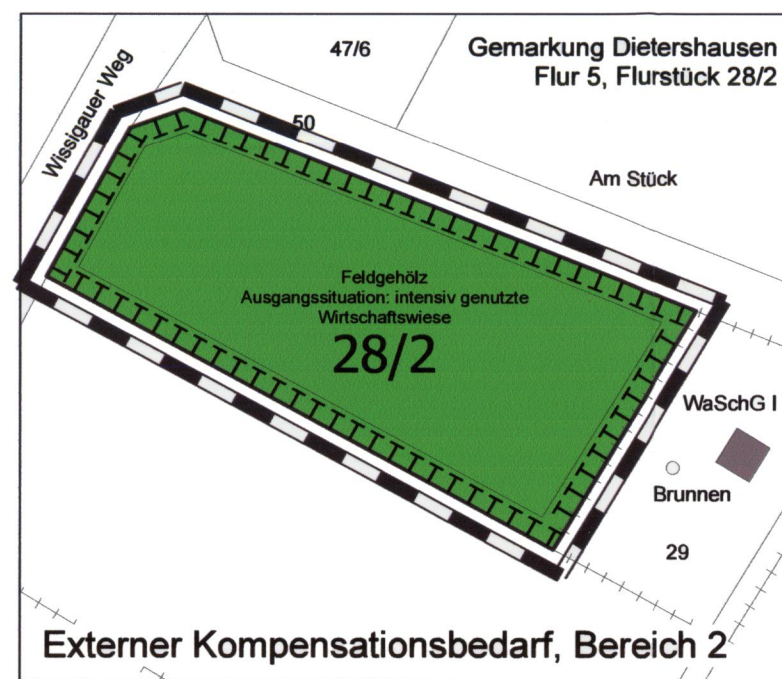
Auf jedem neu zu bebauenden Grundstück ist je angefangene 75 m² versiegelter Fläche mind. 1 großkroniger einheimischer Laubbaum bzw. hochstämmiger Obstbaum lokaltypischer Sorte zu pflanzen. Die Mindestgröße der Pflanzen für den privaten Bereich muß sein: bei hochstämmigen Bäumen = 3xv, Stammumfang 18-20 cm

VI. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

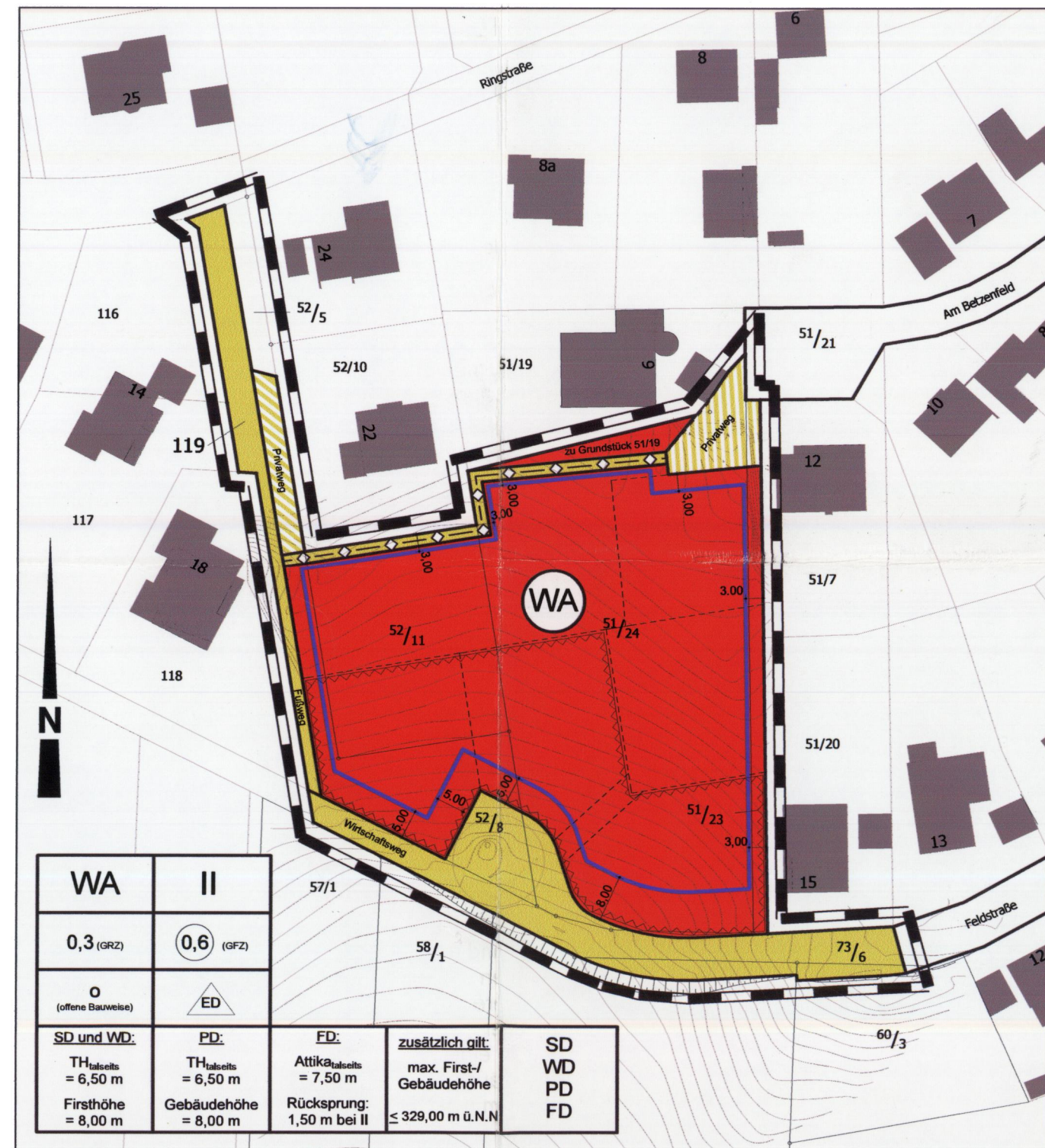
Die Leitungen entlang der Straßen sind von Gehölzbepflanzungen und Einfriedungen freizuhalten. Es wird empfohlen, Niederschlagswasser von den Dachflächen zu sammeln und zu nutzen (z.B. Grünanlagenbewässerung etc.). Zusätzlich wird empfohlen, Flachdächer mit einer Neigung von weniger als 8° extensiv zu begrünen.



Externer Kompensationsbedarf, Bereich 1



Externer Kompensationsbedarf, Bereich 2

GEMEINDE KÜNZELL
Ortsteil Künzell - Engelhelms3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 4a
"Das Betzenfeld"SATZUNGS-
PLAN

M 1 : 1.000

Stand: Juli 2010

büro k2 büro k2 architekten

Palais Buseck Bonifatiusplatz 4 36037 Fulda
T 0661 29167 40 F 0661 29167 39
architekten@buerok2.de