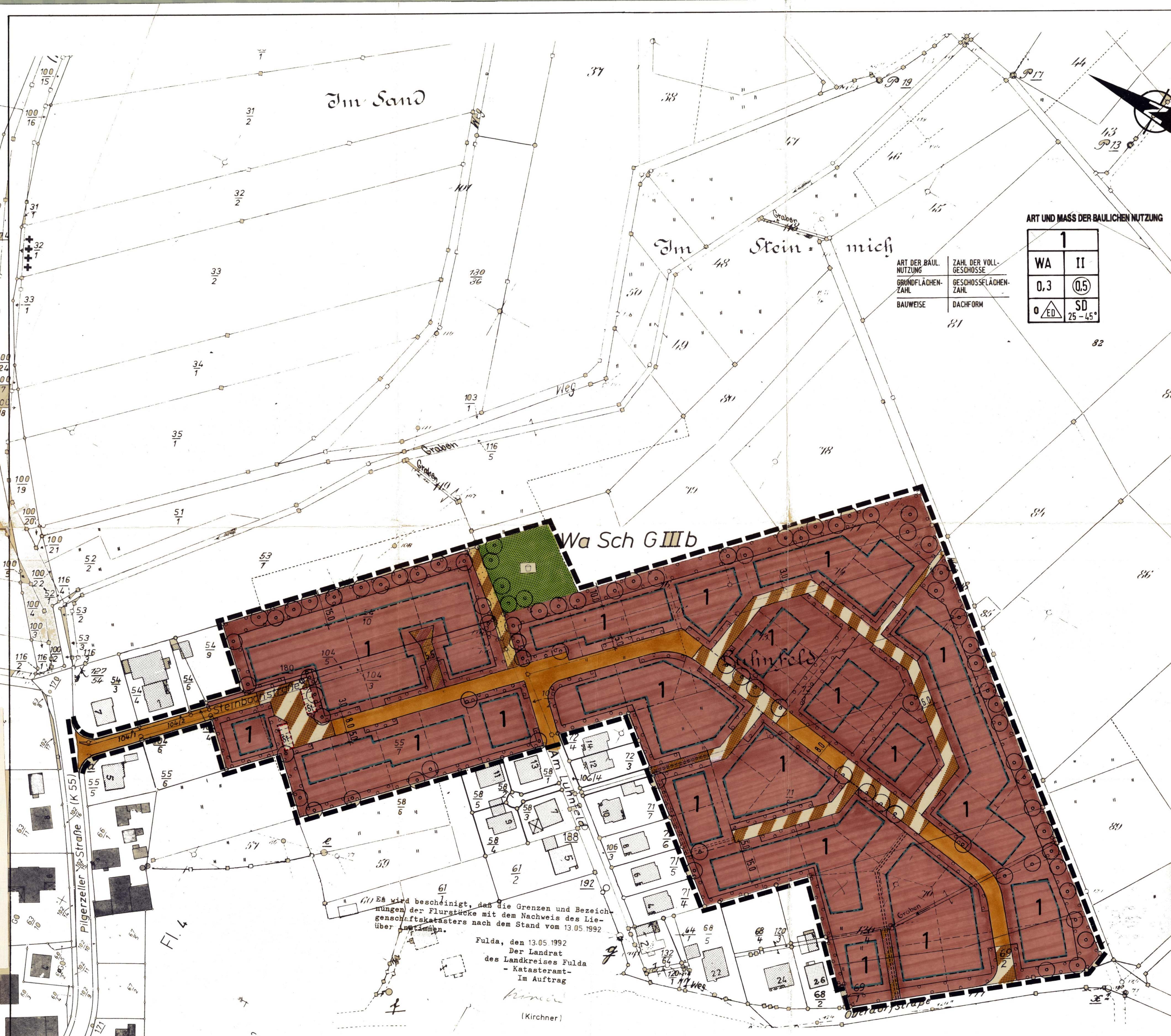




ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	II
0,3	0,5
0,5	SD
ED	25-45°

VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

(Ort)	(Datum)
(Siegel)	(Unterschrift)
	Katasteramt

Aufstellungsbeschuß
Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Künzell am 10.12.1992 beschlossen.

Der Beschuß wurde gem. § 2 (1) BauGB im Amtsblatt Nr. 51/52 vom 15.12.1992 der Gemeinde Künzell ortsüblich bekanntgemacht.

Bürgerbeteiligung
Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurde am 06.01.1993 durchgeführt. Art und Weise der Beteiligung ist im Amtsblatt Nr. 51 + 52/92 vom 15.12.1992 der Gemeinde Künzell ortsüblich bekanntgemacht worden.

Öffentliche Auslegung
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Künzell hat den Entwurf gem. § 3 (2) BauGB am 03.06.1993 zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

Die fristgerechte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben und dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gem. § 3 (2) BauGB ortsüblich im Amtsblatt Nr. 24/93 vom 15.06.1993 und 25/93 vom 22.06.1993 der Gemeinde Künzell.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer von mind. einem Monat erfolgte gem. § 3 (2) BauGB vom 23.06.1993 bis einschl. 23.07.1993.

Erneute öffentliche Auslegung
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Künzell hat den Entwurf gem. § 3 (2) BauGB am 28.04.1994 zur erneuten öffentlichen Auslegung beschlossen.

Die fristgerechte Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben und dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gem. § 3 (2) BauGB ortsüblich im Amtsblatt Nr. 24/94 vom 14.06.1994 der Gemeinde Künzell.

Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer von mind. einem Monat erfolgte gem. § 3 (2) BauGB vom 27.06.1994 bis einschl. 27.07.1994.

Satzungsbeschuß
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Künzell hat diesen Bebauungsplan am 28. JUNI 1995 gem. § 10 BauGB und die baunordungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 87 HBO als Satzung beschlossen.

Künzell	28. JUNI 1995
(Siegel)	(Datum)
	(Unterschrift)
	Bürgermeister

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist dem Regierungspräsidium am gem. § 11 BauGB angezeigt worden.

Das Regierungspräsidium hat am erklärt, daß der Bebauungsplan Rechtsvorschriften nicht verletzt.

Kassel	mit Verfügung vom 01. Sep. 1995
(Siegel)	AZ: 34 - KUNZEL - M
	Regierungspräsidium Kassel
	im Auftrag:
	(Unterschrift)
	Genehmigungsbehörde

Die ortsübliche Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens gem. § 12 BauGB erfolgte am 13. SEP. 1995 im Amtsblatt Nr. 38/95 vom 13. SEP. 1995

Künzell	28. SEP. 1995
(Siegel)	(Datum)
	(Unterschrift)
	Bürgermeister

TEXTFESTSETZUNGEN

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

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
1.1 In den als "Allgemeine Wohngebiete (WA)" festgesetzten Bereichen werden nach § 1 (6) BauNVO die in § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungen ausgeschlossen.

1.2 In den als "Allgemeine Wohngebiete (WA)" festgesetzten Bereichen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Wohngebäude nur 4 Wohnungen zulässig.

1.3 Gemäß § 1 (9) BauNVO sind Einzelhandelsgeschäfte nur bis zu einer Größe von 500 m² Verkaufsfläche zulässig. Diskotheken und Spielotheken sind gem. § 1 (9) BauNVO in den Baugebieten ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 (3) BauNVO werden für die Baugebiete die maximalen Höhen der baulichen Anlagen wie folgt festgesetzt:
max. Außenwandlänge 18,0 m,
Traufhöhe (TH) bei I Geschöß 4,5 m,
Traufhöhe (TH) bei II Geschossen 6,0 m,
max. Firsthöhe 10,5 m.

Maßgebend für die Höhe der baulichen Anlage ist die Außenwandhöhe bis zur Traufe, (Schnittlinie der Oberkante der Dachhaut mit der Fassadenaußenfläche) gemessen vom Anschnitt des gewachsenen Bodens.

3. Größe der Grundstücke

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird festgesetzt, daß 500 m² für das einzelne Grundstück nicht unterschritten werden dürfen. Eine Ausnahme von dieser Festsetzung wird bei einer Bebauung mit Doppelhaushälften auf 300 m² zugelassen. Als Höchstgrenze für Einzelgrundstücke werden 1.000 m² festgesetzt.

3.1 Stellplätze

Für jede Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen.

4. Grünordnerische Festsetzungen

Entlang der Verkehrswege, zur Gliederung der Baugebiete und in den Bereichen, die langfristig den Ortsrand bilden, werden "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Diese Flächen sind mit folgenden autochthonen Laubgehölzen zu begrünen:

Bäume	
Esche	- Fraxinus excelsior
Hainbuche	- Carpinus betulus
Stieleiche	- Quercus robur
Eberesche	- Sorbus aucuparia
Winterlinde	- Tilia cordata
Vogelkirsche	- Prunus avium
Feldahorn	- Acer campestre
hochstämmige Obstbäume	

Sträucher	
Schwarzer Holunder	- Sambucus nigra
Schneeball	- Viburnum opulus
Hartrieel	- Cornus sanguinea
Haselnuß	- Corylus avellana
Weißdorn	- Crataegus laevigata
Hundsrose	- Rosa canina
Liguster	- Ligustrum vulgare

Klettergehölze	
Efeu	- Hedera helix
Wilder Wein	- Parthenocissus quinquefolia
Walrebe	- Clematis vitalba
Kletterrosen	- Rosa spec.
Echter Wein	- Vitis vinifera

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

5.1 Gestaltung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen
Wege, Zufahrten, Stellplätze und Hofflächen sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit Fugen, Schotterrasen).

5.2 Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind folgende Restriktionen festgesetzt:
1. Verbot der Anwendung von Dünger und Bioziden;
2. Bei Extensivwiesen:
Mäh nur 1 x jährl. ab 1. Juli, Abfuhr des Mähgutes;
Bei den Feldgehölzen:
Lenkung der Sukzession dahingehend daß die Bestände abschnittsweise alle 10 Jahre auf den Stock gesetzt werden. Einzelbäume in einem Mindestabstand von 20 m sollen jedoch hochwachsen können.
Bei den Streuobstbeständen:
Ausschließlich hochstämmige Obstbäume sind zugelassen. Die Pflanzabstände sollen nicht größer als 15 m x 15 m und nicht geringer als 20 m x 20 m sein. Für die Obstbäume wird ein regelmäßiger Lichtungsschnitt, mind. alle 5 Jahre, festgesetzt. Eine Obstbaumspritzung oder -düngung hat zu unterbleiben.
Bei den Staudenfluren:
Die über Brache zu entwickelnden Staudenfluren werden ebenfalls weder gedüngt noch mit Bioziden behandelt. Sie sind alle 2 Jahre im September zu mähen. Das Mähgut wird abgefahren.

5.3 Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen zu den öffentlichen und den privaten Eingriffen
Den öffentlichen Eingriffen wird die Kompensationsmaßnahme in Flur 3 Engelhelms auf Parz. 144/27 zugeordnet. Die übrigen Kompensationsmaßnahmen (vgl. Kap. 7 der Begründung) werden den privaten Eingriffen zugeordnet.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 87 HBO

6. Dachgestaltung

Für alle Gebäude sind Satteldächer oder ähnliche Dachformen zugelassen. Die Dachneigung in den "Allgemeinen Wohngebieten (WA)" muß 25° - 45° betragen. Die Dachneigung hat in schieferfarbigen oder ziegelroten Farbtonen zu erfolgen. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind in die Gesamtgestaltung des Daches zu integrieren. Für die Gestaltung von Dachgauben ist die Dachgaubensatzung der Gemeinde zu beachten.

7. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

In den Wohngebieten sind mind. 60 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sind aussch. (100 %) mit Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen (1 Baum = 20 m²; 1 Strauch = 2 m²). An Eckgrundstücken darf der Bewuchs an den zur Verkehrsfläche orientierten Seiten nicht höher als 0,75 m sein.

8. Anlagen für Abfälle
Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, daß sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Container- und Abstellplätze für sonstige Abfallbehälter sind mit Buschwerk zu bepflanzen.

9. Einfriedigungen
Als Einfriedigungen sind Holz- und Metallzäune ohne Mauersockel in einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig. Im Vorgartenbereich sind die Zäune mit einheimischen Laubhecken zu umpflanzen (s. Pflanzliste A 4). Zaunsockel sind bei neuen Zäunen unzulässig.

C. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

10. Bodenfunde
Bodenfunde sind gem. § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Vor- und Frühgeschichte, Marburg; den Gemeindevorstand der Gemeinde Künzell oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuß des Landkreises Fulda zu richten.

11. Brauchwasser
Das Niederschlagswasser von den Dachflächen soll in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden. Das Fassungsvermögen der Zisternen muß mind. 30 l/m² überdeckte Grundfläche betragen; das Hess. Wassergesetz ist zu beachten (§ 51 Abs. 3 und § 55 Abs. 3 Nr. 3 HWG). Das Brauchwasser darf nur zur Gartenbewässerung oder zur direkten Toilettenspülung benutzt werden.

D. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen sind zu beachten:
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanV 90)
- Hess. Bauordnung (HBO)

jeweils in der z.Z. der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

z.B. 0,5 Geschosßflächenzahl

z.B. 0,3 Grundflächenzahl

z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Bauweise, Baugrenze

0 offene Bauweise

SD Baugrenze

SD Satteldach

ED Nur Einzel- und Doppelhäuser

25°-45° Dachneigung

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: befahrbarer Wohnweg

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: befahrbarer Wohnweg, privat

Flächen für Versorgungsanlagen

Fläche für Versorgungsanlage

Elektrizität

Hauptversorgungsleitungen

unterirdisch

oberirdisch

Grünflächen

öffentliche Grünfläche

Spielplatz

Planungen und Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Anpflanzen von Bäumen

Sonstige Planzeichen

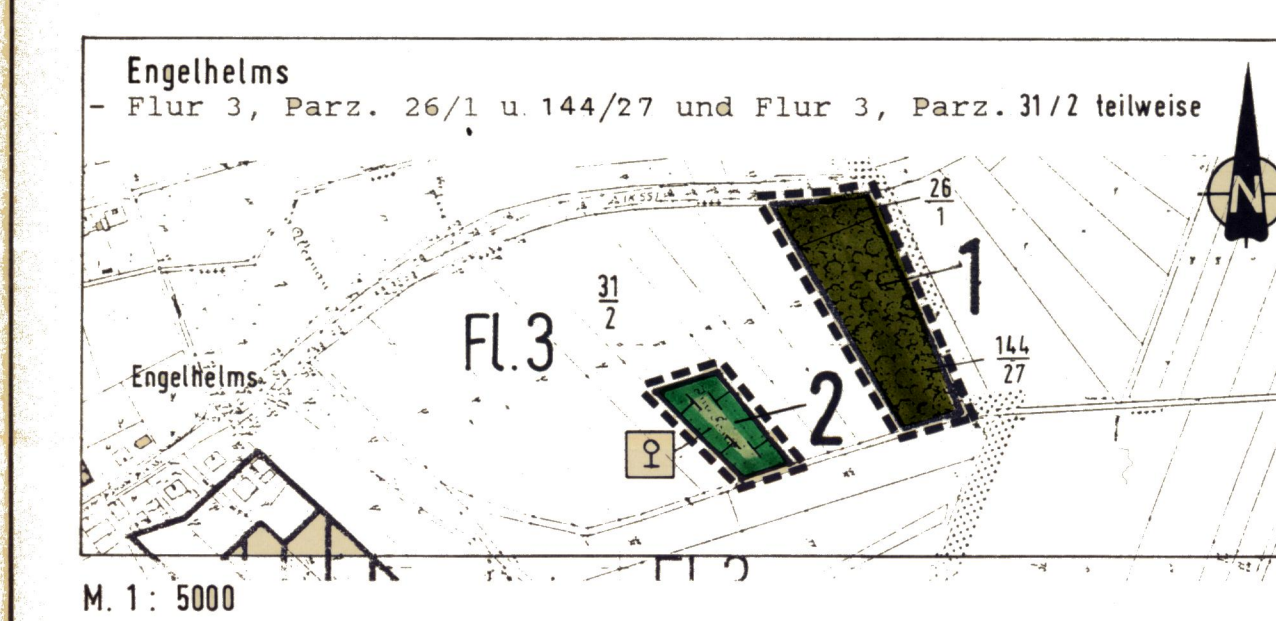
Leitungsrecht

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Vorschlag für Grundstücksgrenzen

St Flächen für Stellplätze

Kompensationsmaßnahmen in Zusatzgeltungsbereichen:



LEGENDE

----- Grenze der Zusatzgeltungsbereiche

1 Nr. der Maßnahme

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

Streuobstwiese, extensiv zu nutzen

Feldgehölz, gelenkte Sukzession

Staudenflur / Extensivwiese mit Weidenbüsch

Grenze unterschiedlicher Nutzung

BEBAUUNGSPLAN NR. 8 „DAS LUHNFELD“

DER GEMEINDE KÜNZEL,
OT ENGELHELMS

MASS 1:1000

PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG

ROSBACHER WEG 8 - 61226 WÜLLSTADT 2 - TEL. 06034 / 4657 - FAX 06034 / 6318

BEARBEITET	GEZ.	DATUM
NG		JUNI 1993
		JUNI 1994
		NOV. 1994