

GEMEINDE KÜNZELL Ortsteil Keulos

BEBAUUNGSPLAN NR. 1  
"An der Gadenwiese"

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf der Grundlage nachfolgender Bestimmungen:

1. des Baugesetzbuches (BauGB)
2. der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
3. der Planzeichenverordnung (PlanZVO)
4. des § 5 Hess. Gemeindeordnung
5. der auf § 9, Abs. 4, Baugesetzbuch beruhenden Hess. Verordnung vom 28.01.1977 (GVBL.I.Seite 102) in Verbindung mit § 118 HBO

VERMERK DES KATASTERAMTES:

WA I  
0,3 0,5  
0. E

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 10.02.1993 übereinstimmen.

Fulda, den 10.02.1993 Der Landrat des Landkreises Fulda

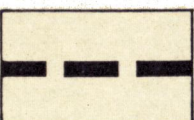
- Katasteramt -

im Auftrag

(Kirchner)

TEIL A

Planungsrechtliche Festsetzungen



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

2. Grundstücksgrößen (§ 9 Abs. 1, Nr. 3 BauGB)

Als Mindestgröße für das einzelne Grundstück dürfen 500 qm nicht unterschritten werden, für Doppelhaushälften wird die Mindestgröße mit 300 qm festgesetzt.

3. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB und §§ 4, 6, 16 und 17 BauNVO)

WA

- 3.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

0,3

- 3.2 Grundflächenzahl z.B. GRZ 0,3 (§ 19 BauNVO)

0,5

- 3.3 Geschosflächenzahl z.B. GFZ 0,5 (§ 20 BauNVO)

I

- 3.4 Zahl der Vollgeschosse z.B. I (§ 16, Abs. 2, Nr. 3 und Abs. 4 BauNVO)

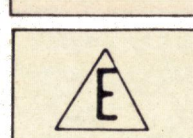
Wenn im Rahmen der HBO Dachgeschosse als zusätzliche Vollgeschosse anzurechnen sind, können diese im Wege der Ausnahme zugelassen werden, sofern die festgesetzten Grund- und Geschosflächenzahlen nicht überschritten werden

4. Stellplätze Für jede Wohneinheit sind zwei Stellplätze vorzuhalten.

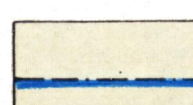
5. Bauweise (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 22, Abs. 1-2 BauNVO)

0.

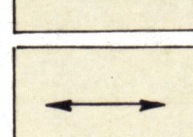
- 5.1 Offene Bauweise (§ 22, Abs. 2 BauNVO)



- 5.2 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22, Abs. 2, Satz 2 BauNVO)



- 6.1 Baugrenze (§ 23, Abs. 3 BauNVO)



- 6.2 Ausrichtung der Baukörper längsseits = Hauptfirstrichtung (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB)



7. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB)

8. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9, Abs. 1, Nr. 25b BauGB)

- 8.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen

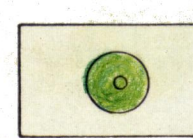
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Neuanpflanzungen nur mit standortgerechten Gehölzen, Blütensträuchern und Obstbäumen.

Als Sträucher und Heister:  
Haselnuß (Corylus avellana)  
Kornelkirsche (Cornus mas)  
Hartriegel (Cornus sanguinea)  
Feldahorn (Acer campestre)  
Hainbuche (Carpinus betulus)  
Wildrosen (z.B. Rosa canina)  
Liguster (Ligustrum vulgare)  
Salweide (Salix caprea)  
Schlehe (Prunus spinosa)  
Faulbaum (Frangula alnus)

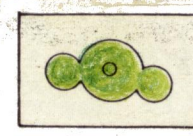
Als hochstämmige Einzelbäume:  
Traubeneiche (Quercus petraea)  
Stieleiche (Quercus robur)  
Hainbuche (Carpinus betulus)  
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)  
Eberesche (Sorbus aucuparia)  
Salweide (Salix caprea)  
Spitzahorn (Acer platanoides)  
Winterlinde (Tilia cordata)

sowie verschiedene Blütengehölze  
z.B. Bauernjasmin  
Weigilien  
Flieder

Hochstämmige Obstbäume:  
vorherrschend Apfel,  
dazu Birnen,  
Pflaumen,  
Zwetschen



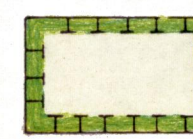
- 8.2 Anpflanzen von Bäumen  
Zu verwenden:  
Winterlinde (Tilia cordata  
"Greenspire", 3xv., o.B., 16-18)  
oder Spitzahorn (Acer platanoides  
"Cleveland", 3xv., o.B., 16-18)



- 8.3 Anpflanzen von Sträuchern als 3-reihige Heckenpflanzung mit standortgerechten Arten der Liste unter 6.1, Pflanzabstand der Sträucher in den Reihen: 1,50 m, Abstand der Reihen zueinander: 1,00 m.

- 8.4 Anpflanzung von Einzelbäumen auf privaten Grundstücken

Auf jedem Baugrundstück ist mind. 1 hochstämmiger Laubbaum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen und zu pflegen.



9. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9, Abs. 1, Nr. 20 BauGB)

Die im Bebauungsplan umgrenzte Fläche ist als Dauergrünland mit Obstbestand anzulegen und zu pflegen. Je 65 qm ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum, bevorzugt Apfel, zu pflanzen. Die Wiese ist extensiv zu pflegen, d.h., nicht zu düngen. Mahden sollen ab Juli abschnittsweise erfolgen, um einen hohen Grenzlinienanteil zwischen kurzen und ungemähten Graspatrien zu erreichen. Mindestanzahl der Abschnitte: 2

1

2

3

4

TEIL B

1. Besondere Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 118, Abs. 1, Nr. 1 HBO)

- 1.1 Dachform und Dachneigung  
Als Dachform ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nur das geneigte Dach zulässig.  
Die zulässige Dachneigung wird mit mind. 40° festgelegt.

- 1.2 Dachgestaltung

- 1.2.1 Als Dacheindeckung sind rote Ziegeln zu verwenden.

- 1.2.2 Für die Gestaltung von Dachgauben ist die Dachgaubensatzung der Gemeinde zu beachten.

- 1.2.3 Diese Regeln gelten sinngemäß auch für Dacheinschnitte zur Ausbildung von Dachterrassen bzw. Loggien.

- 1.3 Maximal zulässige Drempehhöhe

Zulässig ist eine maximale Drempehhöhe von 1,00 m. Die Drempehhöhe wird gemessen von der Oberkante Geschoßdecke bis Schnittpunkt Oberkante Dachhaut mit Außenkante Fassade.

2. Besondere Vorschriften über die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 118, Abs. 1, Nr. 4 und 5 HBO)

Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, mind. 10 % dieser Flächen sind mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Die Gestaltung, Bepflanzung und Pflege muß landschaftsgerecht erfolgen. Es dürfen keine Nadelgehölze verwendet werden.

- 2.1 Einfriedung

Für die Einfriedung der Grundstücke sind - lebende Hecken oder - Holz- und Metallzäune ohne Sockel mit vertikaler Gliederung und einer max. Höhe von 1,30 m zu verwenden.  
Zu öffentlichen Flächen sind Einfriedungen nicht zulässig.

Empfehlung:

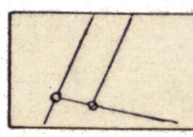
Für alle Grundstücke wird die Sammlung von Niederschlagswasser, das von den Dachflächen der Gebäude abfließt, in Zisternen für Toiletten und Gartenbewässerung empfohlen. Die erforderliche Speichergröße der Zisternen sollte mind. 2 cbm betragen. Sofern die Bodenverhältnisse dies ermöglichen, sollen Möglichkeiten für die Versickerung des nicht zu Brauchzwecken genutzten Niederschlagswassers vorgesehen werden.

Zur Minderung der Bodenversiegelung soll für die Hofflächen, Stellplätze und Garageneinfahrten eine breitflächige Pflasterung vorgesehen werden.

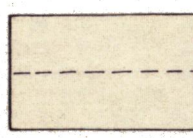
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE:



Parzellennummer



Parzellengrenze vorhanden



Geplante Grundstücksgrenzen

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler (Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde) entdeckt werden, sind diese nach § 20 DSchG unverzüglich der Unteren

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung hat am 10. OKT. 1990 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 "An der Gadenwiese", OT Keulos, beschlossen. 21. JULI 1992 Der Beschluß wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Künzell, den 15. FEB. 1993



Gemeindevorstand der Gemeinde Künzell  
Der Bürgermeister

2. Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB an diesem Bauleitplanverfahren wurde am 28. JULI 1992 ortsüblich bekanntgemacht. Diese Bekanntmachung enthielt den Hinweis, daß die Bürger in der Zeit vom 12. AUG. 1992 bis 17. NOV. 1992 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Entwurfes haben.

Künzell, den 15. FEB. 1993



Gemeindevorstand der Gemeinde Künzell  
Der Bürgermeister

3. Der Entwurf mit Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1 "An der Gadenwiese", OT Keulos, hat über die Dauer eines Monats vom 15. NOV. 1992 bis 28. DEZ. 1992 einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 17. NOV. 1992 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Künzell, den 15. FEB. 1993



Gemeindevorstand der Gemeinde Künzell  
Der Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat nach § 10 BauGB am 4. FEB. 1993 den Bebauungsplan Nr. 1 "An der Gadenwiese", OT Keulos, als Satzung beschlossen.

Künzell, den 15. FEB. 1993



Gemeindevorstand der Gemeinde Künzell  
Der Bürgermeister

5. Anzeigenvermerk des Regierungspräsidenten  
Das Anzeigungsverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht. Verfügung vom 04. Mai 1993, Az.: 34. KÜNZELL-11

Regierungspräsidium Kassel  
Im Auftrage:

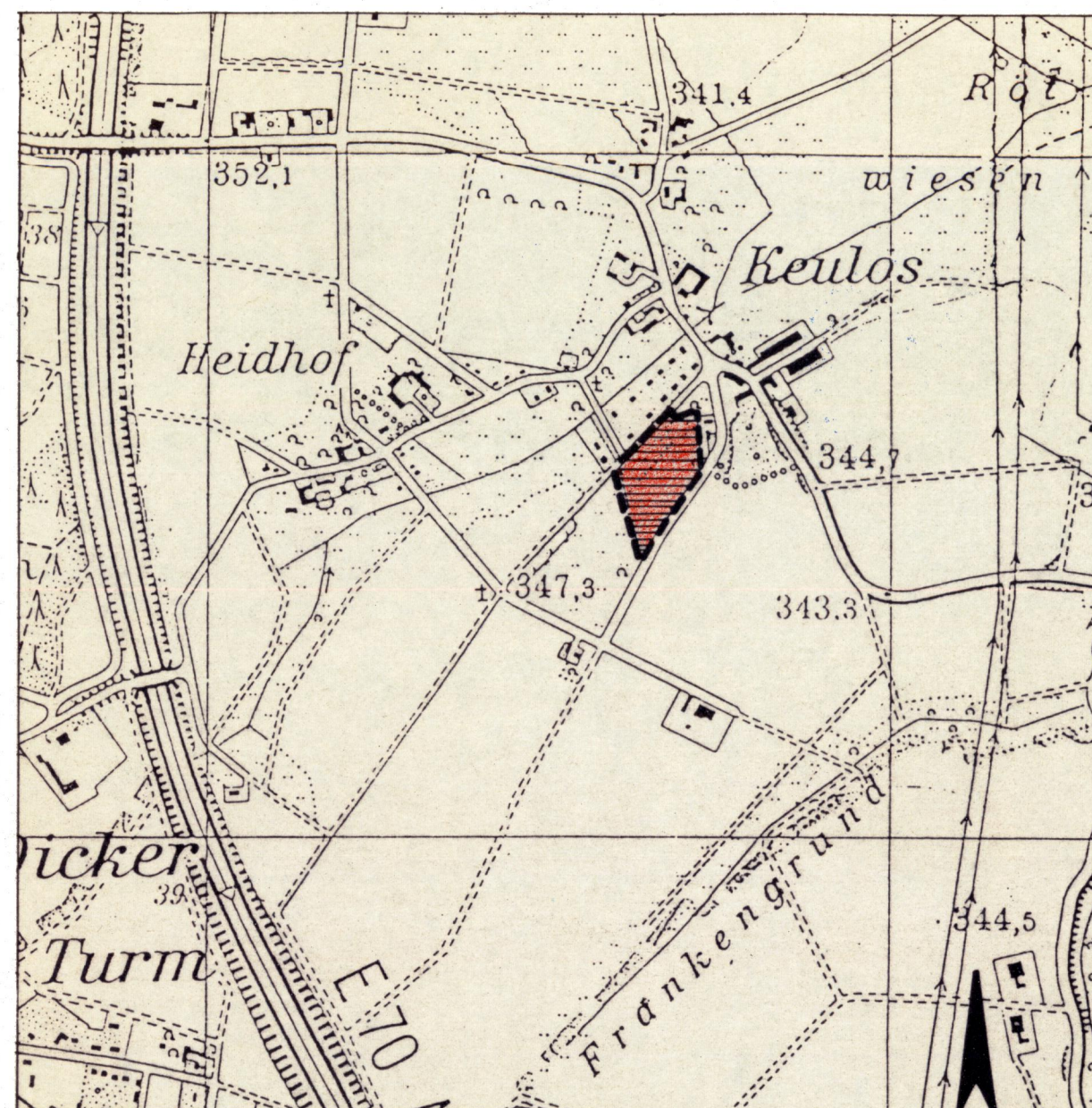


6. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes Nr.1 "An der Gadenwiese", OT Keulos, wurde gem. § 12 BauGB am 1. JUNI 1993 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in den Bebauungsplan Nr.1 "An der Gadenwiese", OT Keulos. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr.1 "An der Gadenwiese", OT Keulos, rechtsverbindlich.

Künzell, den 8. JUNI 1993



Gemeindevorstand der Gemeinde Künzell  
Der Bürgermeister



ÜBERSICHTSPLAN

M:1:10000

GEMEINDE KÜNZELL OT KEULOS

LANDKREIS FULDA

BEBAUUNGSPLAN NR. 1  
DER GEMEINDE KÜNZELL  
"AN DER GADENWIESE"