PRÄAMBEL

Die Gemeinde Künzell erlässt den Bebauungsplan Nr. 2 „Ortsmitte Keulos“ für den Bereich Friedenstraße, Ecke Am Haidhof aufgrund:

- § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28.05.2018 (GVBl. 2018 S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.07.2024 (GVBl. 2024 Nr. 32),
- der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.02.2023 (GVBl. S. 90, 93)

als Satzung.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 20.03.2025 und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2

Bestandteile dieser Satzung

Bebauungsplan mit

1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:500 und
2. textlichen Festsetzungen.

§ 3

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Für Teilbereiche wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Feuerwehr“ und „kulturelle Zwecke, Bürgerhaus“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB festgesetzt.

1.2 Innerhalb der als *Fläche für den Gemeinbedarf* festgesetzten Fläche ist ausschließlich die Errichtung eines Feuerwehrgebäudes mit Räumen für Einsatz, Ausbildung und Verwaltung, Lager, Werkstatt, eine Schlauchwaschanlage, eine Waschhalle, eine Fahrzeughalle für Einsatzfahrzeuge sowie die Errichtung und Unterhaltung eines Bürgerhauses als Versammlungs- und Veranstaltungsstätte und Stellplätze zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Innerhalb der als *Flächen für den Gemeinbedarf* festgesetzten Flächen beträgt die zulässige Grundflächenzahl 80 vom 100 (GRZ 0,8).

2.2 Die Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFF) darf eine Höhe von 345,5 m über NHN nicht überschreiten.

2.3 Die traufseitige Wandhöhe (TH/Attikahöhe) darf eine Höhe von 7,5 m, gemessen von der festgesetzten Fertigfußbodenhöhe im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut oder bis zum oberen Wandabschluss, nicht überschreiten.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

3.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit einer Grundfläche von insgesamt maximal 150 m² zulässig.

4. Stellplätze

4.1 Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der als *Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze* festgesetzten Flächen zulässig. Innerhalb der als *Fläche für Verkehrsanlagen besonderer Zweckbestimmung* sind öffentliche Stellplätze herzustellen.

4.2 Es sind 12 Stellplätze gemäß „DIN 14092-1: Feuerwehrhäuser - Teil 1: Planungsgrundlagen“ herzustellen.

4.3 Die Stellplatzsatzung findet aus gestalterischen Gründen auf den öffentlichen Flächen keine Anwendung.

5. Grünflächen

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Spiel und Sport“ ist ausschließlich eine Nutzung als öffentliche Spiel- und Sportanlage zulässig.

6. Wasserwirtschaft

6.1 Das von den Dachflächen oder befestigten Oberflächen abfließende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist breitflächig über die belebte Oberbodenzone zu versickern, zurückzuhalten oder in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen. Eine Einleitung in den Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

6.2 Niederschlagswasser darf nicht auf die öffentliche Verkehrsfläche entwässert werden.

6.3 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.

6.4 Stellplätze auf den Grundstücken sind versickerungsfähig (z.B. als Rasengittersteine, Schotterrasen, Drainpflaster oder Pflaster mit breiten Rasenfugen) auszubilden.

7. Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO

7.1 Nutzbare Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 5 Grad von Gebäuden und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (z.B. Photovoltaikmodule) auszustatten und/oder extensiv zu begrünen, zu pflegen und zu warten.

7.2 Die Vegetationstragschicht von Gründächern muss eine Mächtigkeit von mindestens 10 cm aufweisen. Die Bewässerung soll ausschließlich mit Niederschlagswasser erfolgen. Aussparungen der Dachbegrünung für notwendige Dachaufbauten und technische Anlagen wie Heizung-, Reinigungs- und Lüftungsanlagen oder für Photovoltaikständer sind zulässig.

7.3 An den Grundstücksgrenzen sind ausschließlich offene Einfriedungen sowie heimische Laubhecken bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über ursprünglicher Geländeoberkante zulässig. Dabei ist eine Ausführung ohne Sockel vorzunehmen und die Einfriedungen mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm so anzulegen, dass sie für Kleintiere durchlässig sind. Die Einfriedungen sind zu begrünen oder in eine Laubholzbepflanzung zu integrieren.

8. Grünordnung

8.1 Innerhalb der als festgesetzten Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind alle vorhandenen Gehölzbestände zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die festgesetzten Bereiche sind durch zusätzliche Pflanzungen zu ergänzen. Die anzupflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und im Falle eines Ausfalls gleichwertig zu ersetzen.

8.2 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen als Wiesen-, Rasen- oder Bodendeckerflächen mit Einsaat von Gräsern und Kräutern oder mit standortgerechten Stauden oder Gehölzen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Stein- oder Kiesgärten sind nicht zulässig.

8.3 Alle Lichtquellen im Außenraum der Anlagen sind insektenfreundlich zu gestalten. Verwendet werden darf ausschließlich warmweißes Licht bis maximal 3.000 Kelvin und mit geringen UV- und Blaulichtanteilen. Die Beleuchtung ist in möglichst geringer Höhe anzubringen und nach unten abstrahlend auszurichten.

8.4 Stellplätze, Zufahrten und Wege sind versickerungsfähig (z.B. als Drainpflaster) auszubilden.

8.5 Die als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, während der Baumaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen und ggf. bei Ausfall zu ersetzen.

8.6 Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial zu verwenden. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen und belastetem Bodenaushub ist vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und wieder zu verwerten.

9. Eingriffs -und Ausgleichsregelung

Es besteht ein Ausgleichsbedarf für Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft im Umfang von 3 Baumpflanzungen.

Dem Eingriff wird die im Plan auf Flurstück 60/1 festgesetzte 208 m² große *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft* neu zugeordnet.

Als Ausgleichsmaßnahme sind drei Bäume anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Es sind ausschließlich die Arten Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Quercus petrea (Traubeneiche) oder Fraxinus excelsior (Esche) als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu verwenden.

Hinweise

1. Vorgeschlagene Gehölzarten

Artenliste A „Bäume“

Laubbäume: Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 18-20 cm, einheimische Arten sind mit einem * markiert

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer campestre	Feldahorn*
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn*
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn*
Fraxinus ornus	Blumenesche
Frangula alnus	Faulbaum*
Quercus petraea	Trauben-Eiche*
Quercus robur	Stieleiche*
Liquidamber styraciflua	Amberbaum
Pyrus pyraster	Wild-Birne*
Prunus padus	Traubenkirsche*
Salix alba	Silberweide*
Sorbus aucuparia	Echte Eberesche*
Sorbus aria	Gewöhnliche Mehlbeere*
Ostrya carpinfolia	Hopfenbuche
Tilia cordata	Winterlinde*
Tilia platyphyllos	Sommerlinde*

Obstbäume: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm, regional übliche Sorten sind zu bevorzugen: Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Walnuss, Mirabelle, Quitte, Eberesche

Artenliste B „Sträucher“

Sträucher: Mindestpflanzqualität 2x verpflanzt, 60-100 cm, Einheimische Arten sind mit einem * markiert

Corylus avellana	Haselnuss*
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Bluthartriegel*
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn*
Ribes uva-crispa	Stachelbeere*
Rosa arvensis	Kriechende Rose*
Rosa canina	Hunds-Rose*
Salix caprea	Salweide*
Sambucus racemosa	Trauben- Holunder*
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder*
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball*
Virbunum opulus	Gewöhnlicher Schneeball*

2. Artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung

2.1 Unvermeidbare Gehölzrodungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. Art. 16 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG sind ausschließlich außerhalb der Brutzeit von Vögeln durchzuführen, das heißt in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar.

2.2 Die Baufeldräumung sowie die Beseitigung von Vegetationsbeständen sind ausschließlich in der Zeit nach der Aufzucht von Jungtieren ab Ende August bis zum Beginn der Brutzeit im Ende Februar zulässig.

3. Bodenschutz

Bei der Bauausführung sind die vom Hessischen Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat (HMLU, 2024) herausgegebenen Merkblätter „Bodenschutz für Häuslebauer“ und „Bodenschutz für Bauausführende“ zu beachten.

4. Denkmalschutz

Am gekennzeichneten Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 1 HDSchG bedürfen alle Maßnahmen am Äußeren und Inneren sowie Maßnahmen in der unmittelbaren Umgebung der Genehmigung durch die Denkmalschutzbehörde nach § 18HDSchG.

Auf die Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege Hessen oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß § 21 HDSchG wird hingewiesen.

5. Kampfmittel

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bombenabwurfgebietes des zweiten Weltkriegs. Auf Flächen, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden, sind vor Beginn geplanter Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen Kampfmittelsondierungen durchzuführen.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

3. Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

3.5. Baugrenze

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

4.1. Flächen für den Gemeinbedarf — F Feuerwehr — Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1. Straßenverkehrsflächen — 6.2. Straßenbegrenzungslinie — P 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Öffentliche Parkfläche

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; hier: Elektrizität

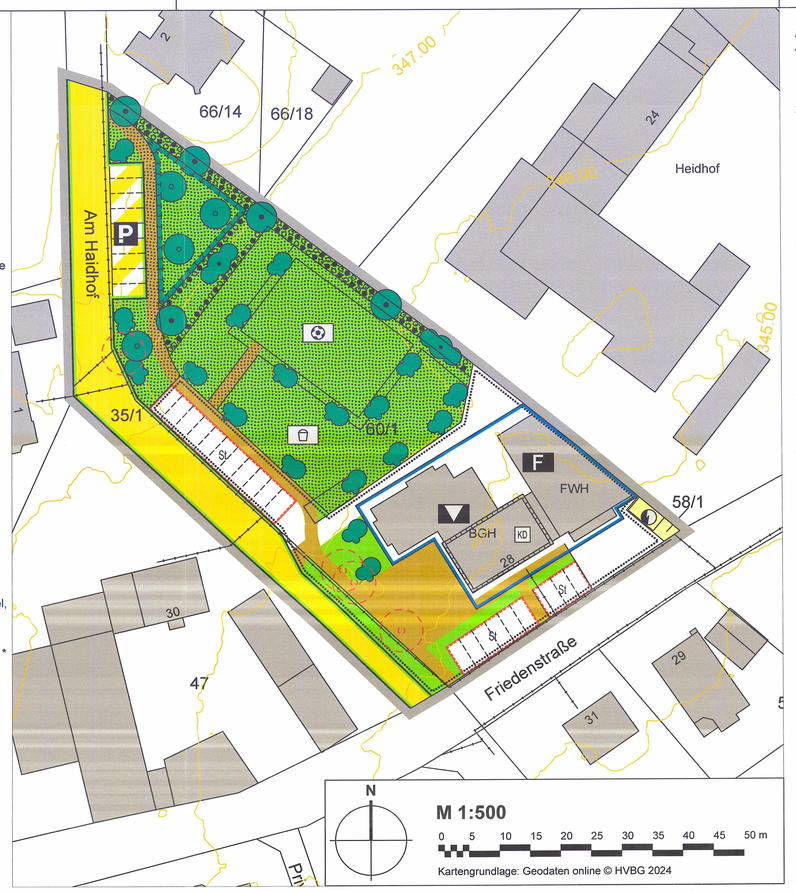
9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

9. Grünflächen — Bolzplatz — Spielplatz

13. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

13.2.1. Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)



15. Sonstige Planzeichen

St 15.3. Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

KD Kulturdenkmal, unbeweglich (§ 2 Abs. 1 HDschG)

DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS

geplante Grünfläche innerhalb der öffentlichen Grünfläche / Gemeinbedarfsfläche

geplanter Platz und Fußweg innerhalb der öffentlichen Grünfläche / Gemeinbedarfsfläche

Erhaltung: Baum, Standortvorschlag nicht bindend

Erhaltung: Strauch, Standortvorschlag nicht bindend

Neupflanzung: Baum, Standortvorschlag nicht bindend

Neupflanzung: Strauch, Standortvorschlag nicht bindend

Baum entfällt

Leitung unterirdisch Bestand

PLANGRUNDLAGE

345.00 m Höhenschichtlinien, Angaben in Metern über NHN (z. B. 345.00 m)

35/1 Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

Gebäudebestand

AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE

1) Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 2. „Ortsmitte Keulos“ wurde von der Gemeindevertretung Künzell am 21.03.2024 gefasst. Der Beschluss wurde am 20.06.2024 ortsüblich bekanntgemacht.

2) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch Veröffentlichung am 20.06.2024 bekanntgemacht und durch Auslegung eines Plankonzepts vom 25.06.2024 bis einschl. 26.07.2024 durchgeführt. Bis zum 26.07.2024 konnten hierzu Stellungnahmen abgegeben werden.

3) Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 19.06.2024 und mit Fristsetzung bis zum 26.07.2024.

4) Beteiligung der Öffentlichkeit

Die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 08.10.2024 bekanntgemacht und vom 09.10.2024 bis einschl. 15.11.2024 durchgeführt.

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen, in der Zeit vom 09.10.2024 bis einschließlich 15.11.2024 auf der Internetseite der Gemeinde Künzell zugänglich gemacht wurde.

Künzell, den 18. Nov. 2024 (Siegel)

(Timo Zentgraf, Bürgermeister)

5) Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 08.10.2024 und mit Fristsetzung bis zum 15.11.2024.

6) Satzungsbeschluss und Beschluss der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am 20.03.2025 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden gemäß § 91 HBO ebenfalls am 20.03.2025 beschlossen.

Künzell, den 21. März 2025 (Siegel)

(Timo Zentgraf, Bürgermeister)

7) Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung am 08.04.2025 in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan zur Einsicht für jede Person in der Gemeindeverwaltung, Abteilung Bauamt bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Künzell, den 09. April 2025 (Siegel)

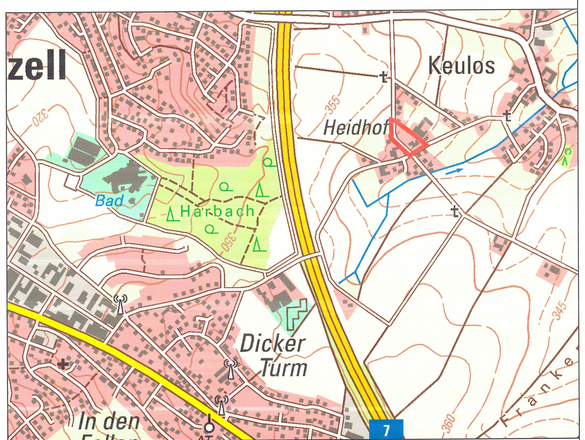
(Timo Zentgraf, Bürgermeister)

8) Bestätigung des Inhalts der Satzung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Künzell, den 09. April 2025 (Siegel)

(Timo Zentgraf, Bürgermeister)



Übersichtslageplan M 1:10.000, Kartengrundlage: Geodaten online © HVBG 2024

Gemeinde Künzell
Unterer Ortesweg 23
36093 Künzell

Bebauungsplan Nr. 2
„Ortsmitte Keulos“
mit integriertem Grünordnungsplan

Format	letzte Änderung:	Datum der Planfassung:	Plan Nr.:
DIN A1	20.03.2025	20.03.2025	1518 - 3

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB
Brahm, Fleischhauer, Merdes
Bearbeitung:
Matthias Fleischhauer
Nicolas Schmelter
Hermann Klar

Planfassung: ENDFASSUNG

Unterschrift des Planers:

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg
Tel. (0911) 999876-0
Fax (0911) 999876-54
Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497
info@tb-markert.de
https://www.tb-markert.de

TB MARKERT Stadtplaner · Landschaftsarchitekten