

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 OT Künzell "Beim Kreuz"
- Änderung in Textform -

Bearbeitet: Gemeindeverwaltung Künzell
- Bauabteilung - im Mai 1993

Rechtsgrundlagen:

Das Baugesetzbuch (BauGB), Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz i.V. mit dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch, die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanZVO) und die Hessische Bauordnung (HBO) in der jeweils gültigen Fassung.

Die Bebauungsplanänderung besteht aus 4 Blatt in Textform und dient der Deckung eines dringenden Wohnbedarfes.

A. Festsetzungen

1. Die Dachneigung für die eingeschossige Bauweise soll zwischen 30 und 45 Grad betragen.
2. Der Kniestock bzw. die Drempelhöhe ist bis zu 80 cm Höhe zulässig.
3. Die Mindestgrundstücksgrößen betragen
 - a) bei Einzelhäusern 500 m²,
 - b) bei Doppelhäusern 300 m²,
 - c) bei Reihenhäusern 200 m².
4. Wenn im Rahmen der Hessischen Bauordnung der Dachausbau bei eingeschossig festgesetzter Bauweise als Vollgeschoß angerechnet werden muß, so kann dies und die zusätzliche Geschoßfläche als Ausnahme zugelassen werden (Überschreitung der GFZ). Eine zweite Ebene im Dachgeschoß ist ausgeschlossen.
5. Die talseitige Außenwandhöhe beträgt bis zu 6,50 m.
6. Die Baulinien werden durch Baugrenzen ersetzt.

...

7. Die Vorgärten (Grenze des öffentlichen Straßenraumes bis zur parallel verlaufenden straßenseitigen Außenwand) dürfen nicht eingefriedigt werden (keine Zäune, Hecken, Mauern etc.).
8. Sofern bei der Anlegung der öffentlichen Verkehrsflächen Böschungen notwendig werden, so sind diese von den angrenzenden Grundstückseigentümern auf ihren Grundstücken zu dulden.
9. Werden im Rahmen der Straßenraumgestaltung Büsche, Sträucher oder auch großkronige Bäume gepflanzt, so ist der sich hierdurch evtl. ergebende geringere gesetzliche Grenzabstand durch die privaten Grundstückseigentümer anzuerkennen.
10. Das Niederschlagswasser der Dachflächen soll zu Brauchwasserzwecken genutzt werden. Hierfür sind Zisternen anzulegen.
Das Speichervolumen soll 1,5 cbm größer sein als das für die angeschlossene Dachfläche erforderliche Volumen.

B. Begründung

Die unter A. vorgenommenen Veränderungen des Bebauungsplanes berücksichtigen die heutigen Anforderungen an Baugrundstücke für offene Bauweise.

Insbesondere unter Berücksichtigung der Topographie, der veränderten Rechtsvorschriften wie Baunutzungsordnung und Hessische Bauordnung, machen die Anpassung des Bebauungsplanes und seiner Festsetzung erforderlich. Auch muß akzeptiert werden, daß die Wünsche der Bauherren in der Planung berücksichtigt werden können. Allzu starre Festsetzungen, wie dies bislang z. B. bei der Dachneigung der Fall war, sollen aufgelockert werden, um dem individuellen Anspruch Rechnung zu tragen.

Bei dem relativ kleinen Baugebiet handelt es sich um eine bislang nicht bebaute Fläche, die zum überwiegenden Teil einem Grundstückseigentümer gehört und bisher für die Bebauung nicht zur Verfügung stand. Aufgrund des dringenden Wohnbedarfs wurden intensive Grundstücksverhandlungen geführt. Da mit einer kurzfristigen Verwirklichung der Bebauung gerechnet werden kann, sollte die Änderung des Bebauungsplanes in Textform erfolgen. Die zeichnerischen Darstellungen entsprechen den erkennbaren Vorstellungen der derzeitigen Grundstückseigentümer und Bauherren, so daß hier keine Veränderung vorgenommen werden muß.

B. Aufstellungs- und Beschlußvermerke

1. Die Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 OT Künzell "Beim Kreuz" wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung am 03.06.1993 beschlossen.
2. Der Beschluß wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 15.06.1993 im "Amtsblatt" der Gemeinde, Ausgabe-Nr. 24/93, ortsüblich bekanntgemacht.
3. Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 30.06.1993.
4. Die Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt in der Zeit vom 23.06.93 bis 23.07.93. Dies wurde im "Amtsblatt" der Gemeinde, Ausgabe-Nr. 24/93 vom 15.06.1993, ortsüblich bekanntgemacht.
5. Die Gemeindevertretung hat am 30.09.1993 die 1. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Künzell, den 10.10.1993

Gemeinde Künzell
Der Gemeindevorstand


Heil
I. Beigeordneter



7. Im "Amtsblatt" der Gemeinde Ausgabe Nr. 42/93 vom 19.10.1993 wurde ortsüblich bekanntgemacht, daß die 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen worden ist. Die 1. Änderung liegt zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden bei der Gemeindeverwaltung - Bauabteilung - bereit. Mit dieser Bekanntmachung wird die Bebauungsplanänderung rechtsverbindlich.

Künzell, den 20.10.1993

Gemeinde Künzell
Der Gemeindevorstand


Heil
1. Beigeordneter

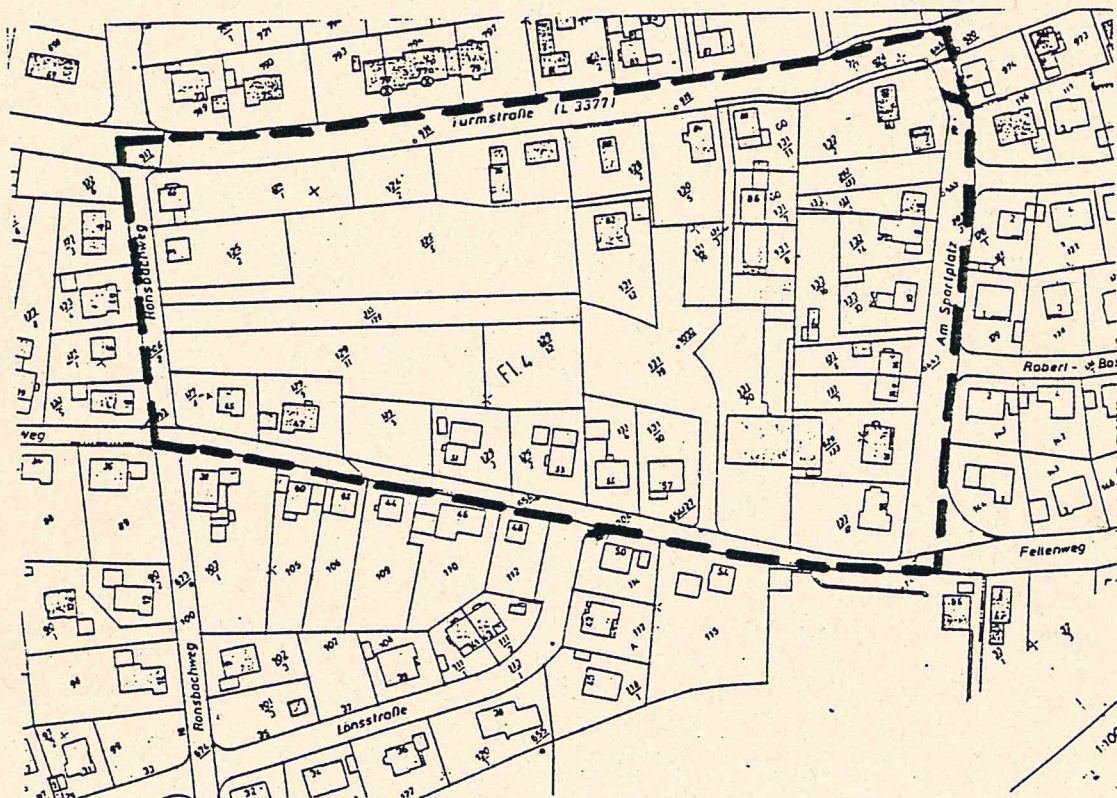


Amtsblatt:

Bauleitplanung der Gemeinde Künzell;
hier: Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 OT
Künzell "Beim Kreuz" - Änderung in Textform -

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 30.09.1993 die aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelte 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 OT Künzell "Beim Kreuz" - Änderung in Textform - gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl I S. 2253) als Satzung beschlossen.

Die Abgrenzung ist aus nachstehender Abbildung ersichtlich.



Da der Bebauungsplan zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen soll und nach § 8 Abs. 2 Satz 1 des BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist, ist dieser nach § 2 (6) des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Neubekanntmachung aufgrund des Artikels 15 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 28.04.1993 (BGBl I S. 622) ~~ist der Bebauungsplan~~ der höheren Verwaltungsbehörde nicht nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 des BauGB anzuzeigen.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 OT Künzell "Beim Kreuz" - Änderung in Textform - gemäß § 12 BauGB in Kraft.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes einschließlich Begründung kann gemäß § 12 BauGB beim Gemeindevorstand der Gemeinde Künzell, Rathaus Unterer Ortsweg 23 - Bauamt - von jedermann eingesehen werden. Über seinen Inhalt wird auf Verlangen jedermann Auskunft erteilt.

Es wird darauf hingewiesen, daß die Verletzung der im § 214 Abs. 1 Nr. 1 und 2 des BauGB vom 08.12.1986 (BGBL I S. 2253) bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften dann unbeachtlich ist, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Mängel der Abwägung sind ebenfalls unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von 7 Jahren seit dieser Bekanntmachung gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften oder den Mangel der Abwägung begründen soll, ist darzulegen.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 des BauGB vom 08.12.1986 (BGBL I S. 2253) über Entschädigungspflichtige, Fälligkeit und Erlöschen der Entschädigungsansprüche wird hingewiesen.

Künzell, den 14.10.1993

Der Gemeindevorstand der
Gemeinde Künzell
AZ: 610-20

Brück
Bürgermeister

Veröffentlicht im Amtsblatt am 16.10.93 Ausgabe Nr. 42/De 9.