

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung vom 08.09.2016 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 "Beim Kreuz", Ortsteil Künzell - Bachrain beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ist am 13.12.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

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

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Zeit vom 14.12.2016 bis 30.12.2016 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden fand in der Zeit vom 09.12.2016 bis 09.01.2017 statt.

3. Öffentliche Auslegung

Die Gemeindevertretung hat den Entwurf gemäß § 3 (2) BauGB am 16.02.2017 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. 08/2016 vom 21.02.2016. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs mit Erläuterungsbericht auf die Dauer von mindestens einem Monat erfolgte gem. § 3 (2) BauGB vom 01.03.2017 bis einschließlich 03.04.2017.

Künzell, den 07. April 2017

Zentgraf, Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss und Inkrafttreten

Die Gemeindevertretung hat am 04.05.2017 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss vom 04.05.2017 wurde im Künzeller Amtsblatt Nr. 20 vom 16.05.2017 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 17. Mai 2017

Zentgraf, Bürgermeister

VORBEMERKUNG

Der Bebauungsplan wird aufgestellt auf Grundlage von:

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV)
4. Hessische Bauordnung (HBO)

in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung

NACHRICHTLICHE ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten
- Vorhandene Katastergrenzen
- Neue, geplante Grundstücksgrenzen als nicht rechtsverbindlicher Vorschlag für zweckmäßige Grundstücksteilung
- vorhandene Bauwerke in nicht überbaubaren Flächen

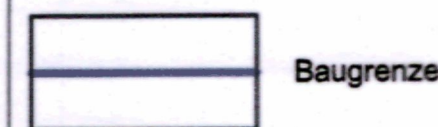
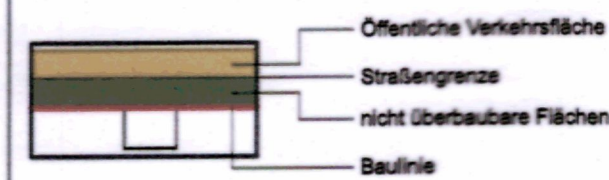
I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Grenzen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet WA und Mischgebiet MI

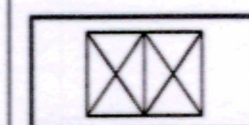
Mindestgröße der Baugrundstücke

bei Einzelhäusern: 500 m²; bei Doppelhäusern: 300 m²; bei Reihenhäusern: 200 m²



Nebengebäude

Nebengebäude sind in dem gesamten Gebiet 1-geschossig bis zu einer Höhe von 3,00 m an der Traufseite zulässig. Dachform und Firstrichtung sind möglichst dem Hauptgebäude anzupassen. Rückwärtige Wohngebäude sind unzulässig.



PKW-Stellflächen (Garagen oder offener Einstellplatz). Soweit nicht anders nachgewiesen, sind je Wohneinheit 1 Stellplatz bei der Baugenehmigung nachzuweisen. Grenzbebauung - soweit im Plan als Stellplatz gekennzeichnet - bei Garagen zulässig.

Vorhandene bauliche Anlagen. Es gelten die entsprechenden Festsetzungen über geplante Bauvorhaben gleicher Geschosshöhe. Die geltende Geschosshöhe und Firstrichtung ist angegeben.

2. Änderung des Bebauungsplans - ERGÄNZUNGEN -

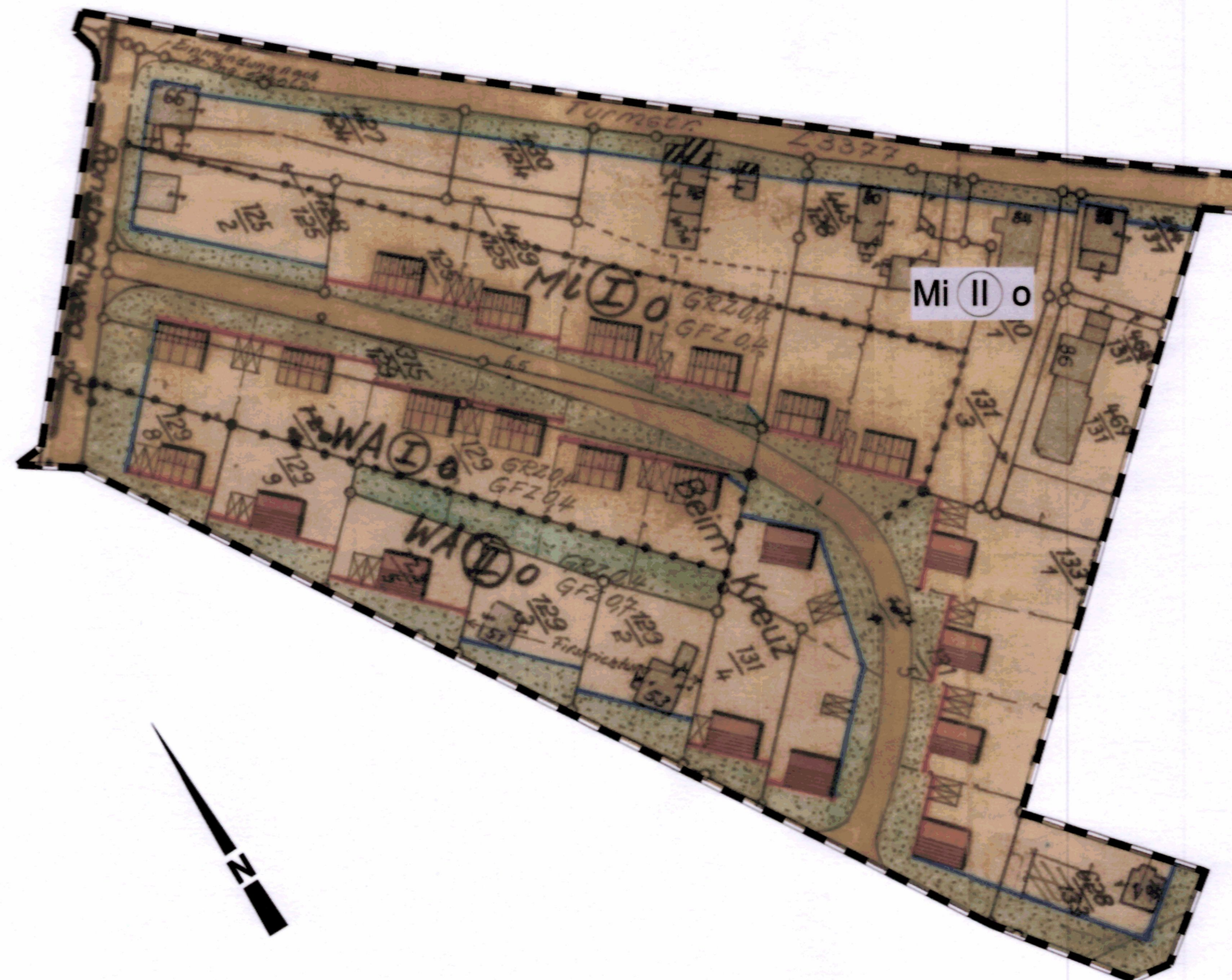
Die Ergänzungen gelten nur für den neuen Geltungsbereich.

1. Die Anzahl der Wohneinheiten pro Grundstück wird beschränkt auf:

bei Einzelhäusern auf 3 Wohneinheiten
bei Doppelhaushälften auf 2 Wohneinheiten
bei Reihenhäusern auf 2 Wohneinheiten

2. Bei einer Grundstücksvereinigung wird die maximale Grundstücksgröße auf 1.000 m² festgelegt.

3. Die PKW-Stellplätze müssen auf Grundlage der Stellplatzsatzung der Gemeinde Künzell nachgewiesen werden.



II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Maß der baulichen Nutzung

Offene Bauweise: 1-geschossig bzw. 2-geschossig
Grundflächenzahl GRZ: 0,4
Geschossflächenzahl GFZ für 1-geschossige Bauweise: 0,4
Geschossflächenzahl GFZ für 2-geschossige Bauweise: 0,7



1-geschossige Bauweise, zulässige Gebäudehöhe an der Traufseite: 4,50 m, Dachneigung: 30 bis 45°, Dachform: Satteldach, der Kniestock bzw. die Drempelhöhe ist bis 80 cm Höhe zulässig, Firstrichtung senkrecht zum Gemeindegeweg



1-geschossige Bauweise, die talseitige Außenwandhöhe beträgt bis zu 6,50 m, Dachneigung: 30 bis 45°, Dachform: Satteldach, der Kniestock bzw. die Drempelhöhe ist bis 80 cm Höhe zulässig

Wenn im Rahmen der Hessischen Bauordnung der Dachausbau bei 1-geschossig festgelegter 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.



2-geschossige Bauweise, zulässige Gebäudehöhe an der Traufseite: 6,50 m, Dachneigung: 30 bis 45°, Dachform: Satteldach, der Kniestock bzw. die Drempelhöhe ist bis 80 cm Höhe zulässig

Mit der Darstellung der Gebäude werden nur zwingend die Geschossigkeit sowie Dachform in Firstrichtung, Neigung und Drempelhöhe festgelegt.

Die Vorgärten (Grenze des öffentlichen Straßenraums bis zur parallel verlaufenden straßenseitigen Außenwand) dürfen nicht eingefriedet werden (keine Zäune, Hecken, Mauern etc.).

Sofern beim Anlegen der öffentlichen Verkehrsflächen Böschungen notwendig werden, so sind diese von den angrenzenden Grundstückseigentümern auf ihren Grundstücken zu dulden.

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.

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.



GEMEINDE KÜNZELL Ortsteil Künzell - Bachrain

2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3 "Beim Kreuz"

SATZUNGSPLAN

M 1 : 1.000

Stand: 16.05.2017

büro k2 büro k2 architekten

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