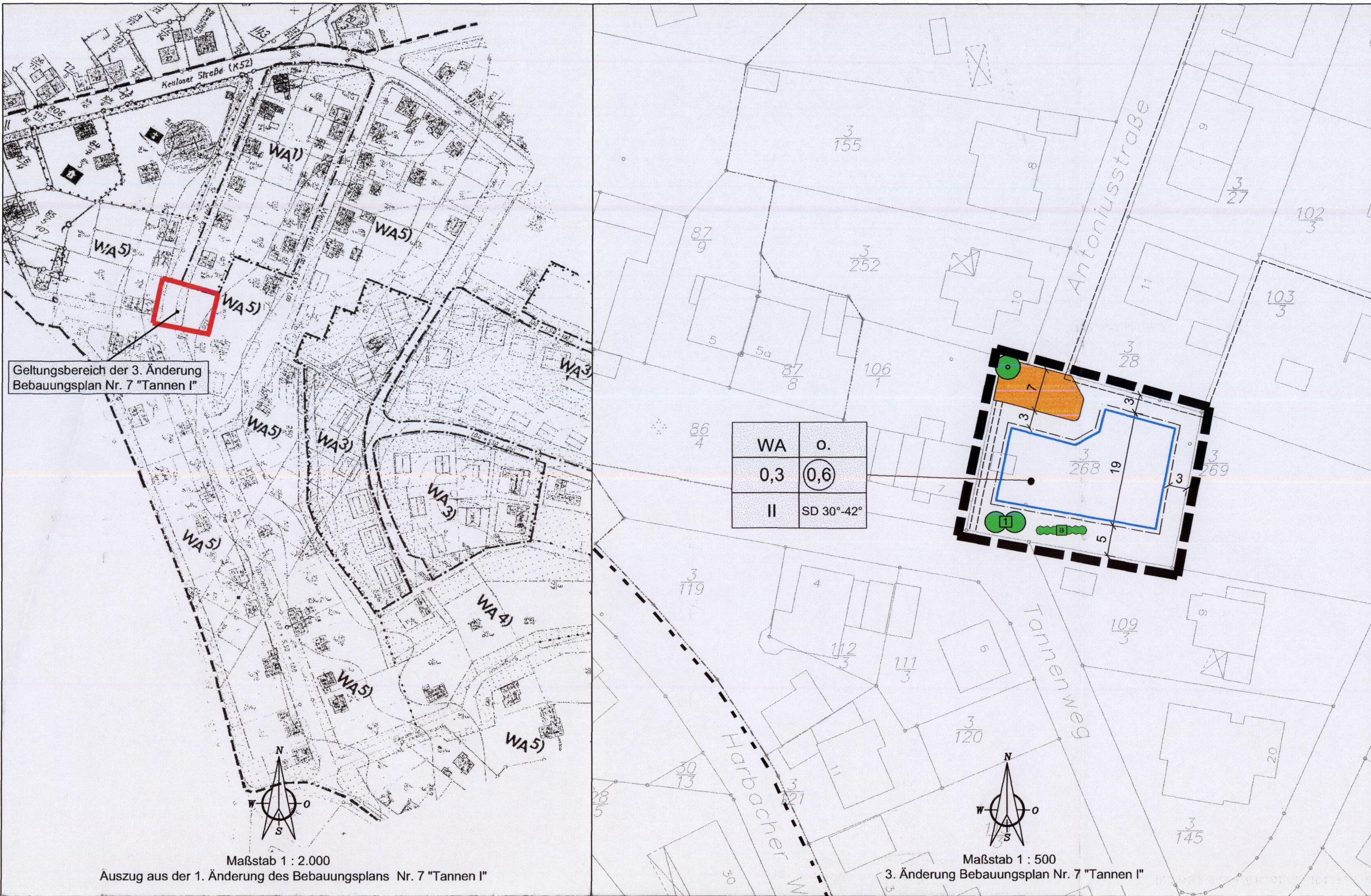




A. RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB - Baugesetzbuch
BauNVO - Baunutzungsverordnung
PlanzVO - Planzeichenverordnung
HBO - Hessische Bauordnung
(in der jeweils zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung)

B. PLANZEICHEN UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 1 bis 11 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)	WA
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)	
2.1 Geschossflächenzahl (GFZ)	0,6
2.2 Grundflächenzahl (GRZ)	0,3
2.3 Zahl der Vollgeschosse	II
2.4 Höhe der baulichen Anlagen (gilt nicht für Garagen und Nebengebäude) Die maximale Außenwandtraufhöhe beträgt 6,20 m. Die Außenwandtraufhöhe wird gemessen über natürlicher Geländehöhe an der Talseite des Gebäudes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Werden an der Talseite unterschiedliche Höhen gemessen, so ist die mittlere Höhe anzunehmen.	

3. Bauweise, Baulinien und Baugrenzen (§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Offene Bauweise	o.
3.2 Baugrenze	

Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

3.3 Nutzungsschablone	
Baugebiet	Bauweise
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Dachform/Dachneigung

* SD = Satteldach

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1 Straßenverkehrsfläche	
---------------------------	--

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

5.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Der Anteil von wasserundurchlässigen Flächen ist auf das Mindestmaß zu beschränken. Zur Flächenbefestigung von Zuwegen, Stellplätzen usw. sind großflügige Pflasterbeläge, Drainpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Wegedecken o. ä. zu verwenden.

5.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzung standortgerechter, einheimischer Laubbäume im Straßenraum (Hochstamm, 3 x v., STU 12-14 cm) mit Standortbindung	
Anpflanzung standortgerechter, einheimischer Laubbäume oder Obstbäume (Hochstamm, 2 x v., STU 10-12 cm) auf privaten Grundstücken ohne Standortbindung mit 1 Baum je Grundstück.	
Strauch- oder Heckenpflanzung auf privaten Flächen entlang von Grundstücksgrenzen, 2-zeilig mit 1 Strauch pro m². Die Pflanzung muss mindestens auf 50 % der Länge der Grundstücksgrenzen erfolgen.	

5. Sonstige Planzeichen

5.1 Mit Leitungsrechten zugunsten der Überlandwerk Fulda AG zu belastende Flächen	
5.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 "Tannen I"	
5.3 Bemaßung in Meter	z.B. 3,7

6. Sonstige Planzeichen ohne festsetzenden Charakter und nachrichtliche Darstellungen

6.1 Flurstücksnummer, Flurstücksgrenze, Grenzsteine	
6.2 Flurgrenze	
6.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 7 "Tannen I"	
6.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 "Tannen I"	

C. GESTALTUNGSSATZUNG

(bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 und § 81 Abs. 4 HBO)

1. Dachgestaltung

Im Baugebiet sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 42° zulässig.

Die Dacheindeckung muss dem Charakter des Ortsbildes angepasst werden. Sie ist in kleinteiligen Dachziegeln oder -pfannen in ziegelroten bis rotbraunen, braunen oder anthrazitfarbenen bis schwarzen Farbtönen herzustellen. Dacheindeckungen von deutlich untergeordneten Teilflächen des Daches (z.B. Gauben) sind auch in anderen Materialien zulässig. Es gilt die Satzung über die Gestaltung von Dachgauben der Gemeinde Künzell. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind zulässig.

Garagen und sonstige Nebenanlagen haben sich in der Dachform an der des Hauptgebäudes zu orientieren. Flachdächer an Garagen und Nebengebäuden sind nur als begründete Dächer zulässig.

2. Sockel, Kniestock

Die maximale Höhe des Sockels und des Kniestocks wird auf jeweils 0,50 m begrenzt.

3. Stellplätze

Es gilt die Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Künzell.

D. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Denkmalschutz und Bodenfunde

Die Anzeigepflicht gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz ist in zu erteilende Baugenehmigungen aufzunehmen.

2. Grünordnung

Die verbindlichen Baumpflanzungen sind in dem Bauantrag nachzuweisen (Art, Qualität, Standort). Der Grundstückseigentümer hat die Baumpflanzungen und sonstigen grünordnerischen Festsetzungen innerhalb von 2 Jahren nach Bezugsfrist durchzuführen und mit der Gebrauchsabnahme nachzuweisen.

Neuanpflanzungen sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und sonstige Bepflanzungen sind nachzupflanzen.

E. AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung der 3. Änderung der Bebauungsplans Nr. 7 "Tannen I", OT Künzell-Bachrain, wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Künzell am 24.10.2002 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.10.2002 ortsüblich bekanntgegeben.

Künzell, 16. Mai 2003



Brück (Bürgermeister)

2. Bürgerbeteiligung

Der Termin für die Bürgerbeteiligung wurde am 29.10.2002 ortsüblich bekanntgegeben. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in dem Zeitraum vom 30.10.2002 bis einschließlich 06.11.2002.

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 28.10.2002.

4. Öffentliche Auslegung

Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 27.12.2002 bis einschließlich 28.01.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde am 17.12.2002 ortsüblich bekanntgegeben.

5. Satzungsbeschluss

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 "Tannen I", OT Künzell-Bachrain, wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 03.04.2003 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Künzell als Satzung beschlossen.

Künzell, 16. Mai 2003



Brück (Bürgermeister)

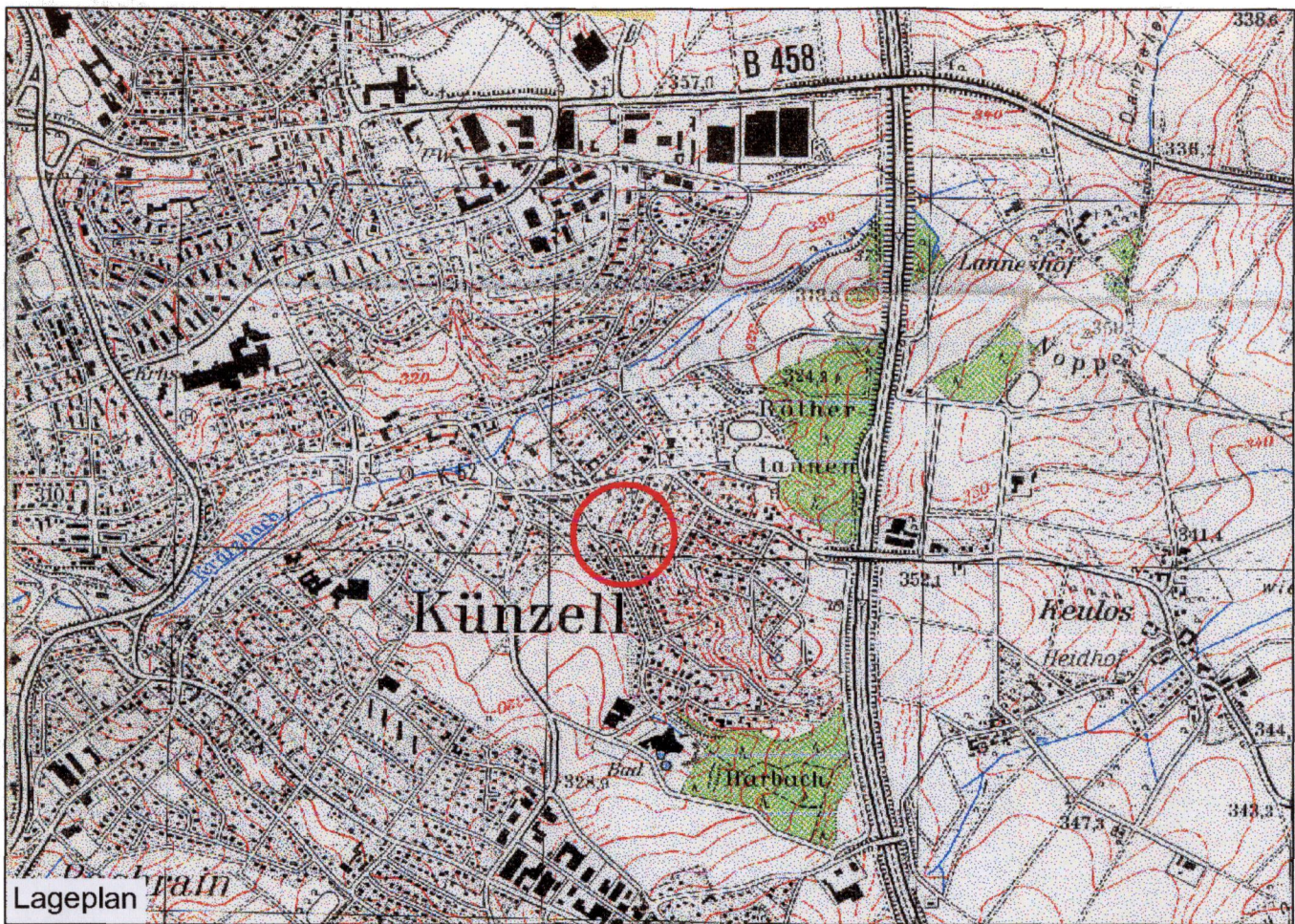
6. Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplans

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 "Tannen I", OT Künzell-Bachrain, tritt mit ihrer Bekanntmachung am 08.04.2003 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan zu jedermann Einsicht in der Gemeindeverwaltung bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Künzell, 16. Mai 2003



Brück (Bürgermeister)



GEMEINDE KÜNZELL

3. Änderung Bebauungsplan Nr. 7 "Tannen I"
mit integriertem Landschaftsplan
OT Künzell-Bachrain

Maßstab 1 : 500 / 1 : 2.000

Bearbeitet: S. Pesch

Februar 2003

Planungsbüro Henning + Partner
Künzeller Straße 11, 36043 Fulda
Tel.: (0661) 928 140 Fax: (0661) 928 14 50