Bebauungsplan der Gemeinde Künzell
Künzeller Tannen II M 1:1000

Aufgrund der Bestimmungen des § 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl.1.S.341) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 26.6.1965 (BGBl.1. S.429) in der Fassung vom 26.11.1968 (BGBl.1.S.1237) und der Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 19.1.1965 (BGBl.1. S. 21) sowie des § 1 der 2. Hessischen Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 20.6.1961 (GVBl.S.86) in Verbindung mit der Hessischen Bauordnung (HBO)

wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes

"Künzeller Tannen II"

der Gemeinde Künzell folgendes festgesetzt:

1 — — — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

2 BAULAND

2.1 Art der baulichen Nutzung

WR — Reine Wohngebiete

Ausnahmsweise zulässige Anlagen gemäß § 3 Abs. (3) BauNVO sind in den "Reinen Wohngebieten" auf den im Plan ausgewiesenen Baugrundstücken zulässig.

WA — Allgemeine Wohngebiete

Von den ausnahmsweise zulässigen Anlagen gemäß § 4 Abs. (3) BauNVO sind in den "Allgemeinen Wohngebieten" zulässig:

§ 4 Abs. (3)-Ziffer 1: Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Bauweise, Geschoßzahl, Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl, Dachform, Dachneigung, Kniestock, Dachgaupen, Traufhöhe und Mindestgröße der Baugrundstücke

Bauweise: Die Bauweise ist im Plan durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

Gebiet	WR(1)	WR(2)	WA(1)	WA(2)	WA(3)	WA(4)
Bauweise	E (im Dreieck)	E (im Dreieck)	E (im Dreieck)	E (im Dreieck)	o	E (im Dreieck)
Geschoßzahl (Z)	(I)	(I)	II	(I)	I	(I)
Teilausbau Untergeschoß Talseite zul.	nein	ja	nein	ja	ja	nein
Grundflächenzahl (GRZ)	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0,3
Geschoßflächenzahl (GFZ) bei Z I	(0.4)	0.5	(0.5)	(0.5)	(0.5)	(0,5)
bei Z II	-	-	(0.8)	-	-	
Dachform	F+S+W	F+S+W	S	S+W	F+S+W	F+S+W
Dachneigung (in Grad)	0-30°	0-30°	18-33°	18-30°	0-30°	0-30°
Dachgaupen zulässig	nein	nein	nein	nein	ja	nein
Traufhöhe Talseite (in m) bei Z I	4.00	-	3.75	-	-	4,00
bei Z I u. Ausbau UG.	-	6.00	-	6.00	6.00	–
bei Z II	-	-	6.00	-	-	–
Mindestgröße der Baugrundstücke (in qm)	500	600	750	850	500	500

E (im Dreieck): Baugebiete, in denen nur Einzelhäuser zulässig sind.

Geschoßzahl (Z): Die Zahl der Vollgeschosse ist für die Baugebiete $WR_{(1)}$ - $WR_{(2)}$ - $WA_{(4)}$ - $WA_{(2)}$ im Plan mit römischen Ziffern in Kreis, z.B. I als zwingende Festsetzung nach § 17 (4) BauNVO eingetragen. Für die Baugebiete $WA_{(3)}$ $WA_{(1)}$ ist die Zahl der Vollgeschosse im Plan mit römischen Ziffern ohne Kreis, z. B. II als Festsetzung der Höchstgrenze nach § 17 (4) BauNVO eingetragen.

Grundflächenzahl (GRZ): Die Grundflächenzahl (GRZ) ist im Plan als Dezimalzahl, z.B. 0.3 eingetragen.

Geschoßflächenzahl (GFZ): Die Geschoßflächenzahl (GFZ) ist im Plan als Dezimalzahl im Kreis, z.B. (0.8) eingetragen.

Dachform: F = Flachdach, S = Satteldach, W = Walmdach

Traufhöhe Talseite: In den Baugebieten $WR_{(2)}$ - - $WA_{(2)}$ u. $WA_{(3)}$ ist der Ausbau des Untergeschosses auf der Talseite zu Aufenthaltsräumen gemäß HBO zulässig, sofern das Hanggefälle dies zuläßt. Die bergseitige Sockelhöhe (Höhe zwischen OK Fertigfußboden und dem Geländeanschnitt) darf 1,00 m nicht überschreiten.

Die talseitige Traufhöhe wird gemessen vom Geländeanschnitt bis zur Schnittlinie der Außenwandfläche mit der Dachfläche.

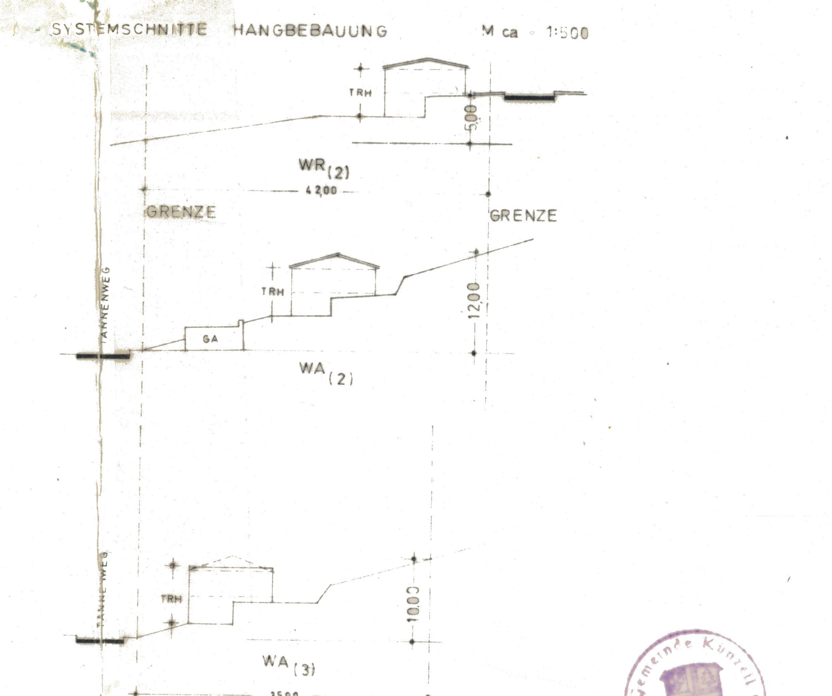
Bei Flachdächern ist die Höhe zwischen Geländeanschnitt und der obersten schattenwerfenden Flachdachkante als Traufhöhe verbindlich.

Mindest und Hochstabmessungen der Baukorper:

Mindestabmessung 9,00 m

Hochstabmessung 16,00 m

SYSTEMSCHNITTE HANGBEBAUUNG M ca 1:500



"**Hinweis:**

Im Planbereich sind wegen der in unmittelbarer Nähe vorbeiführenden Autobahn Lärmimmissionen nicht ausgeschlossen. Deshalb sind bei der Bebauung geeignete Schallschutzmaßnahmen zur Minderung der Lärmimmissionen (z.B. Isolierverglasung, Bepflanzung und angepaßte Grundrißgestaltung) zu treffen."

Nach BBauG. G § 9 - Abs. 1 - Ziff. 15/16

Die mit diesem Symbol gekennzeichneten Flächen sind als Bestandteil des Baugrundstückes von den Grundstückseigentümern nach der Stellungnahme der Hess. Landesanstalt für Umwelt v. 15. 8. 1975 mit einem 20,00 m breiten, dichten Grünstreifen anzulegen und zu unterhalten.

Pro 50,-- qm mindestens 1 großblättriger, hochstämmiger Baum und 2 Strauchgruppen.

2.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen: Stellung der baulichen Anlagen

Baulinie (zinnoberrot)

Baugrenze (ultramarinblau)

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Überbaubare Grundstücksflächen

Für die Baugrundstücke ist die Abgrenzung zwischen den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Plan durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

Die Grenzabstände richten sich nach den Bestimmungen der HBO.

Die durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzten seitlichen Grenzabstände sind nur dann verbindlich, wenn nach der HBO nicht größere Abstände erforderlich sind.

Wohngebäude, F+S+W - 1 Vollgeschoß, $WR_{(2)}$ und $WA_{(2)}$

Wohngebäude, Satteldach bis 2 Vollgeschosse, $WA_{(1)}$

Wohngebäude-ein-oder zweigeschossig, Flachdach-Satteldach oder Walmdach, 1 Vollgeschoß, $WA_{(3)}$ = vorh. Wohnhäuser.

Nebengebäude im $WA_{(3)}$

Mit der Darstellung der Gebäude im Plan wird, soweit angegeben, nur die Firstrichtung festgelegt. Die Stellung und die Abmessungen der eingetragenen Gebäude ist nicht verbindlich.

2.4 Fläche für Forstwirtschaft

3 VERKEHRSFLÄCHEN

Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Planstraßen und Planwege)

Öffentliche Fußwege

Der Öffentlichkeit zugängliche Fußgängerbereiche auf privaten Baugrundstücken.

P — Öffentliche Parkplätze

Straßenbegleitgrün (Teil der öffentl. Verkehrsflächen)

4 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN ODER FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWÄSSERN ODER FESTEN ABFALLSTOFFEN - FÜHRUNG OBERIRDISCHER VERSORGUNGSANLAGEN

Umformerstationen

Hauptabwassersammler

E-Freileitungen (Hochspannung) (im Geltungsbereich verkabelt)

5 GRÜNFLÄCHEN - ÖFFENTLICH

Parkanlagen, Grünzüge

Kinderspielplätze mind. 1.350,- qm

6 FLÄCHEN, DIE MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTEN SIND

Leitungsrechte Abwassersammler

Gehrechte privates Ladengrundstück

7 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Plandarstellungen:

GA — Begrenzung der Flächen für Garagen und deren Zufahrten, sofern im Plan nicht Baulinien oder Baugrenzen festgesetzt sind.

GST — Begrenzung der Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten.

Die Art der Anlagen ist im Plan durch folgende Planzeichen festgesetzt:

GA — Garage, auch Doppelgarage

GST — Gemeinschaftsstellplatz

7.1 Garagen

7.11 Festsetzungen, die für alle Baugebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten:

zu 7.11 Stellung und Abstand der Garagen von der öffentlichen Verkehrsfläche richtet sich nach der Hess. Garagenordnung (GaVo) vom 18.5.77 Er darf jedoch einen Mindestabstand von 5,50 m nicht unterschreiten.

Lassen die Geländeverhältnisse diesen Abstand nicht zu, dann ist der 2. Stellplatz je Wohneinheit auf dem Baugrundstück seitlich neben der Garage nachzuweisen.

Garagen zweier benachbarter Grundstücke, die nach der Planfestsetzung an einer gemeinsamen Grenze errichtet werden sollen, sind zu Doppelgaragen mit einheitlicher Gestaltung zusammen zufassen.

Einzel- und Doppelgaragen sind auf den im Plan festgesetzten Flächen zu errichten. Grenzbebauung ist in diesem Bereich, im Ausmaß der festgesetzten maximalen Garagengebäudelänge, zulässig.

Festsetzung der maximalen Garagengebäudelänge:

Max.Länge: 7,00 m Außenmaß.

Festsetzung der maximalen Garagengebäudehöhe:

Max.Höhe: 2,60 m, gemessen an der straßenseitigen Garagenbauflucht, zwischen OK Zufahrt und

a) bei Flachdächern: der obersten schattenwerfenden Flachdachkante,

b) bei Sattel- oder Walmdächern: der zugehörigen Traufhöhe.

Festsetzung der Dachform der Garagen:

Einzelgaragen mit Grenzbebauung, im übrigen freistehend: Flachdach

Garagen zweier benachbarter Grundstücke, die zu Doppelgaragen zusammengefaßt sind: Flachdach o. Satteldach.

Satteldach mit Traufseite zur Straße.

7.12 Festsetzungen, die nur für das Baugebiet $WA_{(3)}$ gelten:

Unbebaute Baugrundstücke Parzelle Nr. 3/46 und 3/47:

Einzel- und Doppelgaragen sind auf den im Plan festgesetzten Flächen zu errichten.

Bebaute Grundstücke:

Im Plan sind für Garagen und Stellplätze wegen der unterschiedlichen örtlichen Gegebenheiten der Bebauung der Baugrundstücke keine Flächen festgesetzt.

Für Garagenneubauten, die nach der Genehmigung des Bebauungsplanes beantragt werden, gelten hinsichtlich der Lage der Einzel- und Doppelgaragen die einschlägigen Bestimmungen der HBO in der neuesten Fassung.

Bei Baugrundstücken für die Baulinien und Baugrenzen festgesetzt sind, die mehr als 5,00 m hinter der zugehörigen Straßenbegrenzungslinie liegen, sind diese Baulinien und Baugrenzen für die Lage der Garagen auf dem Baugrundstück nicht verbindlich.

Die Anordnung der Garagen ist in diesen Fällen im Bereich der im Plan als nicht überbaubar ausgewiesenen Fläche zulässig.

Stellung und Abstand der Garagen von der öffentlichen Verkehrsfläche richtet sich nach der Hess. Garagenordnung (GaVo) vom 18.5.77

7.2 Stellplätze

7.21 Festsetzungen, die für alle Baugebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten:

Werden auf den Baugrundstücken neben Wohnungen

a) in Reinen Wohngebieten (WR)

Anlagen gemäß § 3 Abs. (3) BauNVO (Ausnahmsweise zulässige Anlagen) und

b) in Allgemeinen Wohngebieten (WA)

Anlagen gemäß § 4 Abs. (2) - Ziffer 2 und 3 sowie Anlagen gemäß § 4 Abs. (3) - Ziffer 1 BauNVO

errichtet, dann ist auf diesen Baugrundstücken die für diese nach der BauNVO zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Anlagen die Zahl der erforderlichen Stellplätze nach den Bestimmungen der Stellplatzrichtlinien des Hessischen Ministeriums des Innern

8 ABGRENZUNGEN

Abgrenzung zwischen Gebieten unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes, soweit sie nicht mit öffentlichen Verkehrsflächen zusammenfallen.

9 ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN

9.1 Einfriedigungen

Einfriedigungen dürfen die Sicht bei Ausfahrten von Garagen und Stellplätzen nicht behindern.

Einfriedigung gegen die Straße: Höhe einschl. Sockel max. 0,90 m

Gestaltung (Material, Farbe): Keine Festsetzungen

9.2 Zufahrten zu Garagen oder Stellplätzen

Gestaltung, Art des Ausbaues: Keine Festsetzungen

Abschluß Zufahrt gegen den Straßenraum:

~~Als Abschluß der Stellplatzfläche vor den Garagen~~ gegen den öffentlichen Straßenraum sind Tore nicht zulässig, wenn der Abstand zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Bauflucht der Garage gleich oder kleiner als 5,00 m ist.

Ein Abschluß der Garagenzufahrten bzw. Stellplatzzufahrten mit Toren ist zulässig, wenn der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und dem Tor mehr als 5,00 m beträgt.

9.3 Bodenauffüllungen und Abtragungen

Böschungen durch Auffüllungen und Abtragungen sowie Stützmauern beim Ausbau der Straßen sind von den Eigentümern auf ihren Baugrundstücken zu dulden. Dies gilt auch für Erbbauberechtigte, Nießbraucher und Inhaber sonstiger dringlicher Rechten.

9.4 Dacheindeckungen

Zulässig sind nur Dacheindeckungsmaterialien mit dunkler Engobe und in kleinteiligen Formaten.

9.5 Mülltonnen-Stellplätze

Mülltonnen-Stellplätze sind auf jedem Baugrundstück vorzusehen. Sie müssen an befestigten Hauszuwegen liegen und einen Abstand von mind. 3,00 m von der Straßenbegrenzungslinie aufweisen. Gegen die Straße sind die Mülltonnen-Stellplätze durch Sichtblenden abzuschirmen.

9.6 Bebauung entlang der Waldgrenzen

Gebäude, die innerhalb eines Abstandes von 100 m von der Waldgrenze errichtet werden, sind mit einer Funkenflugsicherung auszustatten. Sicherheitsabstand zwischen Waldgrenze und den Gebäuden: mind. 35,00 m.

9.7 Pflanzgebot für Vorgärten und öffentliche Parkflächen

a) In allgemeinen und reinen Wohngebieten sind Vorgärten zu gestalten und zu unterhalten. Sie sind als Rasenflächen oder als bodendeckende Pflanzung mit Einzelgehölzen anzulegen. In jedem Vorgarten ist ein den Grundstücksverhältnissen entsprechender Baum zu pflanzen und zu unterhalten.

b) Auf öffentlichen und privaten Parkplätzen oder anderen PKW-Stellflächen ist auf Pflanzstreifen oder Pflanzinseln jeweils für 4-6 Stellplätze ein Baum zu pflanzen und zu unterhalten.

c) Die Festsetzung für die Höhe der Einfriedigungen bezieht sich auch auf die Begrenzung zu Fußwegen.

10 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Vorhandene Bebauung

Vorhandene Flurstücksgrenzen

Geplante Flurstücksgrenzen (nicht verbindlich)

Flurstücksbezeichnungen

Höhenlinien

Flurgrenzen

, Abstand von 80 m zur Böschungskante der BAB

GEMEINDE KÜNZELL

BEBAUUNGSPLAN KÜNZELLER TANNEN II

M 1:1000

Nr. 10

HESSISCHE HEIMSTÄTTE GMBH
ZWEIGSTELLE FULDA, AHORNWEG 34
TELEFON 79061

ÜBERARBEITET : DEZEMBER 1977

OFFENLEGUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERKE

Beschlussvermerk:	Offenlegungsvermerk	Satzungsbeschlussvermerk	Genehmigungsvermerk	Vermerk über die amtliche Bekanntmachung und Offenlegung nach der Genehmigung
...des Bebauungsplanes ... Gemeindevertretung Künzell ... am 12. 8. 1976	Der Planentwurf hat in der Zeit vom 18. 10. 1976 bis 18. 11. 1976 öffentlich ausgelegen. Die Bekanntmachung der Planauslegung war gemäss Hauptsatzung am 6. 10. 1976 vollendet	Der Bebauungsplan ... gemäss § 10 BBauG von der Gemeindevertretung Künzell am 17. 11. 1977 beschlossen worden	GENEHMIGT unter Auflagen mit Verfügung vom 6.6. 1978 -III/3c-III/3d-61d 04-01 (07)- Kassel, den 6. Juni 1978 DER REGIERUNGSPRÄSIDENT Im Auftrag	Der genehmigte Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 2. 8. 78 bis 2. 9. 78 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung ... war gemäss Hauptsatzung am 25. 7. 78 vollendet
Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister		Bürgermeister