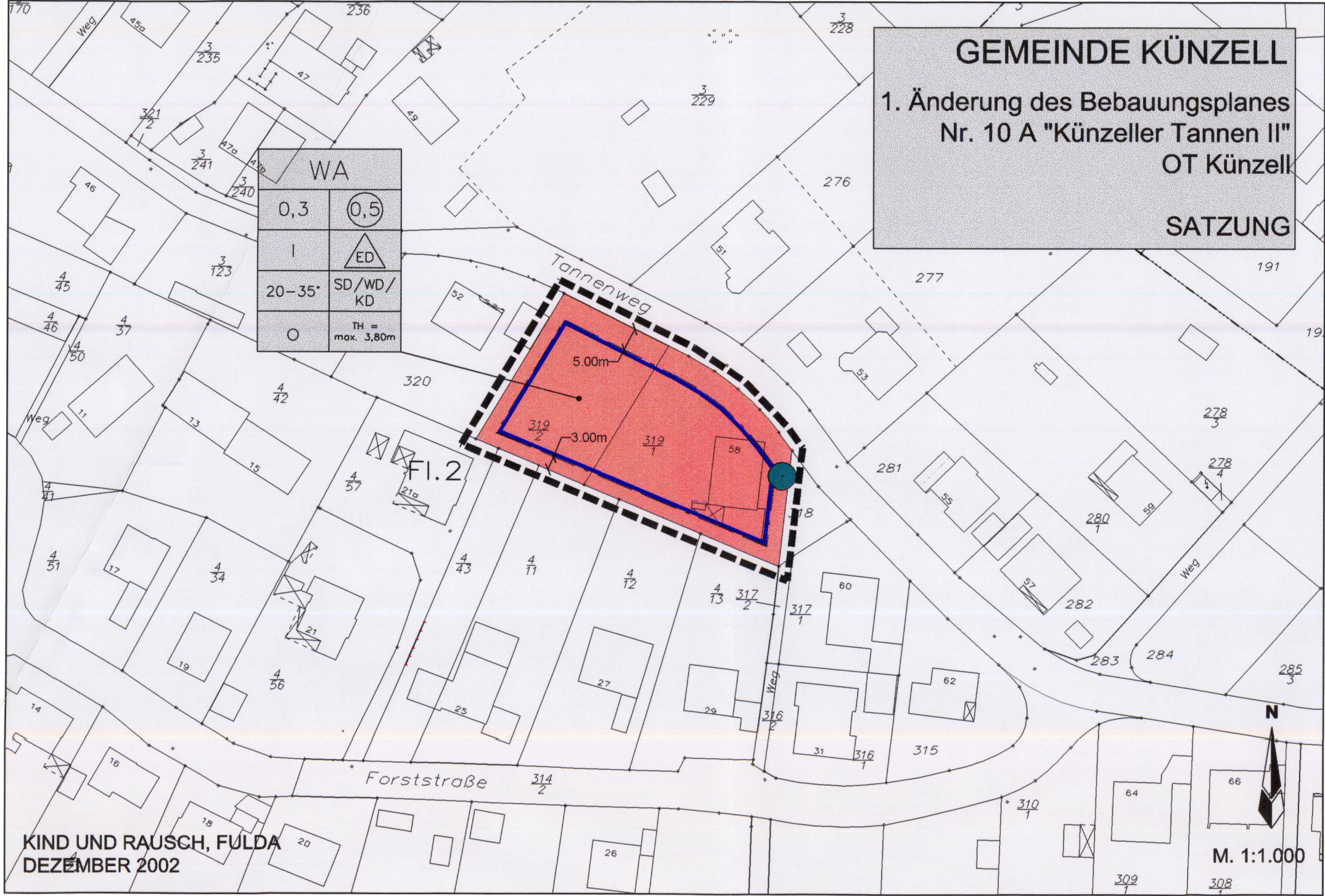




GEMEINDE KÜNZELL

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 10 A „KÜNZELLER TANNEN II“ OT KÜNZELL

RECHTSGRUNDLAGEN

Dieser Bebauungsplan wird geändert auf der Grundlage nachfolgender Bestimmungen. Die planerischen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzen nicht die allgemein gültigen baurechtlichen Bestimmungen, Normen, sonstigen Vorschriften und Satzungen.

Die bisherigen Festsetzungen für diesen Geltungsbereich werden aufgehoben und durch die nachfolgenden Festsetzungen ersetzt.

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141, ber. 1998 I S.137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S.3762)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)
- Hessische Bauordnung (HBO)** vom 18.06.2002 (GVBl. I S.274)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV90)** i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58)
- Hess. Naturschutzgesetz (HENatG)** i.d.F. vom 16.04.1996 (GVBl. I S.145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.10.2001 (GVBl. I S.434, 439)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** in der Bekanntmachung der Neufassung vom 25.03.2002 (BGBl. I 2002 S. 1193)
- Hessisches Wassergesetz (HWG)** i.d.F. vom 22.01.1990 (GVBl. I S.114), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2001 (GVBl. I S. 595, 597)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** vom 12.02.1990 (BGBl. I S.205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.03.2002 (BGBl. I 2002 S. 1193)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so sind diese nach § 20 Hess. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

EMPFEHLUNGEN

Anfallendes Dachflächenwasser sollte in Sammelanlagen (z.B. Zisternen) zurückgehalten werden und als Brauchwasser im Haushalt (z.B. für die Toilettenspülung) und zur Gartenbewässerung verwendet werden. Auch die Möglichkeiten der Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser sollten geprüft werden.

Bei der Nutzung von Dachflächenwasser als Brauchwasser bzw. bei der Anlage der hierfür notwendigen Installationen sind die Trinkwasserverordnung sowie die DIN 1946 und 1988, Teil 4 zu beachten.

Da kein hydrogeologischer Nachweis zur Sickerfähigkeit des Bodens vorliegt, ist vom Bauherren im Einzelfall vorher zu prüfen, ob die Untergrundverhältnisse für eine Versickerung geeignet sind.

HINWEISE

- Gemarkungsgrenze
- Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer, z.B. 46
- vorhandenes Gebäude

TEIL A PLANZEICHEN, ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des Geltungsbereiches** (§9 (7) BauGB)
 - WA
- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§9 (1) 1. BauGB / BauNVO)
 - Allgemeines Wohngebiet** (§4 BauNVO)
 - Gem. §1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO sind die nach §4 Abs.3 Ziffer 1 – 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.
 - Art und Maß der baulichen Nutzung gem. §9(1) Nr.1 BauGB ist durch eine Nutzungsschablone festgesetzt.
 - Die Ausnutzung der Grundstücke ist sowohl durch Baugrenzen als auch Grund- und Geschossflächenzahlen geregelt. Für das Maß der baulichen Nutzung ist die kleinste der beiden Festsetzungen maßgebend.
 - Grundflächenzahl als Höchstmaß (§19 BauNVO)
 - Geschoßflächenzahl als Höchstmaß (§20 BauNVO)
 - Vollgeschosse, maximale Anzahl (§16 (2) 3.+4. BauNVO)
 - Wenn im Rahmen der HBO Keller- oder Dachgeschosse als zusätzliche Vollgeschosse anzurechnen sind, kann 1 Geschöß im Wege der Ausnahme zugelassen werden, sofern die festgesetzten Grund- und Geschößflächenzahlen sowie die Traufhöhen nicht überschritten werden.
- Bauweise, Baugrenze** (§9 (1) 2. BauGB / BauNVO)
 - Offene Bauweise (§22 BauNVO)
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen** (§9 Abs. 1, Nr.2 BauGB und §23 BauNVO)
 - Baugrenze (§23 (1)+(3) BauNVO)
 - Mindestgrundstücksgröße
 - Als Mindestgrundstücksgrößen werden festgesetzt:
 - 250 qm je Doppelhaushälfte
 - 300 qm je Reihenhäus
 - 500 qm je Einzelhaus
 - Höhe und Tiefe der baulichen Anlagen** (§16, Abs. 2 Nr.4 BauNVO)
 - Traufhöhe
 - Maximal zulässige talseitige Traufhöhe max. TH = 3,80 m
 - Die Höhe der talseitigen Außenwand wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der Außenwand bis zu Schnitlinie der Außenwand mit der Dachhaut (vgl. § 6 (4) Satz 2 HBO '02).
 - Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§9 (1) 25a + b BauGB)
 - Pflanzgebot
 - Innerhalb des Wohngebietes 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 Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.

- Die Baugrundstücke sind zwecks Einbindung der Gebäude in das Landschaftsbild – insbesondere gegen das Außengebiet – ausreichend mit Baum- und Strauchgruppen zu bepflanzen und zu unterhalten.
 - Auf je 100 qm Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum oder 1 Strauch zu pflanzen. Hiervon ist jedoch mindestens 1 hochwachsender Laubbaum (8-10 m) anzupflanzen.
- Erhalt von Bäumen
 - Der in der Planzeichnung festgesetzte Baumbestand ist zu erhalten.

TEIL B FESTSETZUNGEN GEM. § 81 HBO (in Verbindung mit § 9 (4) BauGB)

- Besondere Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§87 (1) 1. HBO)
 - Dächer
 - Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung
 - Als Dachform sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig.
 - Die zulässige Dachneigung wird mit 20° - 35° festgesetzt.
 - Für die Gestaltung der Dachgauben ist die Dachgaubensatzung der Gemeinde Künzell zu beachten.
 - Gestaltung von Nebenanlagen und Garagen
 - Garagen und Nebenanlagen sind in Materialwahl, Farbgebung und Dachform den Hauptgebäuden anzupassen.
 - Garagen sind – auch bei festgesetzten Bauwuch – an der Nachbargrenze zulässig.
 - Werden Garagen zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet, sind sie als Doppelgaragen mit einheitlicher Gestaltung zusammenzufassen. Ausnahme können nur in begründeten Fällen (z.B. Geländeverhältnisse) zugelassen werden.
 - Für jede Wohnung ist ein Stellplatz oder eine Garage nachzuweisen.
 - Bei der Einreichung von Bauanträgen für die Wohngebäude ist gleichzeitig auch die Lage der künftigen Garagen nachzuweisen.
 - Mülltonnen
 - Für die Wohneinheiten sind an geeigneter Stelle Mülltonnenstellplätze in unmittelbarer Nähe zur Straße anzulegen. Die Plätze sind entsprechend einzuzäunen bzw. so anzulegen, dass sie von der Straße nicht eingesehen werden können.
-

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Gemeindevertretung hat am 22.08.2002 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 A „Künzeller Tannen II“, OT Künzell beschlossen. Der Beschluß wurde am 27.08.2002 ortsüblich bekanntgemacht.

Künzell, den 19.05.2003

Gemeinde Künzell
Landkreis Fulda
Gemeindevorstand der Gemeinde Künzell
Bürgermeister

- Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB an diesem Bauleitplanverfahren wurde am 24.09.2002 ortsüblich bekanntgemacht. Diese Bekanntmachung enthielt den Hinweis, daß die Bürger in der Zeit vom 25.09.2002 bis 30.09.2002 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Entwurfes haben.

Künzell, den 19.05.2003

Gemeinde Künzell
Landkreis Fulda
Gemeindevorstand der Gemeinde Künzell
Bürgermeister

- Der Entwurf mit Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 A „Künzeller Tannen II“, OT Künzell hat über die Dauer eines Monats vom 06.11.2002 bis 09.12.2002 einschließlich öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 29.10.2002 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Künzell, den 19.05.2003

Gemeinde Künzell
Landkreis Fulda
Gemeindevorstand der Gemeinde Künzell
Bürgermeister

- Die Gemeindevertretung hat nach § 10 BauGB am 06.02.2003 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 A „Künzeller Tannen II“, OT Künzell und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß §87 HBO als (Gestaltungs-) Satzung beschlossen.

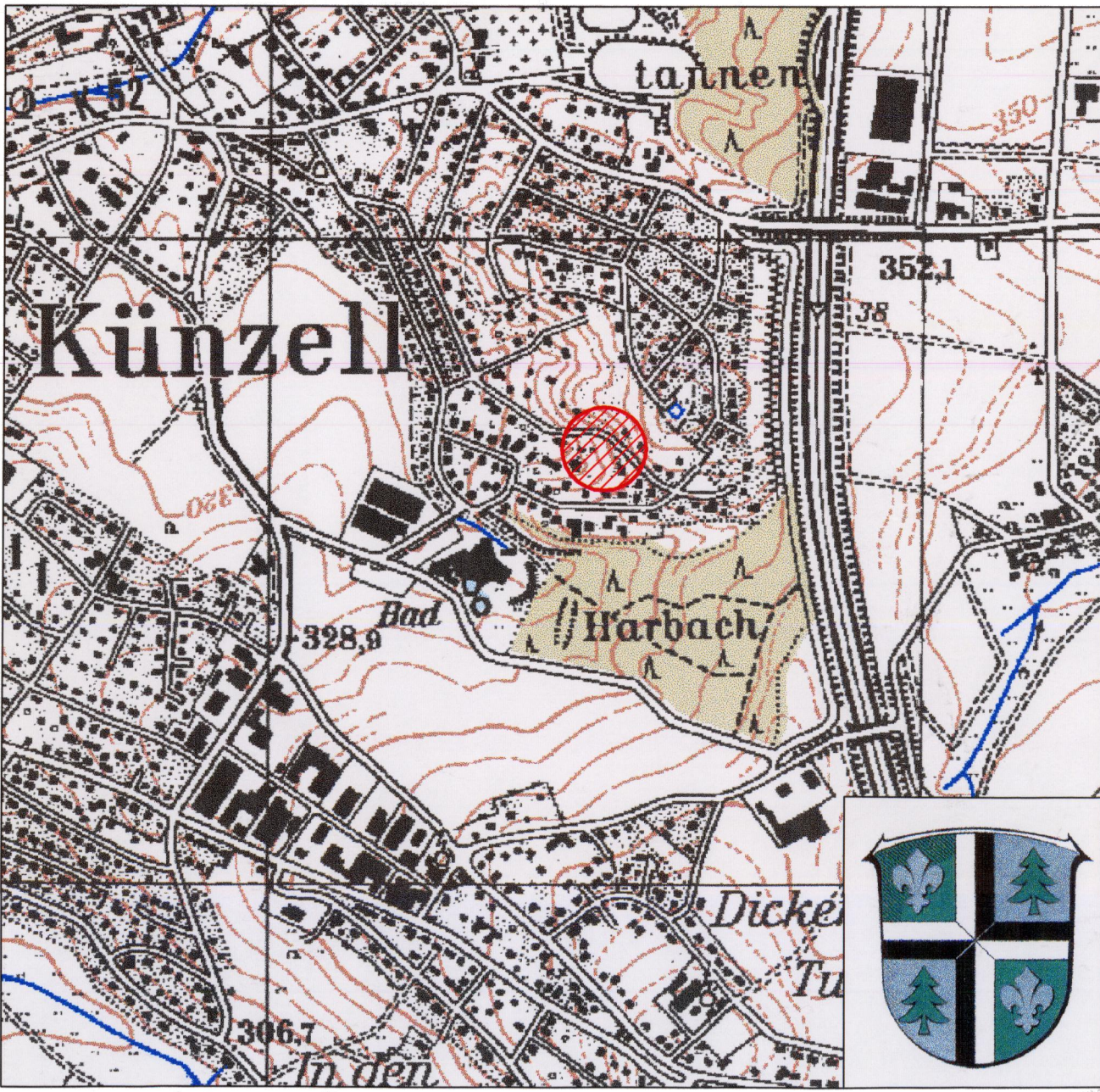
Künzell, den 19.05.2003

Gemeinde Künzell
Landkreis Fulda
Gemeindevorstand der Gemeinde Künzell
Bürgermeister

- Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 A „Künzeller Tannen II“, OT Künzell wurde gem. § 10 (3) BauGB am 11.02.2003 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort zur Einsichtnahme in den Bebauungsplan. Mit dieser Bekanntmachung ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 A „Künzeller Tannen II“, OT Künzell rechtsverbindlich.

Künzell, den 19.05.2003

Gemeinde Künzell
Landkreis Fulda
Gemeindevorstand der Gemeinde Künzell
Bürgermeister



GEMEINDE KÜNZELL

LANDKREIS FULDA

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 10 A "KÜNZELLER TANNEN II" OT KÜNZELL