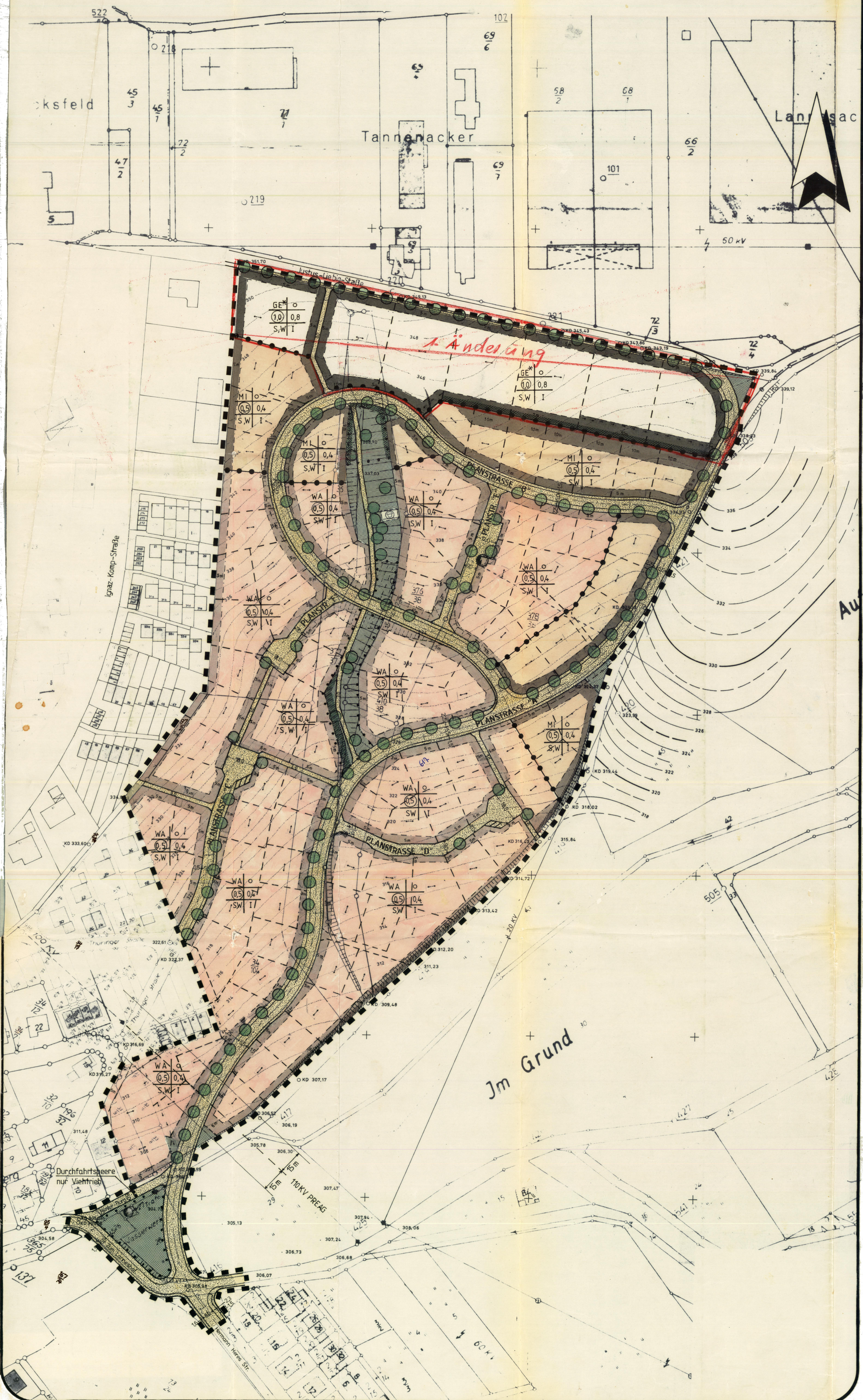


BEBAUUNGSPLAN NR.24 "AM HAIDBERG OST" OT KÜNZELL GEMEINDE KÜNZELL KREIS FULDA

M 1:1000



Bebauungsplan Nr. 24 "Am Haidberg Ost" OT Künzell Gemeinde Künzell Kreis Fulda

Grundlagen sind:

1. Das Bundesbaugesetz in der Fassung vom 06. Juli 1979 (BGBl. I. S. 949)
2. Die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I. S. 1763)
3. Die Planzeichenverordnung vom 30. Juni 1981
4. Die Hessische Gemeindeordnung in der Fassung vom 01. April 1981 (GVBl. I. 1981 S. 66)
5. Die Hessische Bauordnung in der Fassung vom 16. Dezember 1977 (GVBl. I. 1978 S. 1)
6. Hessische Verordnung vom 28. Januar 1977 (GVBl. I. 1977 S. 102)
7. Die Hessische Garagenverordnung vom 18. Mai 1977 (GVBl. I. S. 210)

- Textliche Festsetzungen zur zeichnerischen Darstellung:
1. Der Anwendungsbereich der Textfestsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgelegt.
 2. Die Ausnutzung der Grundstücke ist sowohl durch Baugrenzen, als auch durch Grund- und Geschöflichkeitszahlen geregelt. Für das Maß der baulichen Nutzung ist die kleinste der beiden Festsetzungen maßgebend.
 3. Die Mindestgröße der Grundstücke beträgt in Mischgebiet und im Allgemeinen Wohngebiet für freistehende Wohngebäude mindestens 500 qm, für Kettenhäuser mindestens 300 qm und für Reihenhäuser mindestens 250 qm.
 4. Nebenanlagen im Sinne der Baunutzungsverordnung § 14 und damit verbundene Tierhaltung wird in Mischgebiet und Allgemeinen Wohngebiet nicht gestattet.
 5. Die Höhenlagen der baulichen Anlagen werden für eingeschossige Wohngebäude wie folgt festgesetzt:
 - bergseitig maximal 4,00 m, talseitig maximal 6,25 m
 - wenn im Rahmen der HD von 16.12.1977 Keller- und/oder Dachgeschosse als zusätzliche Geschosse anzurechnen sind, können diese in Höhe der Ausnahme zugelassen werden, sofern die festgesetzten GRZ und GFZ nicht überschritten werden; die Anordnung der vermehrten erforderlichen Einstellplätze sowie ein angemessener Grünflächenanteil auf dem Grundstück gesichert sind.Die Gebäudehöhe wird gemessen vom Schnittpunkt des natürlichen Geländes an der Außenwand bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche; bei Flachdächern bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante des Giebs.
 6. Festsetzung für Gebäudeanordnung talseitig der Erschließung: die Höhe der OK-Fertigdecke darf maximal 0,50 m über den festgelegten Verkehrsflächenrand bezogen auf den Hauszugang abweichen. Die Sockelhöhe darf bergseitig maximal 0,50 m nicht überschreiten.
 7. Ausschließlich gewerblich genutzte Gebäude (Hallen) dürfen eine Länge von 40 m, eine Breite von 20 m und eine maximale Gebäudehöhe - gemessen an der Außenwand bis zum Schnittpunkt mit der Firsthöhe - von 7 m nicht überschreiten.
 8. Im Gewerbegebiet werden nur emissionsarme Gewerbebetriebe zugelassen, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erhebliche Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können. D.h., daß das unmittelbar angrenzende Mischgebiet und das im Anschluß daran liegende Allgemeine Wohngebiet nicht über das Maß der Immissionsschutzrechtlichen Zulässigkeit belastigt werden.
 9. Vorschlag für die Stellung von Garagen. Nur im überbaubaren Bereich zulässig. Garagen sind - auch bei festgesetztem Bauwuch - an der Nachbargrenze zulässig. Werden Garagen zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet, sind sie als Doppelgarage mit einheitlicher Gestaltung zusammenzufassen. Dabei darf die Länge der einzelnen Garagen 6,50 m und eine maximale Traufhöhe von 2,50 m nicht überschreiten. Der Abstand der Garagen von der öffentlichen Verkehrsfläche ausgerichtet sich nach den Bestimmungen der GAVO vom 15.05.1977. Fr muß mindestens 5,00 m betragen. Abweichungen sind nur vertretbar, wenn im gegenseitigen Einvernehmen der Anbau der Nachbargarage gesichert ist. Für Einfamilienhäuser sind zwei Stellplätze je Wohnung davon mindestens eine Garage nachzuweisen; wobei der Stellplatz nicht unmittelbar vor der Garage ausgewiesen werden darf. Für Mehrfamilienhäuser sind 1,5 Stellplätze je Wohnung anzulegen. Bei der Klärung von Bauanträgen für Wohngebäude ist gleichzeitig auch die Lage der zukünftigen Garagen und Stellplätze nachzuweisen. Im Gewerbegebiet sind je fünf Beschäftigten ein Stellplatz und je ebenfalls fünf Beschäftigten ein Besucherparkplatz nachzuweisen. In jedem Fall müssen im Gewerbegebiet mindestens fünf Stellplätze auf den Grundstücken vorgehalten werden. Der Stauraum vor Garagen und sonstigen Stellplätzen auf den Grundstücken im Sinne des § 2 Abs. 2 GAVO ist von jeglicher Absperrung wie Tore, Ketten etc. freizuhalten. Die Länge der Dachgauben darf höchstens 1/2 der Firstlänge betragen und die Höhe über der Dachhaut darf 1/3 der Dachhöhe, gemessen von der Traufe bis First, nicht übersteigen, max. jedoch 1,30m. Der seitliche Abstand von der Gebäudekante bei Satteldächern und Keimadachern von der Giebelkante muß mindestens 1,50m betragen.
 11. Die Höhenlage der Grundstücke darf nur unwesentlich verändert werden. Eventuell erforderliche Aufschüttungen oder Abgrabungen sind allmählich an das vorhandene Gelände anzugleichen, Hangschrägen und Hangfuß sind auszurunden.
 12. Einfriedigungen als geschlossene Mauern oder Mäde sind unzulässig. Ihre Gestaltung kann ansonsten individuell angelegt werden; wobei die Höhe von 1,25 m nicht überschritten werden darf. Notwendige Stützmauern bis zu 1,00 m Höhe sind an Straßen und Erschließungswegen zulässig. Stützmauern, die sich als notwendig erweisen, sind vom Grundstückseigentümer zu dessen Lasten zu errichten und zu unterhalten. Von der Verkehrsflächenbegrenzung aus sind Böschungen und damit verbundene Arbeiten auf dem Grundstück zu dulden, soweit dies zur Anpassung an die Verkehrsfläche erforderlich ist. Aus dieser Veränderung des Geländes lassen sich keine Ansprüche herleiten.
 13. Die Topographie im Gewerbegebiet darf eine Veränderung nur in der Gestalt erfahren, daß Böschungen maximal eine Höhendifferenz von 2,00 m und eine Neigung von maximal 1 : 1,5 aufweisen. Der Abstand von Böschungen muß im Verhältnis zur Grundstückslänge erfolgen.
 14. An Straßenkreuzungen und -Einmündungen darf die Bewuchshöhe von Gartenpflanzen auf eine Länge von 30,00 m - gemessen vom Schnittpunkt der Straßenecke - 0,80 m nicht überschreiten mit Ausnahme von hochstämmigen Laub- und Obstbäumen.
 15. Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, daß sie von der Straße aus nicht sichtbar sind.
 16. Großflächige Asbestzement- Wellplatten sind nur für ausschließlich gewerblich genutzte Gebäude zulässig. Die Dachendeckung muß dem Charakter des Ortsbildes angepaßt in roten oder braunen Dachpfannen erfolgen.
 17. Die Baugrundstücke sind zwecks Einbindung in das freie Landschaftsbild - insbesondere gegen das Außengebiet - ausreichend mit Baum- und Strauchgruppen zu bepflanzen. Auf je 100 qm Grundstücksfläche sind mindestens ein Baum oder zwei Struchgruppen anzupflanzen. Auf jedem Baugrundstück ist jedoch mindestens ein hochwachsender Laubbau oder ein hochwachsender Obstbaum anzupflanzen und zu unterhalten. Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen - wie in der zeichnerischen Darstellung und der Zeichenerklärung festgelegt - sind vom Grundstückseigentümer auszuführen und zu unterhalten. Anpflanzbindungen werden auf die restliche Bepflanzung der Grundstücksfläche angerechnet.
 18. Bauanträge für die im Schutzbereich der Hochspannungsleitung liegenden Baugrundstücke bedürfen der Zustimmung der Preußen-Elektra. Damit verbundene Bedingungen und Auflagen sind vom Grundstückseigentümer zu dessen Lasten auszuführen.
 19. Lärmimmissionen, die von der BAB auf das Planungsgebiet einwirken, sind vom Grundstückseigentümer zu dulden, ohne daß daraus Ansprüche hergeleitet werden können. Lärmschutzmaßnahmen im Sinne des § 9 Abs.1 Nr.2408aBauG sind soweit notwendig vom Grundstückseigentümer zu seinen Lasten auszuführen und zu unterhalten.

AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERKE

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Künzell am 3.02.83 beschlossen.
2. Der Beschluß wurde am 8.02.83 öffentlich bekanntgemacht.
3. Der Termin für die Bürgerbeteiligung wurde am 8.02.83 ortsüblich bekanntgemacht und am 16.02.83 durchgeführt.
4. Mit Schreiben vom 11.02.83 wurden die Träger öffentlicher Belange von der Planung in Kenntnis gesetzt.
5. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes nebst Begründung wurde am 8.02.83 ortsüblich bekanntgemacht und vom 25.02.83 bis 28.02.83 durchgeführt.
6. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Künzell hat in ihrer Sitzung am 25.08.83 den Entwurf gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Künzell, den 5.09.83

Gemeindevorstand
Künzell
Bürgermeister

Beschneidung des Katastermattes Fulda
Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bereichungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom 28.08.83 übereinstimmen.
Fulda, den 28.08.83
Der Landrat des Kreises Fulda
Katasteramt
Im Auftrag
Annu
(Rechts)
Regierungspräsidenten Kassel

GENEHMIGT

mit Verfügung vom 21. Sep. 1983
34 - 61d 04 - 01 (a2) -

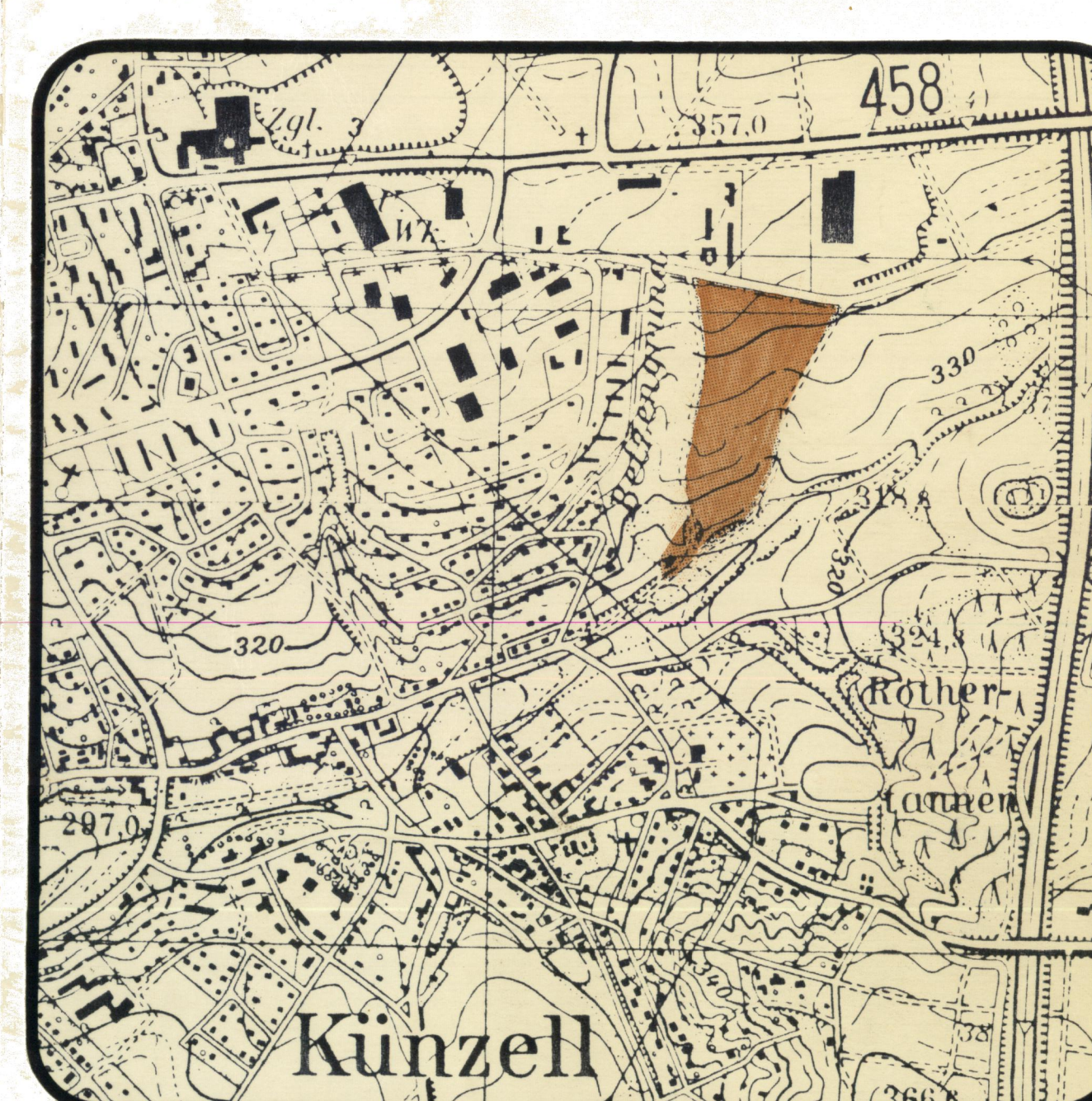
Kassel, den 21. Sep. 1983

DER REGIERUNGSPRÄSIDENT
Im Auftrag
Annu

9. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BBauG am 11.09.83 ortsüblich bekanntgemacht und liegt zur Einsicht für jedermann während der Dienststunden bei der Gemeindeverwaltung offen. Der Bebauungsplan ist somit am 21.11.83 verbindlich geworden.

ZEICHENERKLÄRUNG

	GRNZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS
	VORHANDENE GRNZEN
	GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN (NICHT RECHTSVERBINDLICH)
	BAUGRENZEN
	VERKEHRSFLÄCHEN
	VERKEHRSFLÄCHENGRNZE
	GRNZE UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
	WA ALLGEMEINES WOHNGEbiet
	MI MISCHGEbiet
	GE* GEWERBEgebiet, EMISSIONSARM S. Textfestsetzung Nr. 8
	NICHT OBERBAUBARE FLÄCHE
	HAUPTFIRSTRICHTUNG
	MAX. EINGESCHOSSTIG
	GESCHOSSFLÄCHENZahl ALS Zahl IM KREIS
	GRUNDFLÄCHENZahl
	OFFENE BAUWEISE
	S SATTELDACH MIT DER DACHNEIGUNG 20° bis 35°
	W WALMDACH MIT DER DACHNEIGUNG 20° bis 35°
	KEINE ZUHAUT ZU GEWERBEBAUDEN
	MIT LEITUNGSRECHTEN BELASTETE FLÄCHE 6 m BREIT FÜR DAS DURCHLEITEN VON AUSWASSER
	110 KV-FREILEITUNG DER PREUSSEN-ELEKTRA MIT 30 m SCHUTZBEREICH; SIEHE TEXTFESTSETZUNG Nr. 18
	VORHANDENE TRAFOSTATION
	GEPLANTE TRAFOSTATION
	GEPLANTE ABGRABUNGEN BZW. AUFSCHTÜTTUNGEN
	OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
	SPIELPLATZ
	EXTENSIVE PFLEGEFLÄCHE - OFFENTLICHER-BEREICH
	BINDUNG FÜR:
	Anpflanzung von standortgerechten Einzelbäumen/ Baumgruppen (als Heister mind. 250 - 300 cm hoch oder als Hochstamm mit 10 - 12 cm Stammumfang) wie:
	Buche (Fagus sylvatica), Traubeneiche (Quercus petraea), Holznische (Carpinus betulus), Stieleiche (Quercus pedunculata), Vogelkirsche (Prunus avium), Winterlinde (Tilia cordata), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Esche (Fraxinus excelsior), Zitterpappel (Populus tremula), Obstbaumarten
	Anpflanzung von standortgerechten Sträuchern (Büsche Höhe mindestens 80 cm) wie:
	Weißdorn (Crataegus monogyna), Hasel (Corylus avellana), Rote Heckenrösche (Lonicera xylosteum), Traubenholunder (Sambucus racemosa), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Schlehe (Prunus spinosa), Hartriegel (Cornus sanguinea), Hundrose (Rosa canina), Salweide (Salix caprea)
	Als Richtwert für die Pflanzdichte bei flächenhaften Pflanzungen gelten 1 Baum pro 25 qm und 1 Strauch pro qm.



BEBAUUNGSPLAN NR.24 "AM HAIDBERG OST" OT KÜNZELL GEMEINDE KÜNZELL KREIS FULDA

PLANUNGSBÜRO HORST HENNING

4000 Fulda
Künzell Straße 11
Telefon 055 75 141