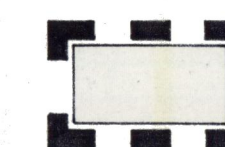
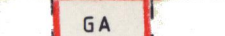


BEBAUUNGSPLAN NR. 25 "AM KRAUTGRABEN"
OT KÜNZELL GEMEINDE KÜNZELL KREIS FULDA

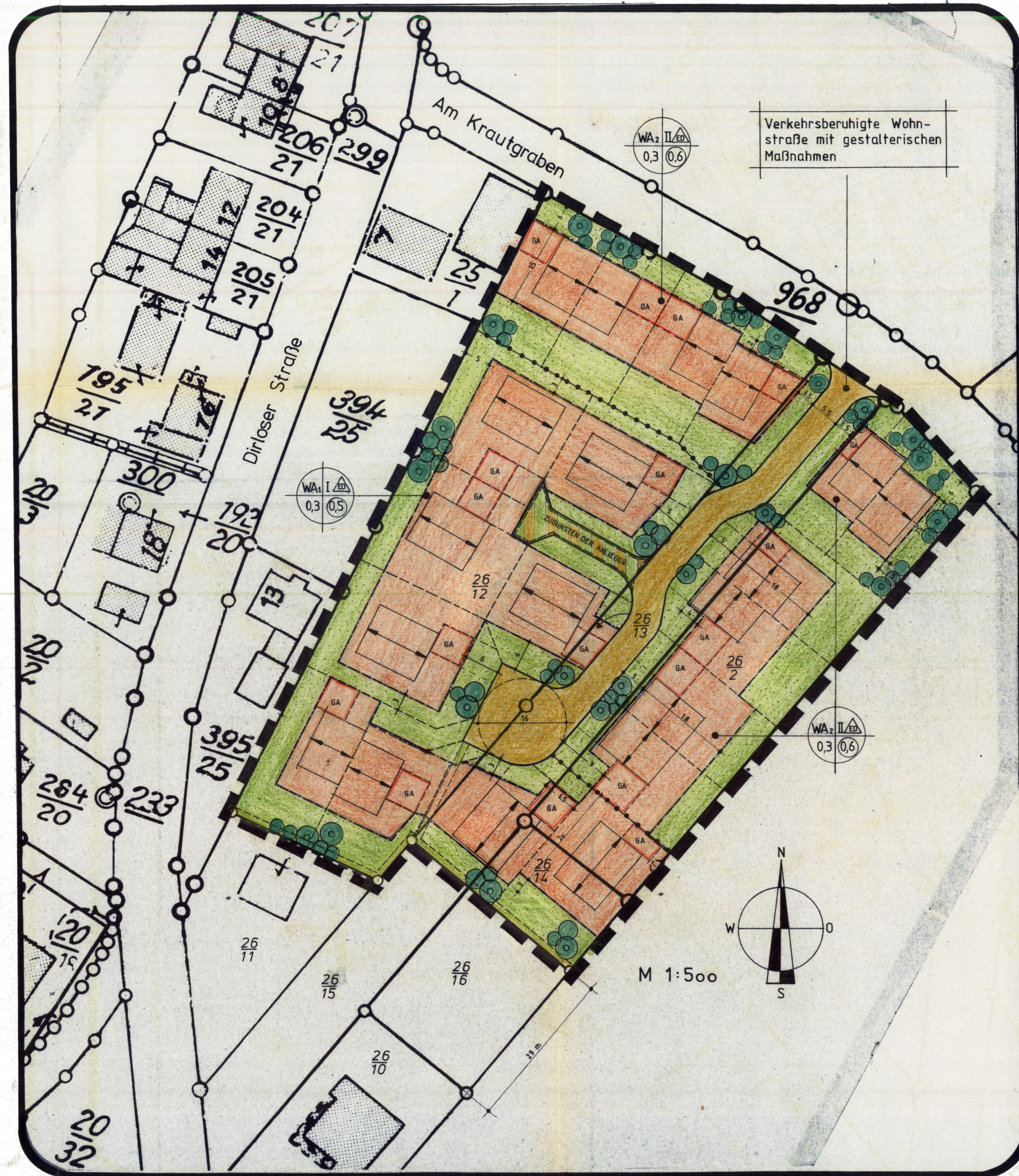
PLANUNG: HERBERT & MOHR FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN
HEINRICHSTR. 47 6400 FULDA TEL. 0661/60 65 56

ZEICHENERKLÄRUNG:

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
-  vorhandene Grenzen
-  geplante Grundstücksgrenzen (nicht rechtsverbindlich)
-  Baugrenze
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
-  öffentliche Verkehrsfläche
-  mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (zugunsten der Anlieger)
-  geplante Bebauung mit Hauptfirstrichtung, Satteldach / Walmdach (Stellung und Abmessung der Gebäude unverbindlich)
-  geplante Garagen (Stellung und Abmessung der Gebäude unverbindlich)
-  Anpflanzung von standortgerechten Einzelbäumen / Baumgruppen (als Heister mind. 250-300 cm hoch oder als Hochstamm mit mind. 10-12 cm Stammumfang)
-  nicht überbaubare Fläche
-  überbaubare Fläche
-  Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche (zugunsten der öffentlichen Versorgungsträger)

Festsetzungen:

WA ₁	WA ₂	allgemeines Wohngebiet
I	II	max. Zahl der Vollgeschosse
0,5	0,6	Geschoßflächenzahl als Zahl im Kreis
0,3	0,3	Grundflächenzahl
		Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
25-38°	20-25°	Dachneigung, Sattel- und Walmdächer zulässig



GEMEINDE KÜNZELL, KREIS FULDA
BEBAUUNGSPLAN NR. 25 OT KÜNZELL
"AM KRAUTGRABEN"

Das Planungsgebiet umfaßt folgende Flurstücke der Flur 3 der Gemarkung Künzell: 26/8 teilweise, 26/1 teilweise, 26/2, 26/9 teilweise
Maßstab: 1 : 500
Bearbeitet: Herbert & Mohr, Freischaffende Architekten, Heinrichstraße 47, 6400 Fulda
Bauabteilung der Gemeinde Künzell im Januar 1985

Rechtsgrundlagen:

1. Bundesbaugesetz in der Fassung vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949)
2. Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981 (BGBl. I S. 833)
3. Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763)

Festsetzungen zur zeichnerischen Darstellung:

1. Anwendungsbereich

Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzung ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgelegt.

2. Ausnutzung, Mindestgröße der Grundstücke

Die Ausnutzung der Grundstücke ist sowohl durch die Baugrenzen als auch durch die Grund- und Geschößflächenzahl geregelt. Für das Maß der baulichen Nutzung ist die kleinste der beiden Festsetzungen maßgebend. Die Mindestgröße der Grundstücke beträgt für Doppelhäuser 300 m², sonst 450 m².

3. Gebäudehöhen, Dachgeschoß

Die Höhe der baulichen Anlagen werden wie folgt festgesetzt:

Für Gebäude im WA 1 auf eine Gebäudehöhe von max. 4,00 m.
Für Gebäude im WA 2 auf eine Gebäudehöhe von max. 6,25 m.

Die Gebäudehöhe wird gemessen vom Schnittpunkt des natürlichen Geländes an der Außenwand bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche.

Für den Dachausbau der Gebäude des WA 1 gilt folgende Festsetzung:
Wenn im Rahmen der HbO vom 16.12.1977 das Dachgeschoß als zusätzliches Vollgeschoß anzurechnen ist, kann dieses im Wege der Ausnahme zugelassen werden, sofern die festgesetzten GRZ und GFZ nicht überschritten werden, die Anordnung der vermehrt erforderlichen Einstellplätze sowie ein angemessener Grünflächenanteil auf dem Grundstück gesichert ist.

4. Sockelhöhe

Festsetzung für Gebäudeanordnung talseitig der Erschließung:
die Höhe der OK-Fertigdecke darf max. 0,50 m vom zugehörigen, befestigten Verkehrsflächenrand bezogen auf den Hauszugang abweichen. Die Sockelhöhe darf bergseitig max. 0,50 m nicht überschreiten.

5. Garagen

Garagen sind - auch bei festgesetzten Bauwuch - nur im überbaubaren Bereich an der Nachbargrenze zulässig. Werden Garagen zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet, sind sie als Doppelgaragen mit einheitlicher Gestaltung zusammenzufassen. Dabei darf die Länge der einzelnen Garagen 6,50 m und eine max. Traufhöhe von 2,50 m nicht überschreiten. Der Abstand der Garagen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus richtet sich nach den Bestimmungen der GdVO vom 15.5.1977. Er muß mindestens 5,00 m betragen. 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 Einreichung von Bauanträgen ist gleichzeitig auch die Lage der zukünftigen Garagen und Stellplätze nachzuweisen.

6. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung sind nicht zulässig. Ebenso wird das Halten von Haustieren wie Schweinen, Ziegen, Schafen und gleichwertigen Haustierarten im Planungsgebiet untersagt.

7. Dachbedeckung, Solaranlagen

Dem Charakter des Ortsbildes angepaßt, darf die Dacheindeckung nur in roten oder braunen Dachpfannen erfolgen. Großflächige Wellplatten sind unzulässig.

8. Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur im WA 1 und bei eingeschossiger Bauweise in WA 2 im Rahmen der Auflagen unter Punkt 3 über den Dachausbau zulässig.
Dachaufbauten dürfen höchstens 1/3 der Dachlänge betragen und müssen vom Ortsgang ein Mindestabstand von 1,50 m einhalten, bei einer max. Bauhöhe von ebenfalls 1,50 m. Der höchste Punkt der Dachgaube oder der Dachaufbauten darf max. 2,25 m über der zugehörigen Geschoßdecke liegen.

9. Höhenlage

Aufschüttungen oder Abgrabungen sind vom Grundstückseigentümer zu dulden, soweit dies zur Anpassung der Verkehrsfläche an das vorhandene Gelände erforderlich ist.
Die Höhenlage der Grundstücke darf nur unwesentlich ($\pm 0,50$ m) geändert werden.

10. Vorgartengestaltung

Vorgärten sind als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten. Dabei sind bevorzugt Laubbäume zu pflanzen, die in den Größen der Grundstücksflächen entsprechen. An Straßeneinmündungen darf die Bewuchshöhe von Gartenpflanzen 0,80 m nicht überschreiten, mit Ausnahme von hochstämmigen Laub- und Obstbäumen.

11. Vorgarteneinfriedigungen

Vorgarteneinfriedigungen sind unzulässig.

12. Grünflächen und Gehölzanteil

Mindestens 75 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind als Garten oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Diese Flächen sind zwecks Einbindung in das freie Landschaftsbild ausreichend mit Baum- und Strauchgruppen zu bepflanzen. Auf je 100 m² Grundstücksfläche sind mindestens ein Baum oder zwei Strauchgruppen anzupflanzen. Auf jedem Baugrundstück ist jedoch mindestens ein hochwachsender, standortgerechter Laubbaum 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.

13. Mülltonnen

Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, daß sie von der Straße aus nicht sichtbar sind.

Aufstellungs- und Genehmigungsvermerke

1) Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 OT Künzell
"Am Krautgraben" wurde durch die Gemeindevertretung beschlossen am 7.02.85

2) Der Planentwurf hat in der Zeit vom 11.03.85
bis 11.04.85 öffentlich ausgelegen.
Dies wurde am 26.02.85 öffentlich bekanntgemacht.

3) Die Gemeindevertretung hat am 23.05.85 den
Bebauungsplan Nr. 25 OT Künzell "Am Krautgraben" gemäß § 10
BBauG als Satzung beschlossen.

Künzell, den 8.07.85



Der Gemeindevorstand

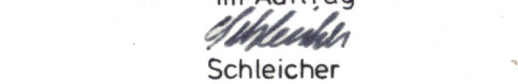

1. Beigeordneter

4. Die Genehmigung des Bebauungsplanes

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.



Fulda, den 20. Februar 1985

Der Landrat des Kreises Fulda
- Katasteramt -
Im Auftrag

Schleicher

5. Genehmigungsverfügung

GENEHMIGT

mit Verfügung vom 27. Sep. 1985
34 - 61d 04 - 01 (67) -

Kassel, den 27. Sep. 1985

DER REGIERUNGSPRÄSIDENT

Im Auftrag





6. Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 25 OT Künzell

"Am Krautgraben" wurde gemäß § 12 Bundesbaugesetz am 5.11.85 ortsüblich bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan Nr. 25 OT Künzell "Am Krautgraben" rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt während der Dienststunden bei der Gemeindeverwaltung zu jedermanns Einsicht offen.



Der Gemeindevorstand


1. Beigeordneter

GEMEINDE KÜNZELL, KREIS FULDA
BEBAUUNGSPLAN
NR.25 OT. KÜNZELL "AM KRAUTGRABEN"

