



ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG		ZAHLEN DER VOLL- GESCHOSSE		ZAHLEN DER GRUND- FLÄCHEN	
BAUWEISE	DACHFORM	MI	II	GEe	IV
0,4	SD/W	0,6	1,0	0,4	0,8
0	SD/W 15°-45°	0	SD/W/F 0°-35°	0	SD/W/F 0°-35°

TEXTFESTSETZUNGEN

Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich festgesetzt.

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 In den als „Mischgebiete (MI)“ gemäß § 6 BauNVO gekennzeichneten Bereichen sind nach § 1 (5) und (6) BauNVO die in § 6 (2) Nr. 5, 6, 7 und 8 BauNVO und die in § 6 (3) BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.

1.2 In den als „Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe)“ gemäß § 8 BauNVO festgesetzten Bereichen sind nach § 1 (5) BauNVO und (6) BauNVO die in § 8 (2) Nr. 3 und 4 BauNVO und die in § 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig. Von den in § 8 (2) Nr. 1 BauNVO genannten Nutzungen sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.3 In den als „Eingeschränkte Gewerbegebiete“ gekennzeichneten Bereichen sind nach § 1 (9) BauNVO die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben jeglicher Art unzulässig.

1.4 In den „Mischgebieten“ sind je Einzelhaus max. 3 Wohnungen und je Doppelhaushälfte max. 2 Wohnungen zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 (3) BauNVO wird für die Baugebiete die maximale Höhe (Traufhöhe) wie folgt festgesetzt:

- Baugebiete mit der Kennziffer 1: max. 6,0 m
- Baugebiete mit der Kennziffer 2: max. 6,0 m
- Baugebiete mit der Kennziffer 3: 16,0 m

(gilt für Außenwand bzw. absolute Firsthöhe)

Die Firsthöhe wird im Baugebiet 3 punktuell bis 20 m zugelassen, wenn dies durch den Geländeverlauf zwangsläufig notwendig wird.

Maßgebend für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Außenwandfirsthöhe bis zum Anschnitt der Dachhaut (Traufe), gemessen am tiefsten Punkt des gewachsenen Geländes.

3. GARAGEN

Garagen sind mit 5,0 m Torabstand von der öffentlichen Fläche innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Für Stellplätze gilt die jeweilige Stellplatzsatzung.

4. GRÖSSE DER GRUNDSTÜCKE

In den „Mischgebieten“ werden folgende Grundstücksgrößen festgesetzt:

- Einzelhäuser: Mindestgröße 500 m², Höchstgröße 1.000 m²
- Doppelhäuser: Mindestgröße 300 m², Höchstgröße 1.000 m²

5. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Entlang der Verkehrswege, zur Gliederung der Baugebiete und in den Gebieten, die langfristig den Ortsrand bilden, werden „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt.

Für die Durchgrünung werden folgende Pflanzen, die gruppenartig zusammenzufassen sind, verbindlich festgesetzt:

BAÜME:	
Erle	Alnus glutinosa
Esche	Fraxinus excelsior
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Salweide	Salix caprea
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Vogelkirsche	Prunus avium
Winterlinde	Tilia cordata

STRÄUCHER:

- Haselnuß
- Hundsrose
- Liguster
- Roter Hartriegel
- Schneeball
- Schwarzdorn
- Weißdorn
- Corylus avellana
- Rosa canina
- Ligustrum vulgare
- Cornus sanguinea
- Viburnum opulus
- Prunus spinosa
- Crataegus monogyna; Cr. laevigata

Die Pflanzstreifen (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) dürfen - soweit erforderlich - zum Zwecke der Anlage von Eingängen, Zu- und Ausfahrten unterbrochen werden. Ungegliederte Außenwandflächen der Gewerbegebäude sind - ab 50 m² - mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

6. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

6.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind in den „Eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe)“ Gewerbebetriebe nur in geschlossenen Räumen zulässig.

6.2 Der Geltungsbereich liegt westlich der BAB 7 und damit in der verlärmten Zone. Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind entlang der Autobahn zu errichtende Baukörper hinsichtlich ihrer Lage und Höhe so anzuordnen, daß nach VDI 2718 „Schallschutz im Städtebau, Hinweise für die Planung“ eine möglichst große Lärmschirmung erreicht wird. Im Baugenehmigungsverfahren sind entsprechende Auflagen durch die Bauaufsichtsbehörde zu machen.

7. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

7.1 Wege, Zufahrten, Stellplätze, vor allem Lagerplätze und Hofflächen sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit mind. 2 cm breiten Fugen, Schotterterrassen).

7.2 Auf den „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ sind folgende Restriktionen zu beachten:

- Extensivwiesen
Die Intensivkoppeln am Grezzbachufer und am rechten Bachtalhang sind zu Extensivwiesen zu entwickeln. Hier ist dann nur noch eine Nachbepflanzung im September erlaubt. Die Wiesen werden 1 x jährlich gemäht; zur Erzielung von ausreichendem Blütenangebot für Insekten werden 50 % der Fläche Anfang Juni gemäht; 50 % Ende Juni; das Mahgut wird landwirtschaftlich verwertet oder abgefahren. Es dürfen keine Mähwerkzeuge mit Sogwirkung zum Einsatz kommen (Amphibienschutz und Insektenschutz). Biozideinsatz ist verboten; der Düngereinsatz soll auf max. 40 kgN/ha/Jahr begrenzt bleiben.

- Ufergehölze
Die wenigen vorhandenen standortfremden Gehölze sind langfristig zu beseitigen und durch Schwarzerlen und Bruchweiden zu ersetzen (Pflanzdichte: 1 Heister / 5 m²). Von selbst aufwachsende, weitere Ufergehölze sowie Staudenfluren sind hier zu tolerieren. Die Gehölze werden der natürlichen Entwicklung überlassen.

- Feuchtbereiche im Grezzbachtal
Der Grezzbachlauf wird am rechten Ufer an dem im Plan dargestellten Standort taschenartig erweitert. Hier werden unbelastete Oberflächenwasser aus dem Baugebiet und aus benachbarten Baugebieten ganzjährig eingeleitet. Die Feuchtmulde bleibt der Selbstentwicklung überlassen.

- Betriebsweg: Kalkschotterdecke, max. 3,50m breit
7.3 Die im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen für Ersatzmaßnahmen sowie die darauf auszuführenden Ersatzmaßnahmen sind den im Bebauungsplan aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes resultierenden Eingriffen (Baugebiete, Verkehrsflächen) als Sammelersatzmaßnahme gem. § 8 a Abs. 1 Satz 4 Bundesnaturschutzgesetz zugeordnet.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 (4) BAUGB I.V. MIT § 87 HBO

8. DACHGESTALTUNG

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind in die Gesamtanlage des Daches zu integrieren.

9. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ihre Höhe (z.B. Masten) dürfen die festgesetzte Firsthöhe der Gebäude nicht überschreiten.

10. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
In den Baugebieten sind mind. 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

11. EINFRIEDUNGEN

Als Einfriedungen sind Holz- und Metallzäune ohne Zaunsockel in den „Mischgebieten“ in einer Höhe von max. 1,0 m und in den „Eingeschränkten Gewerbegebieten“ in einer max. Höhe von 2,0 m zulässig. Die Zäune sind mit einheimischen Laubhecken zu umpflanzen. an Eckgrundstücken darf der Bewuchs an den zur Verkehrsfläche orientierten Seiten nicht höher als 0,75 m sein; Zaunsockel sind unzulässig.

12. ANLAGEN FÜR ABFÄLLE

Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, daß sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Container- und Abstellplätze für sonstige Abfallbehälter sind mit Buschwerk zu umpflanzen.

13. LEITUNGS- UND FAHRRECHTE

Die im Bebauungsplan eingetragenen Leitungs- und Fahrrechte sind symbolisch dargestellt. Sofern aufgrund der vorhandenen Topographie oder aber der baulichen Anlagen Änderungen bezüglich der Lage des Leitungs- und Fahrrechtes erforderlich werden, sind diese bei der Verlegung der Leitungen zu berücksichtigen. Bei der Planung der Bauvorhaben wird die Lage im Detail festgelegt.

C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

13. BODENFUND

Bodenfunde sind gem. § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Vor- und Frühgeschichte Marburg, den Gemeindevorstand der Gemeinde Künzell oder die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Fulda zu richten.

14. NIEDERSCHLAGSWASSER

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen, das nicht mit Schadstoffen beaufschlagt ist, sollte in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden, sofern keine hygienischen Bedenken entgegenstehen.

15. ALTLASTEN

Werden Ablagerungen, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen im Rahmen von Baumaßnahmen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend nach § 19 AltlastG das Wasserversorgungsamt als technische Fachbehörde, der Gemeindevorstand der Gemeinde Künzell, die nächste Polizeidienststelle oder das Umweltamt des Kreisausschusses beim Landkreis Fulda zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

D. RECHTSGRUNDLAGEN

16. ALS RECHTSGRUNDLAGEN SIND ZU BEACHTEN:

- Baugesetzbuch (BauGB),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- Planzonenverordnung (PlanzV 90),
- Hess. Bauordnung (HBO),

jeweils in der z.Z. der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE

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

(Ort) (Datum)

Siegel (Unterschrift)
Katasteramt

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Künzell am 05.09.1996 beschlossen.

Der Beschluß wurde gem. § 2 (1) BauGB im Amtsblatt Gemeinde Künzell Nr. 38/96 vom 17.09.1996 ortsüblich bekanntgemacht.

BÜRGERBETEILIGUNG
Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurde am 25.09.1996 durchgeführt.

Die Bürgerbeteiligung wurde gem. § 3 (1) BauGB im Amtsblatt der Gemeinde Künzell Nr. 38/96 vom 17.09.1996 bekanntgemacht.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die Gemeindevertretung hat den Entwurf gem. § 3 (2) BauGB am 07.11.1996 zur öffentlichen Auslegung beschlossen.
Die fristgerechte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben und dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gem. § 3 (2) BauGB ortsüblich im Amtsblatt der Gemeinde Künzell Nr. 46/96 vom 12.11.1996.
Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer von mind. einem Monat erfolgte gem. § 3 (2) BauGB vom 20.11.1996 bis einschl. 20.12.1996. (Nachverfahren gem. § 3 (3) BauGB vom 04.07.1997 bis 08.08.1997)

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeindevertretung hat diesen Bebauungsplan am 30.01.1997 gem. § 10 BauGB und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 87 HBO als Satzung beschlossen. Ein Zusatzbeschluß erfolgte am 26.02.1998.

Künzell 27. FEB. 1998
Siegel (Datum)
..... (Unterschrift)
Bürgermeister

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist dem Regierungspräsidium am gem. § 11 BauGB angezeigt worden.

Das Regierungspräsidium hat am erklärt, daß der Bebauungsplan Rechtsvorschriften nicht verletzt.

Kassel
Siegel (Unterschrift)
Genehmigungsbehörde

Die ortsübliche Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens gem. § 12 BauGB erfolgte im Amtsblatt der Gemeinde Künzell Nr. 11/98 vom 1.8.1998.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Künzell 1.8.1998
Siegel (Datum)
..... (Unterschrift)
Bürgermeister

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiete

GEe Eingeschränktes Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung

z.B. 0,8 Geschößflächenzahl

z.B. 0,4 Grundflächenzahl

z.B. II Zahl der Vollgeschosse

FH Höhe baulicher Anlagen

Bauweise, Baugrenzen

O offene Bauweise

SD Satteldach

W Walmdach

F Flachdach

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: - befahrbare Wege

Flächen für Versorgungsanlagen

Fläche für Versorgungsanlagen

Elektrizität

Hauptversorgungsleitungen

unterirdisch

Grünflächen

private Grünfläche

Schutzpflanzung

Wasserflächen

Sporadisch wasserführender Graben

Bach

Flächen für Wald

Wald

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Naturwiese (extensive Nutzung)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Anpflanzung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Maßangaben in Meter

Betriebsweg (Kalkschotter)

Mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

BEBAUUNGSPLAN Nr. 29

„Auf der Hute“
Gemeinde Künzell (OT Künzell)

PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG

ROSBACHER WEG 8, 61206 WÖLLSTADT
06034 / 4657 + 3059; FAX 06034 / 6318

BEARBEITET	GEZEICHNET	MAßSTAB	BLATT	DATUM
NG		1:1000	2	STAND FEBRUAR 1998