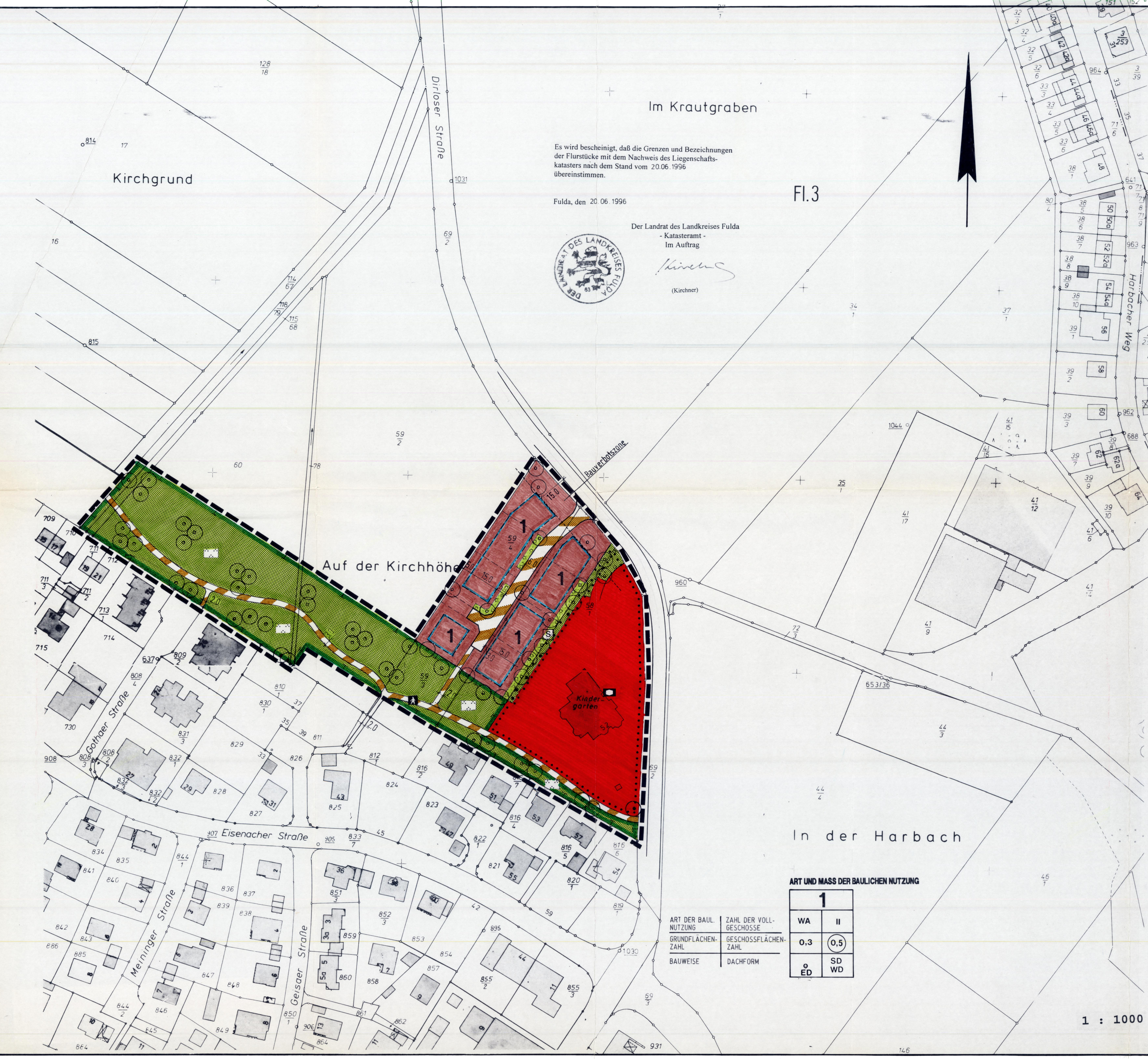




VERFAHRENSVERMERKE

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 Nr. 38/96 vom 17.09.1996 ortsüblich bekanntgemacht.

BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurde im Rahmen des Auslegungsverfahrens gem. § 3 (2) BauGB i.V. mit § 2 (2) BauGB-MaßnahmenG durchgeführt.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die Gemeindevertretung hat den Entwurf gem. § 3 (2) BauGB i.V. mit § 4 (2) BauGB am 05.09.1996 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 i.V. mit § 4 (2) BauGB ortsüblich im Amtsblatt Nr. 38/96 vom 17.09.1996.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer von mind. einem Monat erfolgte gem. § 3 (2) BauGB i.V. mit § 2 (2) BauGB-MaßnahmenG vom 25.09.1996 bis einschl. 25.10.1996.

SATZUNGSBESCHLUSS

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

Künzell 6. MRZ. 1997 (Datum)
(Siegel) (Unterschrift)
Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses gem. § 2 (6) BauGB-MaßnahmenG und gem. § 12 BauGB erfolgte im Amtsblatt Nr. 10 vom 6. MRZ. 1997

Künzell 6. MRZ. 1997 (Datum)
(Siegel) (Unterschrift)
Bürgermeister

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Künzell 6. MRZ. 1997 (Datum)

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 "Allgemeine Wohngebiete (WA)" festgesetzten Bereichen werden nach § 1 (6) BauNVO die in § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungen ausgeschlossen.

1.2 In den als "Allgemeine Wohngebiete (WA)" festgesetzten Bereichen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Wohngebäude nur 4 Wohnungen zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 (3) BauNVO werden für das Baugebiet die maximalen Höhen der baulichen Anlagen wie folgt festgesetzt:

max. Außenwandlänge	18,0 m
Traufhöhe (TH) bei I Geschöß	4,5 m
Traufhöhe (TH) bei II Geschossen	6,0 m
max. Firsthöhe	10,5 m.

Maßgebend für die Höhe der baulichen Anlage ist die Außenwandhöhe bis zur Traufe (Schnittlinie der Oberkante der Dachhaut mit der Fassadenaußenfläche) gemessen vom Anschnitt des gewachsenen Bodens.

3. GRÖSSE DER GRUNDSTÜCKE, STELLPLÄTZE, GARAGEN, NEBENANLAGEN

3.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird festgesetzt, daß 500 m² für das einzelne Grundstück nicht unterschritten werden dürfen. Eine Ausnahme von dieser Festsetzung wird bei einer Bebauung mit Doppelhaushälften auf 300 m² zugelassen. Als Höchstgrenze für Einzelgrundstücke werden 1.000 m² festgesetzt.

3.2 STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde. Die Anlage von Stellplätzen ist nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Entlang der Verkehrswege, zur Gliederung der Baugebiete und in den Bereichen, die langfristig den Ortsrand bilden, werden "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Diese Flächen sind mit folgenden autochthonen Laubgehölzen zu begrünen:

BÄUME	Sorbus aucuparia
Eberesche	Fraxinus excelsior
Esche	Acer campestre
Feldahorn	Carpinus betulus
Hainbuche	Quercus robur
Stieleiche	Prunus avium
Vogelkirsche	Tilia cordata
Winterlinde	
hochstämmige Obstbäume	

STRÄUCHER

Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Liguster	Ligustrum vulgare
Schneeball	Viburnum opulus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Weißdorn	Crataegus laevigata, C. monogyna

KLETTERGEHÖLZE

Clematis	Clematis vitalba
Efeu	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia

In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Biozid- und Düngereinsatz nicht gestattet.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 87 HBO

6. DACHGESTALTUNG

Für alle Gebäude sind Satteldächer und Walmdächer zugelassen. Die Dachneigung in dem "Allgemeinen Wohngebiet (WA)" muß 25° - 45° betragen. Die Dacheindeckung hat in schieferfarbigen oder ziegelroten Farbtönen zu erfolgen. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind in die Gesamtgestaltung des Daches zu integrieren. Für die Gestaltung von Dachgauben ist die Dachgaubensatzung der Gemeinde zu beachten.

7. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

In dem Wohngebiet sind mind. 60 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sind ausschl. (100 %ig) mit Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen (1 Baum = 20 m²; 1 Strauch = 2 m²). An Eckgrundstücken darf der Bewuchs an den zur Verkehrsfläche orientierten Seiten nicht höher als 0,75 m sein.

8. 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.

9. EINFRIEDUNGEN

Als Einfriedungen sind Holz- und Metallzäune ohne Mauersockel in einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig. Im Vorgartenbereich sind die Zäune mit einheimischen Laubhecken zu umpflanzen (Pflanzenliste A 4). Zaunsockel sind bei neuen Zäunen unzulässig.

C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

10. BODENFUNDE

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 beim Kreisausschuß des Landkreises Fulda zu richten.

11. BRAUCHWASSER

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen soll in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden. Das Fassungsvermögen der Zisternen muß mind. 30 l/m² überdachte Grundfläche betragen; das Hess. Wassergesetz ist zu beachten (§ 51 Abs. 3 und § 55 Abs. 3 Nr. 3 HWG). Das Brauchwasser darf nur zur Gartenbewässerung oder zur direkten Toilettenspülung benutzt werden.

12. 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 HAftlastG das Wasserwirtschaftsamt 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

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzengesetz (PlanzG 90)
- Hess. Bauordnung (HBO)
- Hess. Garagenverordnung (GaVO)

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

PLANZEICHEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeine Wohngebiete

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

0,5 Geschoßflächenzahl

0,3 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

BAUWEISE, BAUGRENZEN

O Offene Bauweise

ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

Flächen für den Gemeinbedarf

Sozialen Zwecken dienendes Gebäude: Kindergarten

VERKEHRSFLÄCHEN

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: befahrbare Wohnwege und Plätze

Fußgängerbereich

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

Unterirdisch

GRÜNFLÄCHEN

Private Grünflächen

S Schutzpflanzung

Öffentliche Grünfläche

Grünanlage, extensiv genutzt

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

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Anpflanzen von Bäumen

Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Erhaltung von Bäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

BEBAUUNGSPLAN NR. 30

Auf der Kirchhöhe

der

Gemeinde Künzell

PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG

ROSCHACHER WEG 8, 61206 WÖLLSTADT

06034 / 4657 + 3059; FAX 06034 / 6318

BEARBEITET	GEZEICHNET	MASSTAB	BLATT	DATUM
		1: 1.000		Februar 1997