



GEMEINDE KÜNZELL Ortsteil Künzell-Bachrain

1. ÄNDERUNG Bebauungsplan Nr. 31 "Turmstraße im Bereich Bachrain"

RECHTSGRUNDLAGEN

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf Grundlage von:

1. Baugesetzbuch (BauGB)
 2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 3. Planzeichenverordnung (PlanzV)
 4. Hessische Bauordnung (HBO)
 5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 6. Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
- in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

	Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer		Schacht 49980259 des Abwasserverbands Fulda
	Gebäude - Bestand		Gebäude - Planung (ohne Rechtsbindung)

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologie und Paläontologie, oder der Gemeinde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Durch die folgenden Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 werden die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 31 ergänzt bzw. aufgehoben und ersetzt, soweit Überschneidungen vorhanden sind.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Grenze des Geltungsbereiches**
(§ 9, Abs. 7 BauGB)
2. **Art und Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB)
 - 2.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
Alle baulichen Maßnahmen sind unter Berücksichtigung des Messberichts TÜV Hessen Nr. 7613 zum Außenlärmpegel zu entwickeln. Der Nachweis eines resultierenden Schalldämm-Maßes von 40 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen ist erforderlich.
 - 2.2 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze (0,4)
(§ 19 BauNVO)
 - 2.3 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze (0,8)
(§ 20 BauNVO)
 - 2.4 Max. Zahl der Vollgeschosse (II)
(§ 20 BauNVO)
 - 2.5 Offene Bauweise
(§ 22 BauNVO)
3. **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche**
(§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
 - 3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt
(§ 23, Abs. 3 BauNVO)
4. **Höhe baulicher Anlagen**
(§ 16, Abs. 2, Nr. 4 BauNVO)
 - 4.1 Die zulässige max. Traufhöhe baulicher Anlagen beträgt 6,5 Meter.
Traufhöhe ist die Höhe der Schnittlinie von traufseitiger Außenwand mit der Dachaußenfläche über dem bergseitigen mittleren natürlichen Geländeanschnitt.
5. **Pflanzbindungen, Bepflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern**
(§ 9, Abs. 1, Nr. 25a und b BauGB)
 - 5.1 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der zeichnerischen Umgrenzung im Bereich an der Landesstraße 3307 sind bei der Anpflanzung von Bäumen die Empfehlungen zum Schutz vor Unfällen mit Aufprall auf Bäume (ESAB) und die Abstände nach den Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme, Ausgabe 2009 (RPS 2009) zu beachten. Vorzugsweise sind Anpflanzungen zu vermeiden, welche eine Absicherung nach RPS 2009 erforderlich machen. Eigentum, Unterhaltungslast und Verkehrssicherungspflicht der Anpflanzung obliegt dem Vorhabenträger.

Die Fläche ist vorwiegend mit heimischen und standortgerechten Arten nach folgender Liste anzulegen:

Bäume	
Eberesche (Sorbus aucuparia)	Esche (Fraxinus excelsior)
Hainbuche (Carpinus betulus)	Linde (Tilia cordata)
Roßkastanie (Aesculus hippocastanum)	Schwarzerie (Alnus glutinosa)
Spitzahorn (Acer platanoides)	Stieleiche (Quercus robur)
Traubeneiche (Quercus petraea)	hochstämmige Obstbäume
Sträucher	
Hartriegel (Cornus sanguinea)	Haselnuß (Corylus avellana)
Hundsrose (Rosa canina)	Gew. Schneeball (Viburnum opulus)
Schlehe (Prunus spinosa)	Feldahorn (Acer campestre)

6. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 9, Abs. 1, Nr. 20+25 BauGB in Verb. mit § 18 BNatSchG)

- 6.1 Auf der umgrenzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind folgende Restriktionen zu beachten:
Das vorhandene Feldgehölz an der Auffahrt zur B27 wird soweit der natürlichen Sukzession überlassen, wie dies nicht technischen Erfordernissen der Straßenrand- und Abwasserschachtpflege entgegen steht. Die Erreichbarkeit des Abwasserschachts muss gewährleistet sein. Die für diesen Zweck befestigte Zufahrt auf dem Grundstück ist zu erhalten / pflegen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. **Aufstellungsbeschluss**
Die Gemeindevertretung Künzell hat am 24.07.2014 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 "Turmstraße im Bereich Bachrain" beschlossen.
2. **Vereinfachtes Verfahren**
Das Verfahren gem. § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) wird angewandt.
3. **Öffentliche Auslegung**
Der Entwurf mit Begründung des Bebauungsplans hat gem. § 3 (2) BauGB vom 15.10.2014 bis einschließlich 18.11.2014 öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.10.2014 über die öffentliche Auslegung gem. § 4 (2) BauGB unterrichtet und mit Frist bis zum 18.11.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. **Satzungsbeschluss**
Die Gemeindevertretung Künzell hat am 19.02.2015 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 "Turmstraße im Bereich Bachrain" mit Begründung gem. § 10 BauGB sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO als Satzung beschlossen.

Künzell, den 24.02.2015



Gemeindevorstand der
Gemeinde Künzell
- Meinecke -
Bürgermeister

5. **In-Kraft-Treten**
Der Beschluss wurde am 10.03.2015 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthält die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in die Bebauungsplan-Änderung. Mit dieser Bekanntmachung trat die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 "Turmstraße im Bereich Bachrain" in Kraft.

Künzell, den 11.03.2015



Gemeindevorstand der
Gemeinde Künzell
- Meinecke -
Bürgermeister



Übersichtsplan

ohne Maßstab

GEMEINDE KÜNZELL Ortsteil Künzell-Bachrain

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 31 "Turmstraße im Bereich Bachrain"

Satzung März 2015

Planungsbüro
Carsten Wienröder
Stadt Land Regional
Odlersch. 8a • 36124 Eichenzell • Tel. 06656/503146
Mail: c.wienroeder@wienroeder.de • www.hergel-wienroeder.de