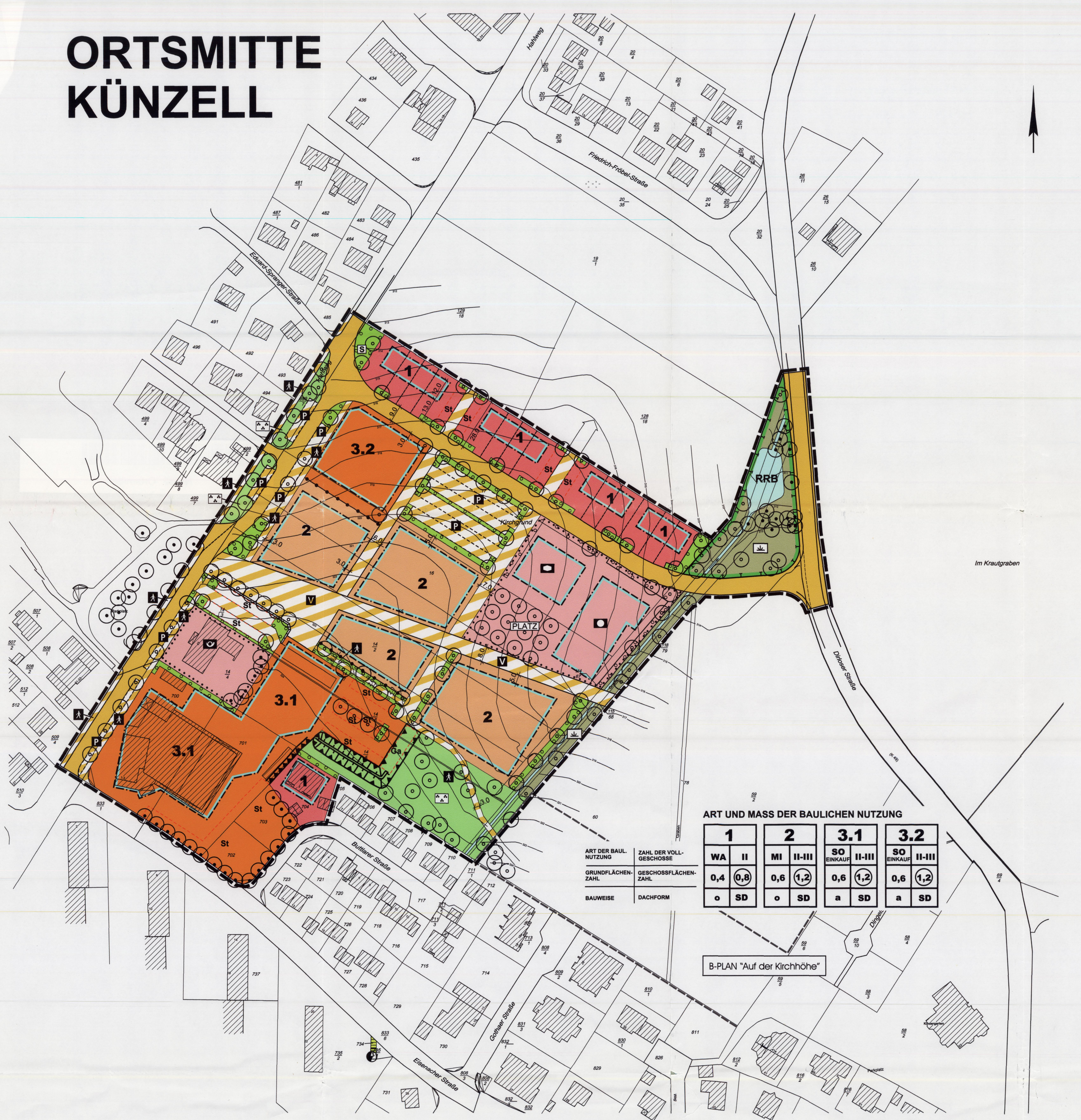


ORTSMITTE KÜNZELL



ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1	2	3.1	3.2
WA II	MI II-II	SO EINKAUF II-III	SO EINKAUF II-III
0,4	0,6	0,6	0,6
o SD	o SD	a SD	a SD

B-PLAN "Auf der Kirchhöhe"

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)“ (§ 4 BauNVO) festgesetzten Bereichen sind nach § 1 (5) BauNVO die in § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungen ausgeschlossen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

1.2 In den als „Mischgebiete (MI)“ gemäß § 6 BauNVO gekennzeichneten Bereichen sind nach § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO die in § 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO und die in § 6 (3) BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsgaststätten). Die Verkaufsfläche (Einzelhandelsnutzung) wird auf max. 400 m² für das jeweilige Geschäft begrenzt.

1.3 In dem als „Sondergebiet Einkauf“ mit der Kennziffer 3.1 festgesetzten Bereich sind verschiedene Sortimente zulässig. Für die Verkaufsflächen (VK) werden gemäß § 16 (5) BauNVO folgende Größen festgesetzt:

- Getränke-Abholmarkt	max.	600 m² VK
- Blumen	max.	150 m² VK
- Bäcker	max.	200 m² VK
- Lebensmittelmarkt	max.	1.800 m² VK
- Non-Food-Nebensortimente	max.	350 m² VK
- Gesamtfläche	max.	3.100 m² VK

1.4 In dem als „Sondergebiet Einkauf“ mit der Kennziffer 3.2 festgesetzten Bereich ist ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 950 m² zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 (3) Nr. 4 BauNVO wird für die Baugebiete die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Die in der Planzeichnung festgesetzten Firsthöhen sind Höchstgrenzen, gemessen talseitig vom mittleren gewachsenen Boden. In den Misch- und Sondergebieten ist ein drittes Vollgeschö nur im Dachgeschö zulässig. Die Höhenlage der Grundstücke darf nur unwesentlich verändert werden. Eventuell notwendige Anschüttungen oder Abgrabungen sind nach an das vorhandene Gelände anzugleichen.

3. BAUWEISE

Gemäß § 22 (4) BauNVO wird festgesetzt, daß in dem Sondergebiet (3.1) und in den Mischgebieten die Länge der Gebäude abweichend von der offenen Bauweise mehr als 50 m betragen darf (Gebäude ohne Längenbeschränkung).

4. GARAGEN

Die in der Planzeichnung festgesetzten Garagen sind in den Erdwall einzubauen und mit Erde zu überdecken.

5. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Entlang der Verkehrswege und zur Gliederung der Baugebiete werden „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Diese Flächen sind mit folgenden autochthonen Laubgehölzen zu begrünen (Vorschlagsliste):

BAÜME	
Aspe	Populus tremula
Eberesche	Sorbus aucuparia
Esche	Fraxinus excelsior
Erle	Alnus glutinosa
Feldhorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Salweide	Salix caprea
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Vogelkirsche	Prunus avium
Winterlinde	Tilia cordata
hochstämmige Obstbäume	
STRÄUCHER	
Hartrieel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Schneeball	Viburnum opulus
Schwarzerdorn	Prunus spinosa
Weißdorn	Crataegus monogyna / Cr. laevigata

Die Pflanzstreifen (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) dürfen zum Zwecke der Anlage von Eingängen, Zu- und Ausfahrten unterbrochen bzw. verschoben werden. Ungegliederte Außenwandflächen der Gebäude sind mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

KLETTERGEHÖLZE

Clematis	Clematis vitalba
Efeu	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZU PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

6.1 Auf privaten Stellplätzen ist jeweils für 4 Stellplätze ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten (Vorschlagsliste). Es gilt die aktuelle Stellplatzsatzung der Gemeinde Künzell.

6.2 Wege, Zufahrten, Hoffflächen und besonders Stellplätze sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit Fugen).

6.3 Auf den „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ mit der Zweckbestimmung „Naturwiese“ sind die Anwendung von Dünger und Bioziden unzulässig. Der Wiese wird 1 x im Jahr ab Mitte Juni gemäht. Das Mähgut wird abgefahren und möglichst landwirtschaftlich verwendet.

6.4 Auf den „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ mit der Zweckbestimmung „Feldgehölz in natürlicher Sukzession“ gilt ein Verbot für die Anwendung von Dünger und Bioziden. Ein randlicher Rückschnitt der Gehölze erfolgt alle 10 Jahre im Herbst. Die randlichen Staudenfuren werden alle 2 Jahre im September gemäht. Das Schnitt- und Mähgut ist abzufahren. Die Flächen dürfen nicht eingezäunt werden. Auf die Einzelreihenweise zur Feldgehölzpflanzung im Kap. 9.2 wird verwiesen.

6.5 Die im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche für Ersatzmaßnahmen sowie die darauf auszuführenden Ersatzmaßnahmen sind dem aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes resultierenden Eingriff (Baugebiete, Verkehrsflächen) als Sammelersatzmaßnahme gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet. Die besonderen Maßnahmen, die im Baugebiet zum Schutz der Umwelt durchgeführt werden, sind Teil der Ersatzmaßnahmen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 81 HBO

7. EINFRIEDRUNGEN

Einfriedrungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind als Holz- und Metallzäune ohne Mauersockel in einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Die Zäune sind mit einheimischen Laubhecken zu umpflanzen. Auf Eckgrundstücken darf der Bewuchs an den zur Verkehrsfläche ausgerichteten Seiten nicht höher als 0,75 m sein.

8. DACHGESTALTUNG

In den „Allgemeinen Wohngebieten“ und „Mischgebieten“ sind für alle Gebäude Sattel-, Pult-, Wal- oder Krüppelwalmdächer zulässig. Die Dachneigung muß 30° bis 50° betragen. Ein Dachausbau (Drempel max. 0,75 m) ist zulässig. Die Dachdeckung hat in ziegelroten Farbtönen zu erfolgen. Flachdächer sind in den Sondergebieten ausnahmsweise zulässig. Dachgauben sind in den „Allgemeinen Wohngebieten“ und in den „Mischgebieten“ zulässig. Es gilt die aktuelle Gaubensatzung der Gemeinde Künzell. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind in die Gesamtgestaltung des Daches zu integrieren. Parabolantennen dürfen die Firstlinie des Hauptgebäudes nicht überschreiten. Bei einer Dachmontage ist der Off-Set-Spiegel der Antenne in der Farbe der Dachdeckung zu gestalten.

9. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND ZUR MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN ODER SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN

9.1 Zum Schutz der Umwelt, des Klimas und der Rohstoffvorkommen muß der Wärmebedarf pro Wohneinheit und in den Büros durch technische Maßnahmen begrenzt werden. Die gültige Wärmeschutzverordnung ist zu beachten.

9.2 Zur Nutzung der passiven Solarenergie sind die Gebäude entsprechend der Lage der Grundstücke mit den verglasten Fronten nach Süden auszurichten. Zur Nutzung der aktiven solaren Energie sind Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung zulässig.

9.3 Wasser ist grundsätzlich sparsam zu verwenden. Alle Gebäude sind mit wassersparenden Installationen, Verbrauchsstellen und Verbrauchsgartnern auf dem neuesten Stand der Technik auszurüsten. Die Bestimmungen des Hessischen Wassergesetzes, insbesondere die im § 51 und § 55 sind umzusetzen.

9.4 Das Niederschlagswasser von Dachflächen wird als Betriebswasser in Zisternen abgeleitet und in den Gebäuden zumindest für die Gartenbewässerung genutzt (dezentrale private Regenwasseranlagen). Nicht verwertetes Niederschlagswasser wird über ein Regenrückhaltebecken in vorhandene Gräben eingeleitet.

10. 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.

C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

11. BODENFUND

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden. Diese Bodenfunde sind nach § 20 HDSchÜ unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische Denkmalpflege, Marburg oder der Archäologischen Denkmalpflege bzw. Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Fulda zu melden.

GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNGEN

Drainagen dürfen über die Grundstücksentwässerung nicht an die öffentlichen Schmutz- oder Mischwasserkanäle angeschlossen werden. Die Sicherung der Gebäude gegen drückendes Wasser ist durch entsprechende bauliche Vorkehrungen (schwarze oder weiße Wanne) zu gewährleisten.

ALTLASTEN

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen bekannt. Werden dennoch im Rahmen von Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Kassel als technische Fachbehörde, der Gemeindevorstand der Gemeinde Künzell oder der Abfallwirtschaftsbetrieb beim Landkreis Fulda zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

D. RECHTSGRUNDLAGEN

Als Rechtsgrundlagen sind zu beachten:
- Baugesetzbuch (BauGB);
- BauNutzungsverordnung (BauNVO);
- Planzeichenverordnung (PlanZ 90);
- Hess. Bauordnung (HBO).

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

VERFAHRENSVERMERKE

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

Fulda (Datum) _____

(Siegel) _____

(Unterschrift) _____

Katasteramt

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Künzell am 07.06.2001 beschlossen.

BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung wurde gem. § 3 (1) BauGB vom 27.03.2002 bis einschließlich 05.04.2002 durchgeführt. Die Bürgerbeteiligung wurde im Amtsblatt Nr. 13 der Gemeinde Künzell vom 26.03.2002 bekanntgemacht.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die Gemeindevertretung hat den Entwurf gem. § 3 (2) BauGB am 24.10.2002 zur öffentlichen Auslegung beschlossen.
Die fristgerechte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben und dem Hinweis, daß Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gem. § 3 (2) BauGB ortsüblich im Amtsblatt Nr. 44 der Gemeinde Künzell vom 29.10.2002.
Die öffentliche Auslegung des Entwurfs mit Begründung auf die Dauer von einem Monat erfolgte gem. § 3 (2) BauGB vom 06.11.2002 bis einschließlich 09.12.2002.

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeindevertretung hat diesen Bebauungsplan am 03.04.2003 gem. § 10 BauGB und die baurechtsrechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO als Satzung beschlossen.

Künzell



Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB erfolgte ortsüblich im Amtsblatt Nr. 14 der Gemeinde Künzell vom 04.04.2006.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Künzell



11. April 2006 (Datum) _____

(Unterschrift) _____

Bürgermeister

11. April 2005 (Datum) _____

(Unterschrift) _____

Bürgermeister

PLANZEICHEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	Allgemeine Wohngebiete
MI	Mischgebiete
SO	Sondergebiete

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

z.B. 1,2	Geschoßflächenzahl
z.B. 0,6	Grundflächenzahl
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

BAUWEISE, BAUGRENZEN

o	offene Bauweise
a	abweichende Bauweise
SD	Sattel-, Pult-, Wal- oder Krüppelwalmdach
	Baugrenze

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

	Flächen für den Gemeinbedarf:
	- Öffentliche Verwaltung
	- Post
	- Sozialen Zwecken dienende Einrichtungen

VERKEHRSFLÄCHEN

	Straßenverkehrsflächen
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
	- befahrbare Wohnwege und Plätze
	- Geh- und Radweg
	- öffentliche Parkplätze
	- Verkehrsberuhigter Bereich

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN UND FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG

	Fläche für Versorgungsanlagen:
	Elektrizität

GRÜNFLÄCHEN

	Private Grünfläche: Schutzpflanzung
	Öffentliche Grünfläche: Grünanlage

WASSERFLÄCHE, REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

	Regenrückhaltebecken
	sporadisch wasserführender Graben

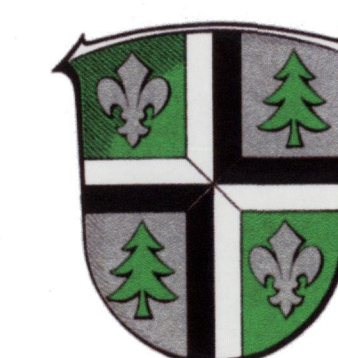
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	Feldgehölz in gelenkter Sukzession
	Naturwiese, extensive Nutzung
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
	Anpflanzen von Bäumen
	Erhaltung von Bäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN

	Maßangaben in Meter
	Flächen für Stellplätze
	Flächen für Garagen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, soweit sie nicht mit anderen Nutzungen oder Flächen zusammenfallen (z.B. Verkehrsflächen)
	Flächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen: Erdwall
	Lärm- und Sichtschutzwand

GEMEINDE KÜNZELL OT KÜNZELL-BACHRAIN



BEBAUUNGSPLAN NR.32 „ORTSMITTE“

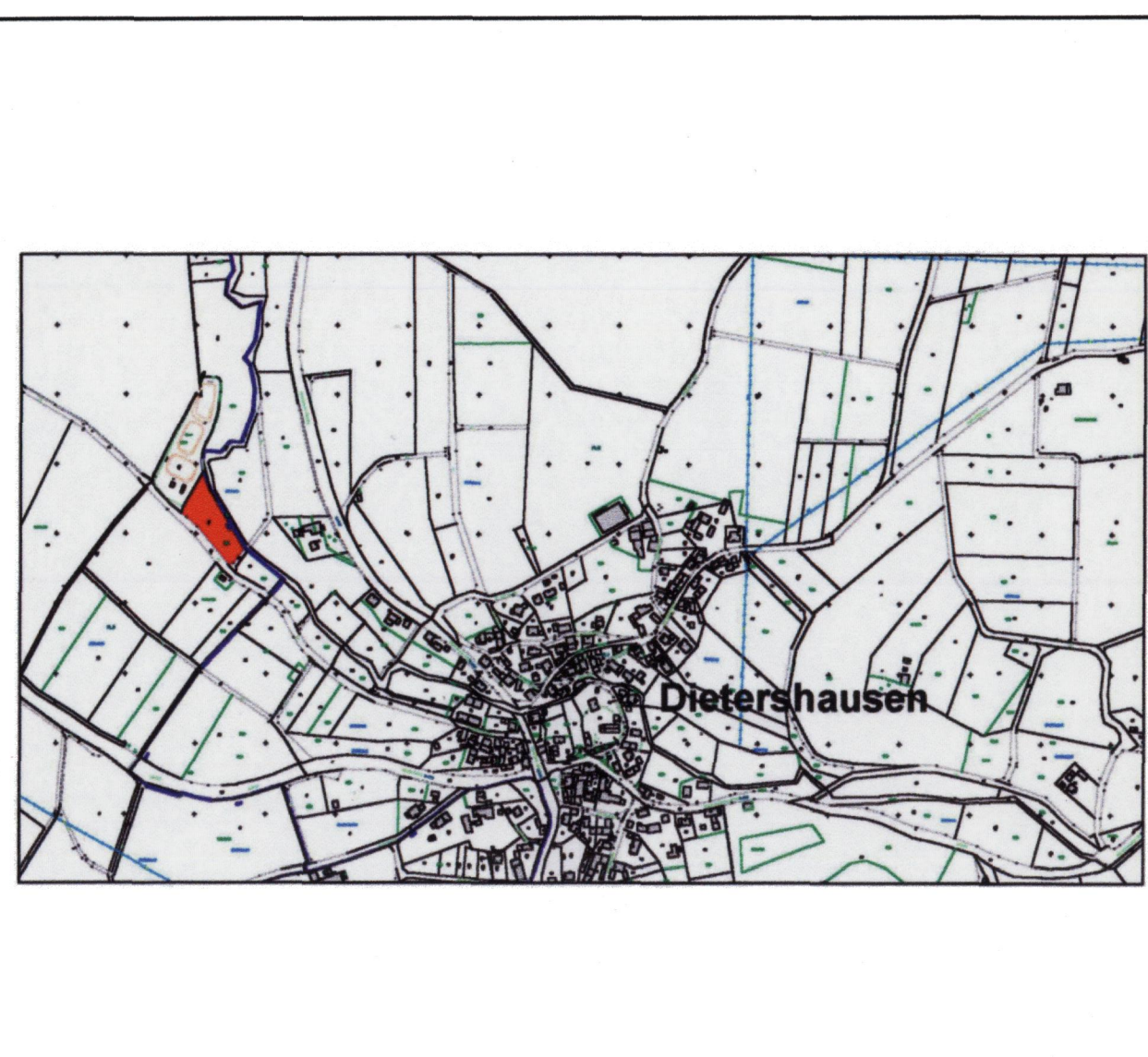
0 10 50 100 m

PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG

ROSBACHER WEG 8, 61206 WÖLLSTADT
TEL. 06034/4657 + 3059, FAX 06034/6318
E-MAIL: planungsgruppe.f.s@t-online.de

BEARBEITET	GEZEICHNET	MASSTAB	PLANUNGSSTAND	DATUM
RG	WEI	1:1 000	SATZUNG	APRIL 2003

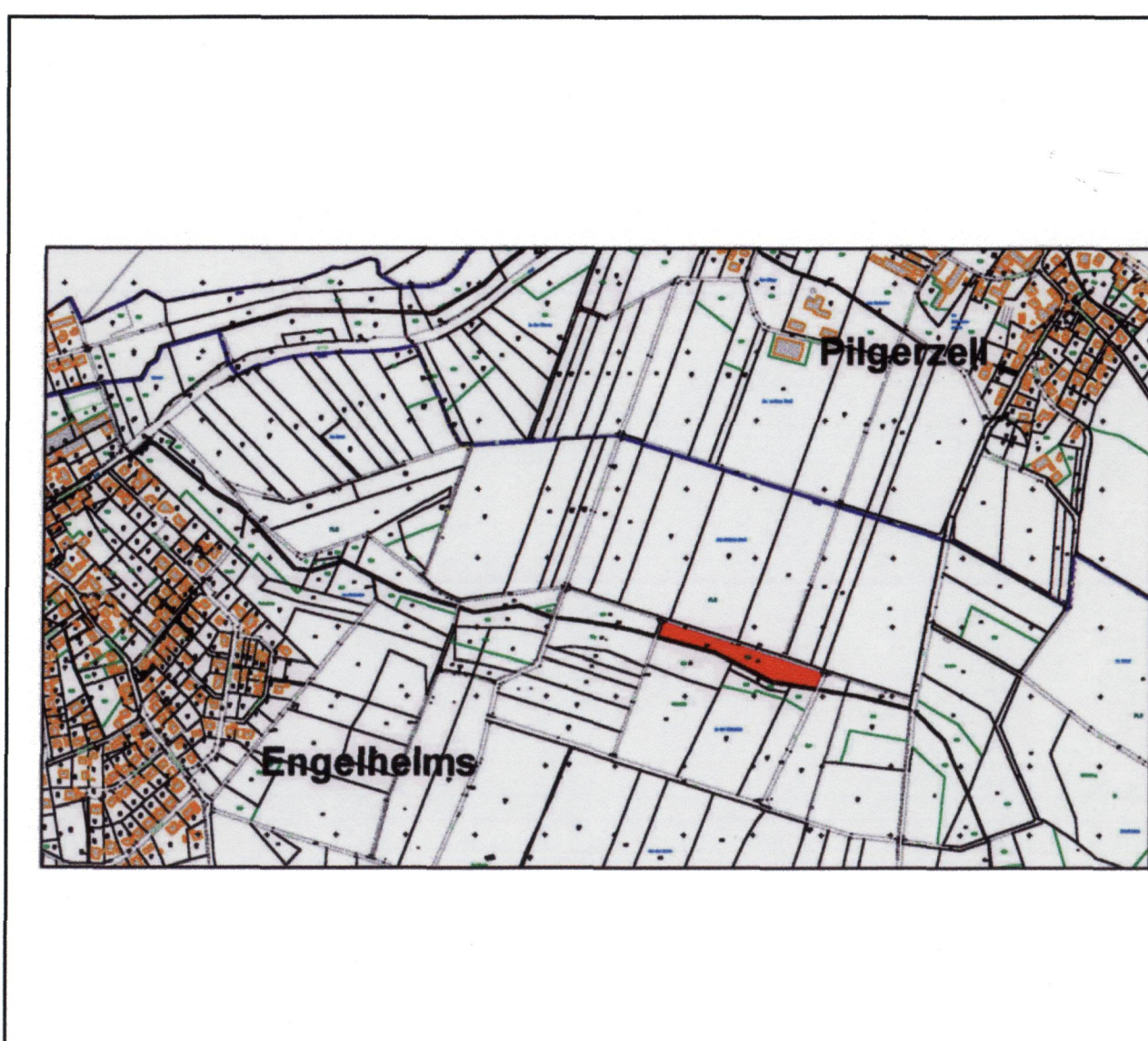
Ausgleichsfläche Gemarkung Dietershausen, Flur 7, Flurstück 18/1



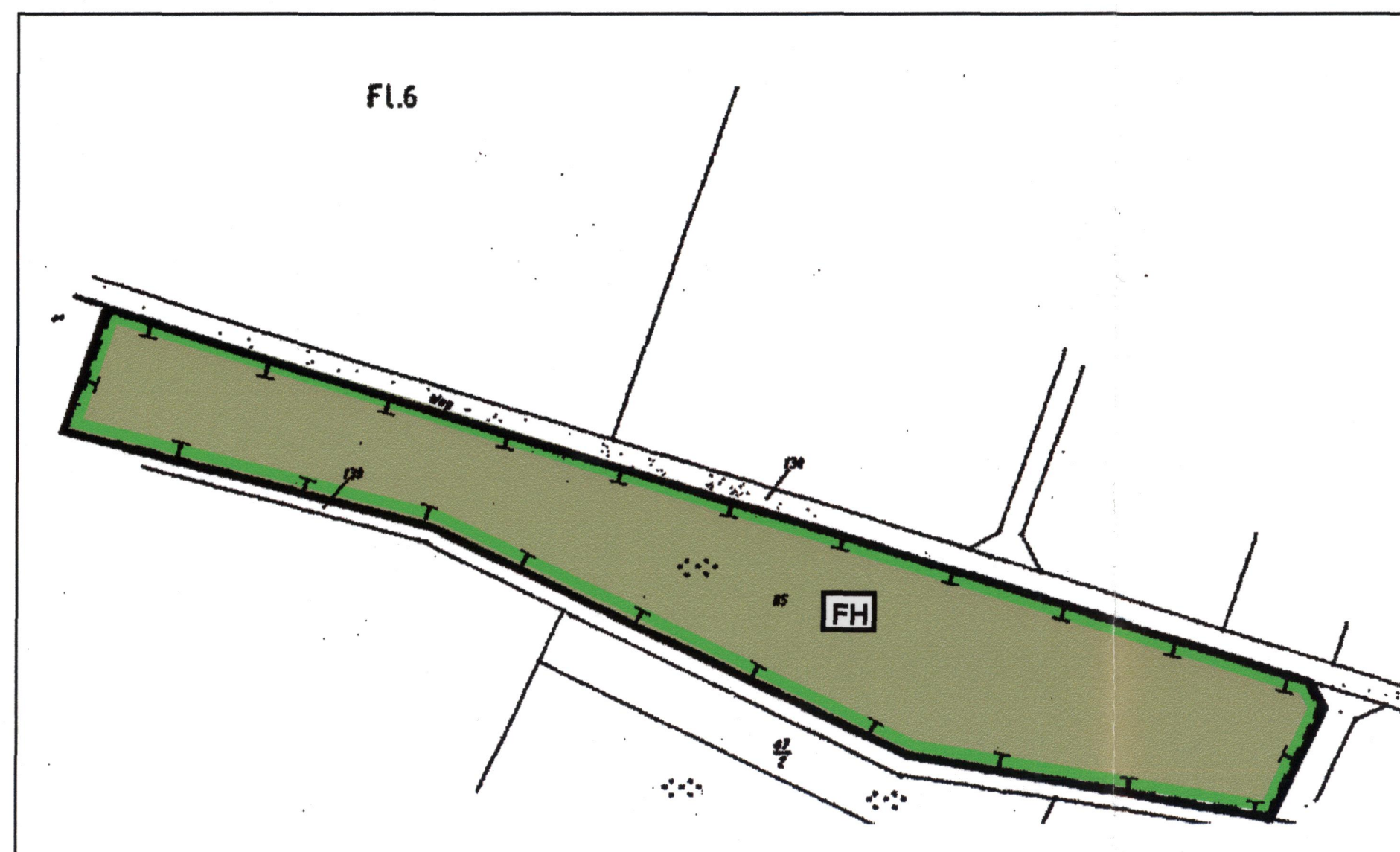
Ausgleichsfläche Gemarkung Dietershausen Flur 7, Flurstück 18/1 M 1:1 000



Ausgleichsfläche Gemarkung Pilgerzell, Flur 6, Flurstück 85



Ausgleichsfläche Gemarkung Pilgerzell Flur 6, Flurstück 85 M 1:1 000



Lage des Geltungsbereiches im Gemeindegebiet M 1:25 000 (Ausschnitt)

