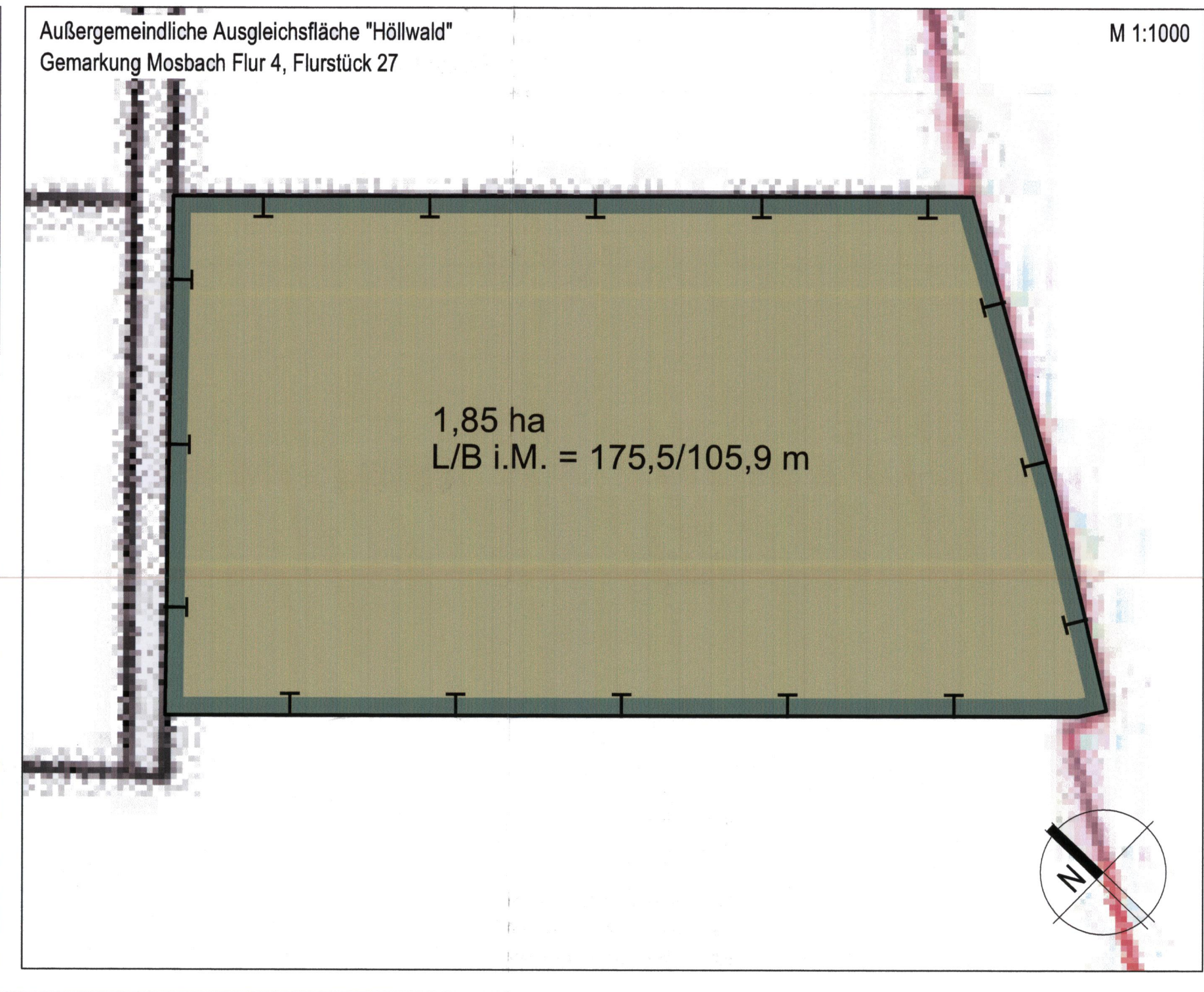
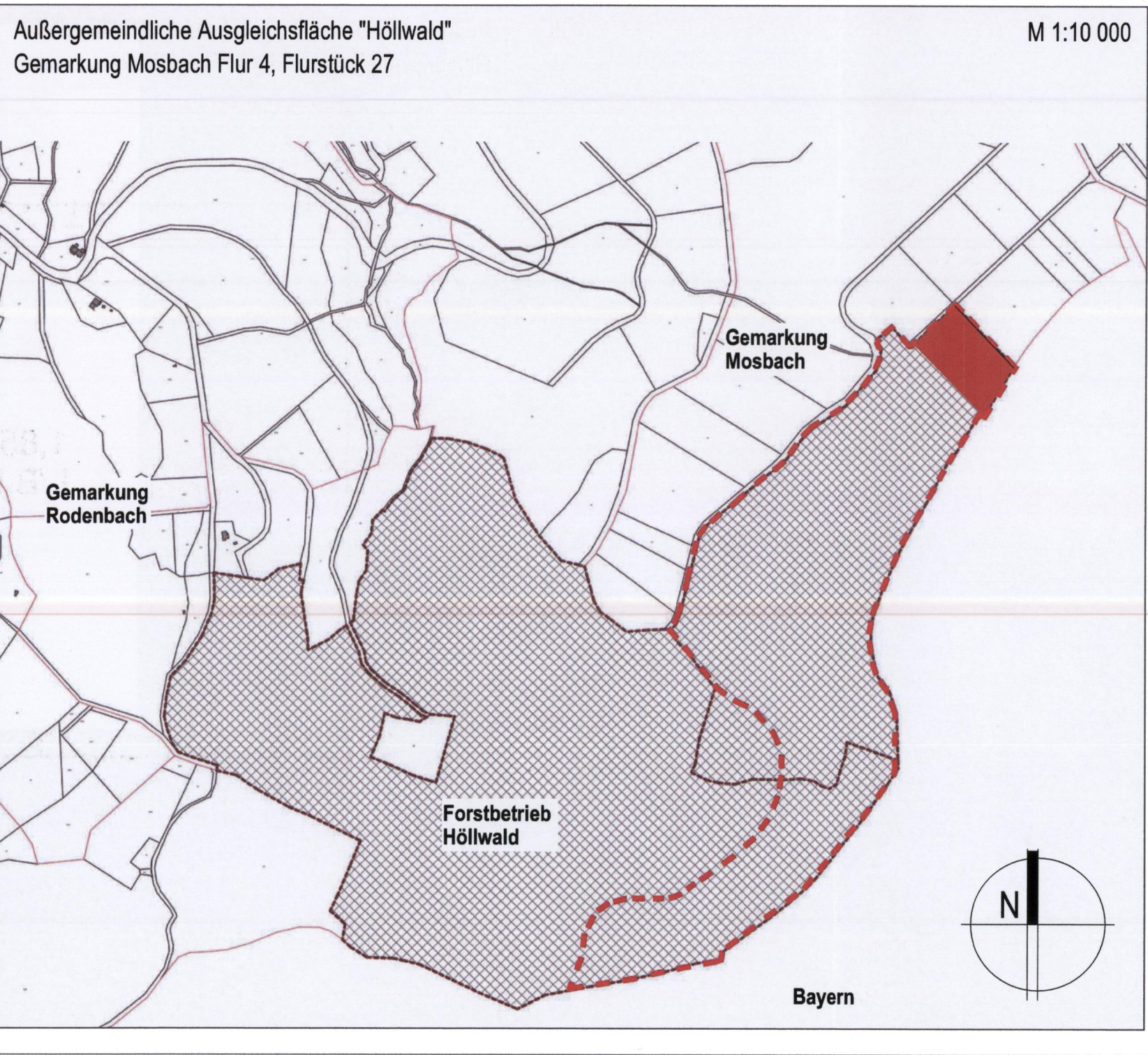
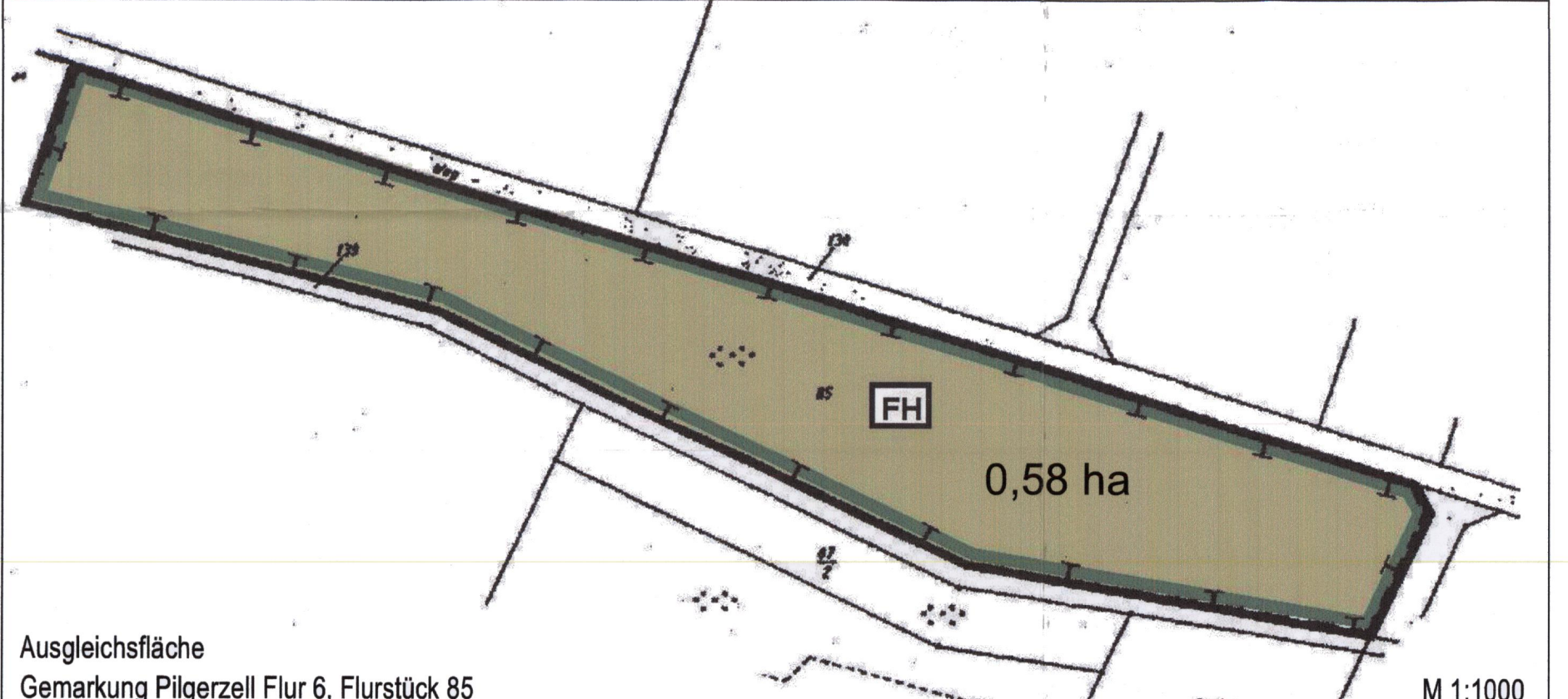
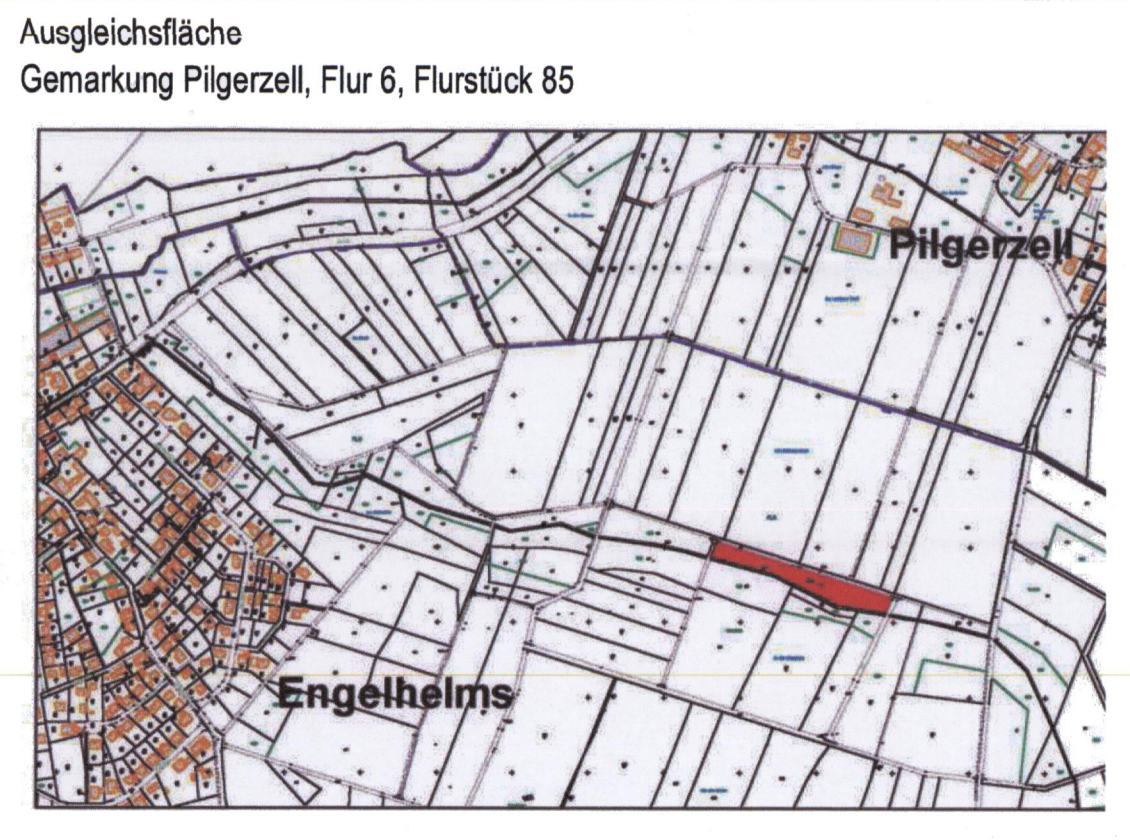


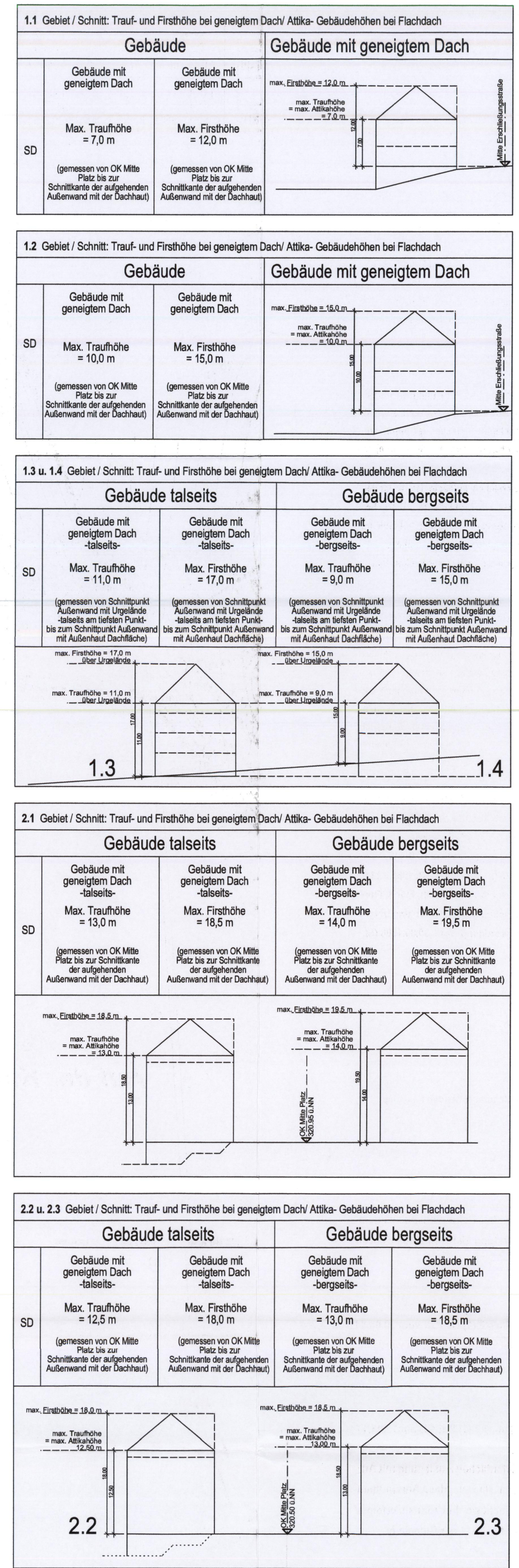


TEXTFESTSETZUNGEN

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

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG
1.1 Der mit Kennziffer 1 ausgewiesene Bereich wird gem. § 4 BauNVO als „Allgemeine Wohngebiete (WA)“ festgesetzt. In den § 4 (3) Nr. 4 und 6 BauNVO genannten Nutzungen sind ausgeschlossen (Gartenbau-betriebe, Tankstellen).
1.2 Die mit Ziffer 2 ausgewiesenen Bereiche werden gemäß § 6 BauNVO als „Mischgebiet (MI)“ festgesetzt. Die Verkaufsfläche (Einzelhandelsnutzung) wird auf max. 400 m² für das jeweilige Geschäft begrenzt. In den § 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO und die in § 6 (3) BauNVO genannten Nutzungen sind nicht zulässig (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsgestalten).
Im Erdgeschoss sind ausschließlich zulässig:
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe, soweit sie ladennormgemäß als Dienstleistungsbetrieb betrieben werden
- Anlagen für Verwaltungen und für kulturelle sowie soziale Zwecke
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke, soweit sich ladennormgemäß als Dienstleistungsbetrieb betrieben werden
- Räume für die Berufsausübung freiberuflicher Tätiger, soweit sie ladennormgemäß betrieben werden
1.3 Der mit der Kennziffer 3.2 ausgewiesene Bereich wird gem. § 11 (1) BauNVO als „Sondergebiet Einkaufswohnen“ festgesetzt. Im Erdgeschoss ist ein Lebensmittelgeschäft mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m² zulässig. In den Obergeschossen sind Wohnungen zulässig.
1.4 Der mit der Kennziffer 3.3 ausgewiesene Bereich wird gem. § 11 (1) BauNVO als „Sondergebiet Parken“ festgesetzt. In diesem Bereich ist das Parken auf max. 2 Ebenen zulässig.
1.4.1 SCHALLSCHUTZ - Für So-Parken, B-Planbereich 3.3
In Richtung Wohnbebauung Buttlerstraße 7 bis 17 (reines Wohngebiet, IP 2 und IP 6 der Prognose) ist ein richtungsabhängiger Immissionswirksamer Flächenbezogener Schallleistungspegel (FSP) von tags 62 dB(A)_{1m} und nachts 40 dB(A)_{1m} einzuhalten. In Richtung Wohnbebauung Buttlerstraße 5 (allgemeines Wohngebiet, IP 1 der Prognose) ist ein richtungsabhängiger Immissionswirksamer Flächenbezogener Schallleistungspegel (FSP) von tags 66 dB(A)_{1m} und nachts 44 dB(A)_{1m} einzuhalten. Die Berechnung des zulässigen Schallimmissionsanlasses kann der vom Ing.-Büro Frank & Aigel erstellten Dokumentation vom 12.04.2011 entnommen werden (siehe Anlage 1 der Begründung).
2. An den Baufeldern 1.3 und 1.4 sind die Richtwerte für allgemeinen Wohngebiet von tags 65 dB(A) und nachts 40 dB(A) einzuhalten.
3. An der Wohnbebauung im Baufeld 2.3 sind die Richtwerte für Mischgebiet von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) einzuhalten.
4. Das geplante Parkhaus und die Zufahrt vom vorhandenen Parkplatz des EDEKA-Marktes sind einzuhalten. Die Berechnung der detaillierten Schallschutzmaßnahmen und der Nachweise der zulässigen Schallimmissionsanlässe nach Punkt 1 der Festsetzungen und der Richtwerte nach Punkten 2 und 3 der Festsetzungen erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.
1.4.2 Schallschutz für WA 1.3
Aufgrund einer zu erwartenden belebten Platzsituation wird für einen erhöhten Wohnkomfort ein resultierendes Schallimmissionsmaß von 35 dB für alle Außenbauteile empfohlen.
Um (auch) bei geöffneten Fenstern angenehme Wohnverhältnisse zu erzielen, sollten die Wohn- und Schlafräume auf der platzbegrenzten Gebäudesseite angeordnet werden.
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
Gemäß § 8(1) Nr. 1 BauNVO werden nachfolgende Festsetzungen getroffen:
2.1 Gemäß § 16 (2) Nr. 1 BauNVO werden für das Baugebiet Grundflächenzahlen festgelegt gemäß Pflanzendichte. Für die Mischgebiete liegen diese Werte mit 1,0 höher als die in der BauNVO angegebenen Höchstwerte, weil es sich hier um ein Gebiet ähnlich einem Kerngebiet handelt. Auf privat gestaltete Freizeitanlagen soll auf den Platz zugewandten Seiten weitgehend verzichtet werden, zugunsten einer einheitlich gestalteten öffentlichen Freizeitanlage.
2.2 Gemäß § 16 (3) Nr. 2 BauNVO wird für das Baugebiet die Trauf- und Firsthöhe bei einem geneigten Dach sowie die Attika-Gebäudehöhen bei einem Flachdach wie folgt festgesetzt:



- BAUWEISE
3.1 Gemäß § 22 (4) BauNVO wird festgesetzt, dass in den Mischgebieten die Länge der Gebäude abweichend von der offenen Bauweise mehr als 60m betragen darf (Gebäude ohne Längenbeschränkung).
3.2 In den Mischgebietezeilen 2.1, 2.2 und 2.3 müssen die platzseitigen Erdgeschosszonen per Arkaden auflockert werden. Die Summe dieser Flächenanteile muss in Bezug auf das darüberliegenden Geschoss mindestens 15 % betragen.
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“ gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt.
Diese Flächen sind mit folgenden autochthonen Laubgehölzen zu bepflanzen (Vorschlagsliste):
Bäume: Aspe, Eberesche, Esche, Erle, Feldahorn, Hainbuche, Salweide, Stieleiche, Traubeneiche, Vogelkirsche, Winterlinde, hochstämmige Obstbäume.
Sträucher: Hartnagel, Haselnuss, Hundstee, Schneeball, Schwarzdorn, Weißdorn.
Die Pflanzstreifen (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) dürfen zum Zwecke der Anlage von Eingängen, Zu- und Ausfahrten unterbrochen bzw. verschoben werden.

- MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZU PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
6.1 Auf Stellplatzflächen ist jeweils für 4 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Stellplatzflächen sind außerdem allseitig mit hochstämmigen Bäumen einzufassen. Es sind heimische Laubbäume zu pflanzen wie z.B. Esche, Erle, Ahorn, Buche, Eiche, Linde, siehe Vorschlagsliste. Anfangs Stammdurchmesser größer 12cm. An Straßen und Wegen sind die Bäume als Allee d.h. in regelmäßigen Abständen (alle 10m ein Baum) zu pflanzen. Es gilt die aktuelle Stellplatzsatzung der Gemeinde Künzell.
6.2 Auf der „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ mit der Zweckbestimmung „Streuobstbaues“ ist die Anwendung von Dünger und Pestiziden unzulässig. Der Wiese wird 1 x im Jahr ab Mitte Juni gemäht. Das Mähgut wird abgetrennt und möglichst landwirtschaftlich verwendet. Die Pflanzung hochstämmiger Obstbäume erfolgt in weiten Pflanzabständen von 20 x 20 m. Ein Erhaltungsschnitt ist etwa alle 5 Jahre notwendig. Das Schnittgut wird abgetrennt.
6.3 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 Pestiziden. Ein randlicher Rückschnitt der Gehölze erfolgt alle 10 Jahre im Herbst. Die randlichen Staudenreihen werden alle 2 Jahre im September gemäht. Das Schnitt- und Mähgut ist abzufahren. Die Flächen dürfen nicht eingezäunt werden. Auf die Einzelweise zur Feldgehölzpflanzung im Kap. 9.2 wird verwiesen.
6.4 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.
6. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 1 HBO
6.1 EINFRIEDRUNGEN
Einfriedigungen sind nur auf den Grundstücksgrenzen in Richtung der nicht öffentlichen Flächen zulässig. Ausgeschlossen sind Maschen- und Jägerzäune.
6.2 GESTALTUNG
7.1 DACHGESTALTUNG
7.1.1 DACHFORM
Im gesamten Gebiet sind Satteldächer als Hauptdach zulässig. Die Dachneigung für Satteldächer muss 35° bis 60° betragen. Flachdächer sind nur im Bereich von Stallgebäuden zulässig, wenn das oberste Geschoss trauf- und freistiegeitig in Bezug zur Außenwand des darunter liegenden Geschosses deutlich zurückspringt (siehe zeichnerische Darstellung) und dessen Fläche max. 75% der Bruttofläche des darunter liegenden Geschosses überdeckt. Flachdächer über dem Erdgeschoss sind nicht zulässig bei dreigeschossiger Bauweise im unmittelbaren Kernbereich der Kennziffer 2. Das oberste Dach ist jedoch immer als Satteldach herzustellen. Putzdächer sind ausnahmsweise nur in den Wohngebieten 1.1 und 1.2, als Übergang zu den später angrenzenden nördlichen Wohnbebauungen zulässig. Diese sind jedoch nur in Kombination mit Stallgebäuden zulässig, die auf der festzugeordneten Seite die Höhenentwicklung unterbrechen und bei denen die freistehende Außenwand mindestens 2 Meter von den darunter liegenden Außenwänden zurückspringt.
7.1.2 DACHEINDECKUNG
Die Dacheindeckung muss bei geneigten Dachflächen mit Dachsteinen aus Beton oder Platten aus Ton erfolgen. Zinkblechdacheindeckung ist ebenfalls möglich. Nicht erlaubt sind Großmattentafeln oder andere Industriebedeckungen in Well- oder Trapezform. Reine Folienbedeckungen oder sonstige Kunststoffbedeckungen sind nur auf Flachdächern mit max. 6° zulässig. Als Farbton sind „dunkelgrau“, hellgrau bis dunkelgrauhell zulässig, jedoch nur in unglänzender matter Form.
7.1.3 MAXIMALE FIRST- UND TRAUFHÖHEN
Die maximale First- und Traufhöhe wird durch die zeichnerische Darstellung festgelegt. Sofern die Gebäudehöhe nicht zeichnerisch dargestellt ist, bildet das Gelände den Höhenbezugspunkt, siehe Plan. Die max. First- und Traufhöhen werden gemessen am Schnittpunkt Außenwand zum Gelände (teilweise am tieferen Punkt) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Außenwand Dachfläche.
7.1.4 DACHGAUBEN
Dachgauben sind in den „Allgemeinen Wohngebieten“ und in den „Mischgebieten“ zulässig. Bezüglich der Gaubengestaltung sind in der Pflanzendichte entsprechende Festsetzungen getroffen.
7.1.5 Photovoltaikanlagen werden empfohlen. Auf den Dachflächen in Richtung öffentlicher Bereiche sind integrierte Photovoltaikanlagen zulässig, die sich harmonisch in die Dachfläche einfügen. Die Gestaltung der Dachfläche muss im Einvernehmen mit der Gemeinde Künzell erfolgen.
7.2 FASSADENGESTALTUNG
7.2.1 Die Fassadengestaltung findet in Abprache mit der Gemeinde Künzell statt. Grelle Farböne sind nicht zulässig, ebenso wie Wandverkleidungen aus Kunststoff.

- STELLPLÄTZE
Es gilt die aktuelle Stellplatzsatzung der Gemeinde Künzell. Für den Kernbereich 2.1, 2.2 und 2.3 sind Einrichtungen geplant, die im Rahmen des Genehmigungsverfahrens festgelegt werden.
9. ANLAGEN FÜR ABFALLE
Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, dass sie von der Straße oder von Nachbargrundstücken aus nicht sichtbar sind. Container- und Abstellplätze für sonstige Abfallbehälter sind zu umplanen oder mit einer ansprechenden Einhausung zu versehen.
10. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
C. BODENFUND
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden. Diese Bodendenkmäler sind nach § 20 HDSchO unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische Denkmalpflege, Marburg oder der Archäologischen Denkmalpflege bzw. Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Fulda zu melden.
11. GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNG
Besitzer dürfen über die Grundstücksentwässerung nicht an die öffentlichen Kanalsysteme oder Mischwasserkanäle angeschlossen werden. Die Sicherung der Gebäude gegen drückendes Wasser ist durch entsprechende bauliche Vorkehrungen (schwarze oder weiße Wanne) zu gewährleisten. Die Grundbebauung in verschiedenen Bereichen zulässig ist, weist der Abwasserverband Fulda darauf hin, dass ein druckdichter Übergangsschicht gemäß Abwasserbeseitigungssatzung innerhalb der Gebäude im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren gefordert wird, sollte dieser nicht außerhalb der Gebäude auf Privatgrund errichtet werden können.
12. 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, ist umgehend eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen können, ist gegen die Regierungspräsidentin Kassel als technische Fachbehörde, die Gemeindevertretung der Gemeinde Künzell oder der Abfallwirtschaftsbetrieb beim Landkreis Fulda zu beschreiben, um die weitere Vorgehensweise abzusprechen.
13. Die Ausgleichsfläche Gemarkung Pilgerzell, Flur 6, Flurstück 85 liegt in der Zone IIIb des festgesetzten Schutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlagen „Tiefbrunne 1 bis VII Fulda-West“ sowie „Brunnen Fulda-Aue“ der Gas- und Wasserversorgung Fulda GmbH. Die Wasser-schutzgebietsverordnung vom 28.08.1973 (St. Anz. 44/73, S. 1951 ff.) ist zu beachten. Die Ausgleichsfläche Gemarkung Mosbach, Flur 4, Flurstück 27 liegt im festgesetzten Wasserschutzgebiet „Obere und Untere Halbwiesengraben“. Die Schutzgebietsverordnung vom 30.09.1988 (St. Anz. 43/88, S. 2355) ist zu beachten.
D. RECHTSGRUNDLAGEN
Als Rechtsgrundlagen sind zu beachten:
- Baugesetzbuch (BauGB);
- Bauordnungsverordnung (BauNVO);
- Planzonenverordnung (PlanzV 80);
- Hess. Bauordnung (HBO) -
jeweils in der z.Z. der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Künzell am 29.04.10 gefasst.

BÜRGERBETEILIGUNG
Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gem. § 3 (1) BauGB vom 30.03.11 bis einschließlich 08.04.11 durchgeführt. Die Bürgerbeteiligung wurde im Amtsblatt Nr. 13/11 der Gemeinde Künzell vom 29.03.11 bekanntgemacht.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Die Gemeindevertretung hat den Entwurf gem. § 3 (1) BauGB am 19.05.11 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. 21/11 der Gemeinde Künzell vom 24.05.11.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs mit Begründung auf die Dauer von einem Monat erfolgte gem. § 3 (2) BauGB vom 01.06.11 bis einschließlich 05.07.11.

Die Gemeindevertretung hat den Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB am 28.02.2013 zur erneuten öffentlichen Auslegung beschlossen. Die fristgerechte Bekanntmachung der erneuten 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 i.V.m. § 4a (3) BauGB ortsüblich im Amtsblatt Nr. 10/2013 der Gemeinde Künzell vom 05.03.2013. Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs mit Begründung erfolgte gem. § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a(3) BauGB vom 12.03.2013 bis einschließlich 28.03.2013.

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeindevertretung hat diesen Bebauungsplan am 28.03.13 gem. § 10 BauGB und die baurechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO als Satzung beschlossen.

Künzell
(Siegel)
Landkreis Fulda
(Datum)
(Unterschrift)
Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB erfolgte ortsüblich im Amtsblatt Nr. 12 der Gemeinde Künzell vom 25.06.13.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Künzell
(Siegel)
Landkreis Fulda
(Datum)
(Unterschrift)
Bürgermeister

PLANZEICHEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	Allgemeine Wohngebiete
MI	Mischgebiete
SO	Sondergebiete

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

z.B. 1.2
z.B. 0.8
z.B. 11

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

o
g
a
SD

offene Bauweise
geschlossene Bauweise
abweichende Bauweise
Sattel-, Pull-, Walm- oder Krüppelwalmdach
Baugrenze
Baulinie

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

Flächen für den Gemeinbedarf

VERKEHRSLÄCHEN

Straßenverkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- befahrbare Wohnwege und Plätze

- Geh- und Radweg
- öffentliche Parkplätze
- Verkehrsberuhigter Bereich

GRÜNLÄCHEN

Private Grünfläche: Schutzpflanzung
Öffentliche Grünfläche: Grünanlage
Private Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

WASSERFLÄCHE, REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

RRB
Regenwasserückhaltebecken
spondisch 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

Naturwiese, extensive Nutzung
Feldgehölze in gelenkter Sukzession
Anpflanzen von Bäumen
Erhaltung von Bäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Maßangaben in Meter

Flächen für Stellplätze
Die Darstellung der Kfz-Stellplätze ist verbindlich und hat gegenüber der baurechtlichen Regelungen Vorrang (§ 9 Abs. 11 HBO) in Verbindung mit § 9 Abs. (1) Nr. 2a BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Lärm- und Sichtschutzwand

GEMEINDE KÜNZELL

OT KÜNZELL-BACHRAIN

BEBAUUNGSPLAN NR.32

"ORTSMITTE"

1. Änderung

0 10 50 100 m

PLANUNGSBÜRO HOLGER FISCHER
KONRAD ADENAUER STRASSE 16, 35440 LINDEN
TELEFON 06403 / 9537-19, TELEFAX 06403 / 9537-30
www.fischer-plan.de

BEARBEITET	GEZEICHNET	MASSSTAB	PLANUNGSSTAND	DATUM
		1:1000	Satzung	April 2013

H/B = 734/1249 (0.92 m²)

April 2009