TEXTFESTSETZUNGEN

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

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Einzelhandel ist im Geltungsbereich nicht zulässig.
Ausnahmsweise sind Verkaufsflächen, die zur Vermarktung eigener oder weiterverarbeitender Erzeugnisse erforderlich sind zulässig, wenn sie sich innerhalb von produzierenden, reparierenden oder installierenden Betrieben befinden, des weiteren ist das beispielsweise für Tankstellen übliche Nebensortiment zulässig. Die Verkaufsfläche darf eine Größe von 200 m² pro Betrieb nicht überschreiten.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

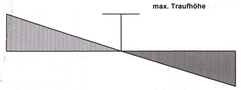
Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 (3) BauNVO wird für die Baugebiete die maximalen Höhe der baulichen Anlage festgesetzt:

Gewerbegebiet 1:
-- Betriebs- und Werksgebäude, Lagerhallen
Traufhöhe max. max. 9,50 m,

Gewerbegebiet 2:
Traufhöhe max. max. 18,00 m,

Maßgebend für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Außenwandhöhe bis zum Anschnitt der Dachhaut (Traufe), gemessen von der mittleren Fahrbahnoberkante der jeweils nächsten Erschließungsstraße. Der Bezugspunkt liegt in der jeweiligen Gebäudemitte (Längsachse).

Längsschnitt



3. BAUWEISE

Gemäß § 22 (4) BauNVO wird im Gewerbegebiet 1 festgesetzt, daß die Länge der Gebäude abweichend von der offenen Bauweise mehr als 50 m betragen darf (Gebäude ohne Längenbeschränkung).

4. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Entlang der Verkehrswege, zur Gliederung des Baugebiets 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 (Vorschlagsliste):

BÄUME:

Aspe	Populus tremula
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Esche	Fraxinus excelsior
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Salweide	Salix caprea
Stieleiche	Quercus robur
Spitzahorn	Acer platanoides
Traubeneiche	Quercus petraea
Vogelkirsche	Prunus avium

STRÄUCHER:

Faulbaum	Rhamnus frangula
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Schneeball	Viburnum opulus
Schwarzdorn	Prunus spinosa
Weißdorn	Crataegus monogyna/Cr. laevigata

Ungegliederte Außenwandflächen der Gewerbegebäude sind – ab 50 m² - mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

Empfohlene Pflanzgrößen:
Bäume = Heister 2 x v mit Ballen, mind. 1,5 m hoch;
Sträucher = 2 x v mit Ballen, mind. 4-5 Triebe, mind. 1 m hoch.
Es handelt sich um Ergänzungspflanzungen an einem bestehenden Gehölzstreifen.

KLETTERGEHÖLZE:

Efeu	Hedera helix
Waldrebe	Clematis vitalba
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia

Empfohlene Pflanzgröße:
Ranker mit Topfballen, 4 – 6 Triebe, gestäbt

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

5.1 Das Anlegen der Stellplätze erfolgt gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Künzell.

5.2 Die als Extensivwiese festgesetzten Flächen dürfen weder gedüngt noch mit Biozíden behandelt werden. Die Mahd erfolgt 1 x jährlich ab Mitte Juni. Das Mähgut wird abgefahren bzw. möglichst landwirtschaftlich verwertet. Es dürfen keine Mähwerkzeuge mit Sogwirkung (z.B. Kreiselmäher) zur Mahd verwendet werden. Mähbalken oder Tellermähgeräte sind möglich.

5.3 LAUBWALDERHALTUNG
Der bestehende Laubwald (Planzeichen „LW 1") im Süden soll als Mischwald der Sukzession überlassen werden. Die randlich vorhandenen Fichten sind sukzessive zu entnehmen und durch Eschen und Stieleichen zu ersetzen.

5.4 Umwidmung von vorhandenem Fichtenwald in Laubwald im Südosten (Planzeichen „LW 2"). Im Südosten ist der kleine Fichtenbestand sukzessive in Stieleichen-Rotbuchen-Eschen-Mischbestand durchsetzt mit Vogelkirsche, umzuwandeln, Pflanzung von Heistern 2 x v, o.B., 1,50 m hoch.

5.5 STREUOBSTWIESENENTWICKLUNG

Für die Streuobstwiese im Zusatzgeltungsbereich Fl. 4 Dietershausen, Parz. 51/4 tw. gilt folgendes:
Auf der „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese" ist die Anwendung von Dünger und Bioziden unzulässig. Die Wiese wird 1 x im Jahr ab Mitte Juni gemäht. Das Mähgut wird abgefahren.
Die Pflanzung hochstämmiger Obstbäume erfolgt in weitem Pflanzverband von 12 x 12 m. Ein Erhaltungsschnitt ist etwa alle 5 Jahre notwendig. Das Schnittgut wird abgefahren.
Eine Nachbeweidung im September ist möglich.

5.6 FELDGEHÖLZENTWICKLUNG

Im Zusatzgeltungsbereich „Lannesküppel", Fl. 7, Künzell Parz. 39/2 tw. gilt für die Feldgehölzentwicklung auf derzeitiger Grasnutzung folgendes:
Hier soll rotbuchen- und stieleichenbetontes Feldgehölz unter Aufsicht der Forstbehörde entstehen. Es wird mithin Forstbaumschulware gepflanzt, im Pflanzverband 1 x 2 m.

Nach Westen zur Parz. 39/1 hin ist ein mind. 10 m breiter Feldgehölzrandstreifen mit Sträuchern zu entwickeln.
Die Fläche soll nicht gegattert werden, damit das Wild, das vom Besucherdruck, vom Straßenbau und der Gewerbeansiedlung in Zukunft in diesem Gebiet stark bedrängt wird, dort Zugang und Deckung findet. Fege- und Verbißschutz erfolgen einzelbaumweise.
Biozid- und Düngereinsatz sind verboten.
Entsprechendes gilt für die Laubwaldentwicklung aus vorhandenem Nadelwald im Südosten des Hauptgeltungsbereiches.

5.7 UFERSAUM- UND GRABENRENATURIERUNG

Im Zusatzgeltungsbereich „Lannesküppel Fl. 7 Parz. 34 tw. (z.Zt. Acker) und auf Parz. 36 (z.Zt. Grünland) wird durch Heisterpflanzung ein feldgehölzartiger Ufersaum aufgebaut:
Es werden Heister, 2 x v, o.B., 1,2 - 1,5 m hoch gepflanzt.

o Aspe (Populus tremula)	10 %
o Stieleiche (Quercus robur)	30 %
o Esche (Fraxinus excelsior)	40 %
o Salweide (Salix caprea)	10 %
o Vogelkirsche (Prunus avium)	10 %

Eine Einzäunung entfällt aus der unter dem Pkt. Laubwaldentwicklung genannte Gründen. Fege- und Verbissschutz erfolgen einzelbaumweise.
Dünger- und Biozideinsatz sind verboten. Ein weiterer südwestlich angrenzender Teil der Ackerparzelle 34 wird auf Wunsch der UNB zu Feldgehölzentwicklung hinzugenommen. Es wird hier, wie unter Punkt 5.6 beschrieben fortgefahren.

5.8 ZUORDNUNGSFESTSETZUNG

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 GEM. § 81 HBO

6. DACHGESTALTUNG

Für alle Gebäude sind Satteldächer, Walmdächer, Flachdächer, Pultdächer und versetzte Pultdächer zugelassen. Die zulässige Dachneigung liegt zwischen 3 und 35°.
Dachgauben sind zulässig und sind nach der Gaubensatzung der Gemeinde Künzell auszuführen.
Die Dacheindeckung hat in schieferfarbigen, erdbraunen oder ziegelroten Farbtönen zu erfolgen. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind in die Gesamtgestaltung des Daches zu integrieren.

7. BAUGESTALTUNG

Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat in natürlichen pastellfarbigen Tönungen zu erfolgen, z.B: erdbraun, beige, lindgrün, hellgrau.

8. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

In den Baugebieten sind mind. 60 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sind ausschließlich mit hochstämmigen Obst- oder Laubbäumen und Laubsträuchern zu bepflanzen (Pro 50 m² Standfläche ist 1 Baum, pro 5 m² Standfläche ist 1 Strauch zu pflanzen). Es gilt die Pflanzliste in Textfestsetzung Nr. 4.

9. EINFRIEDUNGEN

Als Einfriedungen sind Holz- und Metallzäune ohne Zaunsockel in einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig. Die Zäune sind mit einheimischen Laubgehölzhecken zu umpflanzen. An Eckgrundstücken darf der Bewuchs an den zur öffentlichen Verkehrsfläche orientierten Seiten nicht höher als 1,0 m sein.

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. An den Gewerbebetrieben muss ausreichend Fläche zur Aufstellung von Behältern für eine Getrenntsammlung von verwertbaren Gewerbeabfällen vorgehalten werden.

11. MASSNAHMEN ZUR REGELUNG DES WASSERABFLUSSES UND ZUR SCHONUNG DER WASSERRESERVEN

Wegen der Besonderheit der Abwasserbeseitigung im Plangebiet (Wasserschutzgebiet, teilweise überlastetes Vorflutsystem, getrennte Ableitung von Niederschlagswasser und eventuelle Versickerung) ist im Einzelfall die Genehmigung der Grundstücksentwässerung notwendig.

Es wird auf DIN 1986 – Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke und DIN 1988 – Technische Regeln für Trinkwasserinstallationen verwiesen.

12. ERDAUSHUB

Der bei der Durchführung von Bauvorhaben anfallende unbelastete Bodenaushub soll auf den jeweiligen Grundstücken wieder eingebaut werden.

13. STRASSENBÖSCHUNGEN

Die Böschungen der Erschließungsstraßen müssen auf den jeweils angrenzenden Grundstücken geduldet werden. Diese sind aus der Plandarstellung ersichtlich.

C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

14. BODENFUNDE

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

15. ALTLASTEN

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen bekannt. Werden dennoch im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Kassel, Abt. Staatl. Umweltamt Bad Hersfeld als technische Fachbehörde, der Gemeindevorstand der Gemeinde Künzell oder der Abfallwirtschaftsbetrieb beim Landkreis Fulda zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen.

16. HINWEIS DES ABWASSERVERBANDES FULDA VOM 28.12.2004

Drainagen dürfen, auch über die Grundstücksentwässerung, nicht an den öffentlichen Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Die Sicherung der Gebäude gegenüber drückendem Wasser ist durch entsprechende bauliche Vorkehrungen (schwarze oder weiße Wanne) zu gewährleisten. Möglich ist auch der Anschluss der Drainagen an den Regenwasserkanal. Erforderlichenfalls hat dies über eine Hebeanlage zu erfolgen.

17. BAUVERBOTS- UND BAUBESCHRÄNKUNGSZONEN, WERBEANLAGEN

- Bauverbotszonen
  Das ASV Fulda teilt mit, dass an der A 7 eine Bauverbotszone von 40 m und an der B 458 eine Bauverbotszone von 35 m jeweils zum Fahrbahnrand einzuhalten ist.
  Hier dürfen keinerlei dauerhafte Hochbauten, auch keine Tiefbauten, wie z.B. Rückhaltebecken etc. errichtet werden, ebenso ist die Zone frei von Flächen mit rechtlichen Bindungen aller Art zu halten.

- Baubeschränkungszone an der A 7
  An der A 7 besteht eine Baubeschränkungszone von 100 m zum Fahrbahnrand. Hier bedürfen Hochbauten einer Prüfung und Abnahme durch das ASV Kassel.
  Für Werbeanlagen gilt die Regelung im § 9 FStG.

- Baubeschränkungszone unter der 110 kV-Freileitung der e.on
  Hier gelten, wie im Plan festgesetzt, Beschränkungen der Gebäudehöhen, Dammhöhen, Baumhöhen, Höhen von Baumaschinen etc. zwischen 6,5 m und 13 m in Freileitungsschutzbereich von 25 m rechts und links der Leitachse.

18. GRUNDWASSERSCHUTZ, WASSERVERSORGUNG, BRANDSCHUTZ

Das Staatl. Umweltamt Bad Hersfeld weist mit Schreiben vom 12.01.2005 und 24.11.2006 auf folgendes hin (Auszüge):

Schreiben des Staatl. Umweltamtes vom 12.01.2005 sowie Schreiben des Kreisbauamtes vom 27.03.2007:

„...
Die Versorgung des geplanten Baugebietes mit Trink- und Brauchwasser ist durch Anschluß an die öffentliche Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Künzell (Betreiberin der Wasserversorgungsanlage: Gruppenwasserwerk Florenberg) technisch möglich.

Für die Verlegung der Erschließungsleitungen entfällt die Vorlage einer wasserrechtlichen Genehmigung – vgl. Neufassung des Hessischen Wassergesetzes vom 16.12.2002, verkündet im Gesetz- und Verordnungsblatt am 21.01.2003 (GVBl Nr. 2, Seite 10ff).
Daher bitte ich unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben des § 49 a HWG, die wassertechnische Erschließung des o.a. Geltungsbereiches in eigener Verantwortung des Betreibers der Wasserversorgungsanlage vorzunehmen und die Einhaltung der bei der Erstellung der Leitungen erforderlichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu beachten.

Nach DVGW W 405 beträgt die Löschwassermenge in Abhängigkeit der Brandausbreitungsklasse für Kern- und Gewerbegebiete mindestens 96 m³/h somit 1.600 l/min. Diese Löschwassermenge sollte, ausgehend von einer Speicheranlage, über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung stehen (Löschwasserreserve im Hochbehälter, Entnahme aus wasserführenden Vorflutern, Objektschutz mittels Löschwasserzisternen)...."

Schreiben vom 24.11.2006

„...
Der Planungsraum liegt im geplanten Wasserschutzgebiet für den Tiefbrunnen Künzell. Betreiber der öffentlichen Wassergewinnungsanlage ist der Zweckverband Gruppenwasserwerk Florenberg. Obwohl bisher keine Wasserschutzgebiets-Verordnung festgesetzt wurde, sind im Einzelfall Maßnahmen zum qualitativen und quantitativen Schutz des Grundwassers vorzusehen.

Hierzu sind Bauvorhaben mit Oberen Wasserbehörde abzustimmen.
Im Rahmen des Verordnungsentwurfs sind folgende (gewerblich relevanten) Verbotstatbestände zur Festsetzung vorgesehen:

Das Versickern von Abwasser einschließlich des auf Straßen und sonstigen befestigten Flächen anfallenden gesammelten und ungesammelten Niederschlagswasser mit Ausnahme der breitflächigen Versickerung über die belebte Bodenzone bei günstigen Standortbedingungen.
Diese Verbot gilt nicht, wenn für das Versickern eine Erlaubnis nach § 7 des Wasserhaushaltsgesetzes erteilt ist.

Günstige Standortbedingungen liegen vor, wenn die Untergrundverhältnisse Gewähr leisten, dass vor dem Eintritt in das Grundwasser mitgeführte Schadstoffe abgebaut werden oder wenn ein Eintritt in das Grundwasser nicht zu erwarten ist.

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser kann auch bei nicht günstigen Standortbedingungen über die belebte Bodenzone breitflächig versickert werden. Als nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser gilt Niederschlagswasser von Dachflächen, Feldwegen sowie von Terrassen- und Hofflächen von überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Grundstücken, Verwaltungsgebäuden und ähnlich genutzten Anwesen.

Das Errichten und Betreiben von gewerblichen, industriellen und zur Forschung dienenden Betriebe und Betriebsteilen, in welchen mit radioaktiven oder wassergefährdenden Stoffen im Sinne von § 19 g WHG zum unmittelbaren Betriebszweck umgegangen wird;
. das Versickern von Kühlwasser
. das Errichten und Betreiben von Rohrleitungen für wassergefährdende Stoffe außerhalb des Werksgeländes,
. sämtlicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie deren Beförderung in Rohrleitungen innerhalb des Werksgeländes, es sei denn eine Verunreinigung oder eine sonstige nachteilige Veränderung von Eigenschaften des Grundwassers ist nicht zu besorgen.
Unterliegt der Umgang den Regeln der Anlagenverordnung – VawS -, besteht eine Besorgnis nicht, wenn die jeweils geltenden Vorschriften der Anlagenverordnung für Wasserschutzgebiete eingehalten werden.
. das Lagern und Abfüllen und Umschlagen radioaktiver Stoffe
. das Errichten und Betreiben von Kläranlagen (mit Ausnahme zugelassener Kleinkläranlagen) und das Errichten und Betreiben von Abwassersammelgruben.
. das Lagern und Ablagern von Abfall und von zur Wiederverwertung vorgesehenen wassergefährdenden Materialien,
. Bohrungen, Erdaufschlüsse und sonstige Bodeneingriffe mit wesentlicher Minderung der Grundwasserüberdeckung (sofern nicht fachbehördlich festgestellt wurde, dass eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften nicht zu besorgen ist).
. Grundwasserpumpen, Erdreichwärmesonden und Erdwärmekollektoren
In Abstimmung mit dem Gruppenwasserwerk Florenberg sind zur Absicherung des Einzugsgebietes Grundwassermessstellen einzurichten, aus deren Betrieb heraus, detaillierte Erkenntnisse über den Grundwasserstrom gewonnen werden sollen.
Bis zum Vorliegen dieser Erkenntnisse gilt die ehemalige Wasserschutzgebietsabgrenzung aus dem Jahr 1984. ...."

19. HINWEISE ZU MÖGLICHEN GELÄNDEAUFSCHÜTTUNGEN

Geländeaufschüttungen sind bis 1,0 m unter Fahrbahn-Oberkante der kommunalen Erschließstraßen erlaubt. Notwendige Zufahrtsrampen sind von dieser Regelung ausgeschlossen.

20. REGENRÜCKHALTEBECKEN

Im Südosten auf Parzelle 47 wird ein Rückhalte-Erdbecken von ca. 2.415 m² Fläche zur Sammlung des Oberflächenwassers festgesetzt. Es ist am Boden eine Sandschicht von 75 cm Stärke angedacht, auf der Schilf angesiedelt wird (Phragmites australis). Dieses dient zur Bindung chemischer gelöster Stoffe und organischer Schwebstoffe im Oberflächenwasser, wodurch der Grezzbach entlastet wird.
Einleitungserlaubnis für Oberflächenwasser aus dem geplanten Regenrückhaltebecken in den Grezzbach:
Das Amt für Wasser- und Bodenschutz beim Kreisausschuss teilt mit Schreiben vom 21.03.2007 zur Einleitung folgendes mit:
„Für die Einleitung des Überlaufwassers aus dem Regenrückhaltebecken ist eine Erlaubnis gem. § 7 WHG i.V. mit § 71 HWG und für die Gewässerrenaturierung eine wasserrechtliche Plangenehmigung gem. § 31 WHG i.V. mit § 10 HWG erforderlich. Beide Maßnahmen sind mit uns abzustimmen und die Antragsunterlagen mit aussagekräftigen Planunterlagen und hydraulischer Berechnung sind jeweils in 3-facher Ausfertigung vorzulegen. Bei der Entwässerungsplanung ist insb. wegen der niedrigen Belastbarkeit des betroffenen Grezzbaches und dessen Lage in einem zukünftigen Wasserschutzgebiet sowie die Tangierung der engeren Wasserschutzgebietszone größte Sorgfalt erfordertlich, die unter Umständen zu erhöhten Anforderungen führen kann. Diese Anforderungen werden zum Zeitpunkt der Ausführungsplanung festgelegt.

D. RECHTSGRUNDLAGEN

Als Rechtsgrundlagen sind zu beachten:
-- Baugesetzbuch (BauGB)
-- Baunutzungsverordnung (BauNVO),
-- Planzeichenverordnung (PlanzV 90),
-- Hess. Bauordnung (HBO),
-- Hess. Wassergesetz (HWG),
-- Hess. Naturschutzgesetz (HENatG) -

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

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Künzell in der Sitzung am 16.09.2004 beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich im Amtsblatt Nr. 40/04 für die Gemeinde Künzell vom 28.09.2004.

BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung wurde gem. § 3 (1) BauGB vom 05.01.2005 bis einschl. 14.01.2005 durchgeführt. Die fristgerechte Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung erfolgte ortsüblich im Amtsblatt Nr. 01/05 für die Gemeinde Künzell vom 04.01.2005.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Künzell hat den Entwurf gem. § 3 (2) BauGB in der Sitzung am 22.02.2007 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. 09/07 für die Gemeinde Künzell vom 27.02.2007.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung, Textfestsetzung, Umweltbericht und allen bis dahin vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen (Themenschwerpunkte: „Wasserhaushalt, „Landschaftspflege" und „Lärmschutz") auf die Dauer von mind. einem Monat erfolgte gem. § 3 (2) BauGB vom 07.03.2007 bis einschl. 10.04.2007.

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Künzell hat diesen Bebauungsplan in der Sitzung am 26.04.2007 gemäß § 10 BauGB und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 81 HBO als Satzung beschlossen.

Künzell
(Siegel)

2 5. Juni 2007
(Datum)

(Unterschrift)
Bürgermeister

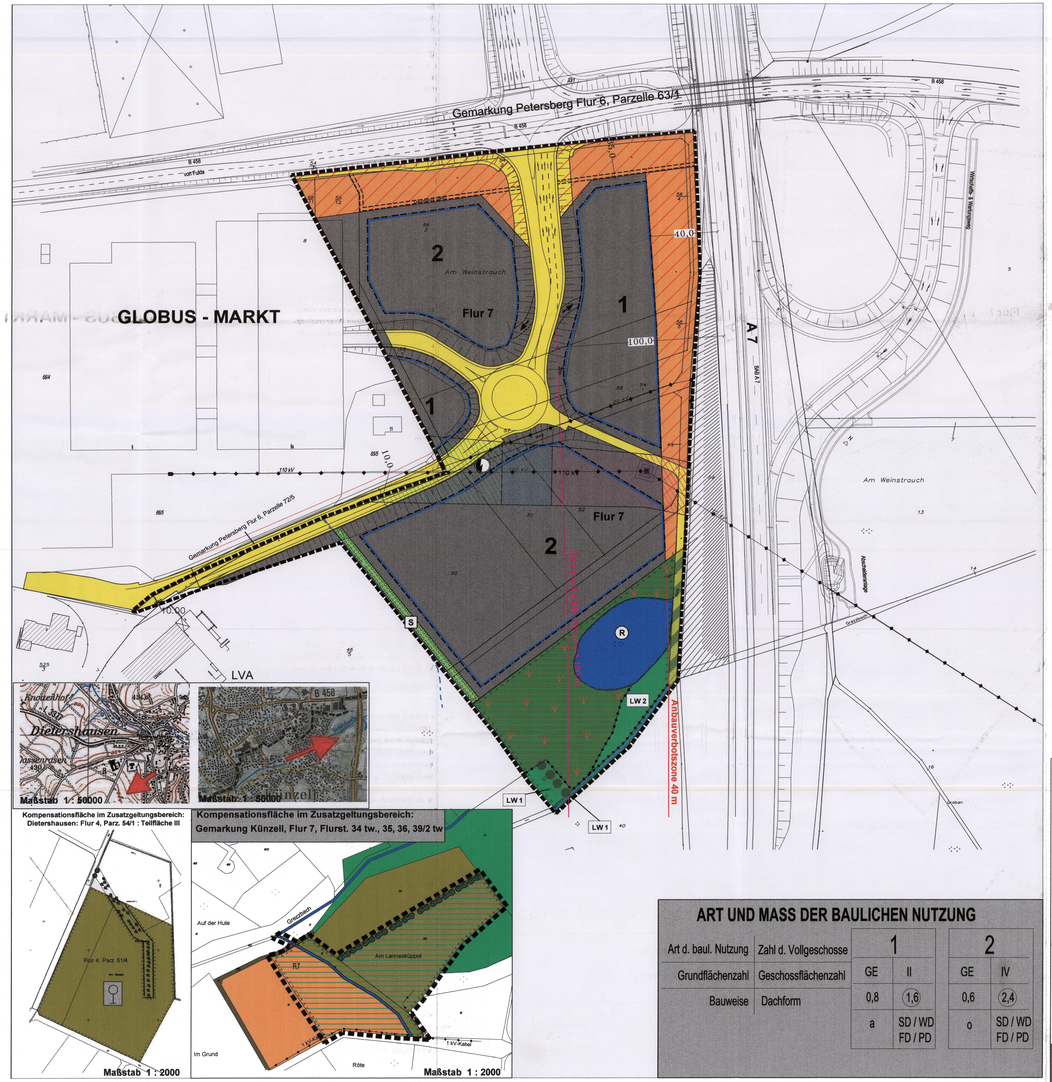
Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB erfolgte im Amtsblatt Nr. 24/07 für die Gemeinde Künzell vom 12.06.2007

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Künzell
(Siegel)

2 5. Juni 2007
(Datum)

(Unterschrift)
Bürgermeister



Kompensationsfläche im Zusatzgeltungsbereich: Dietershausen: Flur 4, Parz. 541 : Teilfläche III

Kompensationsfläche im Zusatzgeltungsbereich: Gemarkung Künzell, Flur 7, Flurst. 34 tw., 35, 36, 39/2 tw

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Art d. baul. Nutzung	Zahl d. Vollgeschosse	1		2	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	GE	II	GE	IV
Bauweise	Dachform	0,8	(1,6)	0,6	(2,4)
		a	SD / WD FD / PD	o	SD / WD FD / PD

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GE Gewerbegebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

z.B (0,8) Geschossflächenzahl
z.B II Zahl der Vollgeschosse
FH Firsthöhe bei 2 Vollgeschossen = max. 12 m
Firsthöhe bei 4 Vollgeschossen = max. 18 m (Ausnahmeregelung unter der 110kV - Freileitung, siehe unten)

BAUWEISE, BAUGRENZEN

a / o abweichende / offene Bauweise
Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

Strassenverkehrsfläche / Vorschlag für eine mögliche Ausfahrt

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:

Wirtschaftsweg

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

Elektrizität

HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN

oberirdisch - 110 kV -
Freileitungsschutzbereich, mit Angabe der Beschränkung zulässiger Gebäudehöhen, gemessen vom gewachsenen Boden. Die Bestandshöhen sind im Plan in Metern über NN angegeben

GRÜNFLÄCHEN

Private Grünflächen / Öffentliche Grünflächen
S Schutzpflanzung V Verkehrsgrün

WASSERFLÄCHEN

R Regenrückhaltebecken

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

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Streuobstwiese
LW 1 Laubwalderhaltung / 2 Umwandlung von Nadel- in Laubwald
Entwicklung eines gestuften Feldgehölzrandes
Feldgehölzentwicklung auf derz. Grünlandansaat
Feldgehölzentwicklung auf derz. Acker / Grünland
Feldgehölzentwicklung auf derz. mehrjähriger Ackerbrache und nitrophiler Staudenflur
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Anpflanzen von Einzelbäumen / Erhaltung von Einzelbäumen
Entrohnung eines Grezzbachschnittes

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
Grenze unterschiedlicher Nutzung
Böschung
Anbauverbotszone 40 m
Baubeschränkungszone 100 m (für das Gewerbegebiet ergeben sich in der hier präsentierten Form keine Einschränkungen)
Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
Vorbehaltsfläche "Verkehr" für das ASV Fulda und Anbauverbotszone, 40m zur A7, 35m zur B458 - Fahrbahnkante
Schutzzone von 10m Radius um den Masten Nr. 11 herum die von jeder Abgrabung oder Aufschüttung freizuhalten ist

Bebauungsplan Nr. 34 "Am Weinstrauch"

Gemeinde Künzell Ortsteil Künzell - Bachrain

Masstab 1 : 1000
0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m

Planungsgruppe Freiraum und Siedlung
Rosbacher Weg 8, 61206 Wöllstadt
Tel. 06034-4657 / -3059, Fax 06034-6318
Email: planungsgruppe@voneschwege.de

Bearbeiter / in	Zeichner / in	Masstab	Planungsstand	Datum
ESW	WEI / J.R.	1 : 1000	Satzung	April 2007