

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung vom 21.08.2008 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 35 "In der Harbach", Ortsteil Künzell-Bachrain beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss gemäß §2 Abs. 1 BauGB ist am 26.08.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 (1) und der Behörden §4 (1) BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat in der Zeit vom 27.08.2008 bis 19.09.2008 stattgefunden. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden hat in der Zeit vom 25.08.2008 bis 26.09.2008 stattgefunden.

3. Öffentliche Auslegung

Die Gemeindevertretung hat den Entwurf gemäß § 3 (2) BauGB am 13.11.2008 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 gemäß § 3 (2) BauGB ortsüblich im Künzeller Amtsblatt Nr. 47/2008 vom 18.11.2008. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs mit Erläuterungsbericht auf die Dauer von mindestens einem Monat erfolgte gem. § 3 (2) BauGB vom 26.11.2008 bis einschließlich 05.01.2009.

4. Erneute öffentliche Auslegung

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 13.11.2008 die erneute Offenlegung des Bebauungsplanes 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 gemäß § 3 (2) BauGB ortsüblich im Künzeller Amtsblatt Nr. 97/2009 vom 24.02.2009. Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs mit Erläuterungsbericht auf die Dauer von mindestens einem Monat erfolgte gem. § 3 (2) BauGB vom 04.03.2009 bis einschließlich 06.04.2009.

5. Satzungsbeschluss und Inkrafttreten

Die Gemeindevertretung hat am 25.06.2009 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB sowie die baunutzungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HGO 2002 als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde am 07.07.2009 im Künzeller Amtsblatt Nr. 28/2009 ortsüblich bekanntgegeben. Die Bekanntmachung erhielt die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in den Bebauungsplan. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Künzell, den 27. Juli 2009

Meincke, Bürgermeister

VORBEMERKUNG

Der Bebauungsplan wird aufgestellt auf Grundlage von:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) m.W.v. 01.01.2007
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichnungsverordnung (PlanzV)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HNatG)

In der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer

Gebäude - Bestand

Vorschlag Grundstücksgrenzen - ohne Rechtsbindung

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, sind diese dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Es wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (Gartenbewässerung) zu nutzen. Bei der Nutzung von Dachflächenwasser als Brauchwasser bzw. bei der Anlage der hierfür notwendigen Installationen sind das Hess. Wassergesetz und die Trinkwasserverordnung zu beachten.

Drainagen dürfen über die Grundstücksentwässerung nicht an den Schmutzwasserkanal der öffentlichen Kanalisation angeschlossen werden. Sollte ein Anschluss an den Regenwasserkanal aus topographischen Gründen nicht möglich sein, ist die Sicherung der Gebäude gegen drückendes Wasser durch entsprechende bauliche Vorkehrungen (schwarze oder weiße Wanne) zu gewährleisten.

Den Grundstückseigentümern wird empfohlen, für die flexible telekommunikationstechnische Anbindung des Gebäudes an die vorhandene Telekommunikationslinie ein Leerrohr bis zur Grundstücksgrenze/Gehweg zu verlegen.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Grenze des Geltungsbereichs (§9, Abs. 7, BauGB)

2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§9, Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung)

2.1 Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

Zulässig sind Wohngebäude gem. §4, Abs. 2, 1

Gem. §14 BauNVO sind Nebenanlagen zur Kleintierhaltung nicht zulässig.

Alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach §4, Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher unzulässig.

2.2 Trauf- und Firsthöhen bei geneigtem Dach /Attika- und Gebäudehöhen bei Flachdach

SD WD PD	Gebäude talseits		Gebäude bergseits		maximal bebaubares Baufenster: 18,00 m x 13,00 m = 234,00 m²	
	Gebäude mit geneigtem Dach - talseits -	Gebäude mit geneigtem Dach - bergseits -	Gebäude mit geneigtem Dach - talseits -	Gebäude mit geneigtem Dach - bergseits -	Gebäude talseits	Gebäude bergseits
	Max. Traufhöhe = 4,00 m (gemessen von OK Mitte Erschließungsstrasse bis zur Schnittkante der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut)	Max. Firsthöhe = 10,00 m (gemessen vom Schnittpunkt der Achse der kurzen Seite des Baufensters mit der Mitte der Erschließungsstrasse bis OK Dachhaut)	Max. Traufhöhe = 6,50 m (gemessen von OK Mitte Erschließungsstrasse bis zur Schnittkante der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut)	Max. Firsthöhe = 12,50 m (gemessen vom Schnittpunkt der Achse der kurzen Seite des Baufensters mit der Mitte der Erschließungsstrasse bis OK Dachhaut)	max. Firsthöhe = 10,00 m max. Traufhöhe = 4,00 m	max. Firsthöhe = 12,50 m max. Traufhöhe = 6,50 m
FD	Gebäude talseits		Gebäude bergseits		Gebäude talseits	
	Gebäude mit Flachdach - talseits -	Gebäude mit Flachdach - bergseits -	Gebäude mit Flachdach - talseits -	Gebäude mit Flachdach - bergseits -	Gebäude talseits	Gebäude bergseits
	Max. Attikahöhe = 4,50 m (gemessen von OK Mitte Erschließungsstrasse bis zur OK Attika Erdgeschoss)	Max. Gebäudehöhe = 7,50 m (gemessen vom Schnittpunkt der Achse der kurzen Seite des Baufensters mit der Mitte der Erschließungsstrasse bis OK Attika oberes Geschoss)	Max. Attikahöhe = 7,00 m (gemessen von OK Mitte Erschließungsstrasse bis zur OK Attika Erdgeschoss)	Max. Gebäudehöhe = 10,00 m (gemessen vom Schnittpunkt der Achse der kurzen Seite des Baufensters mit der Mitte der Erschließungsstrasse bis OK Attika oberes Geschoss)	max. Gebäudehöhe oberes Geschoss = 7,50 m max. Attikahöhe EG = 4,50 m	max. Gebäudehöhe oberes Geschoss = 10,00 m max. Attikahöhe EG = 7,00 m

2.3 Oberstes Geschoss (Staffelgeschoss oder Dachgeschoss)

Das oberste Geschoss (Staffelgeschoss) muß zur Erschließungsstrasse und zur Rückseite hin mit seiner Außenwand gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Gebäudes deutlich zurückspringen (mindestens 2,50 m) und darf maximal ≤ 75 % der Bruttogrundfläche des darunter liegenden Geschosses überdecken. Das oberste Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche und mit einer Höhe von mindestens 2,30 m gemessen von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Dachhaut darf maximal ≤ 75 % der Bruttogrundfläche des darunter liegenden Geschosses überdecken.

2.4 Böschungsfächen

Die für die Herstellung der Straße, der Parkfläche und der Fußwege erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen werden innerhalb der angrenzenden Grundstücke hergestellt und sind zu dulden.

Dies gilt auch für den Hinterbeton von Randsteinen und Fundamenten von Lichtmasten, Verkehrs- und Hinweisschildern.

3. Bauweise (§9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich ist ausschließlich die offene Bauweise zulässig (§22 BauNVO).

Die offene Bauweise ist durch Festsetzung von klar definierten Baufenstern von 18,0 m x 13,0 m gesichert. Die 234 m² großen Baufenster können maximal überbaut werden.

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Außerhalb des unter 2.1 dargestellten Baufensters sind bauliche Nebenanlagen (§14 BauNVO) unzulässig. Unüberdachte Stellplätze, Zufahrten und Wege sind auch außerhalb des Baufensters möglich. In der unter 4.2 dargestellten Fläche sind Nebenanlagen zugelassen.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§9, Abs. 1, Nr. 2, 15, 20, 21, 22 BauGB)

4.1 Baugrenze (§23, Abs. 3 BauNVO)

4.2 Umgrenzung von Flächen für die Errichtung von Nebenanlagen

4.3 Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Spielplatz

4.4 Öffentliche Grünfläche Parkanlage

4.5 Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde: Abwasser, Wasser, Gas, Strom, Telekommunikation

4.6 Leitungsrechte für geplante Stromversorgungskabel

4.7 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

4.8 anzupflanzende Bäume

5. Stellplätze und Garagen (§9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB)

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Künzell. Für jede Wohnung ist die Anzahl der Stellplätze nachzuweisen, die aufgrund der Stellplatzsatzung zu ermitteln ist. Die Aufstellflächen vor den Garagen werden nicht als Stellplätze angerechnet.



6. Verkehrsflächen (§9, Abs.1, Nr. 11 BauGB)

- 6.1 öffentliche Verkehrsfläche
- 6.2 zu einem späteren Zeitpunkt auszubauende Verkehrsflächen
- 6.3 zu einem späteren Zeitpunkt zurückzubauende Verkehrsflächen
- 6.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche (§9, Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 6.5 öffentliche Parkplatzfläche

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§9, Abs. 1 + 2 HBO)

Satteldach
Walmdach
Flachdach mit extensiver Begrünung
Pultdach

Es gilt die Gaubensatzung der Gemeinde Künzell.

2. Grundstücksfreiflächen (§8, Abs. 1 HBO)

2.1 Befestigungen
Flächenbefestigungen sind zu minimieren. Befestigungen der Zufahrten und Stellplätze sind in offenfugigen bzw. durchlässigen Materialien herzustellen.

2.2 Einfriedungen
Die Grundstücke sind mit Hecken einzufrieden.

2.3 Stützmauern
Stützmauern zur Geländemodellierung bzw. -abfangung sind zulässig. Grundsätzlich müssen alle Stützmauern begrünbar bzw. bepflanzt sein. Die Stützmauern müssen aus Naturstein, welche in Gabionen gefüllt oder geschichtet sind, hergestellt oder als geschichtete Trockenmauern aus Naturstein ausgeführt werden.

III. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT GEM. § 9(1) 20 BauGB

- Soweit die Erfordernisse es zulassen, sind Hof-, Parkplatz- und Wegeflächen mit nicht bodenversiegelnden Materialien zu befestigen. Zulässig sind wassergebundene Wegedecken, weifugige Pflasterung, Rasengittersteine, Schotterrassen, Porenpflaster o.ä.
- Die als Parkanlage dargestellte öffentliche Grünfläche ist mit Bäumen und Gehölzen zu gliedern und extensiv ohne Dünger- und Pestizideinsatz zu pflegen.
- Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 Blatt 2 abzuschleichen und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
- Auf den ausgewiesenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Hochstamm-Obstbäume aus bewährten alten Lokalsorten, die wenig Schnittmaßnahmen benötigen, starkwüchsig und widerstandsfähig gegen Krankheiten und Schädlingen sind und eine hohe Lebenserwartung aufweisen (z.B. Gemeinraat Dr. Oldenburg, Schafsnase, Kaiser Wilhelm, Kasseler Renette etc.) zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Fläche ist extensiv zu nutzen (kein Dünger- und Pestizideinsatz, 1-2 maliger Schnitt im Jahr oder Mulchen). Räumliche Durchmischung verschiedener Obstarten und -sorten, wobei der Apfelanteil (75%) dominieren soll.
- Aufgrund der Flächenbilanz werden externe Kompensationsmaßnahmen notwendig. In der Gemarkung Pilgerzell, Flur 6, Flurstück 107 soll auf einer Ackerfläche ein standortgerechter, naturnaher Laubmischwald angelegt werden.

IV. PFLANZBEDINGUNGEN UND PFLANZGEBOTE GEM. § 9(1) 25 BauGB

1. Pflanzbindungen und Pflanzgebote für den öffentlichen Bereich
Bei den flächigen Anpflanzungen in der öffentlichen Grünfläche darf der Anteil einzelner Gehölzarten max. 20% betragen. Der Abstand zwischen den Sträuchern beträgt max. 1,5 m, zwischen den Bäumen max. 12 m.

Um eine gewisse Homogenität des halböffentlichen Freiraumes zu bewirken, sind 10 Säulenhainbuchen als standortgerechter, kleinkroniger und mittelgroßer Straßenbaum entlang der Planstraße A zu pflanzen, die durch Blüte, Frucht, Laub und Kronenform einen zusätzlichen Zierwert besitzen.

Folgender Straßenbaum wird festgesetzt:
Carpinus betulus - fastigiata, -fransfontaine,
Prunus avium Vogelkirsche
Fraxinus excelsior Esche

Bäume erster Ordnung:
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Prunus avium Vogelkirsche
Fraxinus excelsior Esche

Bäume zweiter Ordnung:
Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Sorbus aucuparia Eberesche

Sträucher:
Corylus avellana Hasel
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Rosa canina Hundsrose
Cornus sanguinea Hartriegel
Viburnum lantana Volliger Schneeball
Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn

Die Mindestgröße der Pflanzen für den öffentl. Bereich muß sein:

- bei hochstämmigen Bäumen =3xv
Stammumfang 18-20 cm
- bei Heistern =2xv, 200-250 cm
- bei Sträuchern = 2xv, 60-100 cm

2. Pflanzbindungen und Pflanzgebote für die privaten Grundstücke
Auf jedem neu zu bebauenden Grundstück ist mind. 1 großkroniger einheimischer Laubbaum bzw. hochstämmiger Obstbaum lokaltypischer Sorte zu pflanzen. Die Privatgärten angrenzend an das Parkgelände sind mit Hecken einzufrieden. Als Pflanzen kommen in Betracht: *Corylus avellana*, *Cornus sanguinea*, *Crataegus monogyna*, *Carpinus betulus*, *Eunonymus europaeus* etc.

Die Mindestgröße der Pflanzen für den privaten Bereich muß sein:

- bei hochstämmigen Bäumen =3xv
Stammumfang 18-20 cm
- bei Heistern =2xv, 200-250 cm
- bei Sträuchern = 2xv, 60-100 cm

V. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Die im Plan entlang der Straßen dargestellten Leitungsrechte sind von Gehölzbeplantungen und Einfriedungen freizuhalten. Es wird empfohlen, Niederschlagswasser von den Dachflächen zu sammeln und zu nutzen (z.B. Grünanlagenbewässerung etc.). Es wird empfohlen, Flachdächer/ Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 8° und mit einer Ausdehnung von mehr als 100 m² extensiv zu begrünen.

Gemarkung Pilgerzell
Flur 6, Flurstück 107



Externer Kompensationsbedarf



GEMEINDE KÜNZELL Ortsteil Künzell - Bachrain

Bebauungsplan Nr. 35 "In der Harbach"

SATZUNG

M 1 : 1.000

Stand: Juli 2009

k2spult

k2spult architekten Stephan Koch + Team

Palais Buseck Bonifatiusplatz 4 36037 Fulda
T 0661 29167 40 F 0661 29167 39
architekten@k2spult.de