

Bebauungsplan Nr. 36 „In der Harbach II“, OT Künzell-Bachrain sowie 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.35 „In der Harbach“, OT Künzell-Bachrain

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung vom 15.11.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 36 "In der Harbach II", Ortsteil Künzell-Bachrain sowie die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 "In der Harbach", Ortsteil Künzell-Bachrain beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss gemäß §2 Abs. 1 BauGB ist am 26.11.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 (1) und der Behörden §4 (1) BauGB
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung findet in der Zeit vom 27.11.2013 bis 13.12.2013 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden findet in der Zeit vom 26.11.2013 bis 31.12.2013 statt.

3. Öffentliche Auslegung
Die Gemeindevertretung hat den Entwurf gemäß §3 (2) BauGB und die Änderung des Geltungsbereichs am 13.02.2014 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. 12/2014 vom 18.03.2014.
Die öffentliche Auslegung des Entwurfs mit Erläuterungsbericht auf die Dauer von mindestens einem Monat erfolgte gem. §3 (2) BauGB vom 26.03.2014 bis einschließlich 28.04.2014.

4. Erneute öffentliche Auslegung
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 gemäß §3 (2) BauGB ortsüblich im Künzeller Amtsblatt Nr. 18/2014 vom 29.04.2014.
Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs mit Erläuterungsbericht auf die Dauer von mindestens einem Monat erfolgte gem. §3 (2) BauGB vom 07.05.2014 bis einschließlich 10.06.2014.

5. Satzungsbeschluss und Inkrafttreten
Die Gemeindevertretung hat am 24.07.2014 den Bebauungsplan gem. §10 BauGB sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. §81 HGO 2011 als Satzung beschlossen.
Der Satzungsbeschluss wurde am 14.10.2014 im Künzeller Amtsblatt Nr. 42/2014 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 **15. Okt. 2014**

VORBEMERKUNG

Der Bebauungsplan wird aufgestellt auf Grundlage von:

1. 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
2. BauNutzungsverordnung (BauNVO)
3. Planzeichenverordnung (PlanZV)
4. Hessische Bauordnung (HBO)
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
6. Hessisches Naturschutzgesetz HENatSchG

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.

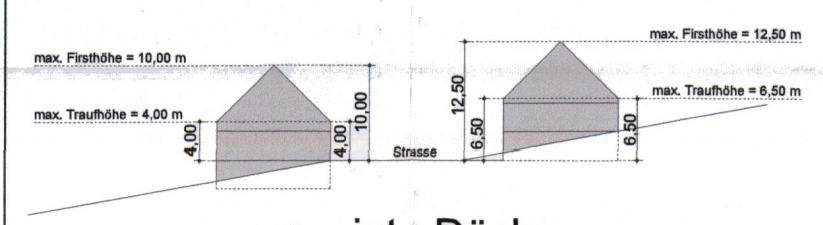
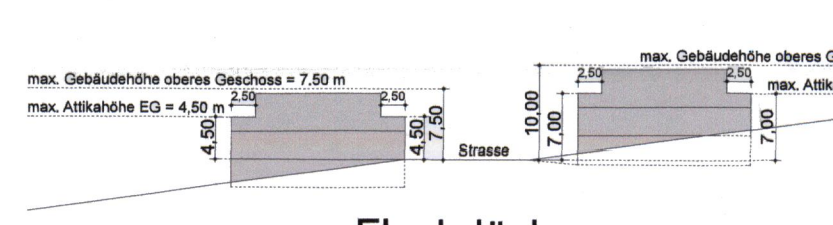
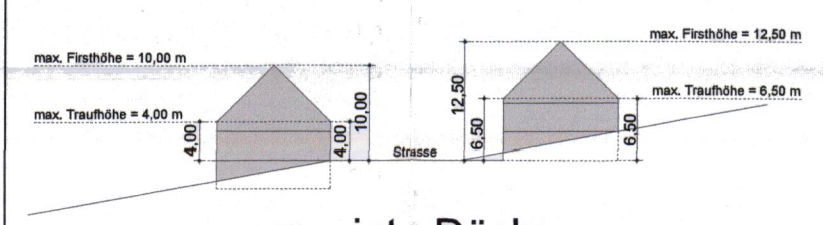
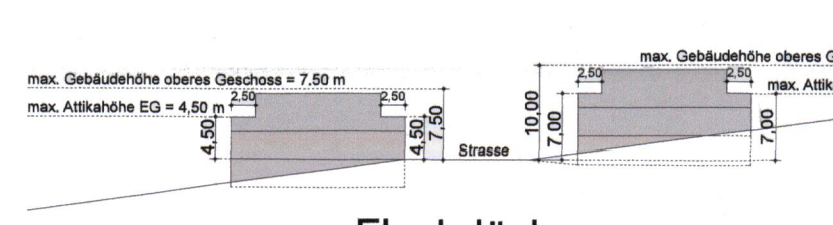
I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 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	
	Gebäude mit geneigtem Dach - talseits - Max. Traufhöhe (gemessen von OK Mitte Erschließungsstrasse bis zur Schrittkante der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut)	Gebäude mit geneigtem Dach - talseits - Max. Firsthöhe = 10,00 m (gemessen vom Schnittpunkt der Achse der kurzen Seite des Baufensters mit der Mitte der Erschließungsstrasse bis zur Dachhaut)	Gebäude mit geneigtem Dach - bergseits - Max. Traufhöhe = 5,50 m (gemessen von OK Mitte Erschließungsstrasse bis zur Schrittkante der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut)	Gebäude mit geneigtem Dach - bergseits - Max. Firsthöhe = 12,50 m (gemessen vom Schnittpunkt der Achse der kurzen Seite des Baufensters mit der Mitte der Erschließungsstrasse bis zur Dachhaut)
FD	Gebäude talseits		Gebäude bergseits	
	Gebäude mit Flachdach - talseits - Max. Attikahöhe = 4,50 m (gemessen von OK Mitte Erschließungsstrasse bis zur OK Attika oberes Geschoss)	Gebäude mit Flachdach - talseits - Max. Gebäudehöhe = 7,50 m (gemessen vom Schnittpunkt der Achse der kurzen Seite des Baufensters mit der Mitte der Erschließungsstrasse bis zur OK Attika oberes Geschoss)	Gebäude mit Flachdach - bergseits - Max. Attikahöhe = 7,00 m (gemessen von OK Mitte Erschließungsstrasse bis zur OK Attika oberes Geschoss)	Gebäude mit Flachdach - bergseits - Max. Gebäudehöhe = 10,00 m (gemessen vom Schnittpunkt der Achse der kurzen Seite des Baufensters mit der Mitte der Erschließungsstrasse bis zur OK Attika oberes Geschoss)

WA o maximal bebaubares Baufenster: 18,00 m x 13,00 m = 234,00 m²			
Gebäude talseits	Gebäude bergseits	Gebäude talseits	Gebäude bergseits
 geneigte Dächer	 geneigte Dächer	 Flachdächer	 Flachdächer

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 muß 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 Böschungsflächen
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 der unter 2.1 dargestellten Fläche (WA) 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 BauGB)

4.1 Baugrenze
(§23, Abs. 3 BauNVO)

4.2 Umgrenzung von Flächen für die Errichtung von Nebenanlagen

4.3 Öffentliche Wasserfläche
Zweckbestimmung Regenrückhaltung

4.4 Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung Spielplatz

4.5 Leitungsrechte für geplante Entwässerungsleitungen / Stromversorgungskabel

4.6 Elektrizität
Trafostation

4.7 Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach BImSchG (§9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)
Lärmschutzwall, h= 3,00 m

4.8 Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung Parkanlage

4.9 Private Grünfläche

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

4.11 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 öffentliche Verkehrsfläche - Fußweg -

6.3 öffentliche Parkplatzfläche

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§9, Abs. 1 + 2 HBO)

SD WD Satteldach
FD PD Walmdach
Flachdach (bei DN < 8° 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 offentugigen bzw. durchlässigen Materialien herzustellen (siehe III, 1).

2.2 Einfriedungen
Die Grundstücke sind mit Hecken einzufrieden.

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

