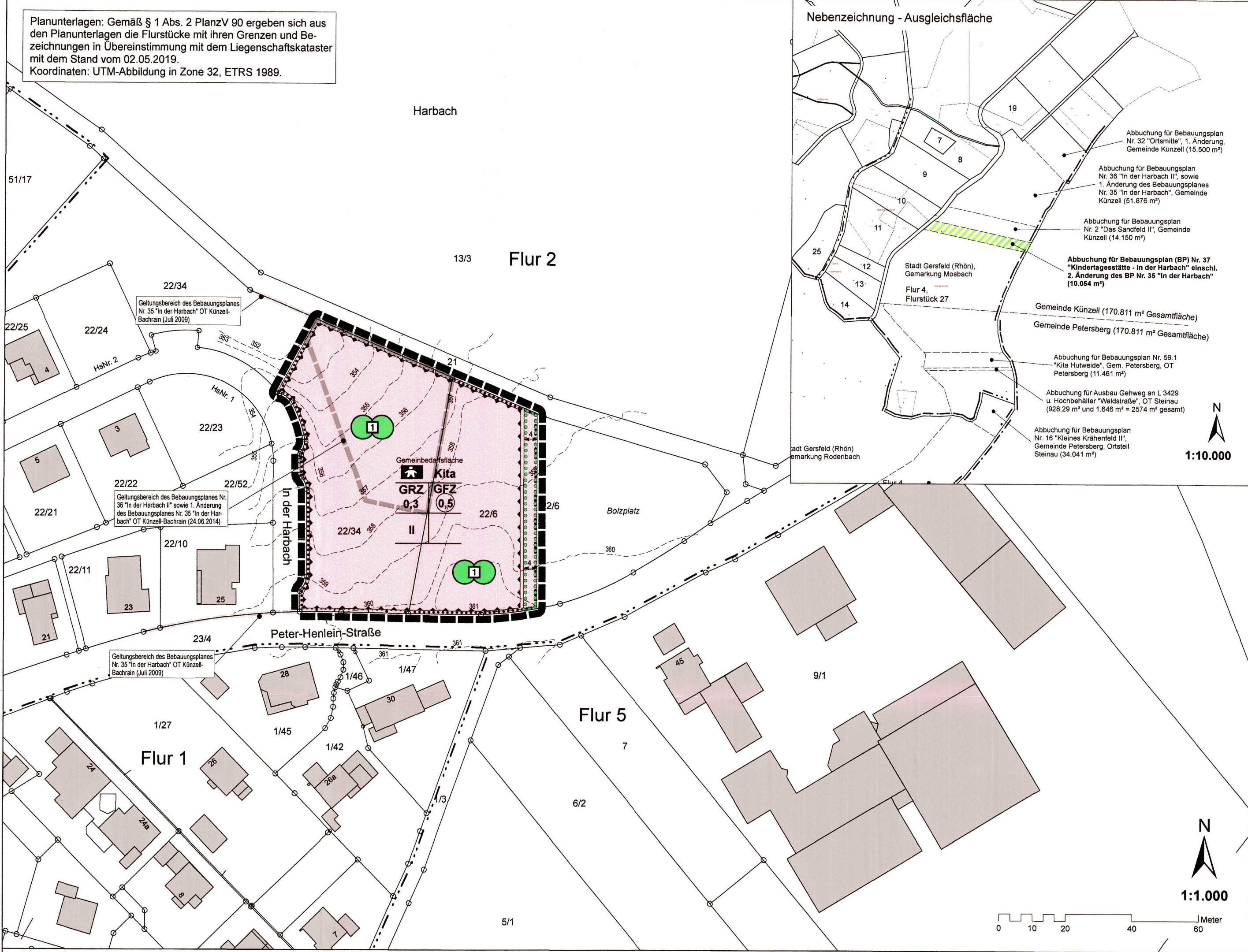




A. RECHTSGRUNDLAGEN	
BauGB - Baugesetzbuch - Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuchs vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) BauNVO - Baunutzungsverordnung - Bekanntmachung der Neufassung der Baunutzungsverordnung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) HBO - Hessische Bauordnung; Gesetz zur Neufassung der Hessischen Bauordnung und zur Änderung Landesplanungs-, ingenieurberufs- und straßenrechtlicher Vorschriften, vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198) PlanzV 90 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057). HDSchG - Hessisches Denkmalschutzgesetz vom 06. Dezember 2016 (GVBl. 2016 S. 211).	
B. ZEICHENERKLÄRUNG / TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	
1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	
1.1	0,3 GFZ - Geschossflächenzahl
1.2	0,5 GRZ - Grundflächenzahl
1.3	II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
1.4 Höhe der baulichen Anlagen	
Im Baugebiet werden die Höhen der baulichen Anlagen je nach Dachform durch die Festsetzung der maximalen Wand-, Gebäude- sowie Traufhöhe geregelt. Die konkrete Festsetzung der maximalen Höhen erfolgt unter Punkt C - Bauordnungsrechtliche Festsetzungen "Gestaltungssatzung" des Bebauungsplanes	
Bezugspunkt der Gebäudehöhen:	
Die Traufhöhe (TH) wird gemessen an der talseitigen Außenwand des Gebäudes, vom Anschnitt des natürlichen (gewachsenen) Geländes bis zur Oberkante der Tragkonstruktion des Daches. Werden an der Talseite des Gebäudes unterschiedliche Höhen gemessen, so ist die mittlere Höhe anzunehmen.	
Für die Ermittlung der Gebäudehöhe (GH) gilt ebenfalls die talseitige Geländehöhe bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.	
Für die Ermittlung der Wandhöhe (WH) gilt ebenfalls die talseitige Geländehöhe bis zur Oberkante der Attika.	
Bei den festgesetzten Höhen bleiben untergeordnete Dachaufbauten (Kamin, etc.) unberücksichtigt.	
2. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)	
2.1	Kita Flächen für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmung: Kindertagesstätte	
Zulässig sind: - Kindertagesstätte - Anlagen die dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind - Stellplätze mit Zuwegungen und Zufahrten	
3. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)	
3.1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Reduzierung der Versiegelung: Zur Reduzierung der Auswirkungen auf den Natur- und Wasserhaushalt, sind Flächenbefestigungen zu minimieren. Für Zuwegungen und Plätze auf Privatgrundstücken sind wasserdurchlässige Materialien wie z. B. Okoporenplaster, breittufige Rasenpflaster, Rasengittersteine zu verwenden.	
Grundstücksfreiflächen: Nicht überbaute Grundstücksfreiflächen sind bis auf die erforderlichen sonstigen befestigten Flächen (z. B. Zuwege, Zufahrten) als Grün-, Garten- u./o. Gehölzflächen anzulegen.	
3.2	Ausgleichsmaßnahmen
Zur Bemessung des Ausgleichsbedarfs wird die Hessische Kompensationsverordnung (KV 2005 vom 01.09.2005) verwendet. Nach der KV 2005 wurde für die Rücknahme der festgesetzten Streuobstwiese eine Bewertungsdifferenz von 25.798 Biotopwertpunkten ermittelt. Für den Neubau des Kindergartens (gem. GRZ) wurde eine Bewertungsdifferenz von 41.745 Biotopwertpunkten ermittelt, als Ausgleich werden 30.000 Biotopwertpunkte festgesetzt.	
Die Gesamtdifferenz von 55.798 Biotopwertpunkten wird durch die Zuordnung einer entsprechenden Zahl von Ökopunkten aus der Naturschutzsatzmaßnahme „Höllwald“ (Stadt Gersfeld, Gem. Mosbach, Fl. 4, Flst. 27 tlw., s. Nebenzeichnung: Ausgleichsfläche) ausgeglichen. Die Durchschnittsaufwertung beträgt 5,55 Punkte/m², daraus resultiert ein Ausgleichsflächenbedarf für die Gesamtmaßnahme von 10.054 m².	
3.3	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Auf der Gemeinbedarfsfläche ist je angefangene 200 m² vollversiegelter Fläche mindestens ein standortheimischer Laubbaum (s. Pflanzliste) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.	
3.4	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
Zur Eingrünung am Ostrand des Plangebietes sind in dem festgesetzten Bereich heimische Laubsträucher sowie Laubbäume mind. zweireihig in lockerer unregelmäßiger Form und Zusammensetzung zu pflanzen. Mindestanforderung zur Pflanzung ist je 100 m² mind. 25 Sträucher (s. Artenliste) sowie ein Laubbaum (s. Artenliste).	
3.5	Artenliste (Vorschlagslisten)
Die nachfolgenden Gehölze sollten bei Gehölzpflanzungen verwendet werden. Es handelt sich um unvollständige Vorschlagslisten, sie können durch weitere standortheimische Arten ergänzt werden.	
Bäume: Feldahorn (Acer campestre), Spitzahorn (Acer platanoides), Eberesche (Sorbus aucuparia), Buche (Fagus sylvatica), Mehlsbeere (Sorbus aria), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Stieleiche (Quercus robur), Winterlinde (Tilia cordata) im Straßenraum auch Robinie (Robinia pseudoacacia), Hainbuche (Carpinus betulus 'Fastigiata'), Esche (Fraxinus excelsior 'Nana')	
Sträucher: Hasel (Corylus avellana), Trauben Holunder (Sambucus racemosa), Weißdorn (Crataegus monogyna), Roter Hartnagel (Cornus sanguinea), Heckenrose (Rosa canina), Schlehe (Prunus spinosa), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)	

4. Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

Unter Berücksichtigung der Verkehrsräusche sowie des Anlagenlärms nach TA Lärm erhält man für das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes einen „maßgeblichen Außenlärmpegel L_a“ von 60 dB(A). Somit befindet sich der Geltungsbereich nach DIN 4109-2:2018-01 im

Lärmpegelbereich II.

Das erforderliche gesamte bewertete Bau-Schallbildmaß R_{l,ges} ist in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S₂ zur Grundfläche des Raumes S₁ nach Gleichung (32) in DIN 4109-2:2018-01 mit dem Korrekturwert K_{la} nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, 4.4.1.

Die einschlägigen Normen DIN 4109-1:2018-01 sowie DIN 4109-2:2018-01 sind bei der Gemeinde Künzell einsehbar.

5. Sonstige Planzeichen sowie Kennzeichnungen, Bestandsdarstellung und nachrichtliche Übernahmen

— — — — — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

z.B. 8 Bemaßung (in Meter)

z.B. Flur 1 Flurnummer

z.B. 7/1 Flurstücknummer / -grenze und Grenzsteine

— — — — — Flurgrenze

z.B. 300 Höhenlinien - unverbindliche Übernahme aus dem DGM 5

■ Gebäudebestand

C. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - GESTALTUNGSATZUNG

(bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 und § 91 HBO)

1. Dachformen, Dachneigung und Gebäudehöhen

Dachformen	Dachneigung	Gebäudehöhe	Traufhöhe
Satteldach			
Walmdach	25° - 45°	10,00 m	7,00 m
Krüppelwalmdach			
versetztes Pultdach			
Pultdach	3° - 25°	8,50 m	7,00 m
Flachdach	0- 3°	7,50 m	

2. Sonstige Dachgestaltung

2.1 Dacheindeckung

Für die Eindeckung von geneigten Dächern sind Tonziegel und Dachsteine in den Farbtönen Rot, Braun, und Anthrazit zulässig. Die Verwendung von spiegellenden oder stark reflektierenden Materialien sind unzulässig.

2.2 Solarenergieanlagen, Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig. Sie sind an die Dachneigung des Gebäudes anzupassen, als Sonderregelung sind bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern aufgeständerte Anlagen bis maximal 1/3 der Dachfläche zulässig.

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.

D. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Denkmalschutz und Bodenfunde

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen oder andere Funde, wie z. B. Scherben, Steingeräte oder Skelettreste entdeckt werden, so sind diese nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Stadt Fulda - Abt. Bodendenkmalpflege anzuzeigen.

2. Drainagen

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.

3. Kampfmittelbelastung und -räumung

Gemäß der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 16.08.2019 befindet sich das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 m durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräumaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Sofern die Fläche nicht sonderfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräumaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

E. AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 06.12.2018 gefasst. Der Beschluss wurde am 30.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Termin der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) wurde am 30.07.2019 bekannt gemacht und vom 07.08.2019 bis einschl. 09.09.2019 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung wurde am 10.12.2019 bekannt gemacht und vom 18.12.2019 bis einschl. 24.01.2020 durchgeführt.

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen, in der Zeit vom 18.12.2019 bis einschl. 24.01.2020 auf der Internetseite der Gemeinde Künzell zugänglich gemacht wurden.

Künzell,

(Siegel)

T. Zentgraf (Bürgermeister)

3. Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 01.08.2019.

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 10.12.2019.

4. Satzungsbeschluss und Beschluss der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am 12.03.2020 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden gemäß § 91 HBO ebenfalls am 12.03.2020 beschlossen.

Künzell, **05. Aug. 2020**

(Siegel)

T. Zentgraf (Bürgermeister)

5. Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am **04.08.2020** ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung am **04.08.2020** in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan zu jedermann Einsicht in der Gemeindeverwaltung, Abteilung Bauamt bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Künzell, **05. Aug. 2020**

(Siegel)

T. Zentgraf (Bürgermeister)

7. Bestätigung des Inhalts der Satzung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

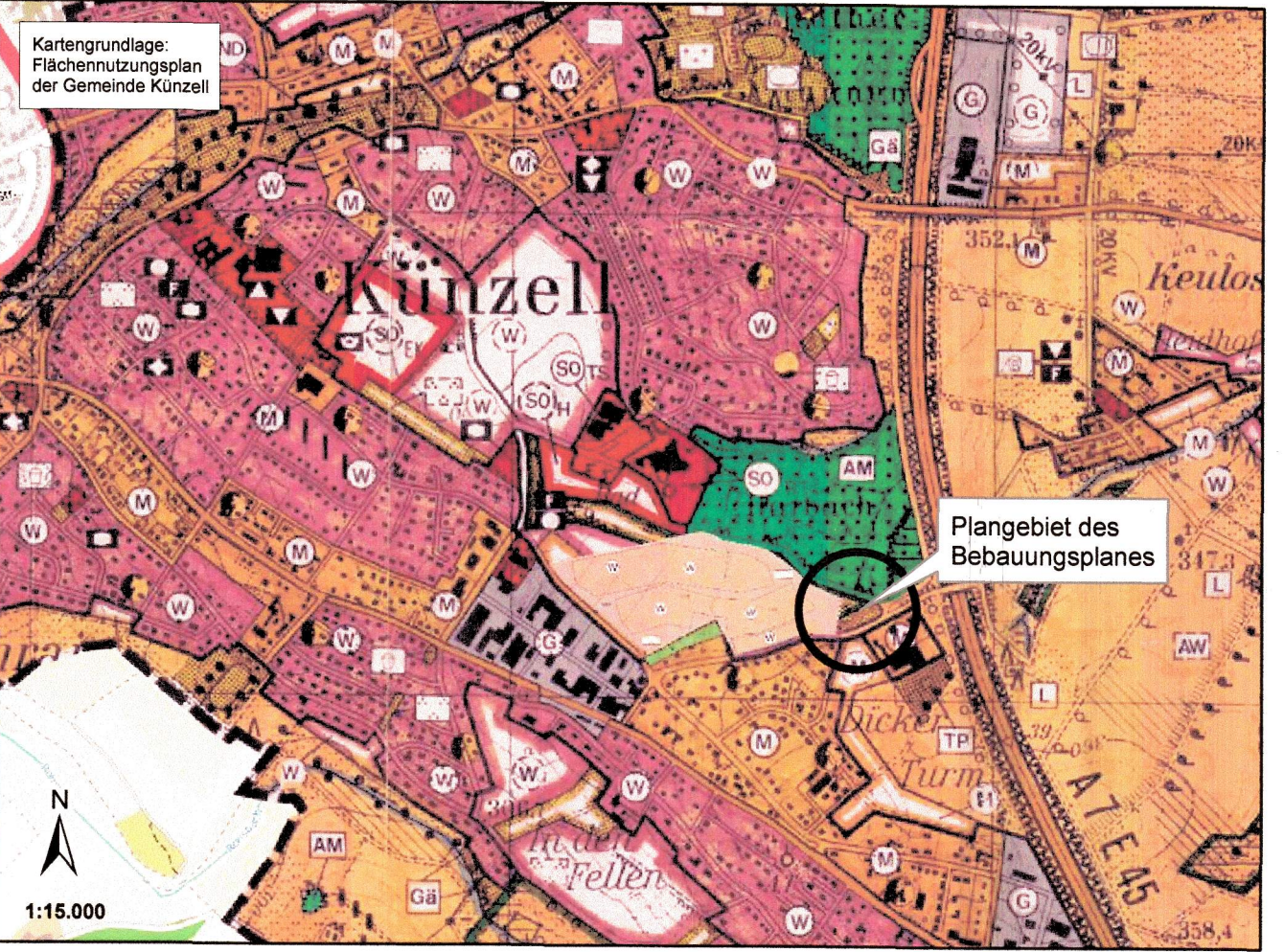
Künzell, **05. Aug. 2020**

(Siegel)

T. Zentgraf (Bürgermeister)

BEBAUUNGSPLAN NR. 37 "KINDERTAGESSTÄTTE - IN DER HARBACH" EINSCHL. 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 35 "IN DER HARBACH"

ORTSTEIL KÜNZELL-BACHRAIN - GEMEINDE KÜNZELL



GEMEINDE KÜNZELL

UNTERER ORTESWEG 23
36093 KÜNZELL

Tel.: 0661 390-0
Fax: 0661 390-49
www.kuenzell.de
E-Mail: gemeinde@kuenzell.de

MASSSTAB: 1:1.000

PLANUNGSSTAND: Satzung

DATUM: 12.03.2020

GEZEICHNET: Hofmann

BEARBEITET: Hofmann

PLANUNGSBÜRO HOFMANN

35410 HUNGEN
AM HIRTENWEG 4
Tel.: 06043 9840180
E-Mail: R.Hofmann@Hofmann-Plan.de