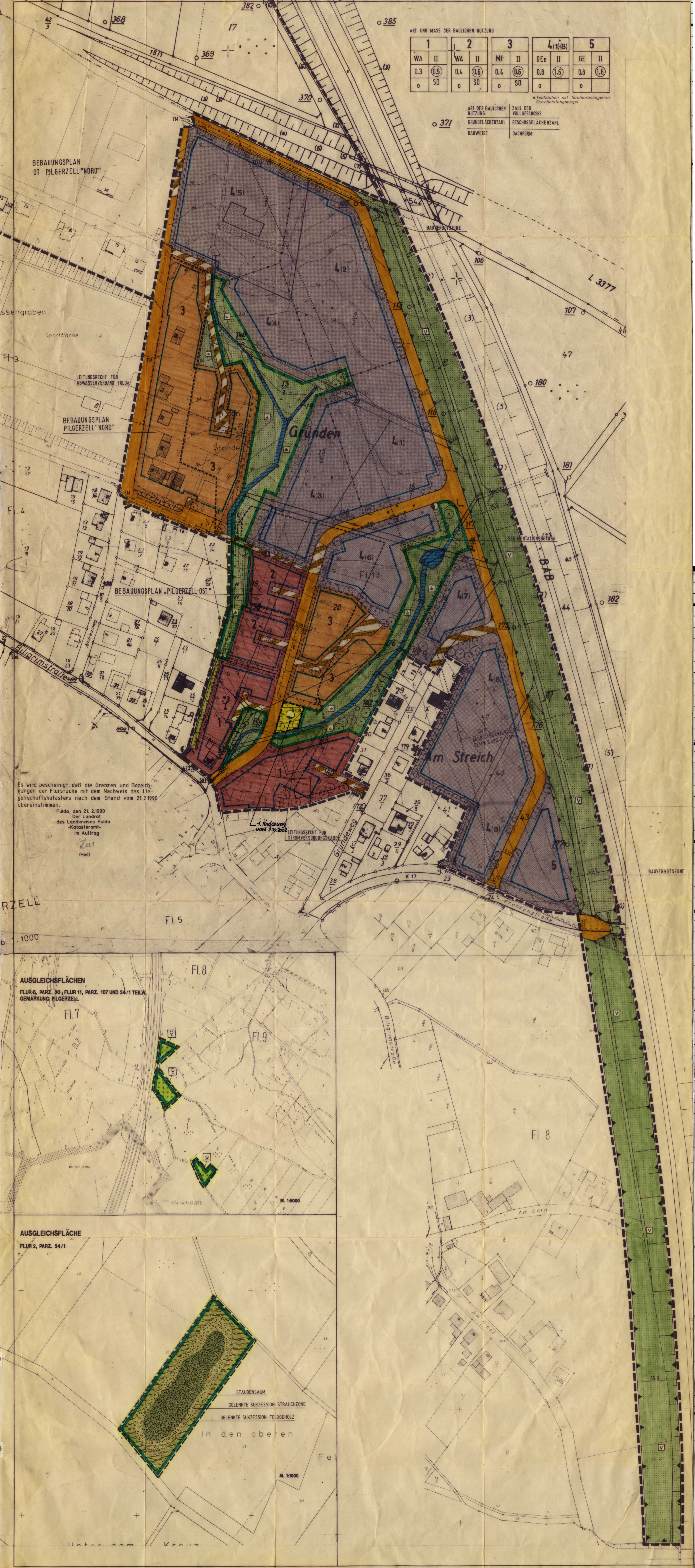


1		2		3		4 (1)(8)		5	
WA	II	WA	II	MI	II	GEe	II	GE	II
0.3	(0.5)	0.4	(0.6)	0.4	(0.6)	0.8	(1.6)	0.8	(1.6)
o	SD	o	SD	o	SD	o		o	

* Teilflächen mit flächenbezogenem Schalleistungspegel

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHLE	GESCHOSSFLÄCHENZAHLE
BAUWEISE	DACHFORM



TEXTFESTSETZUNGEN

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

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 In den als "Allgemeine Wohngebiete (WA)" (§ 4 BauNVO) gekennzeichneten Bereichen sind nach § 1 (6) BauNVO die in § 4 (3) BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.
- 1.2 In den als "Mischgebiete (MI)" (§ 8 BauNVO) gekennzeichneten Bereichen sind nach § 1 (5) und (6) BauNVO die in § 6 (2) Nr. 5, 6, 7 und 8 BauNVO und die in § 6 (3) BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.
- 1.3 In den als "Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe)" § 8 BauNVO festgesetzten Bereichen sind nach § 1 (5) BauNVO und (6) BauNVO die in § 8 (2) Nr. 4 BauNVO und die in § 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 (3) BauNVO wird für die Baugebiete die maximale Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Maßgebend für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Außenwandhöhe bis zum Anschnitt der Dachhaut (Traufe), gemessen vom Anschnitt des gewachsenen Bodens:

„Allgemeine Wohngebiete: Wohngebäude max. Traufhöhe	6,0 m,
„Gewerbegebiete und eingeschränkte Gewerbegebiete: Betriebs- und Werksgebäude max. Traufhöhe	10,5 m.

Die Höhenlage der Grundstücke darf nur unwesentlich verändert werden. Evtl. notwendige Anschüttungen oder Abgrabungen sind flach an das vorhandene Gelände anzugleichen.

- 2.2 Größe der Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet
Gem. § 9 Abs.1 Nr. 3 BauGB wird festgesetzt, daß 500 m² für das einzelne Grundstück nicht unterschritten werden dürfen. Eine Ausnahme bei dieser Festsetzung wird bei einer Bebauung mit Doppelhaushälften auf 300 m² zugelassen. Als Höchstgrenze für Einzelgrundstücke werden 1.000 m² festgesetzt

- 2.3 Stellplätze
Für jede Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen.

3. Grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 3.1 Grünordnerische Festsetzungen
Entlang der Verkehrswege, zur Gliederung der Baugebiete und in den Gebieten, die langfristig den Ortsrand bilden, werden "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt.
Für die Durchgrünung werden folgende Pflanzen, die gruppenartig zusammenzufassen sind, verbindlich festgesetzt:

Bäume:	
Erle	Alnus glutinosa
Esche	Fraxinus excelsior
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Salweide	Salix caprea
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Vogelkirsche	Prunus avium
Winterlinde	Tilia cordata
Sträucher:	
Haselnuß	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Liguster	Ligustrum vulgare
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schneeball	Viburnum opulus
Schwarzdorn	Prunus spinosa
Weißdorn	Crataegus monogyna

Die Pflanzstreifen (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) dürfen - soweit erforderlich - zum Zwecke der Anlage von Eingängen, Zu- und Ausfahrten unterbrochen werden. Düngung und Biozidanwendung sind in den Grünbeständen unzulässig.
Die Außenwandflächen der Gewerbegebäude sind mit Rank- oder Kletterpflanzen (z.B. Efeu, Wilder Wein etc.) zu begrünen.

- 3.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- „Auf den gem. § 9 (1) 20 BauGB festgesetzten Flächen gilt generell das Verbot von Biozid- und Düngereinsatz.“
„Auf den als Extensivwiesen und extensiv zu nutzende Streuobstwiesen festgesetzten Flächen erfolgt die Mahd 1 x jährlich, frühestens ab 20. Juni. Zur Förderung von Falterpopulationen erfolgt auf Teilflächen von ca. 50 % die Mahd ab 20. Juni und auf 50 % erfolgt die Mahd Anfang Juli. Die kleinflächigen Bachufer- und Quellwiesen sind hierbei jedoch erst ab Ende September zu mähen; das Mähgut ist jeweils abzuführen.“
„Auf den als Staudenfluren festgesetzten Flächen am Bachufer erfolgt die Mahd alle 2 Jahre 1 x im September.“
„Auf Parzelle 54/1 Flur 2 - Pilgerzell - wird die dortige auf Wunsch der Oberen Naturschutzbehörde festgesetzte Feldgehölzfläche in gelenkter Sukzession gehalten; der aus autochthonen Laubsträuchern und -bäumen bestehende Gehölzreih wird alle 15 Jahre abschnittsweise niedervaldartig auf den Stock gesetzt, beim Strauchmantel geschieht das alle 10 Jahre. Der abschließende Staudenstreifen wird wie zuvor beschrieben gemäht; Astschnittgut wird entfernt.“
„Alle gem. § 9 (1) 20 BauGB festgesetzten Flächen werden von der Gemeinde selbst gestaltet. Danach werden die Kosten gemäß der anteiligen Neuversiegelung zu 100 % auf die privaten Eingreifer umgelegt.“

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

- 4.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind in den "Eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe)" Gewerbebetriebe nur in geschlossenen Räumen zulässig.

- 4.2 In den "Eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe)" sind die zu den südlich angrenzenden Wohngebieten ausgerichteten Gebäudewände geschlossen und ohne Tore und Türen aufzubauen. Fenster sind als feststehende Einrichtung einzubauen. Zwangsentlüftungen und Fluchtwege sind zulässig.

- 4.3 Der Geltungsbereich liegt westlich der BAB 7 und damit in der verlärmten Zone.
Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind entlang der Autobahn zu errichtende Baukörper hinsichtlich ihrer Lage und Höhe so anzuordnen, daß nach VDI 2718 "Schallschutz im Städtebau, Hinweise für die Planung" eine möglichst große Lärmschirmung erreicht wird. Im Baugenehmigungsverfahren sind entsprechende Auflagen durch die Bauaufsichtsbehörde zu machen.

- 4.4 Lärmimmissionen durch Gewerbe

In den Gewerbegebieten sind nach § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO an baulichen und sonstigen Anlagen sowie auf den gewerblich genutzten Freiflächen derartig bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zu treffen, daß die ausbreitungswirksame Schalleistung der gewerblich nutzbaren Flächen die in Tabelle angegebenen Werte nicht übersteigt.

Tabelle : zulässige Schallemissionen der Gewerbeflächen tags und nachts

Gewerbefläche	flächenbezogene Schalleistung		Fläche S in m²	Schalleistung L _{WA} in dB (A)	
	L _W				
	tags	nachts		tags	nachts
GEe-Gebiet 4					
Teilfläche 4.1	60	52	9.500	99	92
Teilfläche 4.2	60	52	14.200	102	94
Teilfläche 4.3	50	--	7.750	89	--
Teilfläche 4.4	60	50	4.600	97	87
Teilfläche 4.5	60	45	8.750	99	84
Teilfläche 4.6	56	--	5.375	93	--
Teilfläche 4.7	57	--	3.000	94	--
Teilfläche 4.8	53	--	13.675	94	--
GE-Gebiet 5	60	53	4.025	96	89
Summe			70.875	107	97

Eine Festsetzung für einzelne Betriebe kann nicht angegeben werden, da der Zuschnitt der zukünftigen Betriebsgrundstücke nicht bekannt ist.

- 4.5 Lärmimmissionen durch Straßenverkehr

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 des BauGB wird folgendes festgesetzt:
Die Wohn- und die Schlafräume sind auf der von der Bundesautobahn A 7 abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.
In den Gewerbegebieten sind Wohnungen auch für Betriebsangehörige nur in den Flächen 4.3, 4.4 und 4.6 zulässig.

In allen Wohngebäuden im allgemeinen Wohngebiet, im Mischgebiet sowie in den GEe-Gebieten 4.3, 4.4 und 4.6 des Plangebietes müssen Fenster der Schallschutzklasse 2 nach VDI 2719 eingebaut werden. Die Fenster der Wohngebäude im übrigen Gebiet müssen der Schallschutzklasse 3 entsprechen. Für Büroräume sind Fenster der Schallschutzklasse 2 vorgeschrieben.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 87 HBO

5. Dachgestaltung

Für alle Wohngebäude sind Walm- und Satteldächer mit einer Neigung von 30° bis 45° zulässig.
In Gewerbegebieten sind zusätzlich auch Flach-, Sht- und Pultdächer bis zur maximalen Neigung von 45° zulässig. Die Dacheindeckung hat in schieferfarbigen oder ziegelroten Farbtönen zu erfolgen. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind in die Gesamtgestaltung des Daches zu integrieren. Die Begrünung vorhandener Flachdächer ist erwünscht.

6. Baugestaltung
Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat in gedeckten Pastelltönen zu erfolgen.

7. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen
In den Gewerbegebieten sind mind. 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sind ausschließlich (100%-ig) mit Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen (1 Baum entspricht 10 m²; 1 Strauch 1 m²).

8. Gestaltung von Stellplätzen, Wegen und Zufahrten
Auf privaten Stellplätzen ist jeweils für 6 Stellplätze ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten (Pflanzliste s.A 3). Wege, Zufahrten, Stellplätze, vor allem Lagerplätze und Hofflächen sind in einer wasserdurchlässigen Bauweise herzustellen (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit Fugen - mind. 2 cm, Schotterterrassen).

9. Einfriedungen
Als Einfriedungen sind Holz- und Metallzäune in einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig.
Im Vorgartenbereich sind Zäune mit einheimischen Laubhecken (Pflanzliste s. A 3) zu umpflanzen. An Eckgrundstücken darf der Bewuchs an der zur Verkehrsfläche orientierten Seite nicht höher als 0,75 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 bepflanzen.

C. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

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

12. Brauchwasser
Das Niederschlagswasser von den Dachflächen, das nicht mit Schadstoffen beaufschlagt ist, soll in Zisternen zu gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden, sofern keine hygienischen Bedenken entgegen stehen. In geeigneten Fällen kann es auch in die im Geltungsbereich liegenden Fließgewässer eingeleitet oder auf den Grundstücken versickert werden.

D. Rechtsgrundlagen

- Als Rechtsgrundlagen sind zu beachten:
-Baugesetzbuch (BauGB),
-Bau-nutzungsverordnung (BauNVO),
-Planzeichenverordnung (PlanZV 90),
-Hess. Bauordnung (HBO),

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

VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

(Ort)	(Datum)
(Siegel)	(Unterschrift) Katasteramt

Aufstellungsbeschuß
Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Künzell am 20.08.1987 beschlossen.

Der Beschluß wurde gem. § 2 (1) BauGB im Amtsblatt Ausgabe Nr. 38 vom 15.09.1987 ortsüblich bekanntgemacht.

Bürgerbeteiligung
Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurde am 23.03.1988 durchgeführt. Art und Weise der Beteiligung ist im Amtsblatt Ausgabe Nr. 11 vom 15.03.1988 bekanntgemacht worden.

Öffentliche Auslegung
Die Gemeindevertretung hat den Entwurf gem. § 3 (2) BauGB am 07.09.1989 zur öffentlichen Auslegung beschlossen.
Die fristgerechte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben und dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gem. § 3 (2) BauGB ortsüblich im Amtsblatt Ausgabe Nr. 51/89 vom 19.12.1989.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer von mind. einem Monat erfolgte gem. § 3 (2) BauGB vom 27.12.1989 bis einschl. 29.01.1990.

Erneute öffentliche Auslegung
Die Gemeindevertretung hat den Entwurf gem. § 3 (2) BauGB am 12.12.1991 zur erneuten öffentlichen Auslegung beschlossen.
Die fristgerechte Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben und dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gem. § 3 (2) BauGB ortsüblich im Amtsblatt Ausgabe Nr. 51 und 52/91 vom 17.12.1991.

Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer von mind. einem Monat erfolgte gem. § 3 (2) BauGB vom 27.12.1991 bis einschl. 27.01.1992.

Erneute öffentliche Auslegung
Die Gemeindevertretung hat den Entwurf gem. § 3 (3) BauGB am 15.09.1994 zur erneuten öffentlichen Auslegung beschlossen.
Die fristgerechte Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben und dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gem. § 3 (3) BauGB ortsüblich im Amtsblatt Ausgabe Nr. 38 vom 20.09.1994.

Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer von mind. einem Monat erfolgte gem. § 3 (3) BauGB vom 28.09.1994 bis einschl. 28.10.1994.

Satzungsbeschuß

Die Gemeindevertretung hat diesen Bebauungsplan am 23.02.1995 gem. § 10 BauGB und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 87 HBO als Satzung beschlossen.

Künzell	24. MAI 1995	(Datum)
(Siegel)	(Unterschrift) Bürgermeister	

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist dem Regierungspräsidium am gem. § 11 BauGB angezeigt worden.

Das Regierungspräsidium hat am erklärt, daß der Bebauungsplan Rechtsvorschriften nicht verletzt.

Kassel	Das Anzeigeverfahren nach § 9 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird bei Prüfung von Maßgaben und/oder Auflagen nicht geltend gemacht. Verfügung vom 27. Juli 1995, Am. 34 - Künzell - 41
(Siegel)	(Unterschrift) Genehmigungsbehörde

Die ortsübliche Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens gem. § 12 BauGB erfolgte am 13. SEP. 1995 im Amtsblatt Ausgabe 38/95 vom 13. SEP. 1995

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Künzell	22. MAI 1995	(Datum)
(Siegel)	(Unterschrift) Bürgermeister	

PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeine Wohngebiete
MI	Mischgebiete
GEe	Eingeschränkte Gewerbegebiete
GE	Gewerbegebiete

Maß der baulichen Nutzung

- z. B. 1,6 Geschoßflächenzahl
z. B. 0,8 Grundflächenzahl
z. B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Bauweise, Baugrenzen

0	Offene Bauweise
Baugrenze	
SD	Satteldach

Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinien
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Befahrbarer Wohnweg, verkehrsberuhigter Ausbau und Beschilderung (s. Begründung)
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich

Flächen für Versorgungsanlagen

	Flächen für Versorgungsanlagen
	Elektrizität
	Wasser- RRÜB-Rückhaltebecken

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

unterirdisch	
FM	Fernmeldekabel
K	Abwasserkanal

Grünflächen

	Öffentliche Grünflächen
V	Verkehrsgrün
	Private Grünflächen

Wasserflächen

	Bachlauf
	Flächen für die Regelung des Wasserabflusses: Sedimentationsbecken

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	Streuobstwiese
	Naturwiese
	Gelenkte Gehölzsukzession Baumhecke/ Strauchhecke
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
	Anzupflanzende Bäume

Sonstige Planzeichen

-----	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädlich Umwelteinwirkungen: beplanter Erdwall
	Aufschüttungen, Böschungen
	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind: Sichtdreiecke
• • • •	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten und Abgrenzung der flächenbezogenen Schalleistungspegel
10,0	Maßabgaben in Meter
-----	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
.....	Baubeschränkungszone (§ 9 (2) FStr. G)
-----	Grenze des Geltungsbereiches BP Pilgerzell, Teil Nord und Teil Ost
-----	Grenze der Ausgleichsflächen

BEBAUUNGSPLAN NR. 4 „GEWERBEGEBIET - IN DEN GRÜNDEN“

MIT TEILWEISER ÄNDERUNG DER BEBAUUNGSPLÄNE OT PILGERZELL „NORD“ UND OT PILGERZELL „TEIL OST“

DER GEMEINDE KÜNZELL, OT PILGERZELL

MASS 1:1000



PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG

ROSBACHER WEG 8 · 61206 WÖLLSTADT 2 · TEL. 06034 / 4657 · FAX 06034 / 6318

BEARBEITET	GEZ.	DATUM
NG		MAI 1995