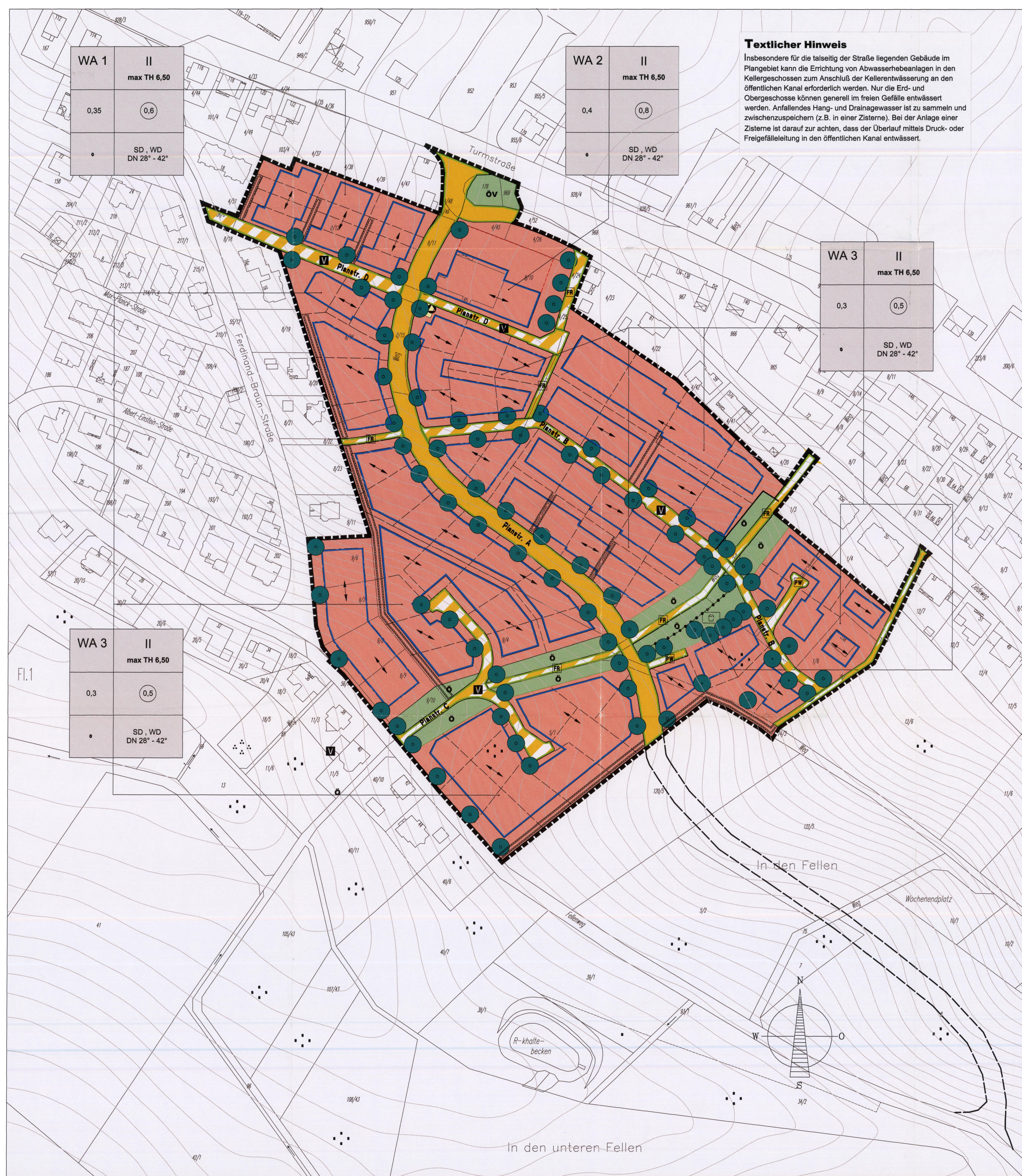




Textlicher Hinweis

Insbesondere für die teilweise der Straße liegenden Gebäude im Plangebiet kann die Errichtung von Abwasserbehalten in den Kellergeschossen zum Anschluss der Kellerentwässerung an den öffentlichen Kanal erforderlich werden. Nur die Erd- und Obergeschosse können generell im freien Gefälle entwässert werden. Anfallendes Hang- und Drainagewasser ist zu sammeln und zwischenzuspeichern (z.B. in einer Zisterne). Bei der Anlage einer Zisterne ist darauf zu achten, dass der Überlauf mittels Druck- oder Freigefälleleitung in den öffentlichen Kanal entwässert.

Legende

Teil A - Zeichnerische Festsetzungen

WA Planzeichen
(Planzeichenverordnung PlanZV 90 vom 18.12.1990)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Algemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GFZ z.B. 0,7 Geschosflächenzahl (§§ 16, 20 BauNVO)

GRZ z.B. 0,4 Grundflächenzahl (§§ 16, 19 BauNVO)

z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 BauNVO)

TH max. 6,50 m Traufhöhe, z.B. Traufhöhe maximal 6,50 m (§ 16 BauNVO)

3. Bauweise, Baugrenze, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen bestimmt. (Eine Bebauung ist nur innerhalb der Baugrenzen möglich.)

Hauptfächrichtung bindend (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
(Hauptgebäudestellung)

Hauptfächrichtung bindend (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
(Hauptgebäudestellung)

Hauptfächrichtung bindend (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
(Hauptgebäudestellung)

Hauptfächrichtung bindend (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
(Hauptgebäudestellung)

Hauptfächrichtung bindend (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
(Hauptgebäudestellung)

Hauptfächrichtung bindend (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
(Hauptgebäudestellung)

Hauptfächrichtung bindend (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
(Hauptgebäudestellung)

Hauptfächrichtung bindend (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
(Hauptgebäudestellung)

Hauptfächrichtung bindend (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
(Hauptgebäudestellung)

Hauptfächrichtung bindend (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
(Hauptgebäudestellung)

Hauptfächrichtung bindend (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
(Hauptgebäudestellung)

Hauptfächrichtung bindend (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
(Hauptgebäudestellung)

Hauptfächrichtung bindend (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
(Hauptgebäudestellung)

Hauptfächrichtung bindend (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
(Hauptgebäudestellung)

Hauptfächrichtung bindend (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
(Hauptgebäudestellung)

Hauptfächrichtung bindend (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
(Hauptgebäudestellung)

Hauptfächrichtung bindend (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
(Hauptgebäudestellung)

Hauptfächrichtung bindend (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
(Hauptgebäudestellung)

Hauptfächrichtung bindend (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
(Hauptgebäudestellung)

Hauptfächrichtung bindend (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
(Hauptgebäudestellung)

Hauptfächrichtung bindend (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
(Hauptgebäudestellung)

Hauptfächrichtung bindend (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
(Hauptgebäudestellung)

Hauptfächrichtung bindend (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
(Hauptgebäudestellung)

Hauptfächrichtung bindend (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
(Hauptgebäudestellung)

Hauptfächrichtung bindend (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
(Hauptgebäudestellung)

Hauptfächrichtung bindend (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
(Hauptgebäudestellung)

Hauptfächrichtung bindend (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
(Hauptgebäudestellung)

Hauptfächrichtung bindend (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
(Hauptgebäudestellung)

Hauptfächrichtung bindend (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
(Hauptgebäudestellung)

Hauptfächrichtung bindend (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
(Hauptgebäudestellung)

Hauptfächrichtung bindend (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
(Hauptgebäudestellung)

Hauptfächrichtung bindend (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
(Hauptgebäudestellung)

Teil B - Textliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen
gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. der Baunutzungsverordnung.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA (§ 4 BauNVO) - Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit den §§ 16 und 18 BauNVO werden für die Baugruben die maximalen Höhen der baulichen Anlagen wie folgt festgesetzt:

Traufhöhe (TH) max. 6,50 m.
Maßgebend für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Außenwandhöhe bis zur Traufe (Schnittlinie der Oberkante der Dachhaut mit der Fassadenaußenfläche) gemessen vom Anschnitt des gewachsenen Bodens.

Zulässig ist ein ziegelroter bis rotbrauner, brauner oder anthrazitfarbiger bis schwarzer Farbton. Es gilt die Dachgubenabsetzung der Gemeinde Künzell. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solarthermie / Photovoltaik) sind zulässig.

Fassaden
Die Außenfronten der Gebäude dürfen nicht mit poliertem Werkstein, glasierten Keramikplatten, Spaltsteinen, Mosaikfliesen, Zementplatten oder Kunststoff verkleidet werden. Die Verwendung von Steinputz oder ähnlich wirkenden Anstrichen ist unzulässig.

Zulässig sind insbesondere Putz, Bruchsteine, Ziegelmauerwerk, Kalksandsteine, Holzverkleidungen, Zink und Kupfer.

Einrichtungen
Im Allgemeinen Wohngebiet sind Einrichtungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen als Laubdecken bis 0,90 m Höhe zulässig. Zäune aus Drahtgeflecht sowie Holzzäune sind straßenseitig intensiv mit Laubgehölzen einzugrünen.

Abfallbehälterplätze
Abfallbehälter sind gegen Einblick abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen oder mit Gehölzen zu umplanzen.

Unbebaute Grundstücksfläche
Unbebaute Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Der Anteil der Vegetationsfläche an der Gesamtgrundstücksfläche darf im Allgemeinen Wohngebiet WA3 40 % nicht unterschreiten.

Zisternen
Das unbelastete Oberflächenwasser der Dachflächen muß in Zisternen gesammelt werden (Empfehlung: 50 l/m² bedachte Grundfläche). Die Einnahme und Verwendung von Brauchwasser (z. B. zur Gartenbewässerung oder Toiletenspülung) ist zulässig.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird festgesetzt, daß 500m² Fläche für das einzelne Grundstück nicht unterschritten werden dürfen. Eine Ausnahme von dieser Festsetzung wird bei einer Bebauung mit Doppelhaushäusern oder Reihenhäusern auf 300 m² zugelassen. Als Höchstgrenze für Einzelgrundstücke werden 1.000 m² festgesetzt.

Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze, Carports und Garagen ausnahmsweise auch außerhalb der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich wasserdurchlässige Oberflächenmaterialien für Wege, Zufahrten und Stellplätze zu verwenden. Beton und Asphalt sind hier unzulässig.

Stellplätze sind durch Hecken, Sträucher oder Bäume abzuschirmen. Zur Überdeckung sind Pergolen oder Rankengerüste mit einer dauerhaften Begrünung zulässig.

Aufsichtungen und Abgrabungen im Bereich vorhandener und zu erhaltender Bäume sind unzulässig. Beim Anlegen von Pflanzflächen ist der vorhandene Boden zu verwenden. Der Bodencharakter ist zu erhalten.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist die Anlage von offenen Gräben zur Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser zulässig.

Festsetzungen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die durch zeichnerische Festsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln. Abgblänge Bäume sind durch standortgerechte Bäume gemäß Artenauswahl zu ersetzen.

Es sind je Baugrundstück, dass mit einem Einzelhaus bebaut wird mindestens ein großkroniger Laubbaum (2 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm) bzw. 2 Obstbäume (Halb- oder Hochstämme) zu pflanzen.

Mindestens 40 % der öffentlichen Grünflächen sind mit Gebüsch aus Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die restlichen Flächen sind als Extensivrasen anzulegen.

Entlang der Hauptschließungsstraße ist vor jedem Hausgrundstück ein Spitz-Ahorn (Acer platanoides, 2 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm) anzupflanzen, mindestens alle 25 m.

Alle festgesetzten Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und erforderlichenfalls zu ersetzen.

Für die zeichnerisch festgesetzte Anpflanzung von Bäumen sind Abweichungen vom festgesetzten Standort bis 6,0 m zulässig, wenn die örtlichen Gegebenheiten dies erfordern.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Privater Wohnweg" besteht ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 besteht ein Leitungsrecht entlang der Grundstücksgrenzen zugunsten der Oberflieger (in Form gemeinsamer Hausanschlüsse).

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 HBO

1. Gestalterische Anforderungen an die Gebäude

Dachform
Im Allgemeinen Wohngebiet sind für die Hauptbaukörper der Wohnbebauung nur Satteldächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer zulässig.

Dachneigung
Die zulässige Dachneigung ist durch Planschrieb in der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzt.

Dachfarbe / Dachaufbauten
Zulässig ist ein ziegelroter bis rotbrauner, brauner oder anthrazitfarbiger bis schwarzer Farbton. Es gilt die Dachgubenabsetzung der Gemeinde Künzell. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solarthermie / Photovoltaik) sind zulässig.

Fassaden
Die Außenfronten der Gebäude dürfen nicht mit poliertem Werkstein, glasierten Keramikplatten, Spaltsteinen, Mosaikfliesen, Zementplatten oder Kunststoff verkleidet werden. Die Verwendung von Steinputz oder ähnlich wirkenden Anstrichen ist unzulässig.

2. Gestalterische Anforderungen an die Grundstücke

Einrichtungen
Im Allgemeinen Wohngebiet sind Einrichtungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen als Laubdecken bis 0,90 m Höhe zulässig. Zäune aus Drahtgeflecht sowie Holzzäune sind straßenseitig intensiv mit Laubgehölzen einzugrünen.

Abfallbehälterplätze
Abfallbehälter sind gegen Einblick abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen oder mit Gehölzen zu umplanzen.

Unbebaute Grundstücksfläche
Unbebaute Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Der Anteil der Vegetationsfläche an der Gesamtgrundstücksfläche darf im Allgemeinen Wohngebiet WA3 40 % nicht unterschreiten.

Zisternen
Das unbelastete Oberflächenwasser der Dachflächen muß in Zisternen gesammelt werden (Empfehlung: 50 l/m² bedachte Grundfläche). Die Einnahme und Verwendung von Brauchwasser (z. B. zur Gartenbewässerung oder Toiletenspülung) ist zulässig.

Teil C - Allgemeine Hinweise

Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 19815 Bl. 2 abzuschleiben und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.

Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Auf den Erlaß des Hess. Ministers des Innern vom 06.06.1979 und 08.03.1982 (StAnz. 9/79 S. 1342, 82 S. 625) bezüglich der Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solaranlagen) wird hingewiesen.

Für die ordnungsgemäße Abführung der häuslichen Abwässer sowie des anfallenden Niederschlagswassers ist die Abwassersanierung in ihrer aktuellen Fassung maßgebend.

Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswachsungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können.

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt werden, ist nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen/Archäologische Denkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungssstätte 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Insbesondere für die teilweise der Straße liegenden Gebäude im Plangebiet kann die Errichtung von Abwasserbehalten in den Kellergeschossen zum Anschluß der Kellerentwässerung an den öffentlichen Kanal erforderlich werden. Nur die Erd- und Obergeschosse können generell im freien Gefälle entwässert werden. Anfallendes Hang- und Drainagewasser ist zu sammeln und zwischenzuspeichern (z.B. in einer Zisterne). Bei der Anlage einer Zisterne ist darauf zu achten, dass der Überlauf mittels Druck- oder Freigefälleleitung in den öffentlichen Kanal entwässert.

Teil D - Rechtsgrundlagen

Den textlichen Festsetzungen liegen zugrunde:
• das Baugesetzbuch (BauGB) in der zur Zeit der Offenlage gültigen Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141 ff.)
• die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

• die Hessische Bauordnung (HBO) vom 20. Dezember 1993 (GVBl. I S. 855) geändert durch Art. 5 des Gesetzes zur Änderung des Hessischen Naturschutzgesetzes vom 19. Dezember 1994 (GVBl. I S. 775)

• Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - Planzeichenverordnung - (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Oktober 1990 (BGL I S. 1991, S. 58)

• Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplänen vom 28. November 1977 (GVBl. I S. 102) in Verbindung mit der Hessischen Bauordnung (HBO)

• Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HNEatG) in der Fassung vom 16. April 1998

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) in der Fassung vom 12. März 1987 (BGBl. S. 889) zuletzt geändert durch Drittes Gesetz zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 26. August 1998

TEIL E - Verfahrensvermerke

Übereinstimmungsvermerk

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Flurstücke sind mit der erforderlichen Genauigkeit dargestellt und stimmen mit dem Katasternachweis überein.
Der Gebäudenachweis entspricht der Örtlichkeit.

Fulda, den _____
Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Fulda, den _____

Aufstellungs- und Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschuß der Gemeindevertretung der Gemeinde Künzell am 04.11.1999
Bekanntmachung am: 06.02.2000
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Künzell
Der Bürgermeister

2. Offenlegungsbeschuß der Gemeindevertretung der Gemeinde Künzell am 06.04.2000
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Künzell
Der Bürgermeister

3. Bekanntmachung der Offenlegung am: 09.05.2000
Der Planentwurf hat in der Zeit vom 17.05.2000 bis 19.05.2000 öffentlich ausliegen.
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Künzell
Der Bürgermeister

4. Bekanntmachung der erneuten Offenlegung am: 21.11.2000
Der Planentwurf hat in der Zeit vom 11.12.2000 bis 02.01.2001 erneut öffentlich ausliegen.
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Künzell
Der Bürgermeister

5. Bebauungsplan Nr. 7 "Südlich Liedeweg" und die baurechtlichen Festsetzungen gem. § 87 HBO wurden von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen am: 01.02.2001
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Künzell
Der Bürgermeister

6. Bekanntmachungsvermerke
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Künzell
Der Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschuß für den Bebauungsplan Nr. 7 "Südlich Liedeweg" mit integriertem Grünordnungsplan, wurde gemäß Hauptatzungsordnung bekanntgemacht am: 27.03.2001
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Künzell
Der Bürgermeister

Damit ist der Bebauungsplan wirksam ab dem: 27.03.2001
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Künzell
Der Bürgermeister

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Künzell
Der Bürgermeister

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Künzell
Der Bürgermeister

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Künzell
Der Bürgermeister

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Künzell
Der Bürgermeister

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Künzell
Der Bürgermeister

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Künzell
Der Bürgermeister

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Künzell
Der Bürgermeister

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Künzell
Der Bürgermeister

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Künzell
Der Bürgermeister

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Künzell
Der Bürgermeister

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Künzell
Der Bürgermeister

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Künzell
Der Bürgermeister

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Künzell
Der Bürgermeister

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Künzell
Der Bürgermeister

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Künzell
Der Bürgermeister

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Künzell
Der Bürgermeister

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Künzell
Der Bürgermeister

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Künzell
Der Bürgermeister

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Künzell
Der Bürgermeister

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Künzell
Der Bürgermeister

Gemeinde Künzell Landkreis Fulda

Ortsteil Pilgerzell, Flur 1 u. 2

Bebauungsplan Nr. 7

"Südlich Liedeweg",

mit integriertem Grünordnungsplan

Maßstab 1:1.000 (im Original)

0 50 100 m

Projekt-Ing.: KÖ Projekt Nr.: 310 02432 35
Bearbeitet: KÖ Datum: 15.01.2001
Gezeichnet: Md
Geprüft: GFL
Datei: D:\ARB\kuenzell\Btp-b-plan13-endfassung.dwg

Planungs- und Ingenieurgesellschaft GmbH
Zweigstelle Kassel
Germaniastraße 14 A - 34119 Kassel
Tel.: (0561) 70723-0 - Fax (0561) 70723-15
e-Mail: - gfk@kassel.aol.com