



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 „Sondergebiet Recyclingbetrieb und Lagerplätze“ (SO_R) gemäß § 11 BauNVO gekennzeichneten Bereichen sind alle Gewerbebetriebe ausgeschlossen, welche sich nicht auf die Aktivitäten „Recycling, Handel und Zwischenlagerung diverser Baustoffe“ sowie aller Erdarten und dazugehörige Nebenbetriebe dieser Produkte beziehen. Für diese Art Betriebe sind alle notwendigen Nebeneinrichtungen wie Verwaltungsgebäude, Waage, Betriebskantine etc. zulässig.

1.2 Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben jeglicher Art ist nach § 1 (9) BauNVO unzulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 (3) BauNVO wird für die Baugebiete die max. Höhe der baulichen Anlage festgesetzt. Es gelten die Festsetzungen in der Planzeichnung.

3. BAUWEISE

Gemäß § 22 (4) BauNVO wird festgesetzt, daß die Länge der Gebäude in den Gewerbegebieten abweichend von der offenen Bauweise mehr als 50 m betragen darf.

4. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Entlang der Verkehrswege und in den Bereichen, die langfristig den Rand des Betriebsgeländes bilden, werden „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt.

Diese Flächen sind mit folgenden autochthonen Laubgehölzen zu begrünen:

BAÜME	Populus tremula
Aspe	Acer pseudoplatanus
Bergahorn	Sorbus aucuparia
Eberesche	Fraxinus excelsior
Esche	Acer campestre
Feldahorn	Carpinus betulus
Hainbuche	Fagus sylvatica
Rotbuche	Salix caprea
Salweide	Quercus robur
Stieleiche	Prunus avium
Vogelkirsche	Tilia cordata
Winterlinde	

Pflanzengrößen der Bäume: Hochstämme 3 x v. mit Drahtballierung, 2,5 bis 3 m hoch, Stammumfang mind. 12 – 14 cm.

STRÄUCHER

Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Hirschholunder	Sambucus racemosa
Liguster	Ligustrum vulgare
Schneeball	Viburnum opulus
Schwarzdorn	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Weißdorn	Crataegus laevigata

Pflanzengrößen: Sträucher 2 x v. mit Topfballen 100 bis 150 cm, mind. 3 Triebe.

Ungegliederte Außenwandflächen ab 50 m² sind mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.

KLETTERGEHÖLZE

Efeu	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Windknöterich	Polygonum aubertii

Pflanzengrößen wie für die Ranker: Sträucher 2 x v. mit Topfballen, mind. 2 Triebe 80 bis 100 cm hoch. Die Pflanzstreifen (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) dürfen – soweit erforderlich – zum Zwecke der Anlage von Eingängen, Zu- und Ausfahrten unterbrochen werden.

5. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

5.1 Auf privaten Stellplätzen ist jeweils für 6 Stellplätze ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten (Vorschlagsliste).

5.2 FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

5.2.1 Entwicklung eines Feldgehölzes auf derz. Ackerland im Zusatzgeltungsbe- reich Pilgerzell Flur 6, Flurstück 115/2 = 28.652 m² Hier wird auf derzeitigem Ackerland ein Feldgehölz durch Initialpflanzungen angelegt. Auf dieser Fläche werden 10 Pflanzinseln à 1.000 m² verteilt. In jeder Pflanzinsel werden Heister 2 x v. o. B. von 1 bis 1,5 m Höhe im Pflanzverband 2 x 2 m gepflanzt = 250 Heister pro Pflanzinsel. Einzelbaum- Fuge- und Verblisschutz ist durchzuführen. Auch in diesem Bereich sind Dünger- und Biozideinsatz verboten.

5.2.2 ZUORDNUNGSFESTSETZUNG

Die im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen für Ersatzmaßnahmen sowie die darauf auszuführenden Ersatzmaßnahmen sind dem aus den Festsetzungen des Bebauungs-planes resultierenden Eingriff als Sammelersatzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB zugeord- net.

Die besonderen Maßnahmen, die im Baugebiet zum Schutz der Umwelt durchgeführt werden, sind Teil der Ersatzmaßnahmen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 81 HBO

5. DACHGESTALTUNG

Im Sondergebiet sind für alle Gebäude nur Satteldächer zulässig. Die Dach- neigung muß 10° bis 35° betragen. Eventuelle Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind in die Gesamtgestaltung des Daches zu integrieren. Die Dächer sind in gedeckten Farben zu halten, wobei rote und rotbraune Töne bevorzugt werden sollen.

7. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELT- EINWIRKUNGEN UND ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN ODER SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN

7.1 Wasser ist grundsätzlich sparsam zu verwenden. Alle Gebäude sind mit wassersparenden Installationen, Verbrauchsstellen und Verbrauchsgeräten auszurüsten. Die Bestimmungen des Hessischen Wassergesetzes, insbe- sondere die §§ 51 und 55 sind umzusetzen.

7.2 Das Niederschlagswasser von Dachflächen sollte in zentralen Zisternenan- lagen oder in Regenrückhaltebecken aufgefangen und als Betriebswasser genutzt werden (DVGW-Arbeitsblatt W 555, DIN 1989). Zisternen sind dem zuständigen Kreisgesundheitsamt anzuzeigen.

7.3 Regenrückhaltebecken: Das am Westrand des Plangebietes zeichnerisch festgesetzte Becken dient gleichzeitig als Löschwasserreserve. Es wird in Erdbauweise erstellt und auf der Sohle und den Böschungen mit Land- schaftsrasen eingesät. Das Wasser wird in den angrenzenden Wegeseiten- gräben im Bedarfsfall sukzessive abgelassen. Hierzu ist eine wasserrechtli- che Einleitungsgenehmigung erforderlich. Die Löschwasserreserve muss mind. 600 l/min für 2 Stunden = 72 m³ betragen.

8. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN In dem Baugebiet sind mind. 5 % der nicht überbaubaren Grundstücksflä- chen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sind ausschließlich (100 %-ig) mit Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanz- en (1 Baum entspricht 50 m²; 1 Strauch 5 m²).

9. EINFRIEDRUNGEN

Als Einfriedungen sind Holz- und Metallzäune ohne Sockel, mit einem Min- destabstand zum Boden von 15 cm in einer max. Höhe von 2,5 m zulässig. Die Zäune sind mit einheimischen Laubbäumen zu umplanzen. An Eck- grundstücken darf der Bewuchs an den zur Verkehrsfläche orientierten Sei- ten nicht höher als 0,75 m sein.

C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

10. BODENFUND E Bodenfunde sind gem. § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln (Anzeigepflicht). Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Vor- und Frühgeschichte in Marburg, den Gemeindevorstand der Gemeinde Künzell oder die Untere Denkmalschutzbehörde des Land- kreises Fulda zu richten. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schonen (§ 29 (3) DSchG).

11. ALTLASTEN Werden im Rahmen von Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungs-planes Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen fest- gestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Kassel, Staatl. Umweltamt Bad Hersfeld als technische Fachbehörde, der Gemeindevorstand der Ge- meinde Künzell, die nächste Polizeidienststelle oder das Amt für Abfallwirt- schaft beim Landkreis Fulda zu benachrichtigen, um die weitere Vorge- hensweise abzustimmen. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entsch- eidung einzustellen. Im Plangebiet sind weder Altablagierungen oder Altstandorte bekannt.

12. BELEUCHTUNG Aus Gründen des Artenschutzes sollen Natriumdampf-Lampen zur Beleuch- tung bevorzugt werden.

13. LÖSCHWASSERVERSORGUNG Der Kreisbrandinspektor teilt mit Schreiben vom 10.11.2005 zum Brand- schutz folgendes mit: Gemäß § 3 (1) 2 Nr. 4 des Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) vom 17.12.1998 ist die Bereitstel- lung von Löschwasser eine Aufgabe der Gemeinden. Sie können jedoch bei Bauvorhaben mit besonderer Brand- und Expl- osionsgefahr und bei abgelegenen Gebäuden, Anlagen, Einrichtungen und La- gerstätten, die nicht an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen sind, ihrerseits die Bauherren bzw. Eigentümer im Rahmen des § 45 HBKG zur Bereitstellung ausreichender Löschwassermengen und der erforderli- chen Entnahmeeinrichtungen verpflichten oder ihre Zustimmung zum Bau- vorhaben von der Erfüllung entsprechender Auflagen abhängig machen. Bemessungsgrundlage für den erforderlichen Löschwasserbedarf ist das DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt W 405 vom Juli 1978.

D. RECHTSGRUNDLAGEN

Als Rechtsgrundlagen sind zu beachten:

- Baugesetzbuch (BauGB),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90),
- Hess. Bauordnung (HBO);
- EAG Bau vom 24.06.2004;
- Hess. Wassergesetz (HWG)

Jeweils in der z. Zl. der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Künzell am 02.02.2006 beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich im Amtsblatt Nr. 06 von Künzell vom 07.02.2006.

BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung wurde gem. § 3 (1) BauGB vom 13.02.2006 bis einschließlich 17.02.2006 durchgeführt. Die fristgerechte Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung erfolgte ortsüblich im Amtsblatt Nr. 06 von Künzell vom 07.02.2006.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Künzell hat den Entwurf gem. § 3 (2) BauGB in der Sitzung am 18.05.2006 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 Ausle- gungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gem. § 3 (2) BauGB ortsüblich im Amtsblatt Nr. 22 der Gemeinde Künzell vom 30.05.2006.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer von mind. einem Monat erfolgte gem. § 3 (2) BauGB vom 12.06.2006 bis einschl. 14.07.2006.

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Aus formalen Gründen musste der Entwurf des Bebauungsplanes nebst Umwelt- bericht und allen bis dahin vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen (Themenschwerpunkte: Wasserversorgung und Landschaftspflege) gem. § 3 (2) BauGB noch einmal öffentlich ausgelegt werden.

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 gem. § 3 (2) BauGB ortsüb- lich im Amtsblatt der Gemeinde Künzell vom 15.08.2006.

Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung, Textfestset- zungen, Umweltbericht und allen bis dahin vorliegenden umweltrelevanten Stel- lungnahmen (Themenschwerpunkte: Wasserversorgung und Landschaftspflege) erfolgte auf die Dauer von mind. einem Monat gem. § 3 (2) BauGB vom 23.08.2006 bis einschl. 25.09.2006.

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Künzell hat diesen Bebauungsplan in der Sitzung am 16.11.2006 gemäß § 10 BauGB und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 81 HBO als Satzung beschlossen.

Künzell, 13. Feb. 2007
(Datum)
(Unterschrift)
Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB erfolgte im Amtsblatt Nr. 06 von Künzell vom 06.02.2007.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Künzell, 13. Feb. 2007
(Datum)
(Unterschrift)
Bürgermeister

Kompensationsfläche

Gemarkung Pilgerzell (Künzell), Flur 6, Flurst. 115/2



LEGENDE

Zusatzgeltungsbereich

Bestand

Wiese, Nutzung aufgegeben

Entwicklung

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

FH Feldgehölz - Entwicklung

S Staudenflur - Entwicklung

Die Lage der Fläche im größeren Raum = vergleiche Kartenausschnitte 1 : 25.000 im Begründungstext

Hinweis:

Eine weitere Kompensationsfläche befindet sich außerhalb des Gemeindegebietes Künzell, im Bereich der Stadt Gersfeld / Rhön (Gemarkung Hettenhausen und Altenfeld). Sie wird über städtebaulichen Vertrag gesichert und ist in Abbildung 6 der Begründung vorerst nur grob abgegrenzt, da die neuen Parzellen in diesem Bereich erst im Verlaufe eines Flurbereinigungs- verfahrens festgelegt werden. Die Größe der Fläche beträgt mind. 74.000qm und max. 100.000qm. (vgl. Kap. 7 der Begründung)

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Art d. baul. Nutzung	Zahl d. Vollgeschosse	1	2
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl	SO (R) I	SO (LA) Haldenhöhe 6m
Bauweise	Dachform	0,5 0,5	- -
		a SD	- -

PLANZEICHEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Sondergebiet "Recyclingbetrieb und Lagerplätze"
① = Brecher ② = Büro + Sozial ③ = Lagerhalle ④ = Lagerfläche für Recycelmaterial

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Geschoßflächenzahl
Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Firsthöhe
(max. 8,50m für das Büro bzw. 12,50m für die Lagerhalle)

BAUWEISE, BAUGRENZEN

abweichende Bauweise

Baugrenze

SD Satteldach

VERKEHRSFLÄCHEN

Strassenverkehrsfläche

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG:

Wirtschaftsweg, befestigt mit Schotter / Grasweg

Werkstrasse

Ein- / Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLETSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPFABWASSERLEITUNGEN

unterirdisch / TW = Trinkwasser RW = Regenwasser

GRÜNFLÄCHEN

Private Grünflächen

S Schutzpflanzung

Öffentliche Grünflächen

V Verkehrsgrün

WASSERFLÄCHEN

Regenüberlaufbecken

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASS- NAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENT- WICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Anpflanzung von Einzelbäumen (Laubgehölze)

Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

EX Fläche für Extensivwiese, geplant

S Fläche für gelenkte Sukzession

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

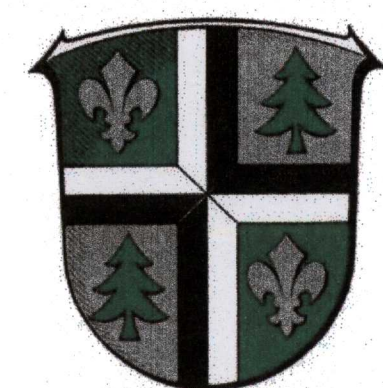
Grenze unterschiedlicher Nutzung

Immissionschutzwall / Bauverbotszone

St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Bauverbotszone

Gemeinde Künzell



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Recycling - Anlage OT Pilgerzell

Maßstab 1 : 1000

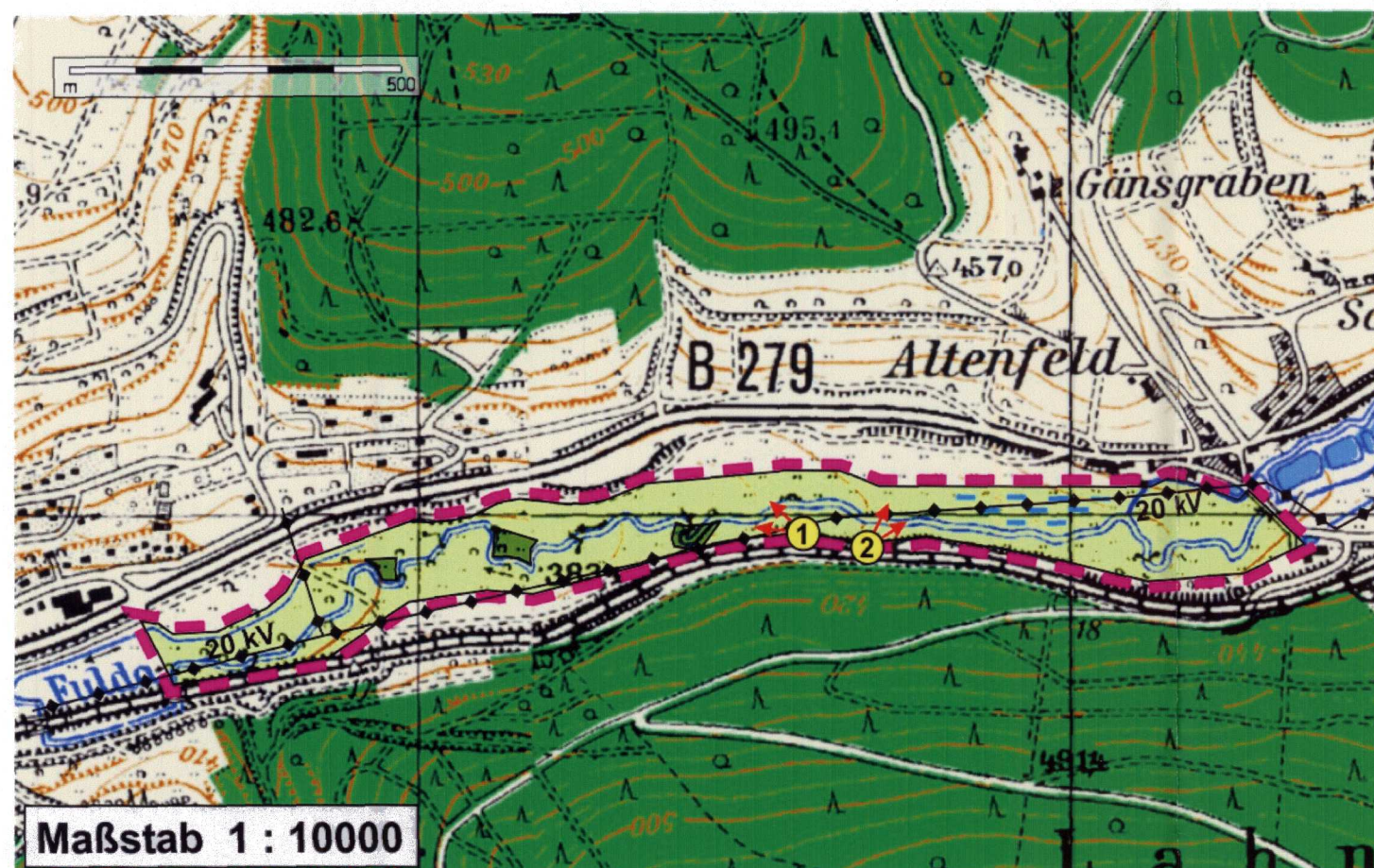
Planungsgruppe Freiraum und Siedlung

Rosbacher Weg 8, 61206 Wöllstadt
Tel. 06034-4657 / -3059, Fax 06034-6318
Email: planungsgruppe.fs@online.de

Bearbeiter / in Zeichner / in Maßstab Planungsstand Datum

ESW J.R. 1 : 1000 Satzung November 2006

Abb. 6: Kompensationsmaßnahme Altenfeld und Hettenhausen (Gersfeld)
TK 1 : 25000 vergrößert auf 1 : 10000



Fotostandort 1



Fotostandort 2



LEGENDE



Grenze des Zusatzgeltungsbereichs



vorherrschende Wiesennutzung
(Auen - Fettwiesen)



Feuchtstellen



vorhandene Auwald - Entwicklung



Fotostandorte



vorhandene 20 kV - Leitung