

# 2. ÄNDERUNG DES B.-PLANES OT PILGERZELL „TEIL OST“ (DIE HAUSWIESE) DER GEM. KÜNZELL KREIS FULDA M 1:1000



## ZEICHENERKLÄRUNG:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- vorhandene Grenzen
- Grenzen der Grundstücke (nicht rechtsverbindl.)
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

GA Garagen

nicht überbaubare Fläche  
 Mischgebiet, überbaubare Fläche

- II max. zweigeschossig
- Geschosßflächenzahl als Zahl im Kreis
- 0.3 Grundflächenzahl
- o offene Bauweise
- FD Firstdach wie: Satteldach, bis 38°
- Hauptfirstrichtung

- Bindung für das Erhalten vorhandener Bäume
  - = Weide (Salix fragilis)
  - = Obstbaum - Arten
- Bindung für das Anpflanzen standortgerechter Einzelbäume (als Heister mind. 150 - 200 cm hoch oder als Hochstamm mit 10 - 12 cm Stammumfang).  
Im Gewässerbereich sind zulässig:
  - Q Sommerleiche (Quercus pedunculata)
  - A Schwarzerle (Alnus glutinosa)
  - S { Purpurweide (Salix purpurea, nana)
  - Silberweide (Salix alba)
  - Korbweide (Salix viminalis)  
Im Straßenbereich sind zulässig:
  - Hainbuche (Carpinus betulus)
  - Spitzahorn (Acer platanoides)
  - Winterlinde (Tilia cordata)
  - Berg - Ulme (Ulmus glabra)

## Grundlagen sind:

- Das Bundesbaugesetz in der Fassung vom 06. Juli 1979 (BGBl I S. 949)
- Die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. Sept. 1977 (BGBl I S. 1763)
- Die Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981
- Die Hessische Gemeindeordnung in der Fassung vom 01. April 1981 (GVBl I 1981 S. 66)
- Die Hessische Bauordnung in der Fassung vom 16. Dez. 1977 (GVBl I 1978 S. 1)
- Hessische Verordnung vom 28. Januar 1977 (GVBl I. 1977 S. 102)
- Die Hessische Garagenverordnung vom 18. Mai 1977 (GVBl I S. 210)

## Festsetzungen zur zeichnerischen Darstellung:

- Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzung ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgelegt.
- Die Ausnutzung der Grundstücke ist sowohl durch die Baugrenzen als auch durch die Grund- und Geschosßflächenzahlen geregelt. Für das Maß der baulichen Nutzung ist die kleinste der beiden Festsetzungen maßgebend. Die Mindestgröße der Grundstücke beträgt für Reihenhäuser 200 m<sup>2</sup>, sonst 400 m<sup>2</sup>.
- Die Höhe der baulichen Anlagen werden wie folgt festgesetzt:
  - Für Gebäude in MI<sub>1</sub> auf eine Gebäudehöhe von max. 6,25 m und eine straßenseitige Traufhöhe von max. 4,25 m
  - Für Gebäude in MI<sub>2</sub> eine Außenwandhöhe von max. 4,50 m.Die Gebäudehöhe wird gemessen vom Schnittpunkt des natürlichen Geländes an der höchsten Außenwand bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche. Die Traufhöhe wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum höchsten Punkt der Traufe.
- Vorschlag für die Stellung von Garagen, soweit keine anderen Festsetzungen in der zeichnerischen Darstellung getroffen sind.  
Garagen sind - auch bei festgesetztem Bauwuch - an der Nachbargrenze zulässig. Werden Garagen zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet, sind sie als Doppelgarage mit einheitlicher Gestaltung zusammenzufassen. Dabei darf die Länge der einzelnen Garagen 6,00 m und die Höhe 3,00 m nicht überschreiten. Der Abstand der Garagen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus richtet sich nach den Bestimmungen der Garagenverordnung vom 18.05.1977. Er muß jedoch mindestens 5,00 m betragen. Für Einfamilienhäuser sind zwei Stellplätze je Wohnung, davon mind. eine Garage nachzuweisen; wobei der Stellplatz nicht unmittelbar vor der Garage ausgewiesen werden darf. Für Mehrfamilienhäuser sind 1,5 Stellplätze je Wohnung anzulegen. Bei der Einreichung von Bauanträgen für die Wohngebäude ist gleichzeitig die Lage der künftigen Garagen und Stellplätze nachzuweisen.
- Dachaufbauten dürfen höchstens die Hälfte der Dachlänge betragen und müssen vom Ortsgang ein Mindestabstand von 1,50 m einhalten, bei einer max. Bauhöhe von ebenfalls 1,50 m. Der höchste Punkt der Dachgaube oder der Dachaufbauten darf max. 2,25 m über der zugehörigen Geschoßdecke liegen. Die senkrechten Flächen der Gauben sind im gleichen Ton wie die Dacheindeckung zu verblenden.
- Die Höhenlage der Grundstücke darf nur unwesentlich verändert werden. Evtl. erforderliche Aufschüttungen und Abgrabungen sind flach an das vorhandene Gelände anzugleichen.
- Einfriedigungen als geschlossene Mauern oder Wände sind unzulässig. Ihre Gestaltung kann ansonsten individuell angelegt werden; wobei die Höhe von 1,00 m nicht überschritten werden darf. Notwendige Stützmauern sind bis 1,00 m Höhe an der Straße und Erschließungswegen zulässig. Stützmauern, die sich als notwendig erweisen, sind vom Grundstückseigentümer zu dessen Lasten zu errichten und zu unterhalten. Von der Verkehrsflächenengrenze aus sind Böschung und damit verbundene Arbeiten auf dem Grundstück zu dulden, soweit dies zur Anpassung an die Verkehrsfläche erforderlich ist. Aus dieser Veränderung des Geländes lassen sich keine Ansprüche herleiten. Die Vorgartenbereiche von Reihenhäusern dürfen nicht eingezäunt werden.
- An Straßenkreuzungen und Einmündungen darf die Bewuchshöhe von Gartenpflanzen auf eine Länge von 30 m - gemessen vom Schnittpunkt der Straßenecke - 0,80 m nicht überschreiten, mit Ausnahme von hochstämmigen Laub- und Obstbäumen.
- Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, daß sie von der Straße aus nicht sichtbar sind.

- Der Charakter des Ortsbildes angepaßt, darf die Dacheindeckung nur in roten oder braunen Dachpfannen erfolgen. Großflächige Wellplatten sind unzulässig.
- Die Baugrundstücke sind zwecks Einbindung in das freie Landschaftsbild - insbesondere gegen das Außengebiet - ausreichend mit standortgerechten Baum- und Strauchgruppen zu bepflanzen. Auf je 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfreifläche sind mind. ein Baum oder zwei Strauchgruppen anzupflanzen. Auf jedem Baugrundstück ist jedoch mind. ein hochwachsender Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, wie sie in der zeichnerischen Darstellung und der Zeichenerklärung festgelegt sind, sind vom Grundstückseigentümer auszuführen und zu unterhalten. Anpflanzbindungen werden auf die restliche Be-pflanzung der Grundstücksfreifläche angerechnet.
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung sind nicht zulässig. Ebenso wird das Halten von Haustieren wie Schweine, Ziegen, Schafen und gleichwertigen Haustierarten im Planungsgebiet untersagt.

Aufstellungs- und Genehmigungsvermerke

- Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Künzell am 20.12.82 beschlossen.
- Der Beschluß wurde am 4.01.83 öffentlich bekanntgemacht.
- Der Termin für die Bürgerbeteiligung wurde am 4.01.83 ortsüblich bekanntgemacht und am 19.01.83 durchgeführt.
- Mit Schreiben vom 8.03.84 wurden die Träger öffentlicher Belange von der Planung in Kenntnis gesetzt.
- Die öffentliche Auslegung des Entwurfes nebst Begründung wurde am 8.03.84 ortsüblich bekanntgemacht und vom 21.03.84 bis 24.04.84 durchgeführt.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Künzell hat in ihrer Sitzung am 24.05.84 den Entwurf gem. § 10 BBauG als Satzung beschlossen.



Künzell, den 25.06.84  
  
Bürgermeister

7. Bescheinigung des Katasteramtes Fulda

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom 14. MRZ. 1984 übereinstimmen.

Fulda, den 14. MRZ. 1984  
Der Landrat des Kreises Fulda  
-Katasteramt-



**GENEHMIGT**

unter Auflagen

mit Verfügung vom 1. Okt. 1984

8. Genehmigungsverfügung des Reg. -Bezirks Fulda vom 01. Okt. 1984

Kassel, den 1. Okt. 1984

**DER REGIERUNGSPRÄSIDENT**

Im Auftrag



- Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gem. § 12 BBauG am 22.01.85 ortsüblich bekanntgemacht, und liegt zur Einsicht für jedermann mit Begründung während 22.01.85 der Dienststunden bei der Gemeindeverwaltung offen. Der Bebauungsplan ist somit am 23.01.85 rechtsverbindlich geworden.

## 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES OT PILGERZELL „TEIL OST“ (DIE HAUSWIESE) GEMEINDE KÜNZELL, KREIS FULDA

