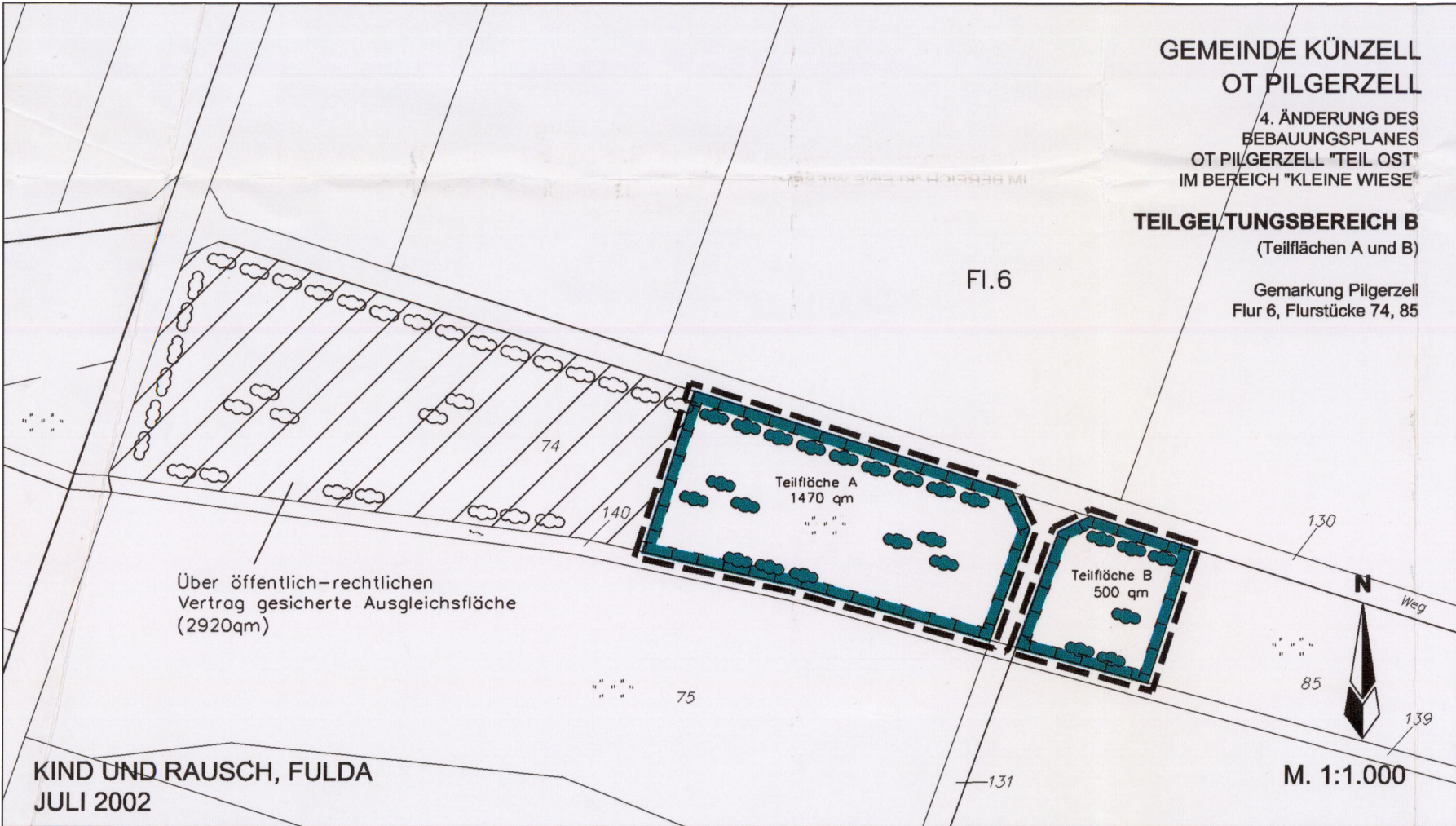
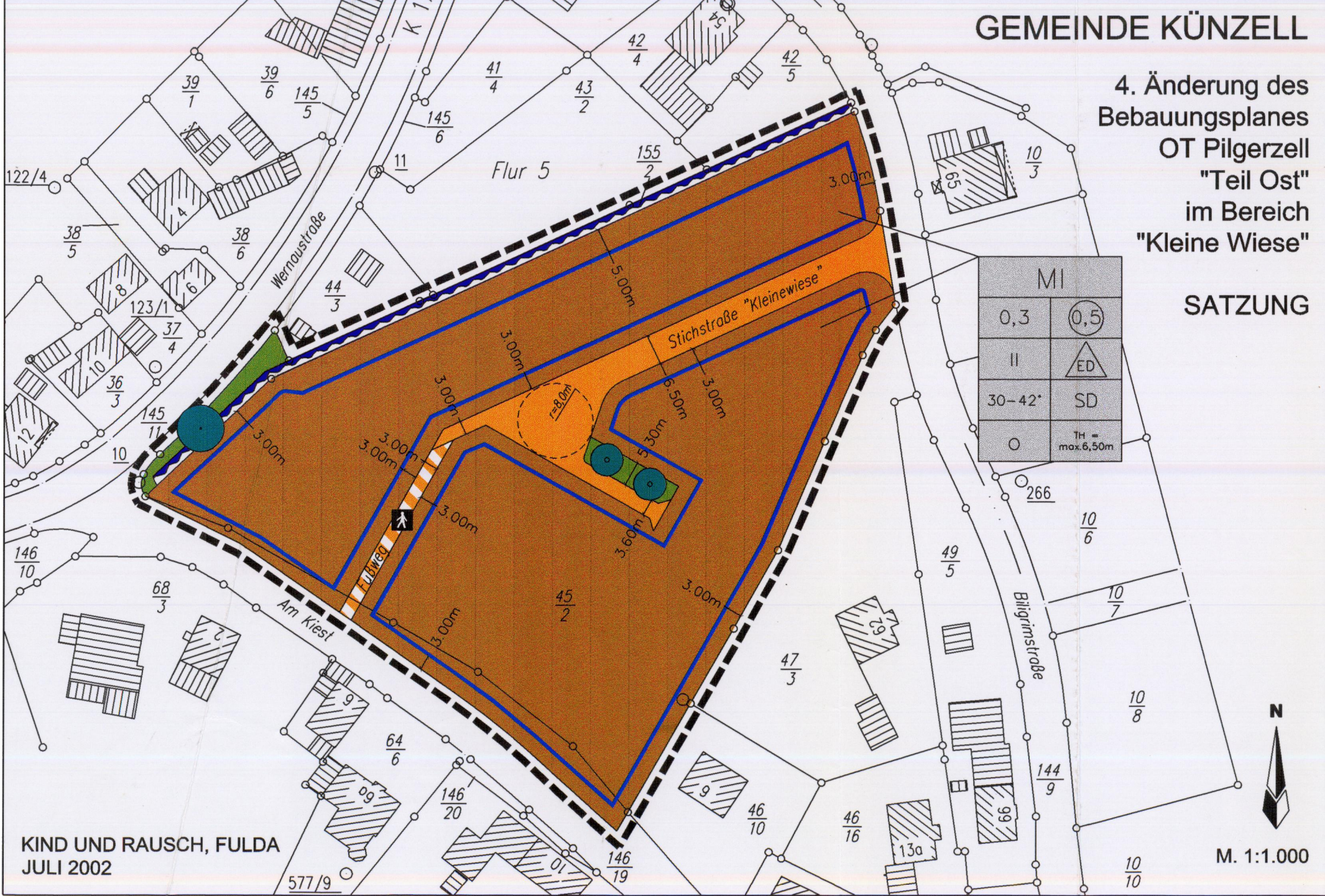




GEMEINDE KÜNZELL

4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES OT PILGERZELL „TEIL OST“ IM BEREICH „KLEINE WIESE“

RECHTSGRUNDLAGEN

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf der Grundlage nachfolgender Bestimmungen. Die planerischen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzen nicht die allgemein gültigen baurechtlichen Bestimmungen, Normen, sonstigen Vorschriften und Satzungen.

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141, ber. 1998 I S.137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S.3762)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)
- Hessische Bauordnung (HBO)** vom 20.12.1993 (GVBl. I S.655), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1998 (GVBl. I S.562)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung 1990 -PlanzV90)** i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 2002 S.1193)
- Hess. Naturschutzgesetz (HEnatG)** i.d.F. vom 16.04.1998 (GVBl. I S.145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.10.2001 (GVBl. I S.434, 439)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** in der Bekanntmachung der Neufassung vom 25.03.2002 (BGBl. I 2002 S.1193)
- Hessisches Wassergesetz (HWG)** i.d.F. vom 22.01.1990 (GVBl. I S.114), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2001 (GVBl. I S.595, 597)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** vom 12.02.1990 (BGBl. I S.205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.03.2002 (BGBl. I 2002 S.1193)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so sind diese nach § 20 Hess. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

EMPFEHLUNGEN

Anfallendes Dachflächenwasser sollte in Sammelanlagen (z.B. Zisternen) zurückgehalten werden und als Brauchwasser im Haushalt (z.B. für die Toilettenspülung) und zur Gartenbewässerung verwendet werden. Auch die Möglichkeiten der Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser sollten geprüft werden.

Bei der Nutzung von Dachflächenwasser als Brauchwasser bzw. bei der Anlage der hierfür notwendigen Installationen sind die Trinkwasserverordnung sowie die DIN 1946 und 1988, Teil 4 zu beachten.

Da kein hydrogeologischer Nachweis zur Sickerfähigkeit des Bodens vorliegt, ist vom Bauherren im Einzelfall vorher zu prüfen, ob die Untergrundverhältnisse für eine Versickerung geeignet sind.

HINWEISE

- Gemarkungsgrenze
- Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer, z.B. 46
- vorhandenes Gebäude

TEIL A PLANZEICHEN, ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des Geltungsbereiches (§9 (7) BauGB)**
- Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) 1. BauGB / BauNVO)**
Mischgebiet (§6 BauNVO)
Gem. §1 Abs. 5 BauNVO sind im Mischgebiet Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten unzulässig.
Gem. §1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach §6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen (Vergnügungstätten) ebenfalls ausgeschlossen.
Art und Maß der baulichen Nutzung gem. §9(1) Nr.1 BauGB ist durch eine Nutzungsschablone festgesetzt.
- Grundflächenzahl als Höchstmaß (§19 BauNVO)**
- Geschoßflächenzahl als Höchstmaß (§20 BauNVO)**
- Vollgeschosse, maximale Anzahl (§16 (2) 3.-4. BauNVO)**
Wenn im Rahmen der HBO Keller- oder Dachgeschosse als zusätzliche Vollgeschosse anzurechnen sind, kann 1 Geschöß im Wege der Ausnahme zugelassen werden, sofern die festgesetzten Grund- und Geschoßflächenzahlen sowie die Traufhöhen nicht überschritten werden.

- Bauweise, Baugrenze (§9 (1) 2. BauGB / BauNVO)**
- Offene Bauweise (§22 BauNVO)**
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig**
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§9 Abs. 1, Nr.2 BauGB und §23 BauNVO)**
- Baugrenze (§23 (1)+(3) BauNVO)**
- Höhe und Tiefe der baulichen Anlagen (§16, Abs. 2 Nr.4 BauNVO)**
5.1 Traufhöhe
Maximal zulässige talseitige Traufhöhe max. TH = 6,50m
Die Höhe der talseitigen Außenwand wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der Außenwand bis zu Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut (vgl. § 6 (4) Satz 2 HBO '93).
Max. zulässige Höhe des Drenpels ist 0,75 m.
Die Höhen des Drenpels wird gemessen von der Oberkante Geschosdecke (Rohdecke) bis zum Schnittpunkt der Außenkante Fassade mit der Unterkante Sparren.
- Gebäudetiefe**
Gemäß §23 (4) BauNVO darf innerhalb des Mischgebietes eine max. Haustiefe von 11,0m nicht überschritten werden. Untergeordnete Bauteile wie Erker und Anbauten sind über die 11,0m hinaus zulässig.
- Anzahl der Wohneinheiten (§9 (1) Nr.6 BauGB)**
Innerhalb des Mischgebietes wird die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf max. 2 festgesetzt.
- Verkehrsflächen (§9 (1) 11. BauGB)**
- Straßenverkehrsfläche**
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**
Zweckbestimmung: Fußweg
- Grünflächen (§9 (1) 15. BauGB)**
- Öffentliche Grünfläche**
- Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses (§9 (1) 16. BauGB)**
- Entwässerungsgraben**
Gewässer III. Ordnung
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) 25a + b BauGB)**
- Allgemeine Pflanzfestsetzungen**
Neupflanzungen sind nur mit standortgerechten, heimischen Gehölzen (Sträucher, Heister, Groß- und mittelkronige Bäume, hoch- und halbstämmige Obstbäume) z.B. nach folgender Pflanzliste vorzunehmen.

Pflanzliste z.B. :

Sträucher und Heister:
Haselnuß (Corylus avellana)
Hartnagel (Cornus sanguinea)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Feldorn (Acer campestre)
Wildrosen (z.B. Rosa canina)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Salweide (Salix caprea)
Hülender (Bambusa nana)
Schlehe (Prunus spinosa)
Gew. Schneeball (Viburnum opulus)
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)
Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Heister bzw. hochstämmige Einzelbäume:
Stieleiche (Quercus robur)
Traubeneiche (Quercus petraea)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Winterlinde (Tilia cordata)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Zitterpappel (Populus tremula)

10.2 Besondere Pflanzfestsetzungen

10.2.1 Anpflanzen von Bäumen

An den gekennzeichneten Standorten ist ein hochstämmiger, heimischer Laubb Baum gemäß Pflanzliste 10.1 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

10.2.2 Anpflanzen von Sträuchern

An den gekennzeichneten Standorten im Teilgeltungsbereich B (siehe auch Punkt 11.2) sind entsprechende Sträucher gemäß Pflanzliste 10.1 bzw. Steckhölzer zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

10.2.3 Erhalt von Bäumen

Der dargestellte Baum ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

11. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§5 (2) 10. + (4), §9 (1) 20. + 25. + (6) BauGB)

11.1 Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen auf den privaten Baugrundstücken

Über die zeichnerisch festgesetzten Pflanzbindungen hinaus sind mindestens 10 % der gesamten Grundstücksfläche mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen (siehe Pflanzliste 10.1). Ersatzweise kann auch die Begrünung von Fassaden angerechnet werden.

Zusätzlich ist pro Grundstück je 1 Obstbaum oder 1 hochstämmiger Laubb Baum zu pflanzen.

Um die Auswirkungen auf den Natur- und Wasserhaushalt gering zu halten, sind Flächenbefestigungen zu minimieren. Für Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen ausschließlich wasserdurchlässige Materialien wie Ökoporenpflaster, breitflügeliges Rasenpflaster, Rasengittersteine o.ä. verwendet werden. Für Zugänge sind normale Pflasterbeläge zulässig.

Die Einhaltung der Festsetzungen ist durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag nachzuweisen.

11.2 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 (1) 29. BauGB / §8 BNatSchG)

11.2.1 Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen im externen Teilgeltungsbereich B

Die als Teilgeltungsbereich B ausgewiesenen Flächen (Gemarkung Pilgerzell, Flur 6, Teilflächen der Flurstücke 74 und 85) sind in einer Größe von 1470 und 500 m² aus der Nutzung zu nehmen.

Zur Einfassung der Sukzessionsflächen ist entlang des nördlich verlaufenden Weges eine 3-reihige Hecke aus standortgerechten, heimischen Gehölzen (siehe Pflanzliste 10.1, Sträucher, mind. 40-60cm) zu pflanzen.

Die Gehölze sind in versetzten Reihen mit einem Reihenabstand von 1,00 m und einem Abstand der Gehölze in den Reihen von ebenfalls 1,00 m zu pflanzen.

Zur Auflockerung der übrigen Sukzessionsfläche wird auf beiden Teilflächen je eine Initialpflanzung von Steckhölzern festgesetzt. Pro Pflanzung sind 5-8 Steckhölzer zu verwenden, die von vorhandenen Weiden stammen.

11.3.1 Zuweisung weiterer externer Ausgleichsflächen

Dem Bebauungsplan wird eine externe Ausgleichsmaßnahme zugeordnet. Es handelt sich dabei um die Restfläche des Flurstückes 74 (Flur 6, Gemarkung Pilgerzell), wovon bereits 1470 m² als Ausgleichsfläche festgesetzt sind (siehe 11.2.1).

Die verbleibende Restfläche in einer Größe von 2820 m² wird im Rahmen eines öffentlich-rechtlichen Vertrages zwischen der Gemeinde Künzell und der Unteren Naturschutzbehörde Fulda gesichert. Die Fläche gehört nicht zum Teilgeltungsbereich B.

Als Kompensationsmaßnahme soll die Wiese aus der Nutzung genommen werden. Eine 3-reihige Hecke zur Einfassung und die Pflanzung von Steckhölzern sind ebenfalls Bestandteil dieser Maßnahme.

11.4 Die unter 11.2.1 festgesetzten Maßnahmen sowie die zugewiesenen Maßnahmen unter 11.3.1 werden gem. § 9 (1a) BauGB entsprechend den Flächenanteilen der zu erwartenden Eingriffe zu 70% den privaten Baumaßnahmen und zu 30% der öffentlichen Erschließung zugeordnet.

TEIL B FESTSETZUNGEN GEM. § 87 HBO (in Verbindung mit § 9 (4) BauGB)

- Besondere Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§87 (1) 1. HBO)**
1.1 Dach
1.1.1 Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung
Als Dachform ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nur das geneigte Satteldach zulässig.
Die zulässige Dachneigung für Satteldächer wird mit 30° - 42° festgesetzt.
Die Dachoberstände dürfen giebel- und traufseitig max. 0,80m betragen.
Als Dacheindeckung sind nur rote bzw. rotbraune, braune bzw. anthrazitfarbige Ziegel und Betondecksteine zulässig.
Solaranlagen sind nur in die Dachfläche integriert zulässig.
Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform, Dachneigung und Dachdeckung (Format und Farbe) auszuführen.
1.1.2 Für die Gestaltung der Dachgauben ist die Dachgaubensatzung der Gemeinde Künzell zu beachten.
1.1.3 Diese Regeln gelten sinngemäß auch für Dacheinschnitte zur Ausbildung von Dachterrassen bzw. Loggien.
1.2 Fassadengestaltung
Wandverkleidungen und Außenwandflächen sind zulässig aus Putz, Beton, Stein und Holz in gedeckten, nicht glänzenden Farben.
1.3 Gestaltung von Nebenanlagen und Garagen
Garagen und Nebenanlagen sind in Materialwahl, Farbgebung und Dachform den Hauptgebäuden anzupassen.

(§ 9 (1) 14. + 20. HBO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Einhaltung der Festsetzungen ist durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag nachzuweisen.

Die Pflanzmaßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme durchzuführen, d.h. spätestens in der nach Abschluß der Bauarbeiten folgenden Vegetationsperiode.

Für die Einfriedung der Grundstücke können lebende Hecken oder Holz- und Metallzäune ohne Sockel mit vertikaler Gliederung und einer max. Höhe von 1,30 m verwendet werden.

Zum Abfangen des Geländes ist bei der Freiflächengestaltung die Errichtung von Stützmauern bis max. 1,10m Höhe zulässig.

Abfallbehälter sind gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen oder mit Gehölzen zu umpflanzen.

3. Bäschnungen

Von der Straßen- bzw. Fußweggrenze aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf den angrenzenden Privatgrundstücken zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers, des Fußweges bzw. notwendigen Entwässerungsgräben erforderlich sind.

Sie können von dem Grundstückseigentümer des Baugrundstückes durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 0,50m Höhe als Höchstmaß abgewendet werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländebedingungen zugelassen werden.

Ebenfalls auf dem Baugrundstück zu dulden sind die Betonrückenstützen der Bordsteine bzw. Abschlussteine der entlang des Baugrundstückes verlaufenden Straßen- bzw. Fußwegbegrenzung.

4. Entwässerung

Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen (Zufahrten, Stellplätze) der an den Graben grenzenden Grundstücke, dass nicht wie empfohlen zur Brauchwassernutzung in Zisternen gesammelt wird bzw. die Menge, die über das Speichervolumen hinaus anfällt, ist über eine separate Leitung dem nord-westlichen Graben zuzuführen. Die Einleitung von Schmutzwasser in den Graben ist unzulässig.

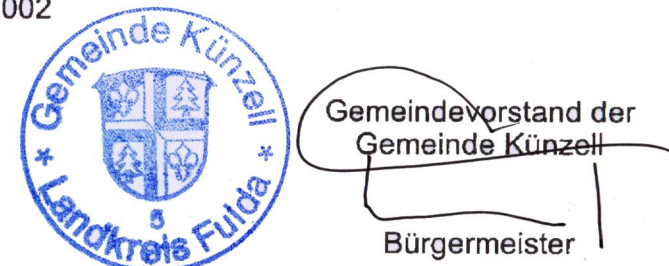
5. Drainagen

Drainagen dürfen über die Grundstücksentwässerung nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Die Sicherung der Gebäude gegen drückendes Wasser ist durch entsprechende bauliche Vorkehrungen zu gewährleisten.

VERFAHRENSVERMERKE

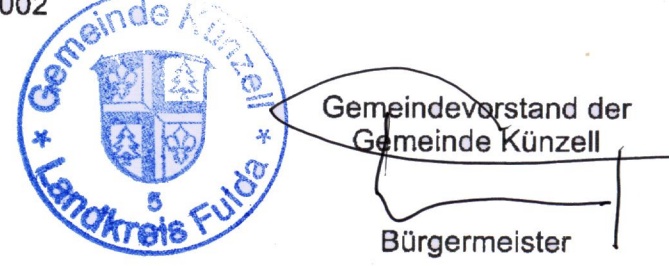
1. Die Gemeindevertretung hat am 01.02.2001 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes OT Pilgerzell "Teil Ost" im Bereich "Kleine Wiese" beschlossen.
Der Beschluß wurde am 20.02.2001 ortsüblich bekanntgemacht.

Künzell, den 03.09.2002



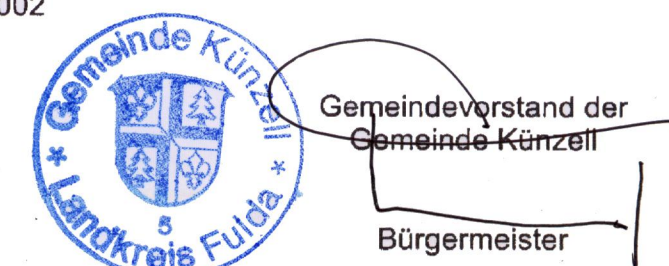
2. Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB an diesem Bauleitplanverfahren vom 30.04.2002 bis 31.05.2002 ortsüblich bekanntgemacht.
Diese Bekanntmachung enthielt den Hinweis, daß die Bürger in der Zeit vom 20.03.2002 bis 28.03.2002 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Entwurfes haben.

Künzell, den 03.09.2002



3. Der Entwurf mit Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes OT Pilgerzell "Teil Ost" im Bereich "Kleine Wiese" hat über die Dauer eines Monats vom 30.04.2002 bis 31.05.2002 einschließlich öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 23.04.2002 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Künzell, den 03.09.2002



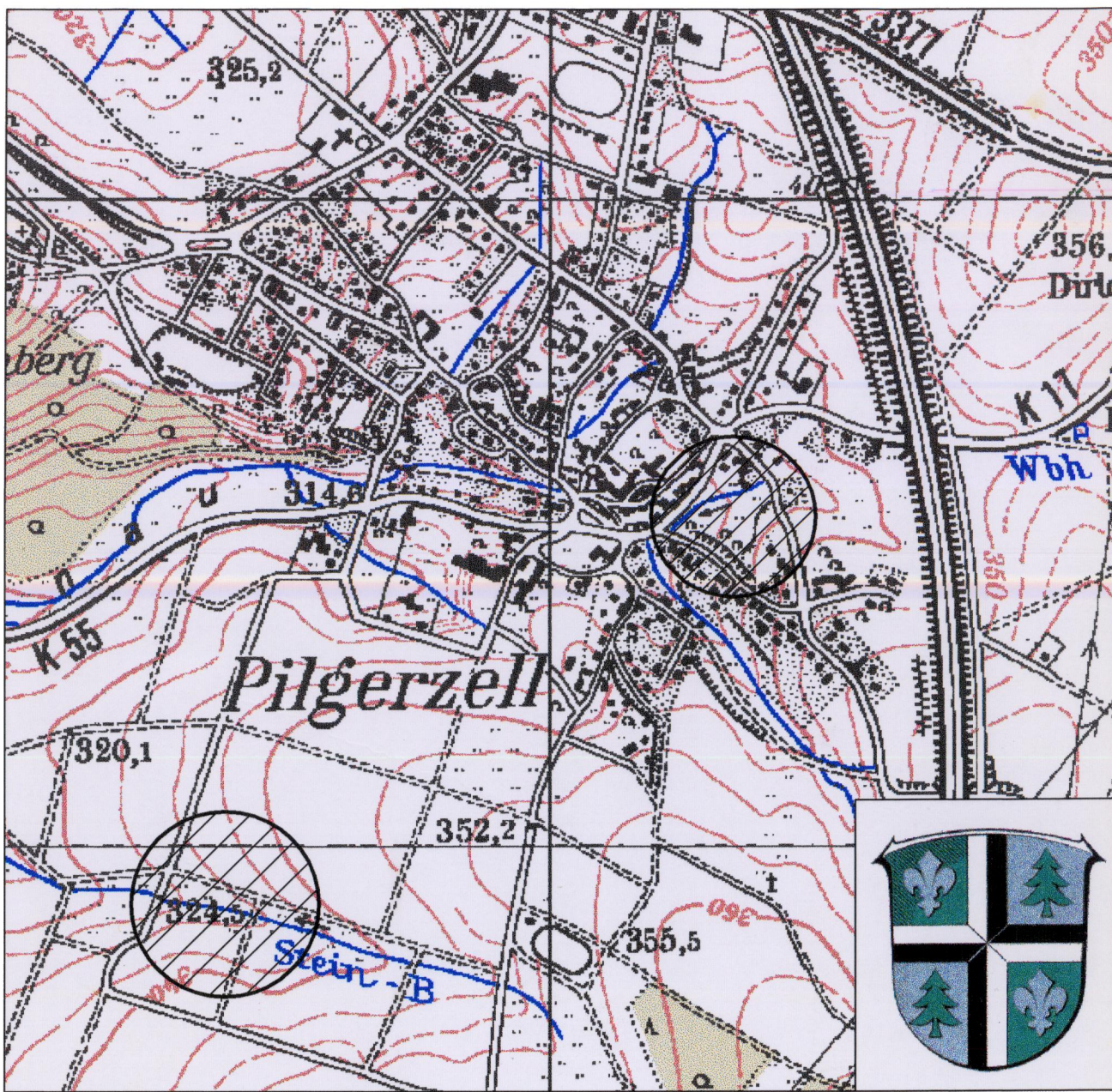
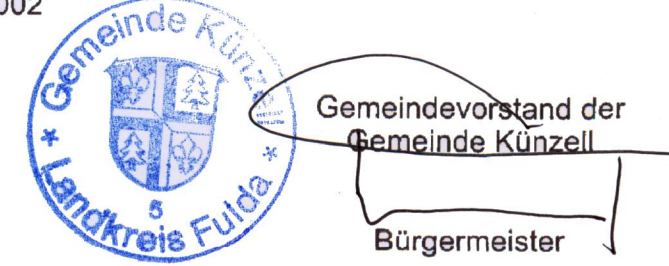
4. Die Gemeindevertretung hat nach § 10 BauGB am 22.08.2002 die 4. Änderung des Bebauungsplanes OT Pilgerzell "Teil Ost" im Bereich "Kleine Wiese" und die baurechtlichen Festsetzungen gemäß §87 HBO als (Gestaltungs-) Satzung beschlossen.

Künzell, den 03.09.2002



5. Der Beschluss der 4. Änderung des Bebauungsplanes OT Pilgerzell "Teil Ost" im Bereich "Kleine Wiese" wurde gem. § 10 (3) BauGB am 27.08.2002 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort zur Einsichtnahme in den Bebauungsplan. Mit dieser Bekanntmachung ist die 4. Änderung des Bebauungsplanes OT Pilgerzell "Teil Ost" im Bereich "Kleine Wiese" rechtsverbindlich.

Künzell, den 03.09.2002



GEMEINDE KÜNZELL LANDKREIS FULDA

4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES OT PILGERZELL "TEIL OST" IM BEREICH "KLEINE WIESE"