

GEMEINDE KÜNZELL Ot. Pilgerzell

LANDKREIS FULDA

BEBAUUNGSPLAN PILGERZELL "TEIL OST", 5. ÄNDERUNG

(Einschließlich örtlicher Bauvorschriften gem. § 81 HBO)

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in seiner Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950) unter Berücksichtigung der Änderung durch Artikel 7 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) und § 81 der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 274) i.V.m. der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 1. April 1993 (GVBl. 1992 I S. 534), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 1998 (GVBl. I S. 562) sowie der Bauutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Künzell den

Bebauungsplan Pilgerzell "Teil Ost", 5. Änderung im Bereich Billgrimstraße / Am Born

bestehend aus Planzeichnung und den unten stehenden textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Künzell, den 12. Juli 2005

Meinecke, Bürgermeister



Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat in Ihrer Sitzung am 24. Juni 2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Pilgerzell "Teil Ost", 5. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 07. September 2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14. September 2004 frühzeitig an der Planung beteiligt.

3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung - ortsüblich bekannt gemacht am 07.09.2004 - fand in der Zeit vom 13. September bis einschließlich 17. September 2004 statt.

4. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes, einschließlich örtlicher Bauvorschriften gemäß § 81 HBO, und die Entwurfsbegründung haben in der Zeit vom 02. März 2005 bis einschließlich 04. April 2005 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22. Februar 2005 ortsüblich bekannt gemacht.

6. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, einschließlich örtl. Bauvorschriften gemäß § 81 HBO, nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 (2) BauGB, in ihrer Sitzung am 07. Juli 2005 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

7. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes, einschließlich örtlicher Bauvorschriften gemäß § 81 HBO und der Planbegründung, durch die Gemeindevertretung ist gem. § 10 (3) BauGB am 12. Juli 2005 im Amtsblatt Nr. 28 der Gemeinde Künzell öffentlich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 12. Juli 2005 rechtsverbindlich geworden.

Künzell, den 12. Juli 2005

Meinecke, Bürgermeister



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung
(§ 16 BauNVO)

0,3 Grundflächenzahl (§ 19 (1) BauNVO)

0,6 Geschossflächenzahl (§ 20 (2) BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen,
(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 u. 23 BauNVO)

o Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

ED Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 + 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen

■ ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:

1. Stellplatzsatzung der Gemeinde Künzell

2. Gaubensatzung der Gemeinde Künzell

HINWEISE

1. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde unverzüglich anzuzeigen.

2. Der Anschluss von Drainageleitungen, auch über die Grundstücksentwässerung an den öffentlichen Mischwasserkanal ist nicht zulässig. Erforderlichenfalls ist die geplante Bebauung durch bauliche Vorkehrungen (schwarze oder weiße Wanne) gegen Grund- und Schichtenwasser zu schützen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

ALLGEMEINES WOHNGEBIET

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind in allen Teilen des festgesetzten "Allgemeinen Wohngebietes" (WA) die in § 4 Abs. 3 BauNVO unter Nr. 1, 2, 3 und 5 genannten ausnahmsweise zulässigen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen und
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher unzulässig.

2.0 REGELUNGEN ZU NEBENANLAGEN GEM. § 14 (1) BAUNVO

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt:

- pro Grundstück ist nur ein Gartenhaus oder ein Gewächshaus zulässig und nur bis zu einer Größe von max 30 cbm.
- rotorgestützte, private Windkraftanlagen sind unzulässig.

3.0 MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖßEN

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird festgesetzt, dass 500 qm Fläche für das einzelne Grundstück nicht unterschritten werden dürfen. Für Doppelhäuser sind ausnahmsweise 300 qm zulässig.

Als Höchstgrenze für Einzelgrundstücke werden 1000 qm festgesetzt.

4.0 BESCHRÄNKUNG DER ANZAHL VON WOHNUNGEN

Für den gesamten Geltungsbereich gilt: Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind je Einzelhaus maximal 3 Wohnungen, je Doppelhaushälfte maximal 2 Wohnungen zulässig.

5.0 HÖHE BAULICHER ANLAGEN GEM. § 16 (2) NR. 4 BAUNVO

- bei Sattel- und Krüppelwalmdächern

Die maximale Traufhöhe der Hauptbaukörper beträgt 6,50 m. Die Traufhöhe wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der Talseite des Gebäudes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche. Die maximale Firsthöhe beträgt 10,50 m und wird ebenfalls vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der Talseite des Gebäudes ermittelt.

- bei Pultdächern

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 8,0 m. Die Gebäudehöhe wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der Talseite des Gebäudes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

6.0.0 ÖKOLOGISCH WIRKSAME FESTSETZUNGEN

6.1.0 Bepflanzung von privaten und öffentlichen Flächen

6.1.1 Für jedes Baugrundstück gilt:

a) Je angefangene 75 qm versiegelter Fläche ist mindestens ein heimischer Obstbaum als Hochstamm nach DIN zu pflanzen.

b) Im Vorgarten jedes Grundstücks ist zusätzlich min. ein standortheimischer Laubbaum als Hochstamm nach DIN zu pflanzen.

c) Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und gegebenenfalls durch neue zu ersetzen.

6.1.2 Die öffentlichen Verkehrsflächen sind mit standortheimischen Bäumen zu begrünen.

6.2.0 FLÄCHE ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR- UND LANDSCHAFT

Innerhalb der Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft gilt folgendes:

a) Je Quadratmeter Bepflanzungsfläche ist ein strauchartiges Gehölz wie Liguster, Feldahorn, Hainbuche, Hartriegel, Schwarzer Holunder, Gemeiner Schneeball oder Hasel zu pflanzen. Alternativ können Arten der Liste 2 der Begründung verwendet werden. Die Gehölze sind artenweise in Gruppen von min. 3 Stück je Art zu pflanzen. Für die Gesamtbepflanzungsfläche sind min. 3 verschiedene Arten zu pflanzen.

b) Je 20 qm Bepflanzungsfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum wie Eberesche, Spitzahorn, Vogelkirsche, Linde, Esche, Erle Kopfweide oder sonstige Arten der Liste 1 der Begründung zu pflanzen.

Bäume sind als Hochstamm nach DIN zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit innerhalb von sechs Jahren durch Neue zu ersetzen.

7.0 MINIMIERUNG DER VERSIEGELUNG

Auf der Grundlage des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige überbaubare Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen um nicht mehr als 30 % überschritten werden.

8.0 SCHALLSCHUTZ GEMÄß § 9 (1) NR. 24 BAUGB

8.1 Für den gesamten Geltungsbereich gilt:

8.1.1 Auf Grund des maßgeblichen Außenlärmpegels von tags 57 dB (A) - gem. DIN 4109 - ist grundsätzlich - gleich welcher externer und/oder interner räumlicher Ausrichtungsoptimierungen zum Emittenten - für alle Außenbauteile (auch der des Daches) ein resultierendes Schalldämmmaß von min. 30 dB einzuhalten. (Für erhöhten Wohnkomfort wird ein resultierendes Schalldämmmaß von 35 dB empfohlen.

8.1.2 Um (auch) bei geöffneten Fenstern gesunde Wohnverhältnisse zu erzielen, sind Wohn- und Schlafräume auf der autobahnabgewandten, westlichen Gebäudesseite anzuordnen und die Belüftung dieser Räume über Fenster in der Westfassade sicherzustellen. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden, wenn schalldämmte, automatische Belüftungseinrichtungen installiert werden, die nachts eine Belüftung der Räume gewährleisten, ohne ein Fenster zu öffnen oder wenn sonstige baulich - architektonische Maßnahmen gleiche schallmindernde Effekte gewährleisten. Ein entsprechender Nachweis ist zu führen.

8.2 In der Autobahn nächstgelegenen Bauzeile (s. auch Begründung-Schallgutachten) sind im Dachgeschoss alle Fenster von Wohn- und Schlafräumen mit schalldämmten, automatischen Belüftungseinrichtungen auszustatten bzw. durch geeignete architektonische Maßnahmen äquivalent schallmindernd zu schützen. Ein entsprechender Nachweis ist zu führen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ÖBV) GEM. § 81 HBO

1.0 ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG DER DACHFORM

1.1 Im gesamten Baugebiet sind für Hauptbaukörper nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit Neigungen von 28° bis 45° Grad und Pultdächer mit Neigungen von 10° - bis 25° zulässig. Alle andere Dachformen, inkl. Halbwaln sind ausgeschlossen.

1.2 Gauben sind nach der gemeindlichen Gaubensatzung auszuführen.

2.0 ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG DER DACHEINDECKUNG

2.1 Die Dacheindeckung ist mit kleinteiligen Dachziegeln oder -pfannen herzustellen. Bei der Dacheindeckung sind glänzende Materialien (wie z.B. glasierte Ziegel) sowie blaue und grüne Farbtöne unzulässig. Die Dachdeckung von deutlich untergeordneten Teilflächen des Daches (z. B.) Gauben sind auch in anderen Materialien zulässig.

2.2 Flachgeneigte Pultdächer sind, sofern es die Dachkonstruktion erfordert von den Materialvorgaben der ÖBV 2.1 befreit. Die Farbvorschriften bleiben unberührt.

2.3 Solaranlagen und Wintergärten sind von den vorgenannten Material- und Farbvorschriften ausgenommen.

2.4 Solaranlagen sind in die Dachfläche zu integrieren.

2.5 Doppelhäuser und Gebäude in geschlossener Bauweise sind mit einheitlicher Dachform, Neigung und Deckung (Format und Farbe) auszuführen.

3.0 ANFORDERUNG AN DIE GESTALTUNG VON AUßENWÄNDEN

3.1 Geputzte Außenwände der Hauptgebäude und Garagen sind ausschließlich in erd- oder pastellfarbenen sowie weißen und grauweißen Tönungen zulässig. Hiervon ausgenommen sind Wintergärten.

3.2 Für Holzverschalungen sind ausschließlich offenporig lasierte Naturfarbtöne zulässig.

4.0 ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG VON EINFRIEDUNGEN

4.1 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen als Hecken, senkrechte Holzlaten- oder Maschendrahtzäune auszuführen. Hiervon ausgenommen sind Tore, die zu Stellplätzen, Garagen und Hauseingängen führen.

4.2 Alle Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Sockel- und Pfeilerausbildungen sind ausgeschlossen.

5.0 Versorgungsleitungen des Fernmelde- und Stromversorgungswesens sind unterirdisch zu verkabeln.

GEMEINDE KÜNZELL

Ot. Pilgerzell

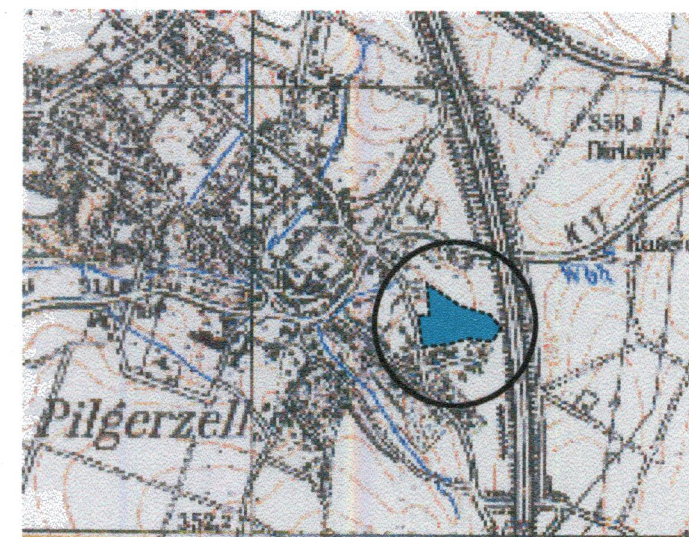
Landkreis Fulda

BEBAUUNGSPLAN PILGERZELL "TEIL OST"

5. ÄNDERUNG

Einschließlich örtlicher Bauvorschriften gem. § 81 HBO

Urschrift



Umgebung des Bebauungsplanes

PLANUNGSGEMEINSCHAFT STADTARCHITEKTUR

Stadtplanung Architektur Freiraumplanung Baurecht Stadtsoziologie
Heinrich-König-Straße 1 · 36093 Künzell · Tel.: 0661/9621825 · Fax: +0621826 · e-mail: stadtarchitektur@t-online.de

Stand: 21. April 2005 / Urschrift - C. - B.: 12.07.05

G67