

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung vom 26.04.2018 die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplans "Teil Ost", Ortsteil Künzell - Pilgerzell beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ist am 29.01.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

2. Öffentliche Auslegung

Die Gemeindevertretung hat den Entwurf gemäß § 3 (2) BauGB am 06.12.2018 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 Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gemäß § 3 (2) BauGB ortsüblich im Künzeller Amtsblatt Nr. 05/2019 vom 29.01.2019.
Die öffentliche Auslegung des Entwurfs mit Erläuterungsbericht auf die Dauer von mindestens einem Monat erfolgte gem. § 3 (2) BauGB vom 06.02.2019 bis einschließlich 08.03.2019.

Künzell, den 12. März 2019 Zentgraf, Bürgermeister

3. Erneute öffentliche (verkürzte) Auslegung

Die fristgerechte Bekanntmachung der erneuten öffentlichen, verkürzten Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben und dem Hinweis, dass Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gemäß § 3 (2) BauGB ortsüblich im Künzeller Amtsblatt Nr. 16/2019 vom 16.04.2019.
Die erneute öffentliche, verkürzte Auslegung des Entwurfs mit Erläuterungsbericht auf die Dauer von 21 Tagen erfolgte gem. § 3 (2) BauGB vom 24.04.2019 bis einschließlich 15.05.2019.

Künzell, den 16. Mai 2019 Zentgraf, Bürgermeister

4. Nochmalige, erneute öffentliche Auslegung

Die fristgerechte Bekanntmachung der nochmaligen, erneuten öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben und dem Hinweis, dass Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gemäß § 3 (2) BauGB ortsüblich im Künzeller Amtsblatt Nr. 21/2019 vom 21.05.2019.
Die nochmalige, erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs mit Erläuterungsbericht auf die Dauer von mindestens einem Monat erfolgte gem. § 3 (2) BauGB vom 29.05.2019 bis einschließlich 02.07.2019.

Künzell, den 03. Juli 2019 Zentgraf, Bürgermeister

5. Satzungsbeschluss und Inkrafttreten

Die Gemeindevertretung hat am 29.08.2019 den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 91 HBO als Satzung beschlossen.
Der Satzungsbeschluss vom 29.08.2019 wurde im Künzeller Amtsblatt Nr. 37 vom 10.09.2019 ortsüblich bekanntgegeben. Die Bekanntmachung erhielt die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in den Bebauungsplan. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Künzell, den 1. Sep. 2019 Zentgraf, Bürgermeister

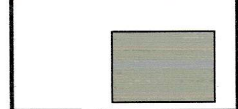
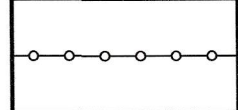
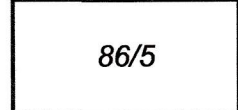
VORBEMERKUNG

Der Bebauungsplan wird aufgestellt auf Grundlage:

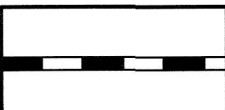
- des Baugesetzbuches (BauGB)
 - der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - der Planzeichenverordnung (PlanzV)
 - der Hessischen Bauordnung (HBO)
 - der Hessischen Gemeindeordnung (HGO)
- in der heutigen Fassung.

NACHRICHTLICHE ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN AUS DEM BEBAUUNGSPLAN VON 1969

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

	Gebäude - Bestand
	Vorhandene Katastergrenzen
	Flurstücksbezeichnung

 Neue, geplante Grundstücksgrenzen (nicht rechtsverbindlich)

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§9, Abs. 7, BauGB)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-17, 19-21a BAUNVO)

Grundflächenzahl als Höchstmaß
(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

Geschossflächenzahl als Höchstmaß
(§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 BauNVO)

Firststrichung
Geplante Bebauung mit verbindlicher Firststrichung. Die Stellung und Abmessung der eingetragenen Gebäude ist nicht verbindlich. Die Grenzabstände richten sich nach der jeweils gültigen HBO, auch wenn eine eingetragene Baugrenze einen geringeren Abstand vorsieht.

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22-23, BauNVO)

Offene Bauweise
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Bei Ausbau von öffentlichen Straßen und Wegen müssen notwendigen Böschungen auf den angrenzenden Grundstücken durch die Anlieger zugelassen und erhalten werden.

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§1-11 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO).
Folgende Nutzungen nach Abs. 2 sind zulässig:
Wohngebäude

Beschränkung der Zahl der Wohnungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Innerhalb des Geltungsbereichs sind je Grundstück max. 2 Wohneinheiten zulässig.

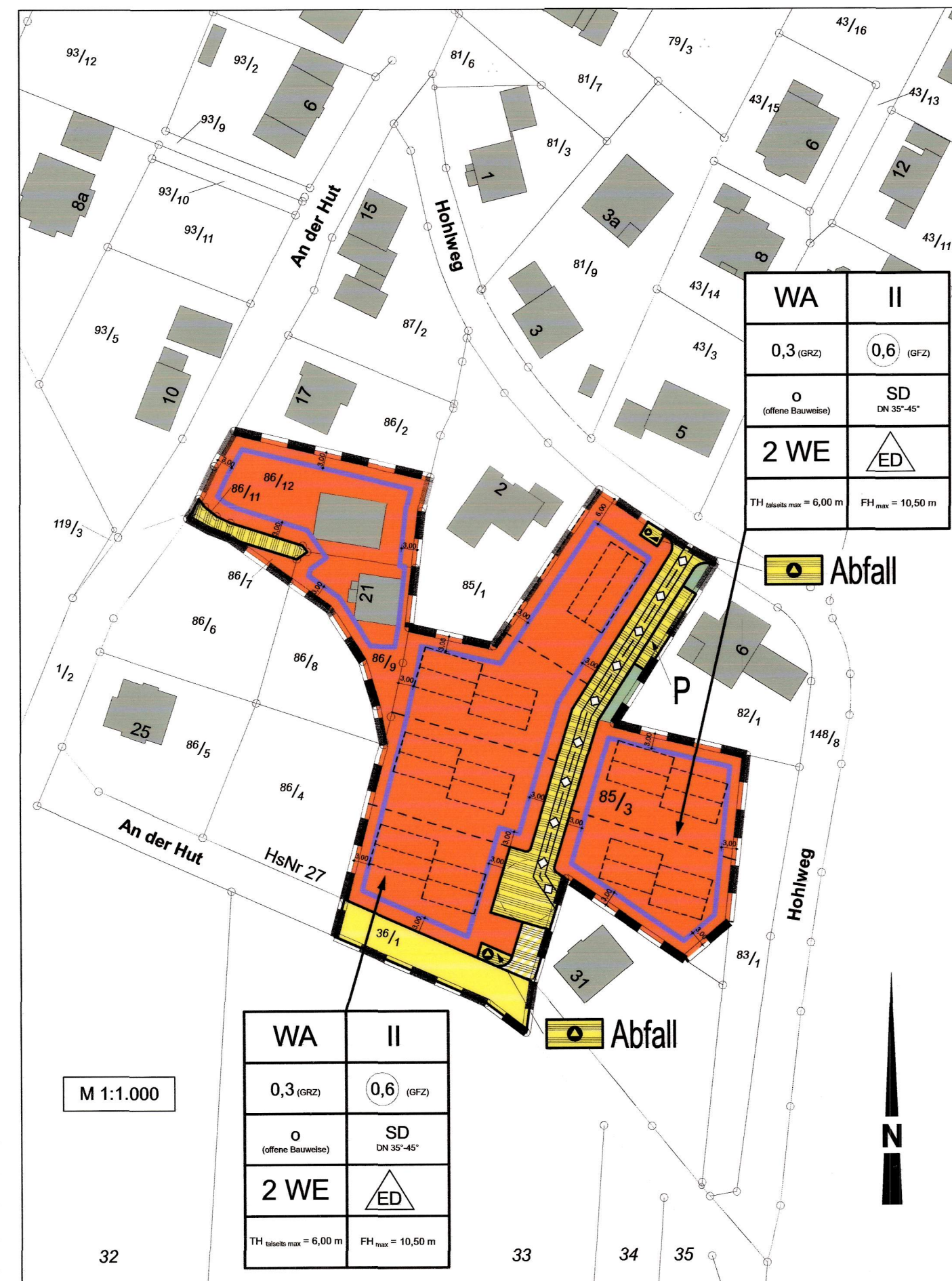
Größe der Baugrundstücke:

Mindestgröße der Baugrundstücke:
600 m²

Maximalgröße der Baugrundstücke:
1.000 m²

Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 und 19 BauNVO)

Maximal zulässige Traufhöhe talseits: 6,00 m
gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes auf der Talseite des Gebäudes bis zum Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.



Maximal zulässige Firsthöhe: 10,50 m
gemessen lotrecht vom natürlichen Gelände in Firstmitte bis Oberkante Dachhaut.

Dachform
- 35°-45° Dachneigung
- bei eingetragenen First: *Satteldach*
- Flachdächer sind nur auf Nebenanlage und Garagen zulässig

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22-23, BauNVO)

Offene Bauweise: Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

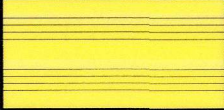
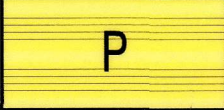
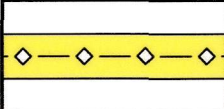
Bei **Einzelhäusern** ab einer Gebäudelänge von 16,00 m muss ein deutlicher Versprung von mindestens 1,50 m eingehalten werden.

Doppelhaushälften müssen zueinander mindestens um 1,50 m versetzt angeordnet werden und dürfen jeweils maximal 16,00 m lang sein.

Die **Baugrenzen** werden der neuen Grundstücksparzellierung angepasst.

Hinweis: An den Gebäuden sind entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen nach Tabelle 8, DIN 4109 für Aufenthaltsräume in Wohnungen umzusetzen.

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

	Private Straßenverkehrsfläche
	Private Straßenverkehrsfläche Zweckbestimmung: Parken
	Private Verkehrsfläche Zweckbestimmung: Fußweg/Feuerwehruzufahrt
	Nicht überbaubare, private Grünflächen
	mit Leitungsrechten zu belastende Flächen für Strom, Abwasser, Medien etc.
	Fläche für Entsorgungsanlagen Zweckbestimmung: Fläche zur Abholung der Mülltonnen

Die **Entwässerung** des Gebietes muss im Trennsystem erfolgen. Die genaue Festlegung des Rückhaltevolumens hat in enger Abstimmung mit dem Abwasserverband Fulda zu erfolgen. Bei der Umsetzung ist die Stellungnahme des Büros Falkenhahn & Partner, Fulda vom 08.11.2018 zu berücksichtigen. Dränagen dürfen nicht über die Grundstücksentwässerung an die Kanäle der öffentlichen Kanalisation angeschlossen werden. Die Sicherung der Gebäude gegen drückendes Wasser sind durch entsprechende bauliche Vorkehrungen (schwarze oder weiße Wanne) zu gewährleisten.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die **Unterbringung der Telekommunikationslinien** der Telekom vorzusehen.

Innerhalb des Geltungsbereichs gelten:
1. Die **Stellplatzsatzung der Gemeinde Künzell**
2. Die **Gaubensatzung der Gemeinde Künzell**

Wenn bei Erdarbeiten **Bodendenkmäler** bekannt werden, so ist dies gemäß § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.



GEMEINDE KÜNZELL Ortsteil Künzell - Pilgerzell

7. Änderung des Bebauungsplans "Teil Ost"

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB
(Bebauungsplan der Innenentwicklung)

SATZUNG

M 1 : 1.000

Stand: 10.09.2019

büro k2 büro k2 architekten

Palais Buseck Bonifatiusplatz 4 36037 Fulda
T 0661 29167 40 F 0661 29167 39
architekten@buerok2.de