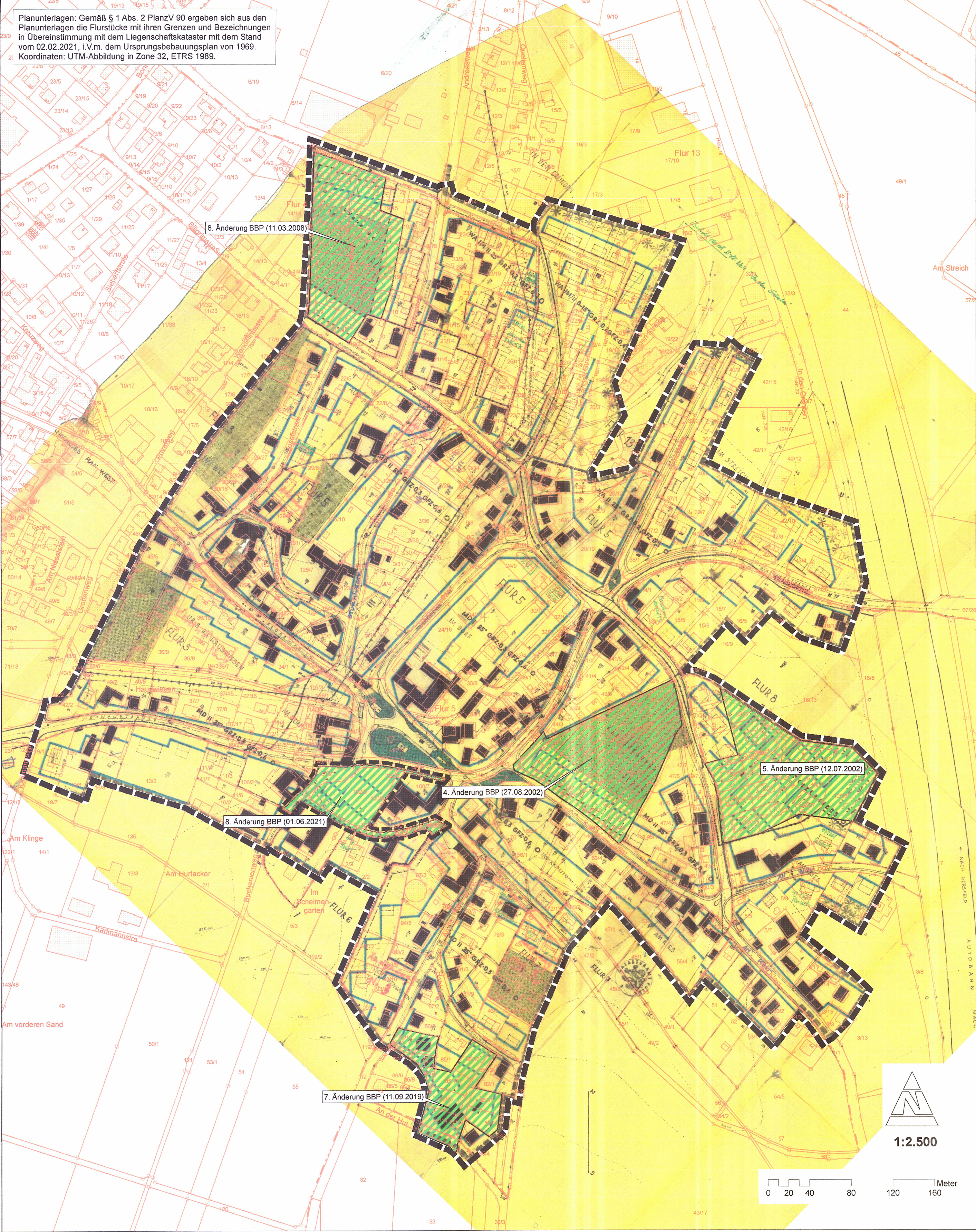




A. GELTUNGSBEREICH

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung ist der nebenstehenden Planzeichnung zu entnehmen und wird wie folgt festgesetzt:

- (1) Die 9. Änderung des Bebauungsplanes „Teil Ost“, OT Pilgerzell (Textbaugebiet) gilt für alle durch den Ursprungsbebauungsplan „Teil Ost“ von 1969 erfassten Flächen einschl. der nachstehenden Bebauungspläne und Planänderungen:
- 1. Änderung des Bebauungsplanes „Teil Ost“ vom 23.12.1976
 - 2. Änderung des Bebauungsplanes „Teil Ost“ vom 23.01.1985
 - 3. Änderung des Bebauungsplanes „Teil Ost“ vom 22.05.1991
 - Bebauungsplan Nr. 4 „Gewerbegebiet – In den Gründen“ vom 19.09.1995
- (2) Ausgenommen von der Abgrenzung im Sinne des Abs. (1) sind die nachfolgend aufgeführten Gebiete, für die rechtswirksame Teiländerungsbebauungspläne und entsprechende Entwurfsfestsetzungen im Sinne der „Textlichen Festsetzungen nach B“ bereits bestehen:
- 4. Änderung des Bebauungsplanes „Teil Ost“ – Bereich „Kleine Wiese“ vom 27.08.2002
 - 5. Änderung des Bebauungsplanes „Teil Ost“ vom 12.07.2005
 - 6. Änderung des Bebauungsplanes „Teil Ost“ – Nördliche Billigstraße vom 11.03.2008
 - 7. Änderung des Bebauungsplans „Teil Ost“ vom 11.09.2019
 - 8. Änderung des Bebauungsplans „Teil Ost“ vom 01.06.2021
- Die ausgenommenen Gebiete (Flächen) sind in der nebenstehenden Planzeichnung grün schraffiert.

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung

- (1) Die zulässige Art der baulichen Nutzung nach § 1 bis 11 Baunutzungsverordnung (z.B. Allgemeines Wohngebiet, Dorfgebiet oder Mischgebiet) richtet sich nach dem für das betreffende Grundstück wirksamen Bebauungsplan bzw. Änderungsbebauungsplan.
- (2) Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- a) Eine konzentrierte Wohnbebauung (z.B. Mehrfamilienhäuser) muss sich in den Gebietscharakter der näheren Umgebung einfügen.
- b) Die Anzahl der Wohnungen wird auf 1 Wohnung je 300 m² Grundstücksfläche festgesetzt. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn sich die Zu- und Abfahrt des Vorhabensgrundstücks an einer überörtlichen und innerörtlichen Durchgangsstraße befindet.

§ 2 Bauweise

- (1) Die zulässige Bauweise richtet sich nach dem für das betreffende Grundstück wirksamen Bebauungsplan bzw. Änderungsbebauungsplan.
- (2) Ergänzend wird festgesetzt, dass die maximale Länge der zulässigen Baukörper von Wohngebäuden höchstens 15,00 m betragen darf. Bei einer Gliederung einzelner Baukörper durch einen Gebäudeversatz von mind. 1,50 m und wenn sich der Gebäudekörper nach dem Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, ist eine Gesamtgebäuelänge von 23,00 m zulässig.

C. PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Legende

- Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes „Teil Ost“ identisch mit der 9. Änderung des Bebauungsplanes
- Geltungsbereich der ausgenommenen Plangebiete

2. Darstellungen der Katasterunterlage

- z.B. Flurnummer
- z.B. Flurstücknummer / -grenze und Grenzsteine
- Flurgrenze
- Gebäudebestand

D. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Denkmalschutz und Bodenfunde

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen oder andere Funde, wie z.B. Scherben, Stein- geräte oder Skelettreste entdeckt werden, so sind diese nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Stadt Fulda - Abt. Bodendenkmalpflege anzuzeigen.

2. Außenbeleuchtung

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z. B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blendfrei, streu- lichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten. Zulässig sind daher nur vollabgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für die insekten wirkungssamen Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht entsprechend den Farbtemperaturen von 2.200 bis max. 3.000 Kelvin. Flächige Fassadenstrahl- ungen sind unzulässig. Durch Schalter, Zeitschaltuhren oder Smart Technologien soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden.

3. Kampfmittel

Gemäß der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 06.05.2021 befindet sich das Baugebiet in einem Bombenabwurf- gebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 m durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräumaufnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grund- stücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenauf- nahme erfolgen. Sofern die Fläche nicht sonderfähig sein sollte (z. B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräumaufnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

E. RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB - Baugesetzbuch
BauNVO - Baunutzungsverordnung
HBO - Hessische Bauordnung
PlanV 90 - Planzeichnungsverordnung
HDSchG - Hessisches Denkmalschutzgesetz

F. AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 04.03.2021 gefasst. Der Beschluss wurde am 30.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 04.03.2021 bekannt gemacht und vom 07.04.2021 bis einschl. 10.05.2021 durchgeführt.

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen, in der Zeit vom 07.04.2021 bis einschl. 10.05.2021 auf der Internetseite der Gemeinde Künzell zugänglich gemacht wurden.

Künzell,

T. Zentgraf (Bürgermeister)

3. Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 03.04.2021.

4. Satzungsbeschluss und Beschluss der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am 08.07.2021 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.

Künzell,

T. Zentgraf (Bürgermeister)

5. Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 30.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung am 30.03.2021 in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan zu jedermann Einsicht in der Gemeinde- verwaltung, Abteilung Bauamt bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Künzell,

T. Zentgraf (Bürgermeister)

6. Bestätigung des Inhalts der Satzung

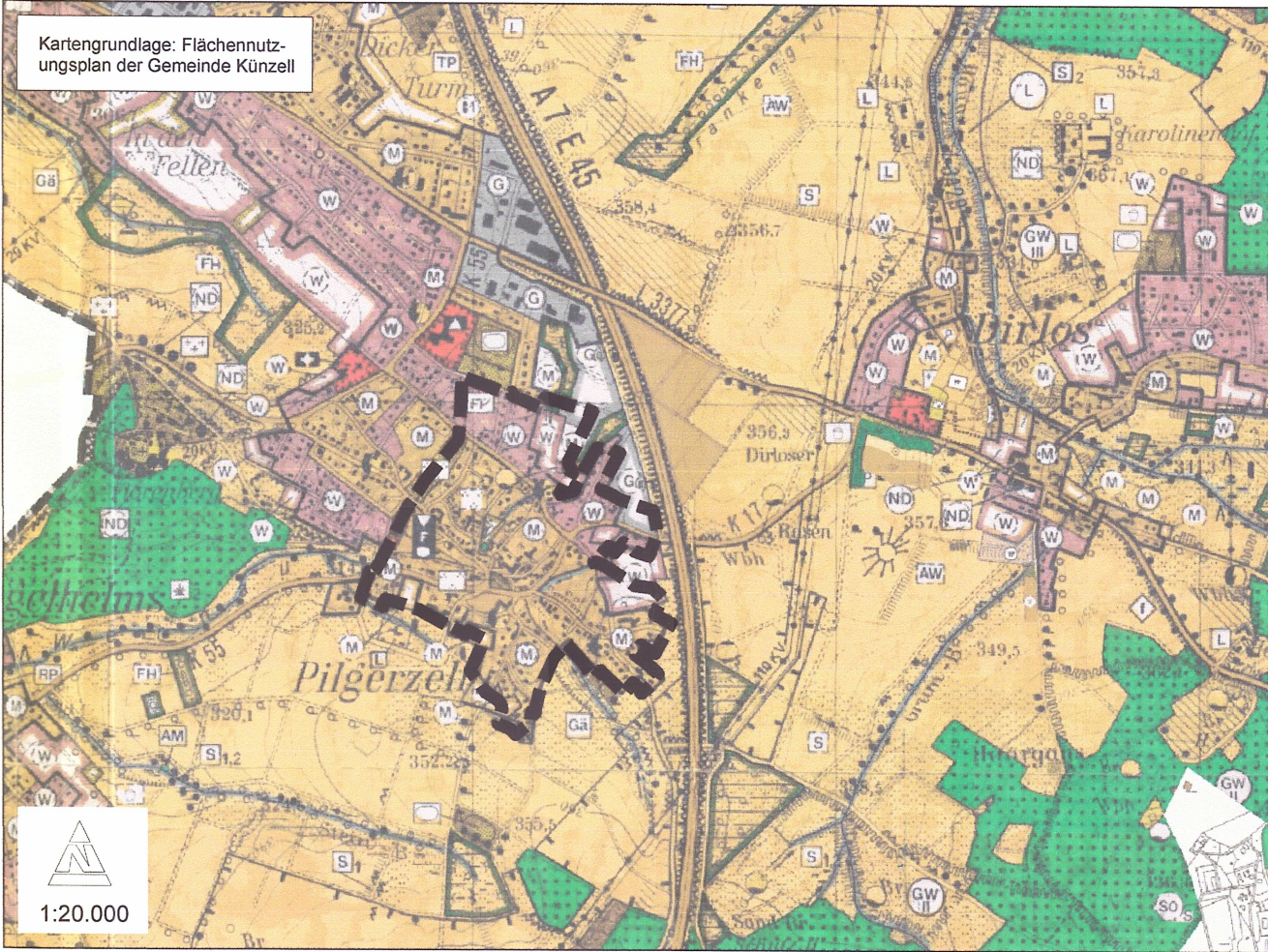
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Künzell,

T. Zentgraf (Bürgermeister)

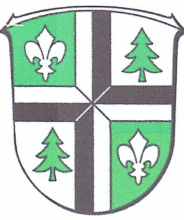
9. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "TEIL OST" IM ORTSTEIL PILGERZELL

- Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB -



GEMEINDE KÜNZELL

Unterer Ortsweg 23
36093 Künzell
Tel.: 0661 390-0
Fax: 0661 390-49
URL: www.kuenzell.de
E-Mail: info@kuenzell.de



Maßstab:	Planungsstand:	Datum:	Gezeichnet:	Bearbeitet:
1:2.500	Satzung	s.o.	Hofmann	Hofmann

PLANUNGSBÜRO HOFMANN

Dipl. Geogr. R. Hofmann
Am Hirtenweg 4
35410 Hungen-Rabertshausen
Tel.: 06043 - 9840180
Fax: 06043 - 9840181
E-Mail: R.Hofmann@Hofmann-Plan.de

