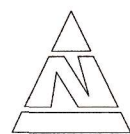


Katastergrundlage: Gemäß § 1 Abs. 2 PlanzV 90 ergeben sich aus den Planunterlagen die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster mit dem Stand vom 22.01.2020.

Flur 6

Flur 5

Flur 7



1:1.000

Ergänzungssatzung "An der Hut"

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Die Gemeinde Künzell erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Baugesetzbuch) in der Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuchs vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) i.V.m. § 5 HGO (Hessischen Gemeindeordnung) in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 247), nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Künzell vom 25.06.2020 folgende Ergänzungssatzung:

§ 1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung wird gemäß der obenstehenden Planzeichnung festgelegt, die Planzeichnung wird Bestandteil der Satzung. Von der Satzung betroffen wird eine ca. 1.000 m² große Teilfläche des Flurstückes 55, in der Flur 6, Gemarkung Pilgerzell.

Gemäß der Planzeichnung wird das Satzungsgebiet in den im Zusammenhang bebauten Bereich des Ortsteils Pilgerzell einbezogen.

§ 2 Art der baulichen Nutzung - Zulässigkeit von Vorhaben

Die zulässige Bebauung im Satzungsgebiet muss sich gemäß § 34 Abs. 1 BauGB hinsichtlich ihrer Art der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Zulässigkeit eines Vorhabens richtet sich nach § 34 Abs. 1 bis 3 BauGB i.V.m. mit den Inhalten dieser Satzung.

§ 3 Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise

Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB werden folgende Festsetzungen getroffen:

- (1) Die maximale Geschosflächenzahl beträgt 0,5 GFZ.
- (2) Die maximale Grundflächenzahl beträgt 0,3 GRZ, die Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauGB ist zulässig.

§ 4 Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Flächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die festgesetzte Baugrenze bestimmt. Die Baugrenze trifft keine Regelung zu Abstandsflächen. Die Baugrenze gilt nicht für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.

§ 5 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Als Teilausgleich für die Eingriffe in den Naturhaushalt und zur Durchgrünung sind im Satzungsgebiet zwei großkronige Laubbäume oder alternativ zwei hochstämmige Obstbäume anzupflanzen.

Die Bemessung des Ausgleichsbedarfs erfolgt nach der Hessischen Kompensationsverordnung (KV 2018, vom 26.10.2018). Für die möglichen Eingriffe in den Naturhaushalt wurde eine Biotopwertdifferenz von 11.432 Punkten ermittelt. Diese Differenz wird durch die Zuordnung einer entsprechenden Zahl von Ökopunkten aus der Naturschutzersatzmaßnahme „Höllwald“ (Stadt Gersfeld, Gem. Mosbach, Fl. 4, Flst. 27 tlw.) ausgeglichen. Die Durchschnittsaufwertung im Bereich der Ausgleichsmaßnahme beträgt 5,55 Punkte/m², daraus resultiert ein Ausgleichsflächenbedarf von 2.060 m².

§ 6 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 34 Abs. 6 BauGB in Kraft.

A. RECHTSGRUNDLAGEN

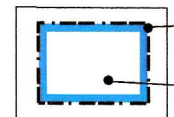
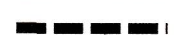
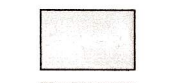
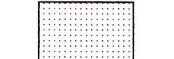
BauGB - Baugesetzbuch - Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuchs vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
BauNVO - Baunutzungsverordnung - Bekanntmachung der Neufassung der Baunutzungsverordnung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

HBO - Hessische Bauordnung; Gesetz zur Neufassung der Hessischen Bauordnung und zur Änderung Landesplanungs-, ingenieurberufs- und straßenrechtlicher Vorschriften, vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198)
PlanzV 90 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057).

HDSchG - Hessisches Denkmalschutzgesetz vom 06. Dezember 2016 (GVBl. 2016 S. 211).

KV 2018 - Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen vom 26. Oktober 2018 (GVBl. GVBl. 2018 S.652).

B. ZEICHENERKLÄRUNG

- GFZ 0,5** Geschosflächenzahl
GRZ 0,3 Grundflächenzahl
-  **Baugrenze**
überbaubare Fläche
-  **Grenze des Satzungsgebietes**
- z. B. 3** Bemaßung (in Meter)
- z.B. 48** Flurstücknummer / -grenze und Grenzsteine
-  **Gebäudebestand**
-  **Gebäudenachtrag gemäß konkreter Bauanträge (unverbindlich)**

C. HINWEISE - NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Denkmalschutz und Bodenfunde

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG).

2. Drainagen

Drainageleitungen dürfen nur an den Regenwasserkanal angeschlossen werden. Erforderlichenfalls ist das Drainagewasser zu pumpen. Ist kein Anschluss an den Regenwasserkanal möglich, so hat die Sicherung der Gebäude gegen drückendes Wasser durch entsprechende bauliche Vorkehrungen (schwarze oder weiße Wanne) zu erfolgen.

3. Kampfmittelbelastung und -räumung

Gemäß der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 29.04.2020 hat die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Krieglufbilder ergeben, dass sich das Baugebiet in einem Bombenabwurfgebiet befindet. 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 Kampfmittelräummaßnahmen 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 Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Sofern die Fläche nicht sonderfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

D. AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Künzell hat am 07.11.2019 den Beschluss zur Aufstellung der Ergänzungssatzung für den Bereich "An der Hut" im Ortsteil Pilgerzell gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.03.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in dem Zeitraum vom 14.04.2020 bis einschl. 18.05.2020 durchgeführt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 31.03.2020 bekannt gegeben.

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 auszuliegenden Unterlagen, in der Zeit vom 14.04.2020 bis einschl. 18.05.2020 auf der Internetseite der Gemeinde Künzell zugänglich gemacht wurden.

Künzell, 19. Mai 2020



(Siegel)

T. Zentgraf (Bürgermeister)

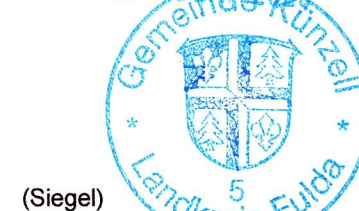
3. Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 07.04.2020.

4. Satzungsbeschluss

Die Ergänzungssatzung wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Künzell am 25.06.2020 als Satzung beschlossen.

Künzell, 26. Juni 2020



(Siegel)

T. Zentgraf (Bürgermeister)

5. Inkrafttreten der Ergänzungssatzung

Die Ergänzungssatzung bedarf gemäß § 10 Abs. 3 BauGB keiner Genehmigung. Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung am 07.07.2020 in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt wird die Satzung zu jedermann Einsicht in der Gemeindeverwaltung Künzell, Abteilung Bauamt bereitgehalten und über ihren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Künzell, 08. Juli 2020



(Siegel)

T. Zentgraf (Bürgermeister)

6. Bestätigung der Verfahrensvorschriften

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, 08. Juli 2020

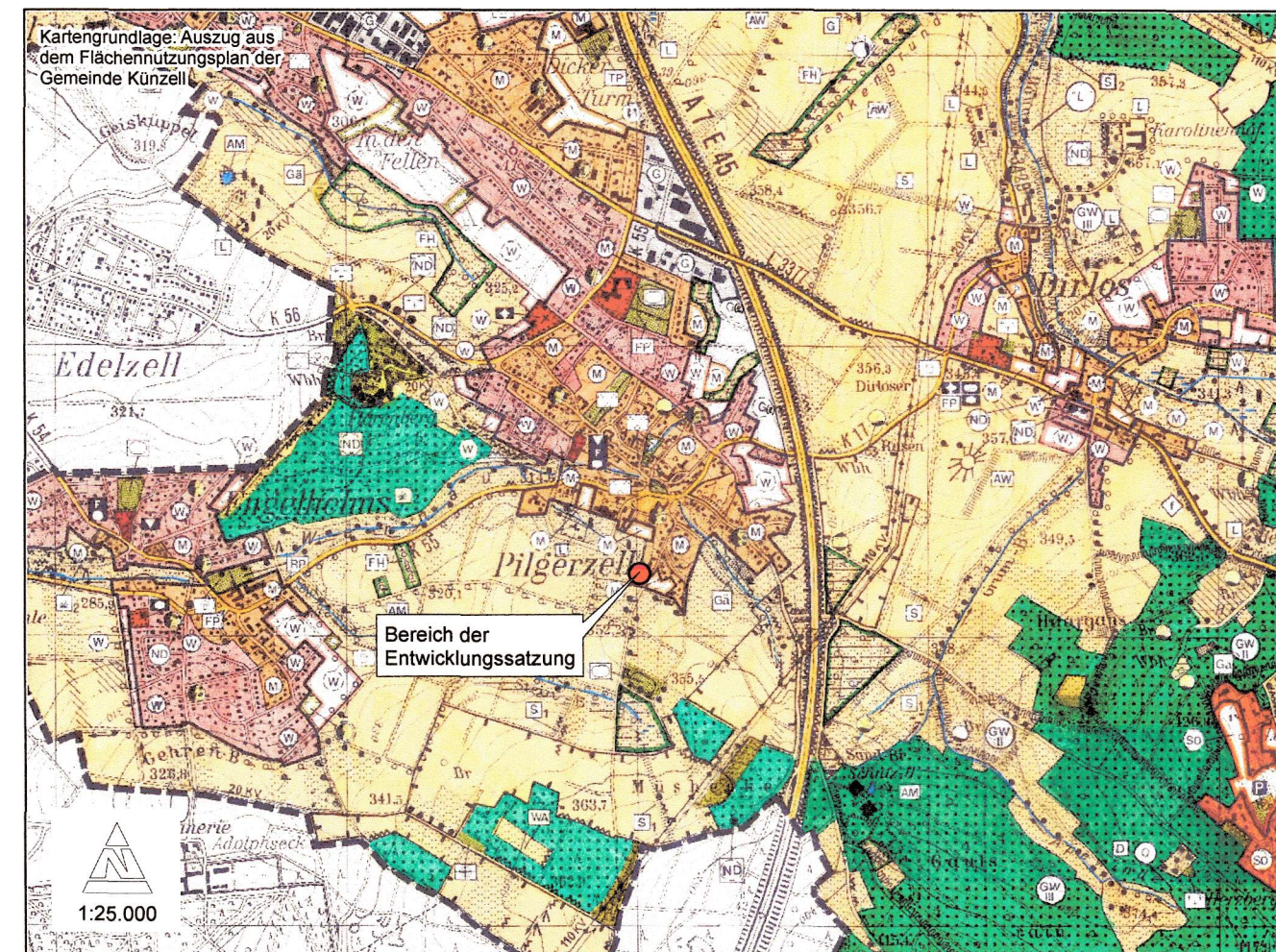


(Siegel)

T. Zentgraf (Bürgermeister)

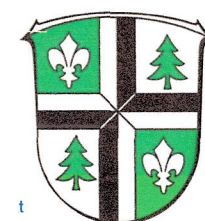
ERGÄNZUNGSSATZUNG "AN DER HUT"

ORTSTEIL PILGERZELL - GEMEINDE KÜNZELL



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: 1:1.000	Planungsstand: Satzung	Datum: 25.06.2020	Gezeichnet: Hofmann	Bearbeitet: Hofmann
---------------------	---------------------------	----------------------	------------------------	------------------------

Bearbeitung:

PLANUNGSBÜRO HOFMANN

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

