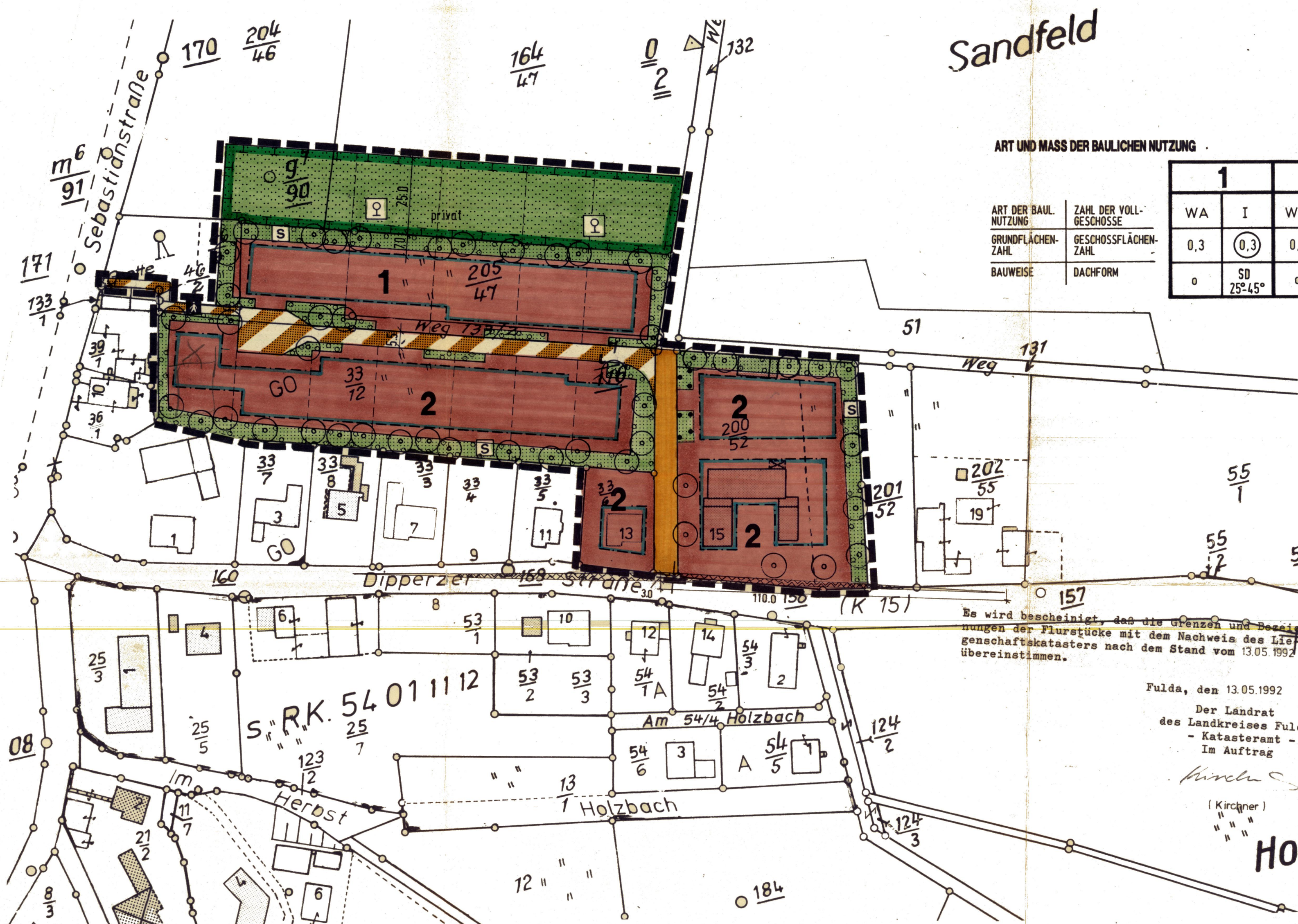
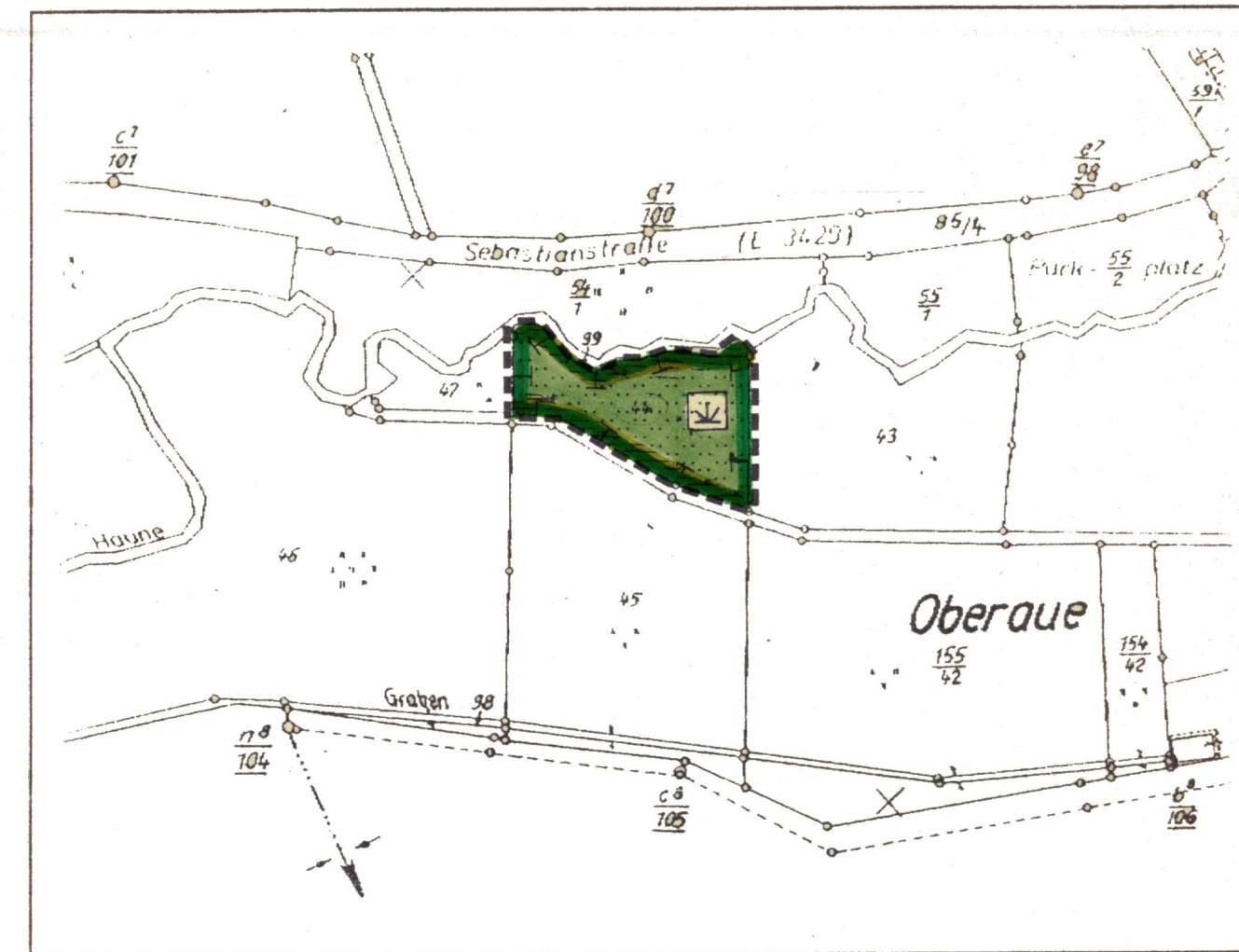




ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG			
ART DER BAUL. NUTZUNG	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE	DACHFORM
WA	I	WA	II
0,3	0,3	0,3	0,5
0	SD	0	SD
	75°/45°		75°/45°

Kompensationsfläche
Gemarkung Wissels, Flur 1, Parzelle 44



Maßstab 1:2.000

Legende:

- Grenze des Zusatzgeltungsbereiches
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Extensivwiese (ungedüngt, Mahd 1x im Jahr, zu 50% Anfang Juni, 50% Anfang Juli, Abfuhr des Mahdgutes)
- Entwicklung von Hochstaudenfluren zusätzlich zu vorhandenen Staudenfluren

VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

(Ort) (Datum)

(Siegel) (Unterschrift)
Katasteramt

Aufstellungsbeschuß

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Künzell am 29.08.1991 beschlossen.

Der Beschuß wurde gem. § 2 (1) BauGB im Amtsblatt Ausgabe 49/92 vom 01.12.1992 ortsüblich bekanntgemacht.

Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurde vom 04.01.1993 bis einschl. 08.01.1993 durchgeführt.

Art und Weise der Beteiligung ist im Amtsblatt Ausgabe 51 + 52/92 vom 15.12.1992 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Öffentliche Auslegung

Die Gemeindevertretung hat den Entwurf gem. § 3 (2) BauGB am 28.04.1994 zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

Die fristgerechte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben und dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gem. § 3 (2) BauGB ortsüblich im Amtsblatt Ausgabe 24/94 vom 14.06.1994.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer von mind. einem Monat erfolgte gem. § 3 (2) BauGB vom 27.06.1994 bis einschl. 27.07.1994.

Erneute öffentliche Auslegung

Die Gemeindevertretung hat den Entwurf gem. § 3 (2) BauGB am 17.11.1994 zur erneuten öffentlichen Auslegung beschlossen.

Die fristgerechte Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben und dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gem. § 3 (2) BauGB ortsüblich im Amtsblatt Ausgabe 47/94 vom 22.11.1994.

Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer von mind. einem Monat erfolgte gem. § 3 (2) BauGB vom 30.11.1994 bis einschl. 30.12.1994.

Satzungsbeschuß

Die Gemeindevertretung hat diesen Bebauungsplan am 23.02.1995 gem. § 10 BauGB und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 87 HBO als Satzung beschlossen.

Künzell 7. Juli 1995

(Siegel) (Unterschrift)
Bürgermeister

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist dem Regierungspräsidium am gem. § 11 BauGB angezeigt worden.

GENEHMIGT

Das Regierungspräsidium hat am erklärt, daß der Bebauungsplan Rechtsvorschriften nicht verletzt.

Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 17. Aug. 1995, Az.: 34 KÜNZZELL-44
Regierungspräsidium Kassel
Im Auftrage:

(Siegel) (Unterschrift)
Genehmigungsbehörde

Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB erfolgte am 5. SEP. 1995 im Amtsblatt Ausgabe Nr. 36/95

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtverbindlich.

Künzell

(Siegel) (Unterschrift)
Bürgermeister

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

z.B. 0,5 Geschosßflächenzahl
0,3 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baugrenzen

O Offene Bauweise
Baugrenze
SD Satteldach

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
(befahrbarer Wohnweg)
Fußweg

Flächen für Versorgungsanlagen

Fläche für Versorgungsanlage
Elektrizität

Grünflächen

S Private Grünfläche: Schutzpflanzung

Planungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Streuobstwiese
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Anpflanzen von Bäumen
Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
--- Vorschlag für Grundstücksgrenzen
Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind: Sichtfelder

TEXTFESTSETZUNGEN

Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich festgesetzt.

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
1.1 In den als "Allgemeine Wohngebiete (WA)" festgesetzten Bereichen werden nach § 1 (6) BauNVO die in § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungen ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 (3) BauNVO werden für die Baugebiete die maximalen Höhen der baulichen Anlagen wie folgt festgesetzt:

Traufhöhe (TH) bei I Geschosß 4,5 m,
Traufhöhe (TH) bei II Geschossen 6,5 m,
Absolute Firsthöhe 10,5 m.

Maßgebend für die Höhe der baulichen Anlage ist die Außenwandhöhe bis zur Traufe, (Schnittlinie der Oberkante der Dachhaut mit der Fassadenaußenwandfläche) gemessen vom Anschnitt des gewachsenen Bodens.
Bei eingeschossiger Bauweise ist ein Dachausbau zulässig.

3. Größe der Grundstücke

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird festgesetzt, daß 500 m² für das einzelne Grundstück nicht unterschritten werden dürfen. Eine Ausnahme von dieser Festsetzung wird bei einer Bebauung mit Doppelhaushälften auf 300 m² zugelassen. Als Höchstgrenze für Einzelgrundstücke werden 1.000 m² festgesetzt. Zu den Grundstücksgrößen wird die Ausgleichsfläche hinzugerechnet.

3.1 Stellplätze

Für jede Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

4. Grünordnerische Festsetzungen

Entlang der Verkehrswege, zur Gliederung der Baugebiete und in den Bereichen, die langfristig den Ortsrand bilden, werden "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt.
Pro Gebäude wird weiterhin eine Mindestfassadenbegrünung von 50 m² festgesetzt.

Diese Flächen sind mit folgenden autochthonen Laubgehölzen zu begrünen:

Bäume
Hainbuche - Carpinus betulus
Stieleiche - Quercus robur
Eberesche - Sorbus aucuparia
Winterlinde - Tilia cordata
Vogelkirsche - Prunus avium
Feldahorn - Acer campestre
hochstämmige Obstbäume

Sträucher
Schneebeil - Viburnum opulus
Hartriegel - Cornus sanguinea
Haselauf - Corylus avellana
Weißdorn - Crataegus laevigata
Hundsrose - Crataegus monogyna
Rosa canina

Klettergehölze
Efeu - Hedera helix
Wilder Wein - Parthenocissus quinquefolia

In den Pflanzflächen sind Biozid- und Düngereinsatz verboten.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

5.1 Gestaltung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen
Wege, Zufahrten, Stellplätze und Höfläichen sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen (z.B. wasser-gebundene Decke, Pflaster mit Fugen, Schotterrassen).

5.2 Die gemäß § 9 (1) 20 BauGB festgesetzte Kompensationsfläche "extensiv zu nutzende Streuobstwiese" wird den Privatgrundstücken zugeordnet und beim Maß der baulichen Nutzung nicht berücksichtigt.
Ausschließlich hochstämmige Obstbäume sind zugelassen. Die Pflanzabstände sollen nicht größer als 15 m x 15 m und nicht geringer als 20 m x 20 m sein. Für die Obstbäume wird ein regelmäßiger Lichtungsschnitt, mind. alle 5 Jahre, festgesetzt. Eine Obstbaumspritzung oder -düngung hat zu unterbleiben. Eine Wiesendüngung ist ebenfalls untersagt. Die Mahd erfolgt zu 50 % Anfang Juni, zu 50 % Anfang Juli; das Mähgut wird abgefahren.
Die als Extensivwiese im Zusatzgeltungsbereich festgesetzte Fläche bleibt ebenfalls ungedüngt. Die Mähzeitpunkte werden wie bei der Streuobstwiese festgesetzt. Auch hier wird das Mähgut abgefahren.
Die im Zusatzgeltungsbereich festgesetzte Staudenflur wird alle 2 Jahre im September gemäht; das Mähgut wird abgefahren.
Die Maßnahmen im Zusatzgeltungsbereich werden der öffentlichen Hand zugeordnet.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 87 HBO

6. Dachgestaltung

Für alle Gebäude sind Satteldächer oder ähnliche Dachformen zugelassen. Die Dachneigung in den "Allgemeinen Wohngebieten (WA)" muß 25° - 45° betragen. Die Dacheindeckung hat in schieferfarbigen oder ziegelroten Farbtönen zu erfolgen. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind in die Gesamtgestaltung des Daches zu integrieren.

Für die Gestaltung von Dachgauben ist die Dachgaubensatzung der Gemeinde zu beachten.

7. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

In den Wohngebieten sind mind. 60 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sind ausschl. (100 %) mit hochstämmigen Obstbäumen oder Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen (1 Baum = 100 m²; 1 Strauch = 5 m²).
An Eckgrundstücken darf der Bewuchs an den zur Verkehrsfläche orientierten Seiten nicht höher als 0,75 m sein.

8. Anlagen für Abfälle

Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, daß sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Container- und Abstellplätze für sonstige Abfallbehälter sind mit Buschwerk zu bepflanzen.

9. Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Holz- und Metallzäune ohne Mauersockel in einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig. Im Vorgartenbereich sind die Zäune mit einheimischen Laubhecken zu umpflanzen (s. Pflanzliste A 4). Zaunsockel sind bei neuen Zäunen unzulässig.

C. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

10. Bodenfunde
Bodenfunde sind gem. § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Vor- und Frühgeschichte, Marburg; den Gemeindevorstand der Gemeinde Künzell oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuß des Landkreises Fulda zu richten.

11. Brauchwasser

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen soll in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden.

Das Fassungsvermögen der Zisternen muß mind. 30 l/m² überdachte Grundfläche betragen; das Hess. Wassergesetz ist zu beachten (§ 51 Abs. 3 und § 55 Abs. 3 Nr. 3 HWG). Das Brauchwasser darf nur zur Gartenbewässerung oder zur direkten Toilettenspülung benutzt werden.

D. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen sind zu beachten:
- Baugesetzbuch (BauGB),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90),
- Hess. Bauordnung (HBO),
- BauGB-MaßnahmenG,

jeweils in der Z.Z. der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

BEBAUUNGSPLAN „DAS SANDFELD“

DER GEMEINDE KÜNZELL, OT WISSELS

MASS 1:1000

PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG

ROSBACHER WEG 8 - 61266 WÖLLSTADT 2 - TEL. 06034 / 4657 - FAX 06034 / 6318

BEARBEITET GEZ. DATUM
NG MÄRZ 1995