

Gemeinde Künzell, Ortsteil Wissels

Bebauungsplan Nr. 2 "Das Sandfeld II"

Flur 1

Sandfeld

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.08.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. S. 457).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

- Flur 1**
- Flurgrenze
 - Flurnummer
 - Flurstücksnummer
 - vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschossflächenzahl
Z	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über dem tiefsten Anschnitt des natürlichen Geländes mit dem Gebäude; hier:
OKGeb.	Oberkante Gebäude (gilt bei Flachdächern)
OKAuEG	Obere Attikaabschluss Erdgeschoss
TH	Traufhöhe (Schnittkante aufgehendes Mauerwerk-Oberkante Dachhaut)
FH	Firsthöhe (gilt bei geneigten Dächern)
uPD	unterer Pultdachabschluss (Schnittkante aufgehendes Mauerwerk der niedrigeren Außenfassade-Oberkante Dachhaut)
oPD	oberer Pultdachabschluss (Schnittkante aufgehendes Mauerwerk der höheren Außenfassade-Oberkante Dachhaut)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsfächern

- Straßenverkehrsfächen (öffentlich)
- Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
- P Parkfläche (öffentlich)
- W Wirtschaftsweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimaschutz entgegenwirken

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Zweckbestimmung:
- Abwasser (Regenrückhaltebecken)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Anpflanzung von Laubbäumen
- Anpflanzung von Laubsträuchern
- Erhalt von Obstbäumen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

Sonstige Darstellungen

- geplante Grundstücksgrenzen (Darstellung unverbindlich)
- geplantes Regenrückhaltebecken (Darstellung unverbindlich)
- räumlicher Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Das Sandfeld"

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise
1	WA	0,3	0,5	II	o / ED

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

1 Textliche Festsetzungen

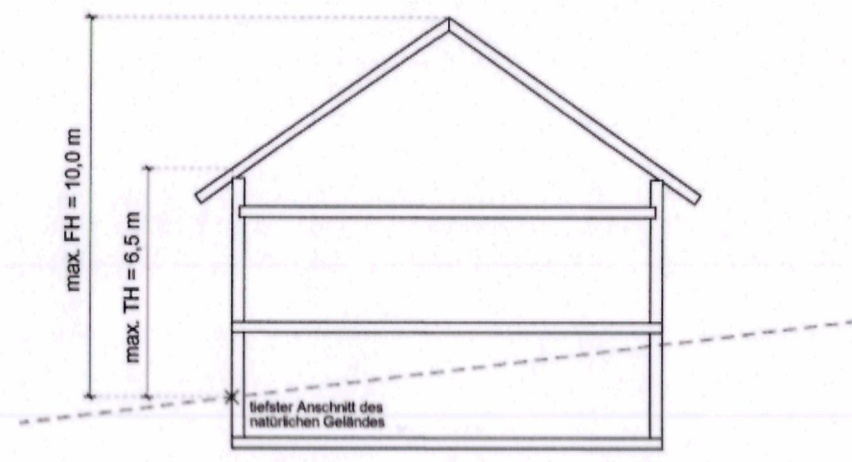
1.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO gilt für das Allgemeine Wohngebiet:

Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

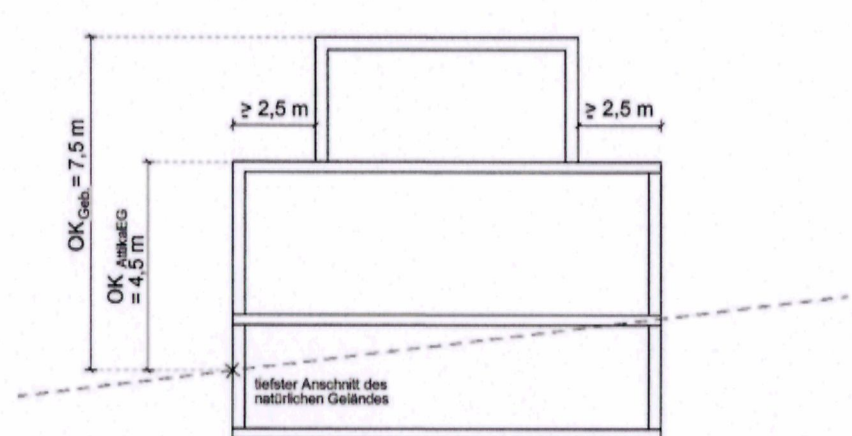
1.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO gilt:

Trauf- und Firsthöhen bei geneigtem Dach / Attika- und Gebäudehöhen bei Flachdach / Oberer und unterer Pultdachabschluss beim Pultdach

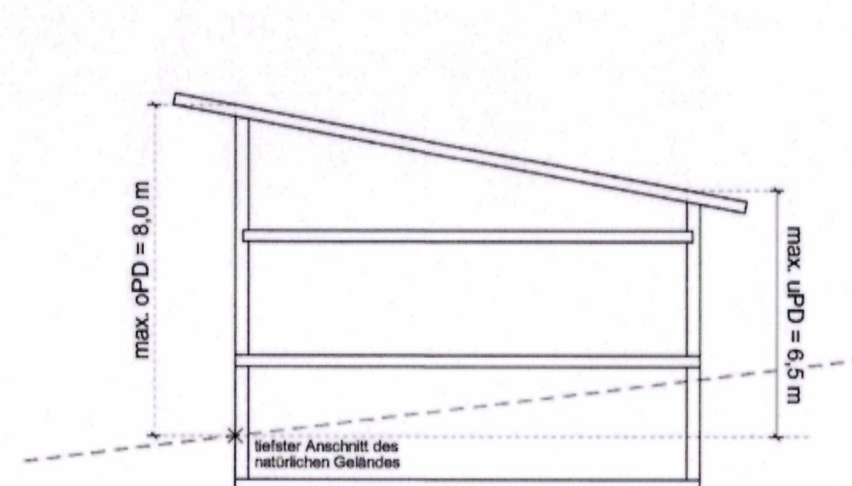
Geneigte Dächer



Flachdächer



Pultdächer



1.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO:

Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB:
Bei Einzelhäusern sind je Wohngebäude max. 3 Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern sind je Haushälfte max. 2 Wohnungen zulässig.

1.5 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB:
Innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken ist ein offenes Regenrückhaltebecken anzulegen und naturnah als Grünland zu gestalten. Offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,7 m über dem natürlichen Gelände sind zulässig.

1.6 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten, Hofflächen sowie Rad- und Gehwege auf den privaten Grundstücken sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.

1.7 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB: Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

1.7.1 Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Je Strauchsymbol in der Planzeichnung sind mindestens vier einheimische, standortgerechte Laubsträucher anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Verschönerung der Pflanzungen von bis zu 5,0 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig.

1.7.2 Im Allgemeinen Wohngebiet ist je Baugrundstück mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum oder regionaltypischer Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die nach den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehenen Anpflanzungen von Laubbäumen können zur Anrechnung gebracht werden. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

1.8 Zuordnung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1a BauGB: Den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft werden 78.535 Punkte aus dem Ökokonto der Gemeinde Künzell zugeordnet (vgl. 3.9).

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.1 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 HBO:

2.1.1 Dächer:

- Für Hauptgebäude sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:
 - Sattel- und Walmdächer und versetzte Pultdächer mit einer Neigung von 25°-45°
 - Pultdächer mit einer Neigung von 10°-30°
 - Flachdächer mit externer Begrünung mit einer Neigung von ≤ 10°
- Zur Dachendeckung geneigter Dächer sind hochglänzende Materialien sowie die Farben blau und grün ausgeschlossen.

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen sind zulässig.

Es gilt die Gaubensatzung der Gemeinde Künzell.

2.1.2 Staffelgeschosse:

Das oberste Geschoss (Staffelgeschoss) muss zur Erschließungsstraße und zur Rückseite hin mit seiner Außenwand gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Gebäudes deutlich zurückspringen (mindestens 2,50 m) und darf maximal < 75 % der Bruttogrundfläche des darunter liegenden Geschosses überdecken. Das oberste Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche und mit einer Höhe von mindestens 2,30 m gemessen von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Dachhaut darf maximal < 75 % der Bruttogrundfläche des darunter liegenden Geschosses überdecken.

2.2 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs.3 HBO:

Die Grundstücksbegrenzungen sind vorzugsweise in Lebendbauweise mit Gehölzen gemäß Artenauswahl unter Ziffer 3.1 anzulegen. Alternativ sind zur Einfriedung Metallzäune, Holzlattenzäune oder ähnliche Produkte ohne Sockel zulässig.

2.3 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 5 HBO:

Mind. 20 % der Grundstücksflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Die nach bauplanungsrechtlichen Festsetzungen vorzunehmenden Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden.

3 Hinweise

3.1 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume):

Acer campestre	Obstbäume (H.v. 8-10):	Quitt
Betula pendula	Corylus oblonga	- Kulturkirsche
Carpinus betulus	Prunus avium	- Apfel
Prunus avium	Malus domestica	- Birne
Sorbus torminalis	Pyrus communis	- Wildapfel
Tilia cordata	Malus sylvestris	
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde	
Sorbus aucuparia	- Eberesche	
Sorbus domestica	- Speierling	

Artenliste 2 (Heimische Sträucher):

Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Ribes div. spec.	- Beerensträucher
Corylus avellana	- Hasel	Pyrus pyrastra	- Wildbirne
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Rosa canina	- Hundrose
Crataegus laevigata	- Heckenkirsche	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Lonicera xylosteum	- Spierstrauch	Salix caprea	- Salweide
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball		

Artenliste 3 (Traditionelle Ziersträucher und Kleinbäume):

Amelanchier div. spec.	- Felsenbirne	Magnolia div. spec.	- Magnolie
Buddleja div. spec.	- Sommerflieder	Malus div. Spec.	- Zierapfel
Buxus sempervirens	- Buchsbaum	Mespilus germanica	- Mispel
Chaenomeles div. spec.	- Zierquitten	Philadelphus div. spec.	- Falscher Jasmin
Cornus florida	- Blumenhartriegel	Prunus div. Spec.	- Kirsche, Pfaffenhut
Cornus mas	- Kornelkirsche	Rosa div. spec.	- Wild- u. Strauchrosen
Deutzia div. spec.	- Deutzie	Sorbus aria/intermedia	- Mehlschneepflaume
Forsythia x intermedia	- Forsythie	Spirea div. spec.	- Mehlbeere
Hamamelis mollis	- Zaubernuss	Syringa div. spec.	- Flieder
Hydrangea macrophylla	- Hortensie	Weigela div. spec.	- Weigelia

Artenliste 4 (Kletterpflanzen)

Clematis div. Spec.	- Clematis, Waldrebe	Parthenocissus spec.	- Wilder Wein
Hedera helix	- Efeu	Vitis vinifera	- Echter Wein
Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt	Wisteria sinensis	- Blauregen, Glyzine

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.

3.2 Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden unterstützend durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Künzell in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt. Für jede Wohnung ist die Anzahl der Stellplätze nachzuweisen, die aufgrund der Stellplatzsatzung zu ermitteln ist. Die Aufstellflächen vor den Garagen werden nicht als Stellplätze angerechnet.

3.3 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 HDStG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 20 Abs. 3 HDStG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

3.4 Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

3.5 Gemäß § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

3.6 Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes und die auf Grundlage des Energieeffizienzgesetzes erlassene Energieeffizienzverordnung sei hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültige Fassung.

3.7 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.

3.8 Artenschutzrechtliche Hinweise

3.8.1 Zur Vermeidung von Tötungs- und Störungsverboten ist es erforderlich, die Räumung des Baufelds nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit der betroffenen europäischen Vogelarten (01. März bis 30. September) durchzuführen. Falls dies aus triftigen Gründen nicht möglich sein sollte, ist zu gewährleisten, dass im Vorfeld von Bau- oder Rodungsarbeiten ein Fachgutachter die Vorhabenfläche auf das Vorhandensein besonders oder streng geschützter Arten kontrolliert, um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden.

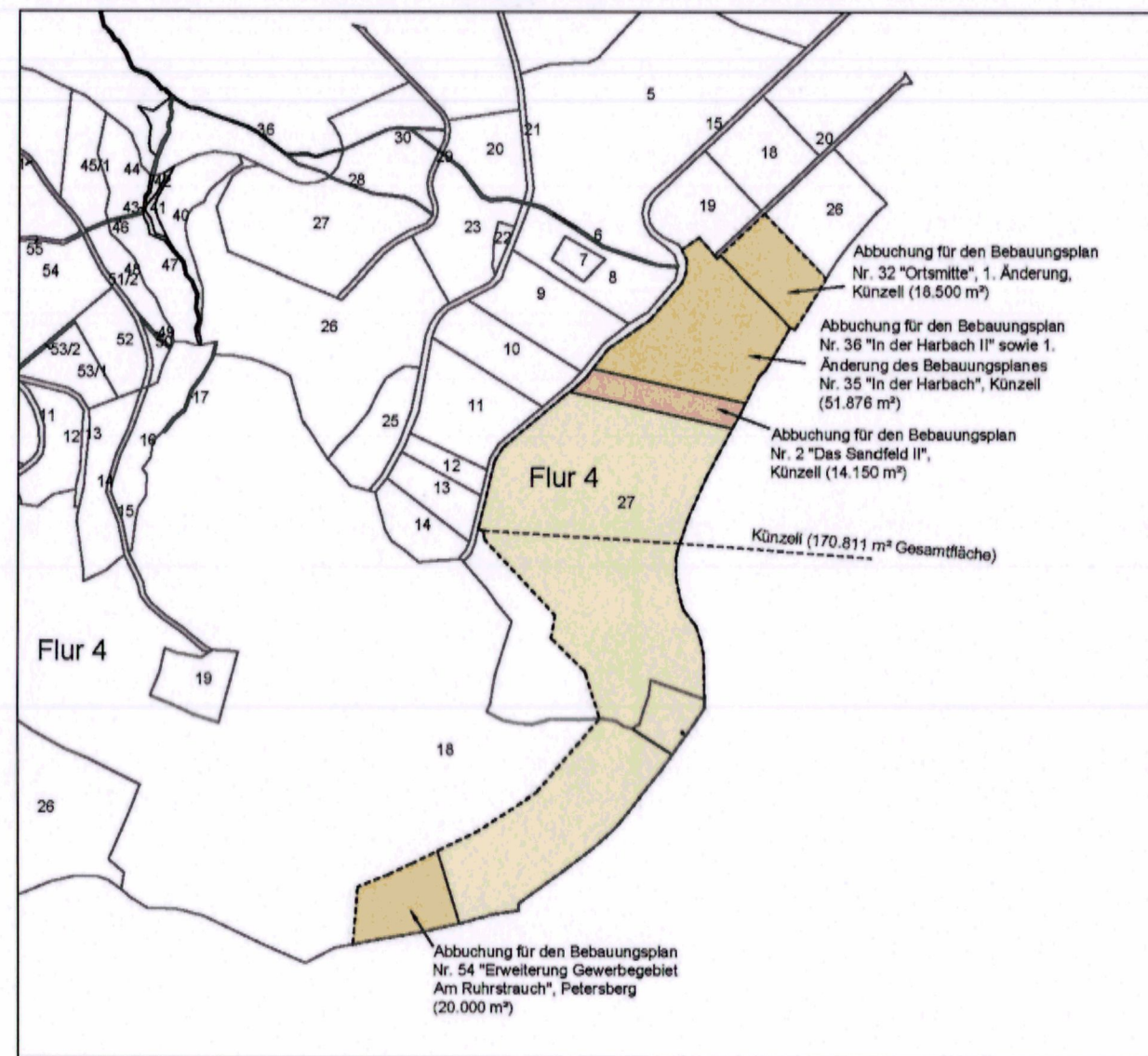
3.8.2 Bestandsgebäude sind von einem Fachgutachter vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind.

3.8.3 Zur Beleuchtung des Plangebiets sind LED-Lampen oder Natriumdampf-Drucklampen mit UV-armen Lichtspektrern und geschlossenem Gehäuse (Schutz von Nachtschlaf und Fledermäusen) zu verwenden.

3.9 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt durch eine Zuordnung von insgesamt 78.535

Ökopunkten der bereits anerkannten Ökokontomaßnahme „Höllwald“, bei der es sich um eine vertragliche, interkommunale Vereinbarung zwischen der Gemeinde Petersberg, der Gemeinde Künzell und dem Landkreis Fulda handelt. Die von der Ökokontomaßnahme „Höllwald“ betroffenen Flächen wurden dauerhaft aus der Nutzung genommen und der natürlichen Sukzession überlassen.



Verfahrensvermerke:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 07.07.2016

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 06.12.2016

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 06.12.2016

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 07.12.2016 bis einschließlich 23.12.2016

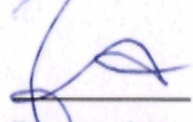
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 21.02.2017

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 01.03.2017 bis einschließlich 03.04.2017

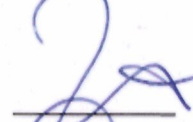
Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am 04.05.2017

Die Bekanntmachungen erfolgten im Amtsblatt der Gemeinde Künzell.

Ausfertigervermerk:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Künzell, den 09.08.2017
Bürgermeister



Rechtskraftvermerk:
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 08.08.2017

Künzell, den 09.08.2017
Bürgermeister





Planungsleiter: Heide Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16, 35440 Linden, Tel. 05403/9537-0 Fax: 05403/9537-30
Gemeinde Künzell, Ortsteil Wissels
Bebauungsplan Nr. 2 "Das Sandfeld II"
Satzung
Stand: 24.11.2016
12.01.2017
04.04.2017
Bearbeiter: Fischer, Roeding
CAD: Roeding
Maßstab: 1:500