ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN - LEGENDE

Art der baulichen Nutzung zulässige Nutzungen siehe Textfestsetzungen

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Zahl der Vollgeschosse als zwingendes Maß (siehe Textfestsetzungen)

- 0,55 Grundflächenzahl (siehe Textfestsetzungen)
- Gebäudehöhe als Höchstmaß (siehe Textfestsetzungen)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) Baugrenze mit überbaubarer Fläche

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen

abweichende Bauweise (siehe Textfestsetzungen)

Flächen für Stellplätze, Garagen und Spielplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) Umgrenzung von Flächen für:

TGa Tiefgarage St Stellplätze FSt Fahrradstellplätze Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von Einwirkungen im Sinne des

Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Areale mit passiven und sonstigen Schallschutzmaßnahmen (siehe Textfestsetzungen) Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen,

Einfahrt

Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a,b BauGB)

Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Randeingrünung (siehe Textfestsetzungen)

Anpflanzung Baum

Sonstige Zeichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen,

Vermaßung in Meter (Beispiel)

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS HESSISCHER BAUORDNUNG (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO)

zulässige Dachform: Flachdach (siehe Textfestsetzungen)

III. INFORMATIVE DARSTELLUNGEN

Gebäude und Flurstück gemäß Kataster

geplante Gebäude mit Angabe der jeweiligen Geschossigkeit je Gebäudeteil (III als Staffelgeschoss)

Aufbau der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung Vollflächenzahl geschosse

zulässige Dachformen

Dieser war am 15. Okt. 2024 in Kraft getreten. Gegenstände dieser 1. Änderung sind allein die Tiefgarage (verminderte Stellplatzzahl und reduzierte Erstre-ckung im Süden) sowie die Gebietszufahrt vom Landweg (kleinräumige Verschiebung nach Norden und zuge-

Die vorliegende 1. Änderung ersetzt mit Rechtswirksamkeit vollständig die textlichen und zeichnerischen Fest-

setzungen des bisherigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Seniorenwohnanlage mit Arztpraxis und

Einordnung dieser 1. Änderung und Rechtsfolgen

RECHTSGRUNDLAGEN (AUSWAHL)

Grundlagen dieses Bebauungsplans sind:

(BGBl. I Nr. 189).

(GVBI. S. 211).

(GVBI. S. 460).

hörige Anpassung der angrenzenden Flächen, ein zusätzlicher Baum). Alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden aus dem Ursprungsbebauungsplan unverändert übernommen. Das gilt ebenso für die Nachrichtliche Übernahme und die Hinweise.

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBI. I

S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 BGBI. I

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -

BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S.

3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBI. 2023 I

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts

(Planzeichenverordnung 1990 - PlanZVO 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBI, I 1991

S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBI. I

in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBI. I S. 2542), zuletzt geän-

Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz -

BlmSchG) in der Fassung der Bekanntmachung von 17. Mai 2013 (BGBI. I S. 1274;

2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025

6. Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBI. S. 198), zuletzt

7. Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) in der Fassung vom 28. November 2016

8. Hessisches Nachbarrechtsgesetz (NachBG HE) in der Fassung vom 24. September 1962

(GVBI. I S. 417), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022

geändert durch Gesetz vom 14. Mai 2025 (GVBI. 2025 Nr. 29).

4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)

dert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBI. 2024 I Nr. 323).

5. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen,

1.8 DIE ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUN-DES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOL-CHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Passiver Schallschutz - maßgebliche Außenlärmpegel Innerhalb des Plangebiets sind die Außenbauteile (u.a. Fenster, Außenwände und Dachflächen)

ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN

Durchführungsvertrags sind zulässig.

Es sind folgende Nutzungen zulässig:

1.3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1,0 m überschritten werden.

darf nur ein Vollgeschoss errichtet werden.

VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Versickerungseinrichtungen abgeführt wird.

der Solarenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Photovoltaik-Anlagen zur Stromerzeugung,

solarthermische Anlagen zur Wärmeerzeugung,

Zu Anlagen zur Solarenergienutzung zählen:

1.7 ANLAGEN ZUR SOLARENERGIENUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

vorzunehmen.

Ausführung der Stellplatzflächen, Wege und Zufahrten

1.3.2 Zahl der Vollgeschosse

zung besteht nicht.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.3.1 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

Dafür wird die Gebäudehöhe (GH) definiert als

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 12 Abs. 3 BauGB)

Wohngebäude

Apotheken,

3. Arztpraxen.

(§ 12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB)

Im Plangebiet sind im Rahmen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen nur solche Vor-

haben zulässig, zu deren Umsetzung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflich-

Änderungen und Ergänzungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen

Das Gebiet dient der Unterbringung einer Seniorenwohnanlage mit Arztpraxis und Apotheke.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 16 BauNVO und § 18 BauNVO als Höchst-

> das senkrecht auf der Wand gemessene Maß vom unteren Bezugspunkt = Höhe der

bis zum oberen Bezugspunkt = Oberkante der Attika der der Turmstraße zugewandten

Für technisch erforderliche Sonderbauwerke und -bauteile¹ ist eine Überschreitung der Höchstwerte mit maximal 2,0 über der tatsächlichen Höhe der betroffenen Dachfläche zulässig, soweit

die Sonderbauwerke oder -bauteile dem übrigen Baukörper in ihrer Masse deutlich untergeord-

net sind und diese mindestens 1 m von der Fassade zurücktreten. Ihre Abmessungen dürfen

Für Solaranlagen (Solarthermie, Photovoltaik) darf die tatsächliche Gebäudehöhe um maximal

Die Zahl der Vollgeschosse ist als zwingende Vorgabe in der Planzeichnung enthalten. Die Zulässigkeit eines Staffelgeschosses nach Hessischer Bauordnung bleibt davon unberührt. Rück-

wärtig zur Turmstraße, im Bereich des mit 'l' informativ zeichnerisch dargestellten Gebäudeteils,

Im gesamten Plangebiet wird eine abweichende Bauweise 'a' folgendermaßen festgesetzt: Ge-

bäude sind mit seitlichen Abstandsflächen gemäß Bauordnung zu errichten, eine Längenbegren-

Die Führung von Versorgungsleitungen der technischen Infrastruktur ist nur in unterirdischer Bau-

FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG

Stellplätze für Pkw sowie sonstige befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen auf den

Grundstücken sind, soweit sie nicht unterbaut sind, mit wasserdurchlässigen offenfugigen Belä-

gen auszuführen. Das sind z.B. breitfugiges Pflaster, Rasenfugenpflaster, Porenpflaster, Rasen-

Alternativ zur voranstehenden Bestimmung können befestigte Flächen wasserundurchlässig an-

gelegt werden, soweit das anfallende Niederschlagswasser in seitliche Mulden oder sonstige

Die, nach Abzug von technischen Aufbauten, Aufzugsüberfahrten u.ä. verbleibenden Dachflä-

chen des obersten Geschosses der Gebäude² sind zu mindestens 50 % mit Anlagen zur Nutzung

kombinierte solarthermisch-photovoltaische Anlagen, die sowohl Wärme als auch Strom

gittersteine oder Rasenwaben. Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Terrassen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB und §§ 16 bis 20 BauNVO)

Turmstraße auf der Gehweghinterkante gemessen in Fassadenmitte,

höchstens 3 % der betroffenen Dachfläche des Gebäudes ausmachen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 22 und 23 BauNVO)

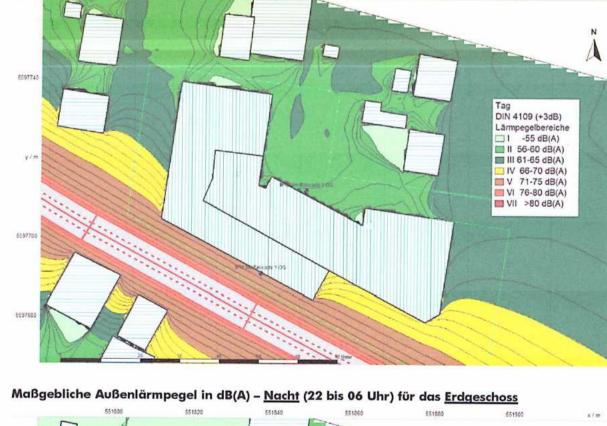
FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN

schutzbedürftiger Räume³ mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1: 2018-01⁴ 'Schallschutz im Hochbau' bzw. der jeweils aktuell baurechtlich eingeführten Fassung auszubil-

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen. Von den Festsetzungen können Ausnahmen zugelassen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren bzw. Freistellungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 zu reduzieren. Als Grundlage des Schallschutznachweises sind die nachfolgenden geschossweise dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel für den Tag- und Nachtzeitraum heranzuziehen. Dabei ist zum

Schutz der Nachtruhe für Schlaf- und Kinderzimmer ein Zuschlag von 10 dB auf den Nachtwert

Maßgebliche Außenlärmpegel in dB(A) – <u>Tag</u> (06 bis 22 Uhr) für das <u>Erdgeschoss</u>



III 61-65 dB(A)
IV 66-70 dB(A)
V 71-75 dB(A)
VI 76-80 dB(A)
VII >80 dB(A)

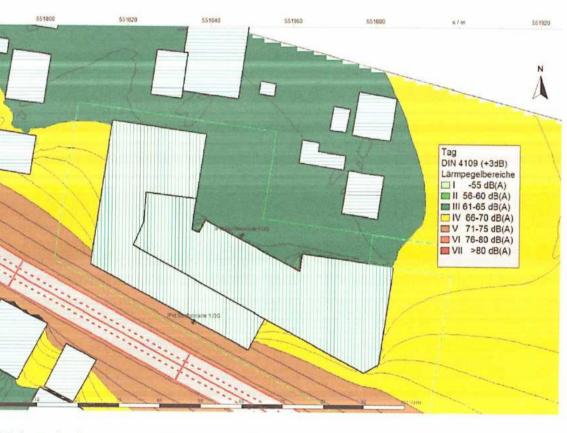
PLANUNGSRECHTLICHE TEXTFESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGE-Maßgebliche Außenlärmpegel in dB(A) – <u>Taa</u> (06 bis 22 Uhr) für das <u>1. Obergeschoss</u>



Maßgebliche Außenlärmpegel in dB(A) – Nacht (22 bis 06 Uhr) für das 1. Obergeschoss



Maßgebliche Außenlärmpegel in dB(A) – Tag (06 bis 22 Uhr) für das Staffelgeschoss





An allen Fassadenseiten sind für Schlafräume schallgedämmte Lüftungsanlagen einzubauen Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sicherstellen. Auf schallgedämmte Lüftungsanlagen kann verzichtet werden, wenn die Fenster oder Türen zu (siehe den nachfolgenden Punkt).

Außenwohnbereich

Alle Loggien und Außenwohnbereiche zur Turmstraße hin sowie solche, für die ein Außenlärmpegel von 60 dB(A) tags überschritten wird, sind mit einer mobilen Vollverglasung zu versehen.

1.9.1 Dachbegrünungen

Die Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu gestalten. Ausgenommen sind auskragende Dachflächenanteile sowie Flächen unter Solaranlagen und Dächer von Carports oder Fahrradabstellplätzen.

Straßenbegrenzungslinie abgewichen werden.

ten. Der Boden der Pflanzgruben ist durch im Landschaftsbau standardisierte Baumsubstrate zu ersetzen oder zu verbessern. Die Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdurchlässig zu erhalten.

1.9.3 Pflanzbestimmungen für private Grundstücksflächen

setzung zur Grundflächenzahl (GRZ) verbleiben, als Grünbereiche anzulegen. Insbesondere sind und dauerhaft zu erhalten. 1.9.4 Randeingrünung

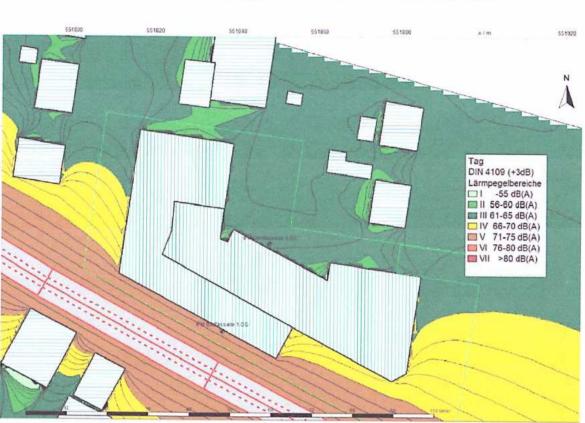
Die mit A in der Planzeichnung festgesetzte Fläche ist mit der Maßgabe der Schaffung einer Gebietsrandgestaltung mit einer lückigen Strauchhecke als Zwischen- bzw. Unterpflanzung der festgesetzten Baumstandorte anzulegen. Dementsprechend sind je 5 lfdm mindestens zwei Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhal-

1.9.5 Pflanzenauswahl

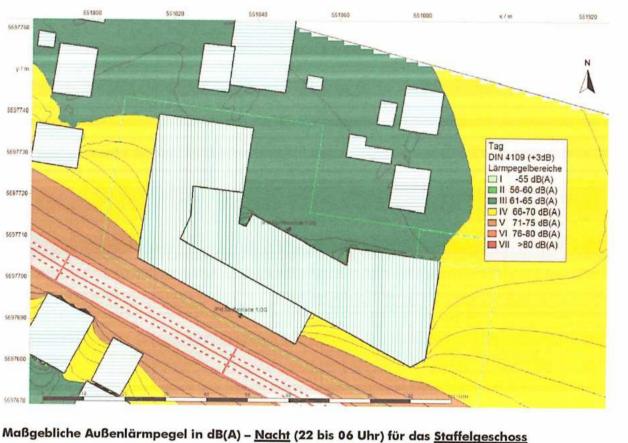
Für die voran stehenden Pflanzvorschriften sind die Arten und Pflanzqualitäten gemäß Artenliste im Anhang zu verwenden⁵.

1.10 WEITERGEHENDE BESTIMMUNGEN ZUM VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN (§ 12 Abs. 3 BauGB)

Nutzungen und deren Verteilung









Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen für Schlafräume

oder technische Maßnahmen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung bei Einhaltung der Loggien bzw. Außenwohnbereichen führen, die mit mobilen Vollverglasungen versehen sind

Die anzuwendenden Pegel ergeben sich geschossweise unterschiedlich aus den voranstehenden Karten zum maßgeblichen Außenlärmpegel für den Tagzeitraum unter Abzug von 3 dB

ANPFLANZEN UND ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, b BauGB)

Zur Ausführung der Dachbegrünung sind an Trockenheit angepasste Sukkulenten, Kräuter und niedrigwüchsige Gräser zu verwenden. Alternativ ist auch eine intensive Dachbegrünung zuläs-

1.9.2 Per Planeintrag festgesetzte Baumpflanzungen

An den durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind Bäume gemäß der Artenlisten im Anhang zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Von den Standorten darf bis zu 4 m entlang der Für die Baumpflanzungen ist ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m³ zu gewährleis-

Im gesamten Plangebiet sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die gemäß der Fest-

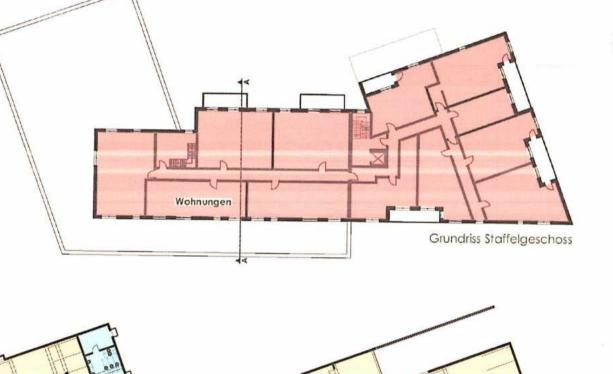
dazu pro 100 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens drei Sträucher zu pflanzen

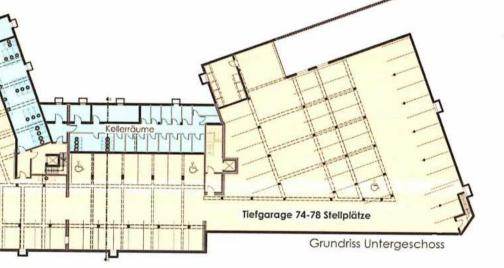
Im Vorhaben sind die nebenstehend gelisteten Nutzungs-Apotheke 200m² -250m² arten und -umfänge zu errichten. Diese verteilen sich ge-Arztpraxis 280m²-340m² mäß der nachfolgenden Darstellungen auf die Geschosse. Tiefgarage 74-78 Stellplätze

Wohnungen 45 - 50

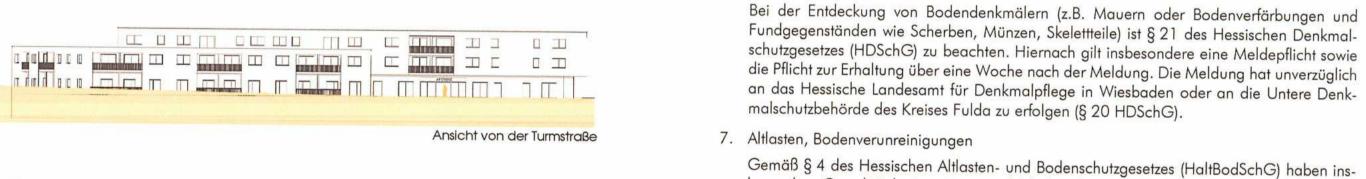


Grundriss 1.Obergeschoss





Ansicht von der Turmstraße





Das Staffelgeschoss muss auf der der Turmstraße zugewandten Seite über mindestens die Hälfte seiner Länge um mindestens 2 m gegenüber dem 1. Obergeschoss zurücktreten. Die Zulässigkeit von Höhen im Einzelnen ist in diesen Festsetzungen und der Planzeichnung

Schallabstrahlung der haustechnischen Anlagen Die Schallabstrahlung haustechnischer Anlagen darf das Äquivalent der Schallleistungen für eine Wärmepumpe mit L_{WA,r,tags} 90 dB(A) und L_{WA,r,nachts} 75 db(A) sowie eine Lüftungsanlage mit L_{WA,r,tags} 85 dB(A) und L_{WA,r,nachts} 75 db(A) nicht übersteigen.

Anzahl der notwendigen Stellplätze Bei der Errichtung des Vorhabens ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Künzell in der jeweils geltenden Fassung anzuwenden⁶.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE TEXTFESETZUNGEN - ÖRTLICHE BAU-VORSCHRIFTEN GEMÄSS HESSISCHER BAUORDNUNG (HBO)

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 HBO)

Für die Außenfassade ist ein Farb- und Materialwechsel für die Geschosse unterschiedlich folgendermaßen vorgeschrieben: In den Abschnitten, in denen das Gebäude eine dreigeschossige Fassadenansicht aufweist (Erdgeschoss / 1. Obergeschoss / Staffellgeschoss), ist das Erdgeschoss mit einer Holzverschalung

oder -verschindelung, Klinker oder Metall zu gestalten. Die übrigen Außenwandflächen⁷ sind als Putzflächen auszugestalten. Hierfür sind nur aus weiß durch Abtönen gewonnene Farbtöne zulässig (gebrochenes Weiß, und weiß-gebrochene Erdtöne

Zulässig sind Aufzugsüberfahrten und sonstige technische Anbauten wie Zu- und Abluftführun-

2.1.1 Fassadengestaltung und Farbgebung

Nicht zulässig ist die Anbringung bzw. das Aufstellen von Aggregaten wie Klimaanlagen und Wärmepumpen auf dem Dach.

2.1.3 Werbeanlagen

Ihre Gesamtanzahl ist pro Betrieb auf maximal zwei Anlagen an Gebäuden und maximal eine freistehende Anlage auf dem Grundstück beschränkt. Bestimmungen zu Werbeanlagen am Gebäude

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die Geschosshöhe des Erdgeschosses am Gebäude nicht Werbeanlagen an Gebäuden dürfen jeweils eine Fläche von maximal 6 m² haben.

Bestimmungen für freistehende Werbeanlagen

Für Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden, jedoch auf dem Grundstück der Leistung errichtet werden, werden maximale Höhen festgesetzt

Die freistehenden Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 3,00 m gemessen über dem tatsächligen sind nicht zulässig.

2.2.2 Müllbehälter

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Außenbeleuchtung

Drainagen

3. Rückhaltevolumen

erforderlich werden.

Tier- und Pflanzenarten'.

sidium Kassel, mitzuteilen.

rung von Bauvorhaben).

gungspflichten, die zu beachten sind.

8. Schutz von Mutterboden

. Pflanzabstände

wässern' sicherzustellen.

mindestens 2 bis 3 m aufweisen.

3-mal verpflanzt mit Ballen zu verwenden.

Bäume erster Ordnung

Acer pseudoplatanus

Acer platanoides

Fraxinus excelsior

Quercus petraea

Quercus robur

Tilia cordata

den Artenlisten Bestandteil des Bebauungsplanes.

Ende Februar des Folgejahres durchzuführen.

Altstandort

Artenschutz

. Denkmalschutz

chen Gelände, und eine Breite von 1,20 m nicht überschreiten. Aufschüttungen für Werbeanla-Sonstige Vorschriften

befestigt werden, landschaftsgärtnerisch zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten und mit leben-

Die Anlage von Gärten als Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen ist unzu-

Hinweis: Bei diesen 'Gärten' handelt es sich in der Regel um Gärten, bei denen der (fruchtbare)

Oberboden abgetragen und diese Fläche mit einer Folie abgedeckt wird. Dieser Raum wird mit

satzung der Gemeinde Künzell in der jeweils aktuellen Fassung, zurzeit vom 10. Juli 2020.

Vorgaben des Sternenparks Rhön 'Beleuchtungsrichtlinien für den Sternenpark im Biosphä-

renreservat Rhön' und die Empfehlung zur Reduzierung der Lichtverschmutzung zu beachten.

Drainagen dürfen nicht an den Mischwasserkanal angeschlossen werden. Die Sicherung der

Gebäude gegen drückendes Wasser hat durch entsprechende bauliche Vorkehrungen

Es ist angesichts der zu erwartenden abflussrelevanten Fläche im Rahmen des Bauantrags-

verfahrens die Durchführung eines Überflutungsnachweises DIN 1986 Teil 100 erforderlich.

Erfahrungsgemäß wird für die hier betroffenen Flächen daher ein Regenrückhaltevolumen

Die Kommune hat die Pflicht, stillgelegte Gewerbebetriebe zur Aufnahme in die Altflächen-

datei an das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (Hessen) zu mel-

Zum Artenschutz wird auf die unmittelbar geltenden Bestimmungen des Bundesnaturschutz-

gesetzes (BNatSchG) verwiesen. Das sind insbesondere im Abschnitt 2 ,Allgemeiner Arten-

schutz' § 39 ,Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen,...' sowie im Abschnitt 3

U.a. ist nach § 39 Abs. 5 BNatSchG in der Regel die Rodung eines gehölzbewachsenen

Baufeldes nur in der nach dem BNatSchG dafür vorgesehenen Zeit von Anfang Oktober bis

besondere Grundstückseigentümer und Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grund-

stück ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung

oder Altlast unverzüglich der zuständigen oberen Bodenschutzbehörde, dem Regierungsprä-

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische

Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich im Zuge von Baumaßnahmen, Baugrunduntersu-

chungen, Ausschachtungen oder ähnlichen Eingriffen Hinweise auf schadstoffbedingte

schädliche Bodenveränderungen, sind diese unverzüglich der zuständigen Bodenschutzbe-

hörde, Regierungspräsidium Kassel, mitzuteilen. Maßnahmen, die die Feststellung des Sach-

verhalts oder die Sanierung behindern können, sind bis zur Freigabe durch die zuständige

Behörde zu unterlassen. Soweit erforderlich ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzu-

oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Zu beachten sind in diesem Zusammenhang des Weiteren die DIN 19731 (Bodenbescha

schaftsbau – Bodenarbeiten) und die DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchfüh-

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernich-

tung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN

Oberboden zu Beginn aller Erdarbeiten geeignet abzuschieben und einer sinnvollen Folge-

nutzung, z.B. durch Verteilung auf Ackerflächen, zuzuführen. Eventuell bestehen Genehmi-

Für die Bepflanzung ist der elfte Abschnitt des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes (NachbG)

zu beachten, dort insbesondere zu Bäumen und Sträuchern § 38, zu lebenden Hecken § 39.

Die Technische Mitteilung W 331 vom November 2006 (Auswahl, Einbau und Betrieb von

Hydranten) des DVGW-Regelwerks, die Technische Regel Arbeitsblatt W 440-1(A) vom Feb-

ruar 2015 (Wasserleitungsanlagen – TRWV-Teil 1: Planung) des DVGW-Regelwerks sowie

die Technischen Regel Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwas-

ser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) des DVGW-Regelwerks sind zu berücksich-

Kann die Löschwassermenge vom öffentlichen Versorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist

der Löschwasservorrat durch andere geeignete Maßnahmen, z.B. Löschteiche (DIN 14 210),

unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserbe-

hältern (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserentnahmestellen an "offenen Ge-

Über die entsprechenden Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind die folgen-

Darüber hinaus sind auch weitere standortgerechte Arten als Laubgehölze zulässig.

Die Pflanzqualitäten sind zu beachten. Alternative Bäume müssen der ersten oder zweiten Ord-

nung angehören. Alternative Sträucher und Heckenpflanzen müssen einen Endwuchshöhe von

Es wird empfohlen, klimaangepasste Arten zu verwenden. Insbesondere aufgrund der innerörtli-

chen Lage sollte hierbei auf Strahlungsfestigkeit und Trockenresistenz geachtet werden.

Bergahorn

Spitzahorn

Traubeneiche

Stieleiche

Winterlinde

Als Pflanzqualitäten sind Hochstämme mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 18-20 cm,

Esche

ANHANG I: PFLANZENLISTEN UND PFLANZQUALITÄTEN

18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Insbesondere ist der

Besonderer Artenschutz' § 44 ,Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere

HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 HBO)

den Hecken oder Anpflanzungen einzufrieden⁸

rieren oder mit einem Sichtschutz zu umgeben.

(schwarze oder weiße Wanne) zu erfolgen.

Acer campestre Alnus glutinosa Schwarzerle Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Skybeamer sind nicht Carpinus betulus Hainbuche Prunus padus Traubenkirsche Als Pflanzqualitäten sind Hochstämme mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 16-18 cm,

2.2 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN 3-mal verpflanzt mit Ballen zu verwenden. Arten mit Fruchtfall und erhöhter Windbruchgefahr sollten nicht im Straßenraum und an privaten Ver-2.2.1 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen und Gärten Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Zufahrt oder Stellplatzfläche

Bäume zweiter Ordnung

Cornus mas Kornelkirsche Cornus sanguinea Hartriegel Corylus avellana Hasel Euonymus europaeus Europäisches Pfaffenhütchen Ligustrum vulgare Ligustrum vulgare Atroviren Immergrüner Liguster

Kleingestein, Kies oder Schotter aufgefüllt, oft mit vereinzelten Solitärpflanzen punktuell bepflanzt. Lonicera xylosteum Heckenkirsche Prunus spinosa Schlehe Abfallbehälter und Müllboxen sind in Gebäuden oder in anderen Anlagen gestalterisch zu integ-Rosa canina Heckenrose Salix caprea Salweide

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN Virbunum opulus Wasserschneeball Als Pflanzqualitäten sind Sträucher, mit Ballen, Höhe mindestens 100 cm zu verwenden

Viburnum lantana

Heckenpflanzen Acer campestre Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt für die Herstellung von Stellplätzen die Stellplatz-Carpinus betulus Hainbuche Cornus mas Kornelkirsche Lingustrum i.S. Lingusterarten Taxus baccata Als Pflanzqualitäten sind Sträucher, mit Ballen, Höhe mindestens 100 cm zu verwenden

Die Außenbeleuchtung ist auf das notwendige Maß zu reduzieren und so zu gestalten, dass sie nicht in die Umgebung bzw. nach oben abstrahlt. Es ist nur diffusionsreduzierte, zielgerichtete Beleuchtung unter Ausschluss der Anstrahlung von Wänden zulässig. Es sind die ANHANG II: UMGANG MIT DEM ARTENSCHUTZ

Gemäß den gutachterlichen Ausführungen ist die Realisierung der geplanten Bebauung im Plangebiet unter Berücksichtigung der im Gutachten⁹ genannten speziellen Vermeidungs- sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ohne Verstoß gegen die Bestimmungen des § 44 BNatSchG

Wolliger Schneeball

Konkret handelt es sich um die nachfolgend genannten Maßnahmen. Die Sicherung der Umsetzung der Maßnahmen wird durch entsprechende Vereinbarungen im Durchführungsvertrag er-

Vermeidungsmaßnahmei

V 1: Bauzeitenregelung (Fledermäuse, Gebäudebrüter)

Baubedingt kann es im Rahmen von Abrissarbeiten bei Gebäudebrütern oder Fledermäusen mit einer Quartiernutzung in/an Gebäuden zur Tötung von Individuen oder deren Gelege kommen. Verbotstatbestände der Tötung lassen sich im Wesentlichen vermeiden, wenn die Bauarbeiten außerhalb der Fortpflanzungsperiode erfolgen. Unter Berücksichtigung einer möglichen Zwischenquartiernutzung durch Fledermäuse im Frühjahr oder Herbst sind entsprechende Arbeiten im Zeitraum vom 1. November bis zum 28. Februar vorzunehmen. Hiermit werden die Verbotstatbestände der Tötung und Störung gemäß § 44 BNatSchG für die Gruppe Gebäudebrüter (u. a. Haussperling) sowie von Fledermäusen mit einer Spaltenquartiernutzung (u. a. Zwergfledermaus) im Sommerhalbjahr sowie in den Übergangszeiten vermieden. V 2: Benachrichtigung der ausführenden Firmen zum Artenschutz

Vor Beginn der Bauarbeiten sind die ausführenden Firmen über die festgesetzten Maßnahmen zum Artenschutz (z. B. Bauzeitenregelung) zu benachrichtigen. V 3: Ökologisch-biologische Baubegleitung

mittelbar vor Beginn der Bauarbeiten durch einen Sachverständigen eine Bestandskontrolle vor-

zunehmen, um eine aktuelle Besiedlung durch artenschutzrechtlich relevante Arten ausschließen

Die Maßnahmen zum Artenschutz sind unter ökologisch-biologischer Baubegleitung (ÖBB) auszuführen und zu dokumentieren. Bei erforderlichen, abweichenden Bauzeiten während der Brutzeit bzw. Wochenstubenzeit ist un-

zu können und eine Freigabe für die Bauarbeiten zu erlangen.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) M 1: Installation von 3 Fledermauskästen für Gebäude bewohnende Fledermäuse Fachgerechte Anbringung von 3 künstlichen Fledermausquartieren. Die Quartierangebote sind

kann eine fledermausgerechte Verschaltung errichtet werden.

M 2: Installation von 1 Nistkasten für Nischenbrüter der Gebäude Fachgerechte Installation von 1 Vogelkasten für Höhlen-/Nischenbrüter (hier: Spatzenquarti Die Nisthilfen sind bevorzugt unterhalb geschützter Dachtraufen an den Außenwänden der künf tigen Gebäudefassaden zu befestigen.

Monitoring und Risikomanagement

Fußnoten zu den Textfestsetzungen

keine Solaranlagen erforderlich.

kann, zur Einsicht bereitgehalten.

vgl. Kapitel 3 dieser Textfestsetzungen

dem Aufenthalt dienen.

parallel zu beachten.

Fernwald, 12. Dez. 2022

Hinweis: z.B. Antennen, Aufzug- oder Abgas- und Abluftanlagen

Hinweis: Die Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind parallel zu beachten.

vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Seniorenwohnanlage mir Arztpraxis und Apotheke",

Die Funktionsfähigkeit der Maßnahmen zum Artenschutz ist durch ein fachkundiges Monitorina zu belegen (i. d. r. mindestens 5 Jahre). Falls im Einzelfall ein Erfolg der Maßnahmen ausbleibt, sind Nachbesserungen vorzunehmen, um eine Vermeidung der Verbotstatbestände zu gewähr-

Schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktion, die geeignet sind, gefahren, erhebliche Nachteile Weitere wichtige Sachverhalte und Rahmenbedingungen, die bei der Erschließung des Gebietes und besonders bei der Errichtung der einzelnen Bauvorhaben zu beachten sind, werden in der Begründung im Kapitel "Hinweise zur Realisierung" angesprochen – siehe dort. fenheit - Verwertung von Bodenmaterial), die DIN 18915 (Vegetationstechnik im Land-

aufgrund ihrer großen Endwuchshöhe sollten Bäume I. Ordnung nur an Standorten verwendet werden, die dauerhaft ausreichende Entfaltungsmöglichkeiten bieten.

Aufstellungsbeschluss Arten mit Fruchtfall und erhöhter Windbruchgefahr sollten nicht im Straßenraum und an privaten Ver-Die Gemeindevertretung der Gemeinde Künzell hat in ihrer Sitzung am 15. Mai 2025 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB be-

GEMEINDE KÜNZELL, ORTSTEIL DIRLOS

Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses: Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB erfolgte am 20. Mai 2025 durch Veröffentlichung im "Künzeller Amtsblatt".

Beteiligung der Behörden:

Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a i.V.m. § 13 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Mail vom 23. Mai 2025 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 26. Juni 2025.

Die ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet und der zusätzlichen öf-

Bekanntmachung der Auslegung:

fentlichen Auslegung gemäß § 13a i.V.m. § 13 und § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 20. Mai 2025 durch Bekanntmachung im "Künzeller Amtsblatt". Auslegung des Planentwurfes:

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in

der Zeit vom 23. Mai 2025 bis zum 26. Juni 2025 im Internet auf der Homepage der Gemeinde Künzell veröffentlicht und lag zusätzlich im gleichen Zeitraum in der Gemeindeverwaltung Künzell aus.

Prüfung der Anregungen:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Künzell hat die fristgemäß eingegangenen Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in ihrer Sitzung am 18. September 2025

Beschluss des Bebauungsplanes: Aufgrund der §§ 1 bis 4 und 8 bis 10 BauGB hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Künzell den Bebauungsplan sowie die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO in seiner Sitzung am 18. September 2025 als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung sowie Textfestsetzungen, wird hiermit Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung der Gemeinde Künzell übereinstimmt und, dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden. Künzell, den 29. September 2025

Bekanntmachung und Inkrafttreten: Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30. September 2025 im "Künzeller Amtsblatt" tritt der Bebauungsplan in Kraft,

unter oder über Putz der künftigen Gebäudefassaden zu installieren (z. B. Flachkästen). Alternativ BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS

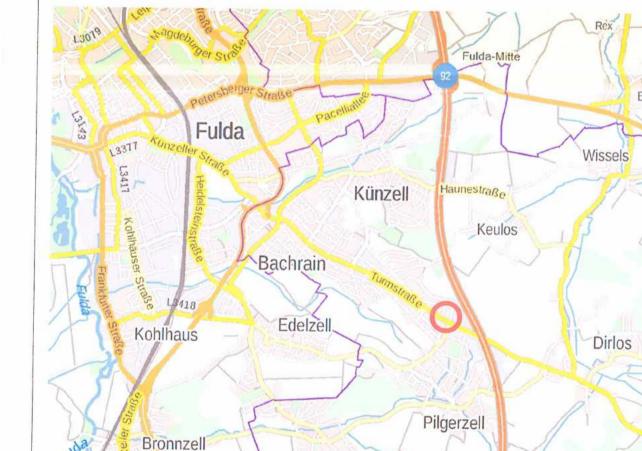
Der vorliegende Bebauungsplan besteht aus

der Planzeichnung, Maßstab 1: 500, mit Legende. den Rechtsgrundlagen,

 den Verfahrensvermerken und den Textfestsetzungen.

Die Begründung ist beigefügt.

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN 'SENIORENWOHNANLAGE MIT ARZTPRAXIS UND APOTHEKE' - 1. ÄNDERUNG



. September 2025 .. 1:500

Immissionsschutz Städtebau Umweltplanung

Telefon 0631-310 90 590 Fax 0631-310 90 592 verfahren@isu-kl.de www.isu-kl.de

GEMEINDE KÜNZELL, ORTSTEIL DIRLOS

Hinweis: Soweit Geschosse unterhalb des obersten Geschosses eine Dachfläche haben, sind dort Phase ... Hinweis: z.B. Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer, Kommunikations- und Büroräume, Küchen soweit sie Stand .. Maßstab.

Hinweis: Die genannte DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' von Januar 2018-01 wird bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan nach seiner Rechtskraft eingesehen werden Plangröße .. Projektnummer Hinweis: Die Abstandsbestimmungen des Hessischen Landesnachbarrechtsgesetzes (NachbG) sind Bearbeiter.

Das gilt auch für das Erdgeschoss in den Bereichen, in denen die Fassade nur zwei Geschosse Jung-Stilling-Straße 19 Büro für angewandte Faunistik und Monitoring (BFM): Artenschutzrechtliche Prüfung für den

841 x 1579 mm .. 25-02-11 ...Günter Beckermann

67663 Kaiserslautern