

PRÄAMBEL

- Die Gemeinde Künzell erlässt den Bebauungsplan Nr. 6 „Gehrenberg“, 2. Änderung aufgrund
 - § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257),
 - der Bautzugsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I. S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
 - der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28.05.2018 (GVBl. 2018 S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.10.2025 (GVBl. 2025 Nr. 18),
 - der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. S. 142) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.04.2025 (GVBl. 2025 Nr. 24)
 als Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2 Bestandteile dieser Satzung

Bebauungsplan mit
 1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:2000 und
 2. Textlichen Festsetzungen

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 6 „Gehrenberg“, 2. Änderung ersetzt in seinen Grenzen alle anderen rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

2. Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt werden Reine Wohngebiete im Sinne des § 3 BauNVO.

3. Mindestbaugrundstücksgröße, Mindestbreite der Baugrundstücke

Das Mindestmaß für die Größe der Baugrundstücke beträgt 600 m².

In den reinen Wohngebieten darf die Breite der Baugrundstücke 20,0 m nicht unterschreiten; ausnahmsweise können für Eckgrundstücke und Grundstücke, die unmittelbar an Wendeanlage anschließende Grundstücksbreiten zugelassen, die sich auf die Breite der Zufahrt beschränken.

4. Maß der baulichen Nutzung, Dachformen

Gebiet	WR1	WR2
Anzahl der Vollgeschosse	I	II
Grundflächenzahl (GRZ)	0,3	0,3
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,4	0,6
Dachform	Satteldach, Walmdach, Flachdach	
Mindestgröße des Baugrundstücks (in qm)	600	

5. Trauf und Firsthöhen bei geneigtem Dach/Attika- und Gebäudehöhen bei Flachdach

siehe gesonderte Darstellung

Ausnahmeweise kann von einer Einhaltung, der sich aus der Festsetzung Nrn. 5 ergebenden Grenzen abgesehen, wenn
 - im Rahmen der Nachverdichtung das Überschreiten der Grenzen einen Beitrag dazu leistet, in höherem Umfang Bausubstanz zu erhalten und damit graue Emissionen zu vermeiden,
 - talseitige die Außenwand um mindestens 1,0 Meter von der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurücktritt.

Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgesetzt; die Abstandsfachen nach HBO sind einzuhalten.

6.1 Im Baugebiet gilt die offene Bauweise.

Örtliche Bauvorschriften

Dächer sind als Satteldach, Walmdach oder Flachdach auszubilden; die mittels Planeintrag festgesetzten Dachneigungen als Mindest- und Höchstmaß sind einzuhalten.

7.2 Alternativ zu den festgesetzten Dachneigungen in der Stellmachweise ist die Ausbildung des obersten Geschosses als Flachdach mit einer Dachneigung von 0-5 Grad zulässig, wenn dieses als Staffelgeschoss ausgebildet wird. Das Flachdach ist dann mit einer Anlage zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie (PV) auszustatten und/oder extensiv zu begrünen, zu pflegen und zu warten.

7.3 Standflächen für Altabladehöfen sind einer von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen oder befahrbaren Privatwege vorzusehen und gegenüber den Verkehrsflächen mit geschlossenen Einfriedungen oder Heckenpflanzungen abzugrenzen.

7.4 Stellflächen sind entsprechend der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Künzell nachzuweisen.

7.5 Aneinander gebaute Garagen sind mit einer einheitlichen Gestaltung zu errichten. Flachdächer sind zu begrünen bzw. mit einer Photovoltaikanlage zu versehen.
 Für offene Kleingaragen oder überdachte Stellplätze ist die gütige Stellplatzsatzung der Gemeinde Künzell anzuwenden.

7.6 Zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Zufahrten von Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,0 Meter Tiefe vorzusehen. Für offene Kleingaragen und Carports gelten die Abstände aus der Stellplatzsatzung der Gemeinde Künzell.

7.7 Die aktuelle Gaubensatzung der Gemeinde Künzell in der jeweiligen Fassung ist zu beachten.

7.8 Dächer sind ohne Kniestock auszubilden.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Bautzugsverordnung)

1.1.3. Reines Wohngebiet
 (§ 3 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.5. Baugrenze

4. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 des Baugesetzbuches -BauGB)

5. Öffentliche Grünfläche

6. Zweckbestimmung: Spielplatz

7. Private Grünfläche

8. Höhenlinien

9. Höhenlinien

10. Höhenlinien

11. Höhenlinien

12. Höhenlinien

13. Höhenlinien

14. Höhenlinien

15. Höhenlinien

16. Höhenlinien

17. Höhenlinien

18. Höhenlinien

19. Höhenlinien

20. Höhenlinien

21. Höhenlinien

22. Höhenlinien

23. Höhenlinien

24. Höhenlinien

25. Höhenlinien

26. Höhenlinien

27. Höhenlinien

28. Höhenlinien

29. Höhenlinien

30. Höhenlinien

31. Höhenlinien

32. Höhenlinien

33. Höhenlinien

34. Höhenlinien

35. Höhenlinien

36. Höhenlinien

37. Höhenlinien

38. Höhenlinien

39. Höhenlinien

40. Höhenlinien

41. Höhenlinien

42. Höhenlinien

43. Höhenlinien

44. Höhenlinien

45. Höhenlinien

46. Höhenlinien

47. Höhenlinien

48. Höhenlinien

49. Höhenlinien

50. Höhenlinien

51. Höhenlinien

52. Höhenlinien

53. Höhenlinien

54. Höhenlinien

55. Höhenlinien

56. Höhenlinien

57. Höhenlinien

58. Höhenlinien

59. Höhenlinien

60. Höhenlinien

61. Höhenlinien

62. Höhenlinien

63. Höhenlinien

64. Höhenlinien

65. Höhenlinien

66. Höhenlinien

67. Höhenlinien

68. Höhenlinien

69. Höhenlinien

70. Höhenlinien

71. Höhenlinien

72. Höhenlinien

73. Höhenlinien

74. Höhenlinien

75. Höhenlinien

76. Höhenlinien

77. Höhenlinien

78. Höhenlinien

79. Höhenlinien

80. Höhenlinien

81. Höhenlinien

82. Höhenlinien

83. Höhenlinien

84. Höhenlinien

85. Höhenlinien

86. Höhenlinien

87. Höhenlinien

88. Höhenlinien

89. Höhenlinien

90. Höhenlinien

91. Höhenlinien

92. Höhenlinien

93. Höhenlinien

94. Höhenlinien

95. Höhenlinien

96. Höhenlinien

97. Höhenlinien

98. Höhenlinien

99. Höhenlinien

100. Höhenlinien

101. Höhenlinien

102. Höhenlinien

103. Höhenlinien

104. Höhenlinien

105. Höhenlinien

106. Höhenlinien

107. Höhenlinien