

## 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 Baunutzungsverordnung (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

- Räumlicher Geltungsbereich**  
Der Bebauungsplan Nr. 6 „Gehrenberg“, 2. Änderung ersetzt in seinen Grenzen alle anderen rechtsverbindlichen Bebauungspläne.
- Art der baulichen Nutzung**  
Festgesetzt werden Reine Wohngebiete im Sinne des § 3 BauNVO.
- Mindestbaugrundstücksgröße, Mindestbreite der Baugrundstücke**
  - 3.1 Das Mindestmaß für die Größe der Baugrundstücke beträgt 600 m<sup>2</sup>.
  - 3.2 In den reinen Wohngebieten darf die Breite der Baugrundstücke 20,0 m nicht unterschreiten; ausnahmsweise können für Eckgrundstücke und Grundstücke, die unmittelbar an Wendeanlage anschließen Grundstücksbreiten zugelassen, die sich auf die Breite der Zufahrt beschränken.
- 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	
- Tauf und Firsthöhen bei geneigtem Dach/Attika- und Gebäudehöhen bei Flachdach**  
siehe gesonderte Darstellung
- Ausnahmsweise kann von der 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,
  - talseitig die Außenwand um mindestens 1,0 Meter von der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurücktritt.
- Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise**
  - 6.1 Die überbaubare Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgesetzt; die Abstandsflächen nach HBO sind einzuhalten.
  - 6.2 Im Baugebiet gilt die offene Bauweise.
- Örtliche Bauvorschriften**
  - 7.1 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 Steildachvariante ist die Ausbildung des obersten Geschosses als Flachdach mit einer Dachneigung von 0-5 Grad zulässig, wenn dieses als Staffelegeschoss 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 Abfallbehältnisse sind an einer von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen oder befahrbarer 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 gültige 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 Baunutzungsverordnung)

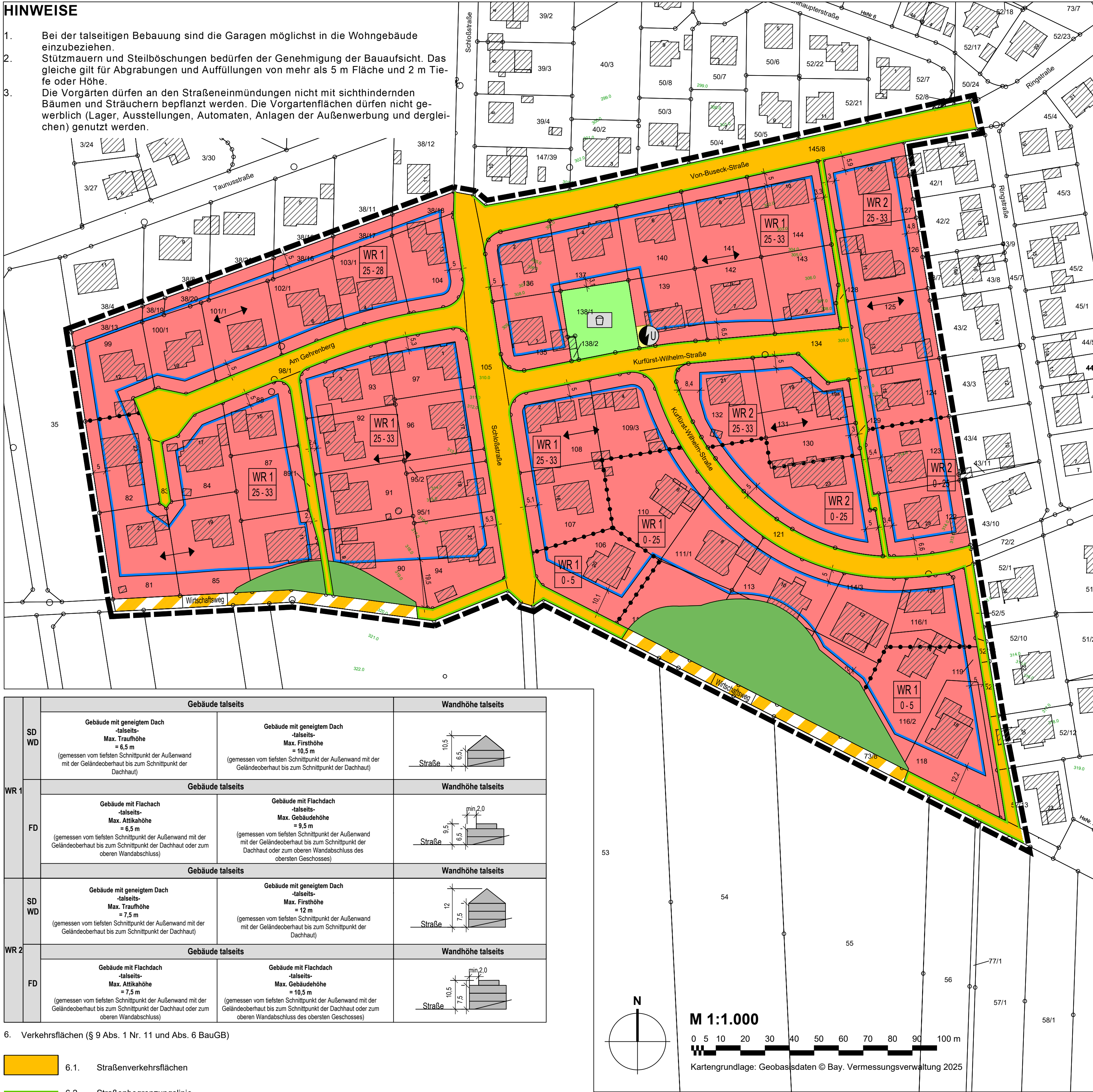
1.1.3. Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

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

3.5. Baugrenze

## HINWEISE

1. Bei der talseitigen Bebauung sind die Garagen möglichst in die Wohngebäude einzubeziehen
2. Stützmauern und Steilböschungen bedürfen der Genehmigung der Bauaufsicht. Das gleiche gilt für Abgrabungen und Auffüllungen von mehr als 5 m Fläche und 2 m Tiefe oder Höhe
3. Die Vorgärten dürfen an den Straßeneinmündungen nicht mit sichthindernden Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Die Vorgartenflächen dürfen nicht gewerblich (Lager, Ausstellungen, Automaten, Anlagen der Außenwerbung und dergleichen) genutzt werden.



6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 6.1. Straßenverkehrsflächen
- 6.2. Straßenbegrenzungslinie
- 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

7. Flächen für versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 Buchstabe b, Nr. 4 und Abs. 4 §9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 des Baugesetzbuches -BauGB)

7. Flächen für Versorgungsanlagen

7. Zweckbestimmung: Trafo

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

9. Öffentliche Grünfläche

9. Zweckbestimmung: Spielplatz

9. Private Grünfläche

15. Sonstige Planzeichen

- 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

- 15.14. Abgrenzung unterschiedlich zulässiger Dachneigungen (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

- Firstrichtung

## DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS

- Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern

- Bestehende Bebauung mit Hausnummer

- Höhenlinien

## ERLÄUTERUNG NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung

Dachneigung

## VERFAHRENSVERMERKE

### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 6 „Gehrenberg“, OT Pilgerzell, 2. Änderung wurde von der Gemeindevertretung Künzell am ..... gefasst. Der Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

### 2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch Veröffentlichung am ..... bekanntgemacht und durch Auslegung eines Plankonzepts vom ..... bis einschl. .... durchgeführt. Bis zum ..... konnten hierzu Stellungnahmen abgegeben werden.

### 3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden

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

### 4. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB wurde am ..... bekanntgemacht und vom ..... bis einschl. .... durchgeführt. Es wird bestätigt, dass der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen, in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... auf der Internetseite der Gemeinde Künzell zugänglich gemacht wurde.

Künzell, den ..... (Siegel)

(Timo Zentgraf, Bürgermeister)

### 5. Beteiligung der Behörden

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

### 6. Satzungsbeschluss und Beschluss der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden gemäß § 91 HBO ebenfalls am ..... beschlossen.

Künzell, den ..... (Siegel)

(Timo Zentgraf, Bürgermeister)

### 7. Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung am ..... in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan zur Einsicht für jede Person in der Gemeindeverwaltung, Abteilung Bauamt bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Künzell, den ..... (Siegel)

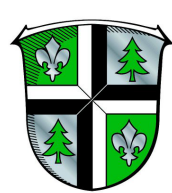
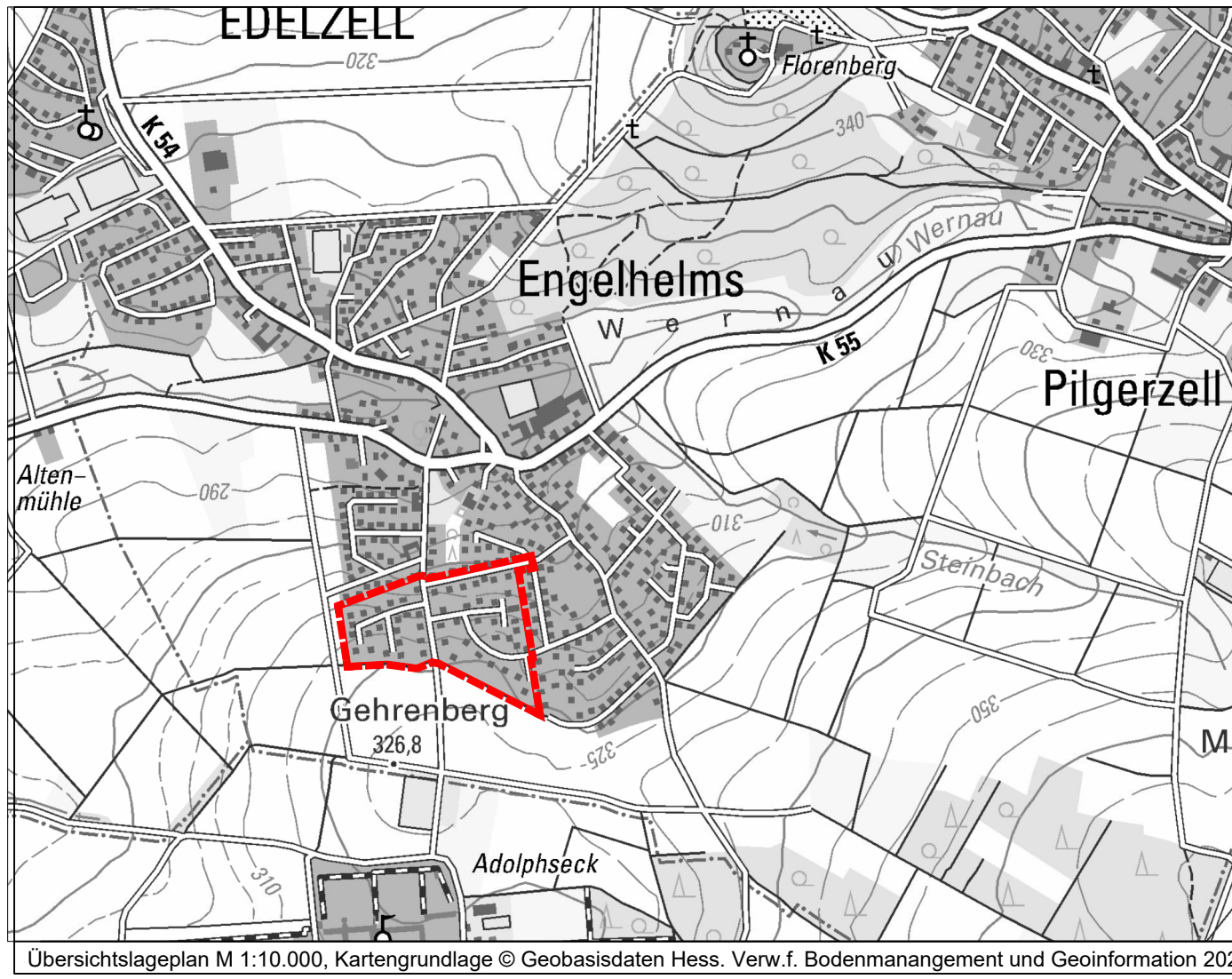
(Timo Zentgraf, Bürgermeister)

### 8. Bestätigung des Inhalts der Satzung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebende Verfahrensvorschriften eingehalten werden.

Künzell, den ..... (Siegel)

(Timo Zentgraf, Bürgermeister)



Gemeinde Künzell  
Unterer Ortesweg 23  
36093 Künzell

## Bebauungsplan der Gemeinde Künzell Nr. 6 "Gehrenberg" 2. Änderung

Format DIN A1	letzte Änderung: 15.12.2025	Datum der Planfassung: 15.12.2025	Plan Nr.: 1716 -1
TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbH Brahm, Fleischhauer, Merdes Bearbeitung: Matthias Fleischhauer Sophie Maierhofer Lea Karl			
Pillereuther Str. 34 90459 Nürnberg Tel. (0911) 999876-0 Fax (0911) 999876-54 Amtsgericht Nürnberg PR 286 USH-dNr. DE315889497 info@tb-markert.de https://www.tb-markert.de			
Planfassung: <b>Vorentwurf</b>			
Unterschrift des Planers:			
<b>TB MARKERT</b> Stadtplaner * Landschaftsarchitekten			