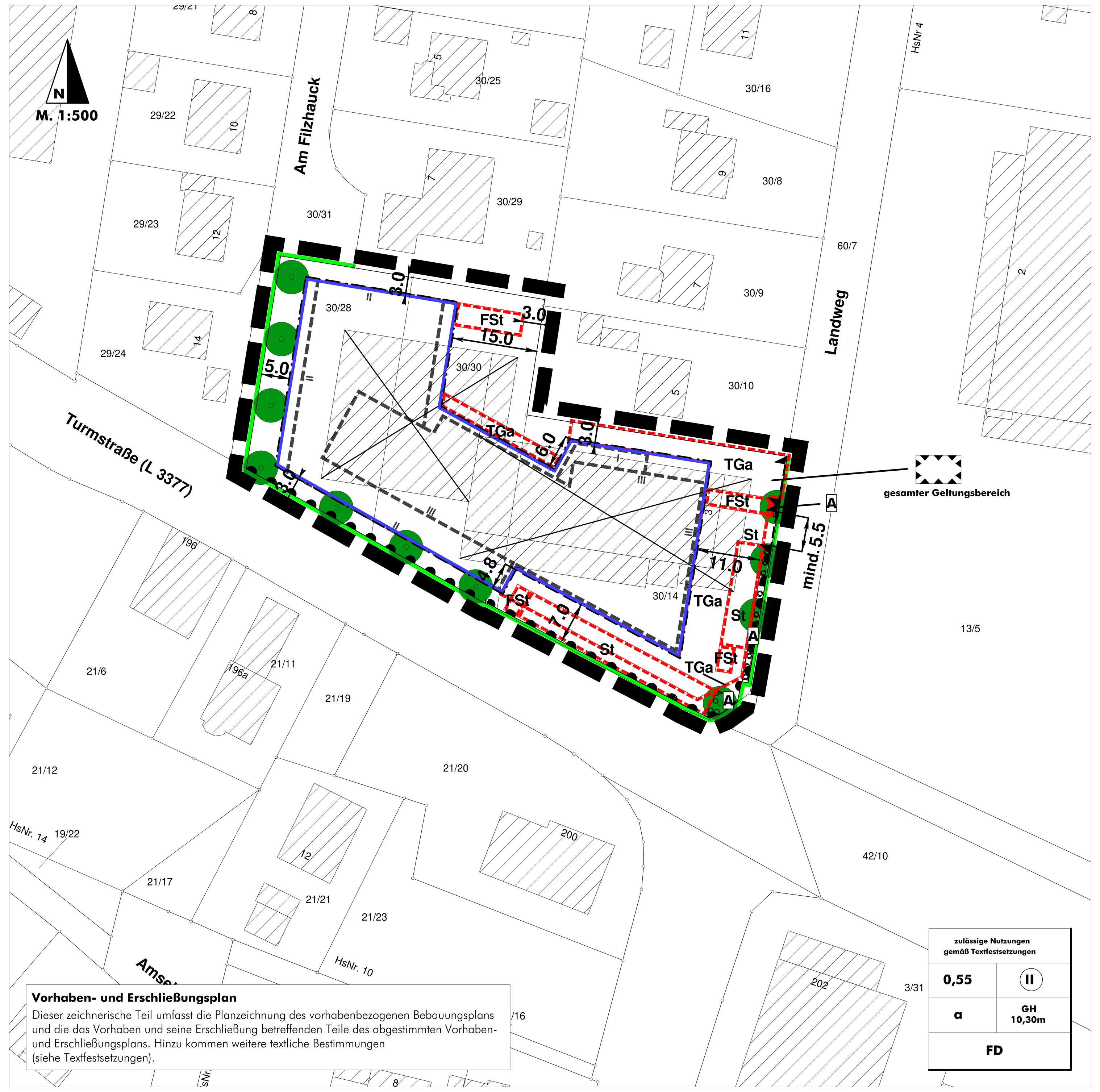
# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN 'SENIORENWOHNANLAGE MIT ARZTPRAXIS UND APOTHEKE' - 1. ÄNDERUNG

# GEMEINDE KÜNZELL, ORTSTEIL DIRLOS




## ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN - LEGENDE

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

**Art der baulichen Nutzung**

zulässige Nutzungen siehe Textfestsetzungen

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

- II – Zahl der Vollgeschosse als zwingendes Maß (siehe Textfestsetzungen)
- 0,55 – Grundflächenzahl (siehe Textfestsetzungen)
- GH 10,30m – Gebäudehöhe als Höchstmaß (siehe Textfestsetzungen)

**Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

- Baugrenze mit überbaubarer Fläche
- a – 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 – Einfahrt

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

- Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- A – Randeingrünung (siehe Textfestsetzungen)
- Anpflanzung Baum

**Sonstige Zeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 10.0 – Vermaßung in Meter (Beispiel)

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

- FD – zulässige Dachform: Flachdach (siehe Textfestsetzungen)

### III. INFORMATIVE DARSTELLUNGEN

- Gebäude und Flurstück gemäß Kataster
- geplanter Gebäudeabriss
- II – geplante Gebäude mit Angabe der jeweiligen Geschossigkeit je Gebäudeteil (III als Staffelgeschoss)

**Aufbau der Nutzungsschablone**

| Art der baulichen Nutzung | |
|---|---|
| Grundflächenzahl | Vollgeschosse |
| Bauweise | Gebäudehöhe |
| zulässige Dachformen | |

**Einordnung dieser 1. Änderung und Rechtsfolgen**

**Die vorliegende 1. Änderung ersetzt mit Rechtswirksamkeit vollständig die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des bisherigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ‚Seniorenwohnanlage mit Arztpraxis und Apotheke'.**
**Dieser war am 15. Okt. 2024 in Kraft getreten.**

**Hinweis:**
**Gegenstand dieser 1. Änderung sind allein die Tiefgarage (verminderte Stellplatzzahl und reduzierte Erstreckung im Süden) sowie die Gebietszufahrt vom Landweg (kleinräumige Verschiebung nach Norden und zugehörige 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.**

## RECHTSGRUNDLAGEN (AUSWAHL)

Grundlagen dieses Bebauungsplans sind:

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
4. 4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).
5. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung von 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58).
6. Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juli 2024 (GVBl. 2024 Nr. 32).
7. Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) in der Fassung vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211).
8. Hessisches Nachbarrechtsgesetz (NachBG HE) in der Fassung vom 24. September 1962 (GVBl. I S. 417), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (GVBl. S. 460).

## 1 PLANUNGSRECHTLICHE TEXTFESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)

### 1.1 ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN

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

Im Plangebiet sind im Rahmen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Umsetzung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Änderungen und Ergänzungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

### 1.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 12 Abs. 3 BauGB)

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

Es sind folgende Nutzungen zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Apotheken,
3. Arztpraxen.

### 1.3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

#### 1.3.1 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 16 BauNVO und § 18 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

Dafür wird die Gebäudehöhe (GH) definiert als

- das senkrecht auf der Wand gemessene Maß vom unteren Bezugspunkt = Höhe der Turmstraße auf der Gehweghinterkante gemessen in Fassadenmitte,
- bis zum oberen Bezugspunkt = Oberkante der Attika der der Turmstraße zugewandten Fassade.

Für technisch erforderliche Sonderbauwerke und -bauteile[1] 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 untergeordnet sind und diese mindestens 1 m von der Fassade zurücktreten. Ihre Abmessungen dürfen höchstens 3 % der betroffenen Dachfläche des Gebäudes ausmachen.

Für Solaranlagen (Solarthermie, Photovoltaik) darf die tatsächliche Gebäudehöhe um maximal 1,0 m überschritten werden.

#### 1.3.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse ist als zwingende Vorgabe in der Planzeichnung enthalten. Die Zulässigkeit eines Staffelgeschosses nach Hessischer Bauordnung bleibt davon unberührt. Rückwärtig zur Turmstraße, im Bereich des mit ‚I' informativ zeichnerisch dargestellten Gebäudeteils, darf nur ein Vollgeschoss errichtet werden.

### 1.4 BAUWEISE

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

Im gesamten Plangebiet wird eine abweichende Bauweise ‚a' folgendermaßen festgesetzt: Gebäude sind mit seitlichen Abstandsflächen gemäß Bauordnung zu errichten, eine Längenbegrenzung besteht nicht.

### 1.5 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Führung von Versorgungsleitungen der technischen Infrastruktur ist nur in unterirdischer Bauweise zulässig.

### 1.6 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

**Ausführung der Stellplatzflächen, Wege und Zufahrten**

Stellplätze für Pkw sowie sonstige befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen auf den Grundstücken sind, soweit sie nicht unterbaut sind, mit wasserdurchlässigen offenfugigen Belägen auszuführen. Das sind z.B. breitfugiges Pflaster, Rasenfugenpflaster, Porenpflaster, Rasengittersteine oder Rasenwaben. Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Terrassen.

Alternativ zur voranstehenden Bestimmung können befestigte Flächen wasserundurchlässig angelegt werden, soweit das anfallende Niederschlagswasser in seitliche Mulden oder sonstige Versickerungseinrichtungen abgeführt wird.

### 1.7 ANLAGEN ZUR SOLARENERGIENUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Die, nach Abzug von technischen Aufbauten, Aufzugsüberfahrten u.ä. verbleibenden Dachflächen des obersten Geschosses der Gebäude[2] sind zu mindestens 50 % mit Anlagen zur Nutzung der Solarenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Zu Anlagen zur Solarenergienutzung zählen:

- Photovoltaik-Anlagen zur Stromerzeugung,
- solarthermische Anlagen zur Wärmeerzeugung,
- kombinierte solarthermisch-photovoltaische Anlagen, die sowohl Wärme als auch Strom erzeugen.

### 1.8 DIE ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

**Passiver Schallschutz - maßgebliche Außenlärmpegel**

Innerhalb des Plangebiets sind die Außenbauteile (u.a. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume[3] mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1: 2018-01[4] ‘Schallschutz im Hochbau' bzw. der jeweils aktuell baurechtlich eingeführten Fassung auszubilden.

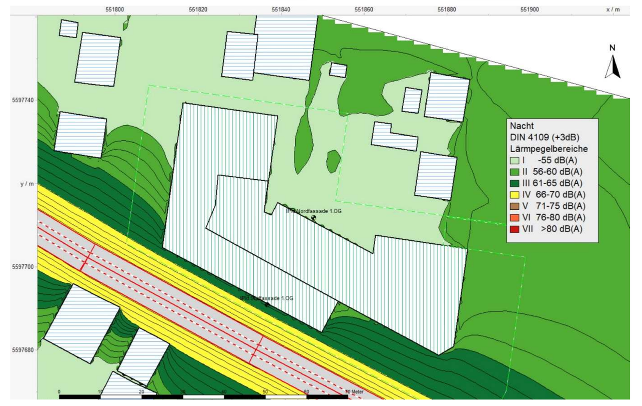
Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

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 vorzunehmen.

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

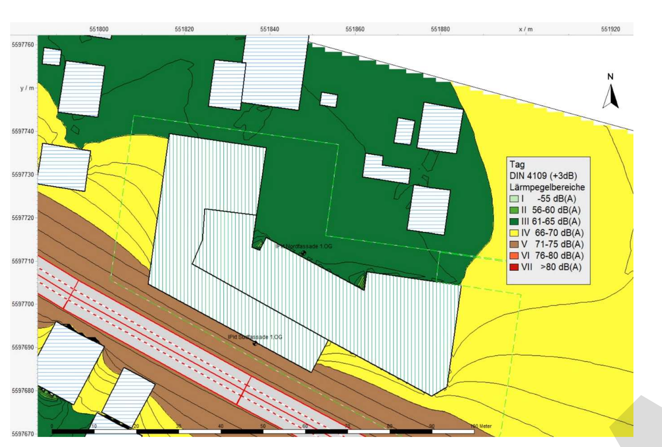
**Maßgebliche Außenlärmpegel in dB(A) – Nacht (22 bis 06 Uhr) für das Erdgeschoss**




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

**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**




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

**Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen für Schlafräume**

An allen Fassadenseiten sind für Schlafräume schallgedämmte Lüftungsanlagen einzubauen oder technische Maßnahmen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sicherstellen.

Auf schallgedämmte Lüftungsanlagen kann verzichtet werden, wenn die Fenster oder Türen zu Loggien bzw. Außenwohnbereichen führen, die mit mobilen Vollverglasungen versehen sind (siehe den nachfolgenden Punkt).

**Außenwohnbereiche**

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.

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

### 1.9 ANPFLANZEN UND ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, b BauGB)

#### 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.

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

#### 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 Straßenbegrenzungslinie abgewichen werden.

Für die Baumpflanzungen ist ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m³ zu gewährleisten. 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

Im gesamten Plangebiet sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die gemäß der Festsetzung zur Grundflächenzahl (GRZ) verbleiben, als Grünbereiche anzulegen. Insbesondere sind dazu pro 100 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens drei Sträucher zu pflanzen 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 erhalten.

#### 1.9.5 Pflanzenauswahl

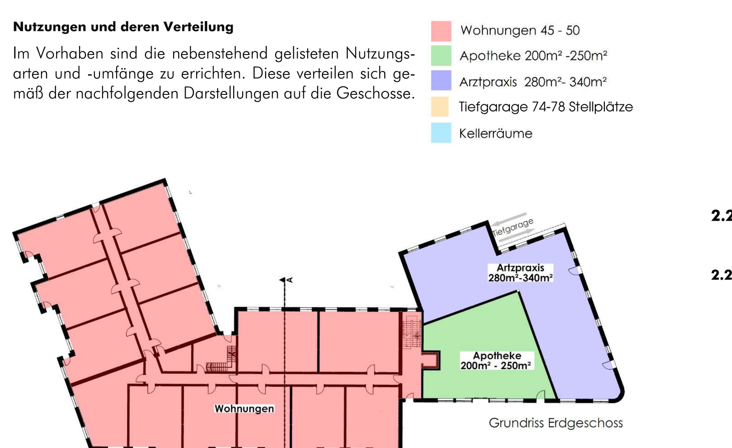
Für die voran stehenden Pflanzvorschriften sind die Arten und Pflanzqualitäten gemäß Artenliste im Anhang zu verwenden[5].

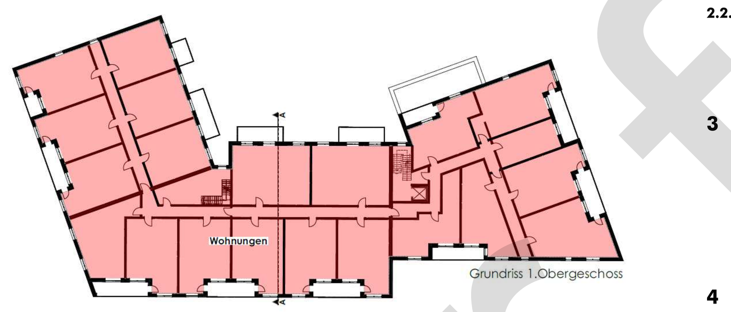
### 1.10 WEITERGEHENDE BESTIMMUNGEN ZUM VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

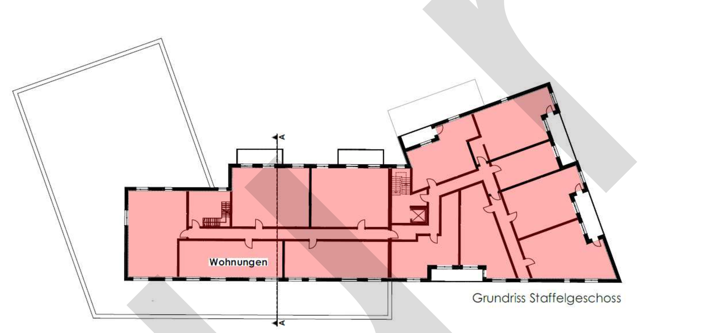
(§ 12 Abs. 3 BauGB)

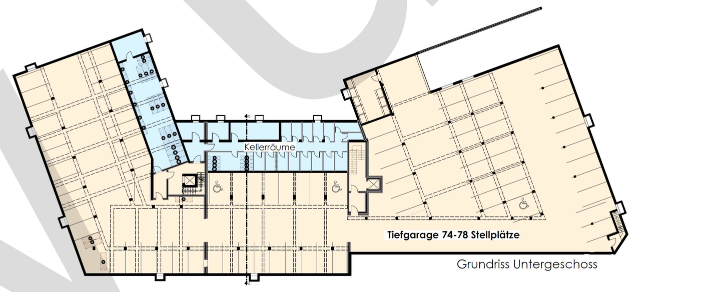
**Nutzungen und deren Verteilung**

Im Vorhaben sind die nebenstehend gelisteten Nutzungsarten und -umfänge zu errichten. Diese verteilen sich gemäß der nachfolgenden Darstellungen auf die Geschosse.




**Ansicht von der Turmstraße**

Ansicht von der Turmstraße

**Höhenentwicklung**

Schnitt A-A mit Blick nach Westen

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 geregelt.

**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 anzuwenden[6].

## 2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE TEXTFESETZUNGEN - ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS HESSISCHER BAUORDNUNG (HBO)

### 2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN

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

#### 2.1.1 Fassadengestaltung und Farbgebung

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 / Staffelgeschoss), ist das Erdgeschoss mit einer Holzverschalung oder -verschindelung, Klinker oder Metall zu gestalten.

Die übrigen Außenwandflächen[7] sind als Putzflächen auszugestalten. Hierfür sind nur aus weiß durch Abtönen gewonnene Farbtöne zulässig (gebrochenes Weiß, und weiß-gebrochene Erdtöne o.ä.).

#### 2.1.2 Dachaufbauten

Zulässig sind Aufzugsüberfahrten und sonstige technische Anbauten wie Zu- und Abluftführungen.

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

#### 2.1.3 Werbeanlagen

**Anzahl**

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 überschreiten.

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 tatsächlichen Gelände, und eine Breite von 1,20 m nicht überschreiten. Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.

**Sonstige Vorschriften**

Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Skybeamer sind nicht zulässig.

### 2.2 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

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

#### 2.2.1 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen und Gärten

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Zufahrt oder Stellplatzfläche befestigt werden, landschaftsgärtnerisch zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten und mit lebenden Hecken oder Anpflanzungen einzufrieden[8].

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

*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 Kleingestein, Kies oder Schotter aufgefüllt, oft mit vereinzelten Solitärpflanzen punktuell bepflanzt.*

#### 2.2.2 Müllbehälter

Abfallbehälter und Müllboxen sind in Gebäuden oder in anderen Anlagen gestalterisch zu integrieren oder mit einem Sichtschutz zu umgeben.

## 3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

**Stellplatzsatzung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt für die Herstellung von Stellplätzen die Stellplatzsatzung der Gemeinde Künzell in der jeweils aktuellen Fassung, zurzeit vom 10. Juli 2020.

## 4 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

1. Außenbeleuchtung

   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 Vorgaben des Sternenparks Rhön ‚Beleuchtungsrichtlinien für den Sternenpark im Biosphärenreservat Rhön' und die Empfehlung zur Reduzierung der Lichtverschmutzung zu beachten.

2. Drainagen

   Drainagen dürfen nicht an den Mischwasserkanal angeschlossen werden. Die Sicherung der Gebäude gegen drückendes Wasser hat durch entsprechende bauliche Vorkehrungen (schwarze oder weiße Wanne) zu erfolgen.

3. Rückhaltevolumen

   Es ist angesichts der zu erwartenden abflussrelevanten Fläche im Rahmen des Bauantragsverfahrens die Durchführung eines Überflutungsnachweises DIN 1986 Teil 100 erforderlich. Erfahrungsgemäß wird für die hier betroffenen Flächen daher ein Regenrückhaltevolumen erforderlich werden.

4. Altstandort

   Die Kommune hat die Pflicht, stillgelegte Gewerbebetriebe zur Aufnahme in die Altflächendatei an das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (Hessen) zu melden.

5. Artenschutz

   Zum Artenschutz wird auf die unmittelbar geltenden Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) verwiesen. Das sind insbesondere im Abschnitt 2 ‚Allgemeiner Artenschutz' § 39 ‚Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen,…' sowie im Abschnitt 3 ‚Besonderer Artenschutz' § 44 ‚Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten'.

   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 Ende Februar des Folgejahres durchzuführen.

6. Denkmalschutz

   Bei der Entdeckung von Bodendenkmälern (z.B. Mauern oder Bodenverfärbungen und Fundgegenständen wie Scherben, Münzen, Skelettteile) ist § 21 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) zu beachten. Hiernach gilt insbesondere eine Meldepflicht sowie die Pflicht zur Erhaltung über eine Woche nach der Meldung. Die Meldung hat unverzüglich an das Hessische Landesamt für Denkmalpflege in Wiesbaden oder an die Untere Denkmalschutzbehörde des Kreises Fulda zu erfolgen (§ 20 HDSchG).

7. Altlasten, Bodenverunreinigungen

   Gemäß § 4 des Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetzes (HaltBodSchG) haben insbesondere Grundstückseigentümer und Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen oberen Bodenschutzbehörde, dem Regierungspräsidium Kassel, mitzuteilen.

   Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich im Zuge von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen, Ausschachtungen oder ähnlichen Eingriffen Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen, sind diese unverzüglich der zuständigen Bodenschutzbehörde, Regierungspräsidium Kassel, mitzuteilen. Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder die Sanierung behindern können, sind bis zur Freigabe durch die zuständige Behörde zu unterlassen. Soweit erforderlich ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

   Schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktion, die geeignet sind, gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

   Zu beachten sind in diesem Zusammenhang des Weiteren die DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial), die DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten) und die DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben).

8. Schutz von Mutterboden

   Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Insbesondere ist der Oberboden zu Beginn aller Erdarbeiten geeignet abzuschieben und einer sinnvollen Folgenutzung, z.B. durch Verteilung auf Ackerflächen, zuzuführen. Eventuell bestehen Genehmigungspflichten, die zu beachten sind.

9. Pflanzabstände

   Für die Bepflanzung ist der elfte Abschnitt des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes (NachbG) zu beachten, dort insbesondere zu Bäumen und Sträuchern § 38, zu lebenden Hecken § 39.

10. Löschwasser

    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 Februar 2015 (Wasserleitungsanlagen – TRWV-Teil 1: Planung) des DVGW-Regelwerks sowie die Technischen Regel Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) des DVGW-Regelwerks sind zu berücksichtigen.

    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 Löschwasserbehältern (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserentnahmestellen an ‚offenen Gewässern' sicherzustellen.

## 5 ANHANG I: PFLANZENLISTEN UND PFLANZQUALITÄTEN

Über die entsprechenden Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind die folgenden Artenlisten Bestandteil des Bebauungsplanes.

Darüber hinaus sind auch weitere standortgerechte Arten als Laubgehölze zulässig. Die Pflanzqualitäten sind zu beachten. Alternative Bäume müssen der ersten oder zweiten Ordnung angehören. Alternative Sträucher und Heckenpflanzen müssen einen Endwuchshöhe von mindestens 2 bis 3 m aufweisen.

Es wird empfohlen, klimaangepasste Arten zu verwenden. Insbesondere aufgrund der innerörtlichen Lage sollte hierbei auf Strahlungsfestigkeit und Trockenresistenz geachtet werden.

**Bäume erster Ordnung**

| | |
|---|---|
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Quercus petraea | Traubeneiche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Tilia cordata | Winterlinde |

Als Pflanzqualitäten sind Hochstämme mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 18-20 cm, 3-mal verpflanzt mit Ballen zu verwenden.

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

**Hinweis:**
**Arten mit Fruchtfall und erhöhter Windbruchgefahr sollten nicht im Straßenraum und an privaten Verkehrsflächen verwendet werden.**

**Bäume zweiter Ordnung**

| | |
|---|---|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Alnus glutinosa | Schwarzerle |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Prunus padus | Traubenkirsche |

Als Pflanzqualitäten sind Hochstämme mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 16-18 cm, 3-mal verpflanzt mit Ballen zu verwenden.

**Hinweis:**
**Arten mit Fruchtfall und erhöhter Windbruchgefahr sollten nicht im Straßenraum und an privaten Verkehrsflächen verwendet werden.**

**Sträucher**

| | |
|---|---|
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Corylus avellana | Hasel |
| Euonymus europaeus | Europäisches Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Ligustrum vulgare Atrovirens | Immergrüner Liguster |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rosa canina | Heckenrose |
| Salix caprea | Salweide |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Virbunum opulus | Wasserschneeball |

Als Pflanzqualitäten sind Sträucher, mit Ballen, Höhe mindestens 100 cm zu verwenden.

**Heckenpflanzen**

| | |
|---|---|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Lingustrum i.S. | Lingusterarten |
| Taxus baccata | Eibe |

Als Pflanzqualitäten sind Sträucher, mit Ballen, Höhe mindestens 100 cm zu verwenden.

## 6 ANHANG II: UMGANG MIT DEM ARTENSCHUTZ

Gemäß den gutachterlichen Ausführungen ist die Realisierung der geplanten Bebauung im Plangebiet unter Berücksichtigung der im Gutachten[9] genannten speziellen Vermeidungs- sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ohne Verstoß gegen die Bestimmungen des § 44 BNatSchG möglich.

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

**Vermeidungsmaßnahmen**

**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**

Die Maßnahmen zum Artenschutz sind unter ökologisch-biologischer Baubegleitung (ÖBB) auszuführen und zu dokumentieren.

Bei erforderlichen, abweichenden Bauzeiten während der Brutzeit bzw. Wochenstubenzeit ist unmittelbar vor Beginn der Bauarbeiten durch einen Sachverständigen eine Bestandskontrolle vorzunehmen, um eine aktuelle Besiedlung durch artenschutzrechtlich relevante Arten ausschließen 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 unter oder über Putz der künftigen Gebäudefassaden zu installieren (z. B. Flachkästen). Alternativ 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: Spatzenquartier). Die Nisthilfen sind bevorzugt unterhalb geschützter Dachtraufen an den Außenwänden der künftigen Gebäudefassaden zu befestigen.

**Monitoring und Risikomanagement**

Die Funktionsfähigkeit der Maßnahmen zum Artenschutz ist durch ein fachkundiges Monitoring 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 gewährleisten.

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.

**Fußnoten zu den Textfestsetzungen**

1. Hinweis: z.B. Antennen, Aufzug- oder Abgas- und Abluftanlagen
2. Hinweis: Soweit Geschosse unterhalb des obersten Geschosses eine Dachfläche haben, sind dort keine Solaranlagen erforderlich.
3. Hinweis: z.B. Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer, Kommunikations- und Büroräume, Küchen soweit sie dem Aufenthalt dienen.
4. 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 kann, zur Einsicht bereitgehalten.
5. Hinweis: Die Abstandsbestimmungen des Hessischen Landesnachbarrechtsgesetzes (NachbG) sind parallel zu beachten.
6. vgl. Kapitel 3 dieser Textfestsetzungen
7. Das gilt auch für das Erdgeschoss in den Bereichen, in denen die Fassade nur zwei Geschosse aufweist.
8. Hinweis: Die Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind parallel zu beachten.
9. Büro für angewandte Faunistik und Monitoring (BFM): Artenschutzrechtliche Prüfung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Seniorenwohnanlage mir Arztpraxis und Apotheke", Fernwald, 12. Dez. 2022

## VERFAHRENSVERMERKE

1. **Aufstellungsbeschluss:**
   Die Gemeindevertretung der Gemeinde Künzell hat in ihrer Sitzung am ………….. die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB beschlossen.
2. **Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:**
   Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB erfolgte am …………. durch Veröffentlichung im ‚Künzeller Amtsblatt'.
3. **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 Schreiben vom …………. eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am …………..
4. **Bekanntmachung der Auslegung:**
   Die ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet und der zusätzlichen öffentlichen Auslegung gemäß § 13a i.V.m. § 13 und § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am …………... durch Bekanntmachung im ‚Künzeller Amtsblatt'.
5. **Auslegung des Planentwurfes:**
   Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom …………... bis zum …………... im Internet auf der Homepage der Gemeinde Künzell veröffentlicht und lag zusätzlich im gleichen Zeitraum in der Gemeindeverwaltung Künzell aus.
6. **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 …………. geprüft.
7. **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 …………. als Satzung beschlossen.

   ……………………………………………………………
   Bürgermeister Dienstsiegel

8. **Ausfertigung**
   Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung sowie Textfestsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.
   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 ………….

   ……………………………………………………………
   Bürgermeister Dienstsiegel

9. **Bekanntmachung und Inkrafttreten:**
   Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am …………. im ‚Künzeller Amtsblatt' tritt der Bebauungsplan in Kraft.

   ……………………………………………………………
   Bürgermeister Dienstsiegel

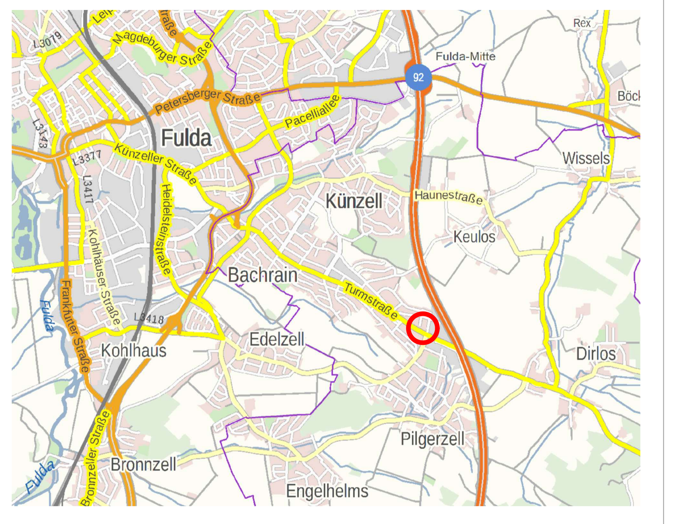
**BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS**

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 GEMEINDE KÜNZELL, ORTSTEIL DIRLOS**




- Phase ………………………………… Entwurf
- Stand ………………………………… Mai 2025
- Maßstab ………………………………… 1:500
- Plangröße ………………………………… 841 x 1579 mm
- Projektnummer ………………………………… 25-02-11
- Bearbeiter ………………………………… Günter Beckermann


Immissionsschutz Städtebau Umweltplanung
Jung-Stilling-Straße 19 67663 Kaiserslautern
Telefon 0631-310 90 590 Fax 0631-310 90 592
mail@isu-kl.de www.isu-kl.de


Entwurf