

Planzeichen

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- MI** Mischgebiet
- SO** Sondergebiet - Lebensmittelmarkt
(Lebensmittel - max. Verkaufsfläche 1200 m²
Getränkemarkt - max. Verkaufsfläche 600 m²)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- z.B. **0,8** Geschossflächenzahl
- z.B. **0,4** Grundflächenzahl
- II** Zahl der Vollgeschosse
- TH** Höhe baulicher Anlagen

BAUWEISE, BAUGRENZE, BAULINE

- o** offene Bauweise
- z.B. **SD** Sattel-, Walm-, und Flachdach

BAUGRENZE

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung : Radweg
- Ein- und Ausfahrt
- Einfahrt

GRÜNFLÄCHEN

- Grünfläche
- ö** öffentlich
- p** privat

AUFFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN

- Aufschüttungen
- Abgrabung

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- [FH]** Anlage eines Feldgehölzes
- Anpflanzen von Sträuchern
- Bäumen - Bestand / Erhaltung
- Sträucher - Bestand / Erhaltung

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches - 2. Änderung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Maßgabe in Meter

AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE

1. BESCHNEIDUNG DER VERMESSUNGSSTELLE

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

(Siegel) (Datum, Unterschrift)

2. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2(1) BauGB wurde vom Gemeindevorstand der Marktgemeinde Burghaun am 28.01.2004 beschlossen. Der Beschluss wurde am 06.05.2004 öffentlich bekannt gemacht.

3. BÜRGERBETEILIGUNG

Der Termin der Bürgerbeteiligung wurde am 06.05.2004 ortsüblich bekannt gemacht. Die Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB wurde am 10.05.2004 innerhalb einer Abendveranstaltung durchgeführt.

4. BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 12.05.2004.

5. AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeindevorstand am 28.04.2004 beschlossen. Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 14.05.2004 bis 15.06.2004 gem. § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 06.05.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

6. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan mit Begründung ist als Satzung gem. § 10(1) BauGB vom Gemeindevorstand am 26.01.2005 beschlossen worden.

Burghaun, (Siegel) 08. Feb. 2005 Datum Unterschrift/Bürgermeister

7. INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES

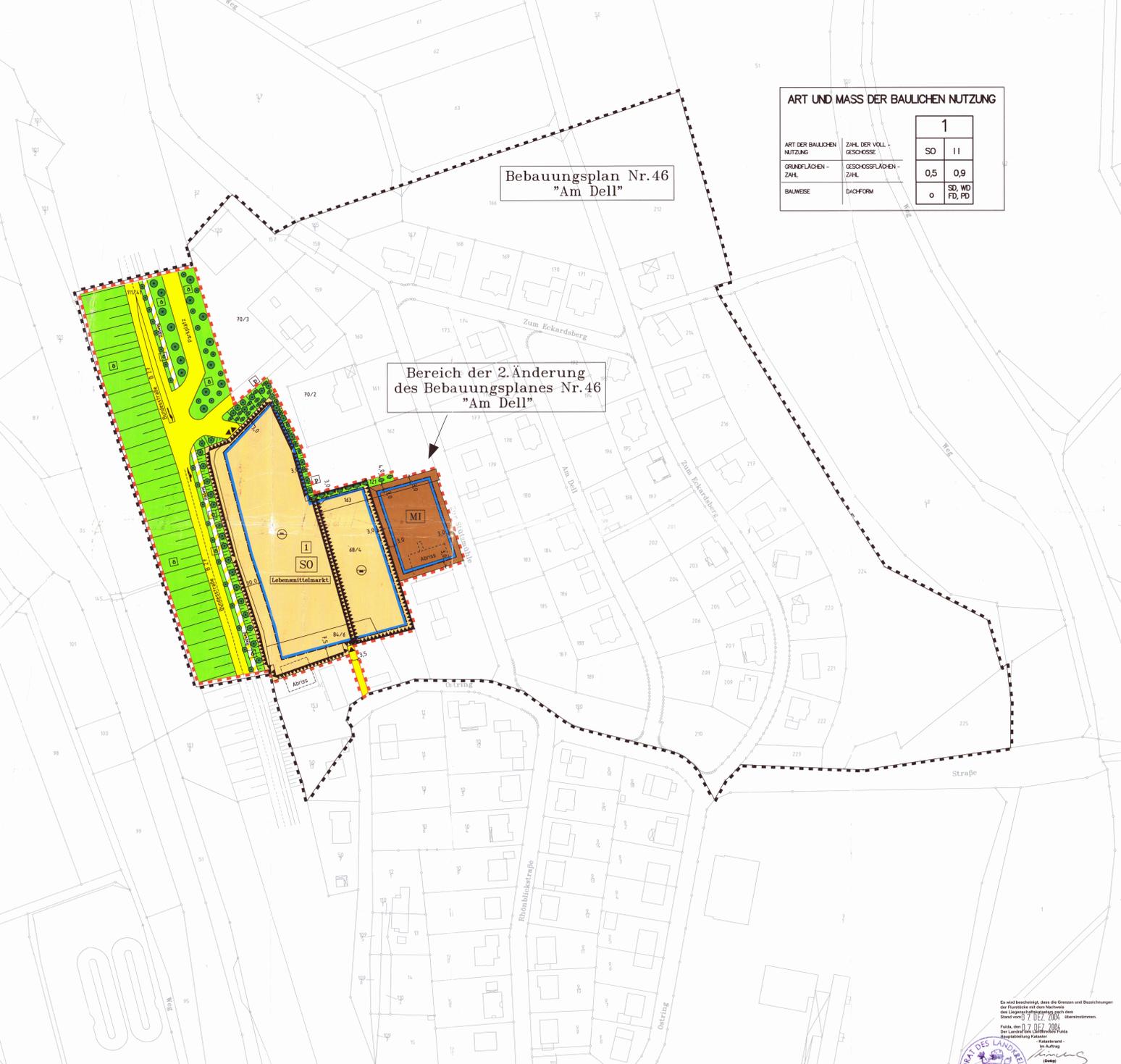
Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10(3) BauGB erfolgte in der Wochenzeitung der Marktgemeinde Burghaun vom Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Burghaun, (Siegel) Datum Unterschrift/Bürgermeister



Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.
Datum: 07. DEZ 2004
Der Landesrat des Landes Hessen
Kategorie: - für die Öffentlichkeit
(Siegel)

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.
Datum: 07. DEZ 2004
Der Landesrat des Landes Hessen
Kategorie: - für die Öffentlichkeit
(Siegel)



TEXTFESTSETZUNGEN

für Sondergebietsfläche - Lebensmittelmarkt

Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich (rot = 2. Änderung) festgesetzt.

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

11. In dem als "Sondergebiet - Lebensmittelmarkt (SO)" (§ 11 BauNVO) festgesetzten Bereich, ist eine Verkaufsfläche von max. 1200 m² für Lebensmittel und eine Verkaufsfläche von max. 600 m² für Getränkemarkt zulässig. Sonstige Randsortimente mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs (Drogerieartikel, Zeitschriften etc.) sind innerhalb der o.g. max. Verkaufsfläche auf einer untergeordneten Teilfläche von höchstens 100 m² zulässig.
12. In dem als "Mischgebiet (MI)" (§ 6 BauNVO) festgesetzten Bereich ist Einzelhandel grundsätzlich unzulässig. Im Gebiet ansässige Handwerks- und Gewerbebetriebe dürfen auf einem den bebauten Betriebsflächen untergeordneten Teil (max. 100 m²) Produkte verkaufen, die sie in ihrem Betrieb selbst hergestellt, weiterver-/bearbeitet haben oder die sie in ihrer handwerklichen oder gewerblichen Tätigkeit in branchenüblicher Weise installieren, einbauen oder warten.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

21. Gemäß § 9 (1) Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 16 (3) BauNVO werden für das Baugebiet die maximale Höhe der baulichen Anlagen wie folgt festgesetzt:
Bezugspunkt für die Traufhöhe ist Oberkante des geplanten Geländes.
Die Traufhöhe der Bebauung beträgt max. 8,00 m.
Dachgeschoss
Sofern ein Dach- oder Kellergeschoss als Vollgeschoss nach der HBO anzurechnen ist, ist dies zulässig, sofern die festgesetzten Geschoss- und Grundflächenzahl nicht überschritten werden.

3. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNG (§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)

- Telefon, Strom und Gas
- Zur Versorgung der Gebiete sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von jeweils ca. 0,5 m für die Unterbringung der Kabel bzw. Leitungen vorzusehen.
- Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterschiedliche Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, zu beachten.
- Die Versorgungsträger sollen von Straßenbaumaßnahmen im Baugebiet 6 Monate vor Baubeginn schriftlich unterrichtet werden.
- Telekommunikationsanlagen
- Für die flexible Anbindung der Gebäude an vorhandene Telekommunikationslinien in den Randzonen des Planbereiches, wird dem Bauherrn die Verlegung von Leerrohren zwischen Gebäude und Grundstücksgrenze/Gehweg empfohlen.

Wasserversorgung und Entwässerung
Die Gebäude sind an die zentrale Wasserversorgungs- und an die zentrale Abwasserentsorgungsanlage anzuschließen.
Bei Anpflanzungen im Bereich der Ver- und Entsorgungstrassen sind die Trassen durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

4. ANPFLANZEN VON STRÄUCHERN (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

Maßnahmen im öffentlichen Bereich
Das Flurstück 121 und die nördliche Abgrenzung des Flurstücks 68/4 sind mit Sträuchern zu begrünen.
Die Qualität der Sträucher beträgt: 2 x v., Höhe 80/100. Die Sträucher werden in einem Pflanzabstand von 1,5 m gepflanzt.
Zu verwenden sind folgende Arten:
Sträucher: Hartriegele (Cornus abs), Deutzia (Deutzia gracilis), Kokwitzie (Kokwitzie amabilis), Jasmin (Philadelphus coronaria), Spierstrauch (Spiraea x arguta), Weigela (Weigela spec.).

5. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Anlage eines Feldgehölzes
Gemarkung Rothenkirchen, Flur 8, Flurstück 14
Zu pflanzen sind standortgerechte Laubgehölze der Qualität: 2 x v., Höhe = 100/150, Pflanzverband 150 m x 150 m.
Zu verwenden sind folgende Arten:
Feldahorn (Acer campestre), Haribuche (Carpinus betulus), Vogelkirsche (Prunus avium), Eberesche (Sorbus aucuparia), Hasehulus (Cornus avellana), Hartriegele (Cornus sanguinea), Weißdorn (Crataegus monogyna), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Schneebal (Viburnum opulus), Faulbaum (Rhamnus frangula).
Das Feldgehölz bleibt der natürlichen Entwicklung überlassen. Innerhalb der Fläche sind Düngung und Biozideinsatz untersagt. Zum Flurstück 13 wird ein Pflanzabstand von 10 m eingehalten. Die Anlage des Feldgehölzes wird als Ausgleichsmaßnahme entsprechend der Eingriffssituation den privaten Bauvorhaben sowie den öffentlichen Erschließungsmaßnahmen zugeordnet.

6. FLÄCHE ZUR ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

Die vorhandenen einheimischen Gehölze sind zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfällen wieder zu ergänzen. Düngung und Pestizideinsatz sind nicht zulässig.

7. FLÄCHEN FÜR ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 17 BauGB)

Die Sondergebietsfläche ist mittels Erdabgrabung und -auffüllung auf das geplante Niveau des Zufahrtbereiches der Bundesstraße 27 auszugleichen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN (§ 81 HBO)

1. DACHFORM UND -GESTALTUNG
Für alle Gebäude sind Sattel-, Walm-, Putz- und Flachdächer zulässig. Die Dachneigung darf bei eingeschossiger Bauweise max. 40°, bei zweigeschossiger Bauweise max. 32° betragen. Die Dacheindeckung kann in den Farben rot, rotbraun und anthrazit erfolgen. Ziegeln bzw. Betonziegeln sind nur in den Materialien natur und engobiert zulässig. Glanzgebildete, glasierte inkl. hochglasierte Materialien sind nicht zulässig. Metalleindeckung in den Farben rot, rotbraun und anthrazit ist zulässig.
2. GAUPEN
Erlaubt sind Schiepp-, Giebel-, Trapez- und reine Dreiecksgauppen. Die maximale Größe der Gauppen darf max. bei eingeschossigen Gebäuden 2/3 der Dachlänge, bei zweigeschossigen Gebäuden die Hälfte der Dachlänge betragen, wobei der seitliche Abstand vom Ortsgang mind. 1,50 m betragen muss. Einzelgauppen sollen die Länge von 4 m nicht überschreiten. Die Gauppenhöhe darf 1/3 der Dachhöhe, max. 1,5 m, gemessen von der Traufe bis zum First, betragen. Für reine Dreiecksgauppen gelten Ausnahmeregelungen, die Höhe darf max. 2,20 m erreichen.
3. WERBEANLAGEN
Werbeanlagen sind gemäß des speziellen Erscheinungsbildes des jeweiligen Betreibers (Einzelhandel) zugelassen.
4. STELLPLÄTZE
Für die Gestaltung der Stellplätze sowie für deren Oberflächenbefestigung gilt die Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Burghaun.
5. STRASSENPLANUNG
Für die verkehrsgerechte Anbindung des Sondergebietes an die Bundesstraße B 27, ist eine gesonderte Fachplanung zu erarbeiten. Diese ist vom Amt für Straßen- und Verkehrswesen Fulda zu genehmigen. Die im Bebauungsplan dargestellte Verkehrsanbindung ist nur schematisch aufgezeigt, für diesen Bereich gilt die o.a. Fachplanung.

C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- DENKMALSCHUTZ - BODENFUNDE**
Werden bei Erdbearbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde entdeckt, sind diese nach § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder des Landkreises Fulda anzuzeigen.
Fund- und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs.3 DSchG).
- OBERFLÄCHENWASSER**
Das Oberflächenwasser (Regenwasser) wird dem natürlichen Wasserkreislauf (Gewässer Haune) zugeführt.
- BÖSCHUNGEN**
Die entstehenden Böschungen innerhalb des Sondergebietes sind nach Beendigung der Baumaßnahme mit standortgerechten Laubgehölzen zu begrünen.
- LÖSCHWASSER**
Die Löschwasserversorgung ist durch das öffentliche Wasserleitungsnetz sichergestellt.
- RECHTSGRUNDLAGEN**
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90)
- Hess. Bauordnung (HBO)
- Hess. Garagenverordnung (GaVO)
jeweils in der z.Zt. der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.



2. Änderung Bebauungsplan Nr. 46 "Am Dell"

Marktgemeinde Burghaun

INGENIEURBÜRO EMMERICH

Heiderain 54 - 36289 Friedewald - Tel. 06674/8580
Fax : 06674/8589 - Ing. Emmerich@online.de

Zeichnung	Endgültige Fassung		
Maßstab	1 : 1000	Datum	11/04
Blatt-Nr.	01	Gezeichnet	te