

Planzeichen

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeine Wohngebiete

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

⊙ Geschossflächenzahl
 0,4 Grundflächenzahl
 z.B. II Zahl der Vollgeschosse
 TH, FH Höhe baulicher Anlagen

BAUWEISE, BAUGRENZE, BAULINIE

o offene Bauweise
 z.B. SD Sattel-, Warm-, Krüppelwalm- und Puttdach

ENRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN

Flächen für Sport- und Spielanlagen
 Sportanlagen
 Spielanlagen

VERKEHRSFLÄCHEN

Strassenverkehrsfläche - Bestand
 Strassenverkehrsfläche - Planung
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: befahrbare Wohnwege

GRÜNLÄCHEN

Grünfläche
 öffentlich
 privat
 Gartenfläche

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

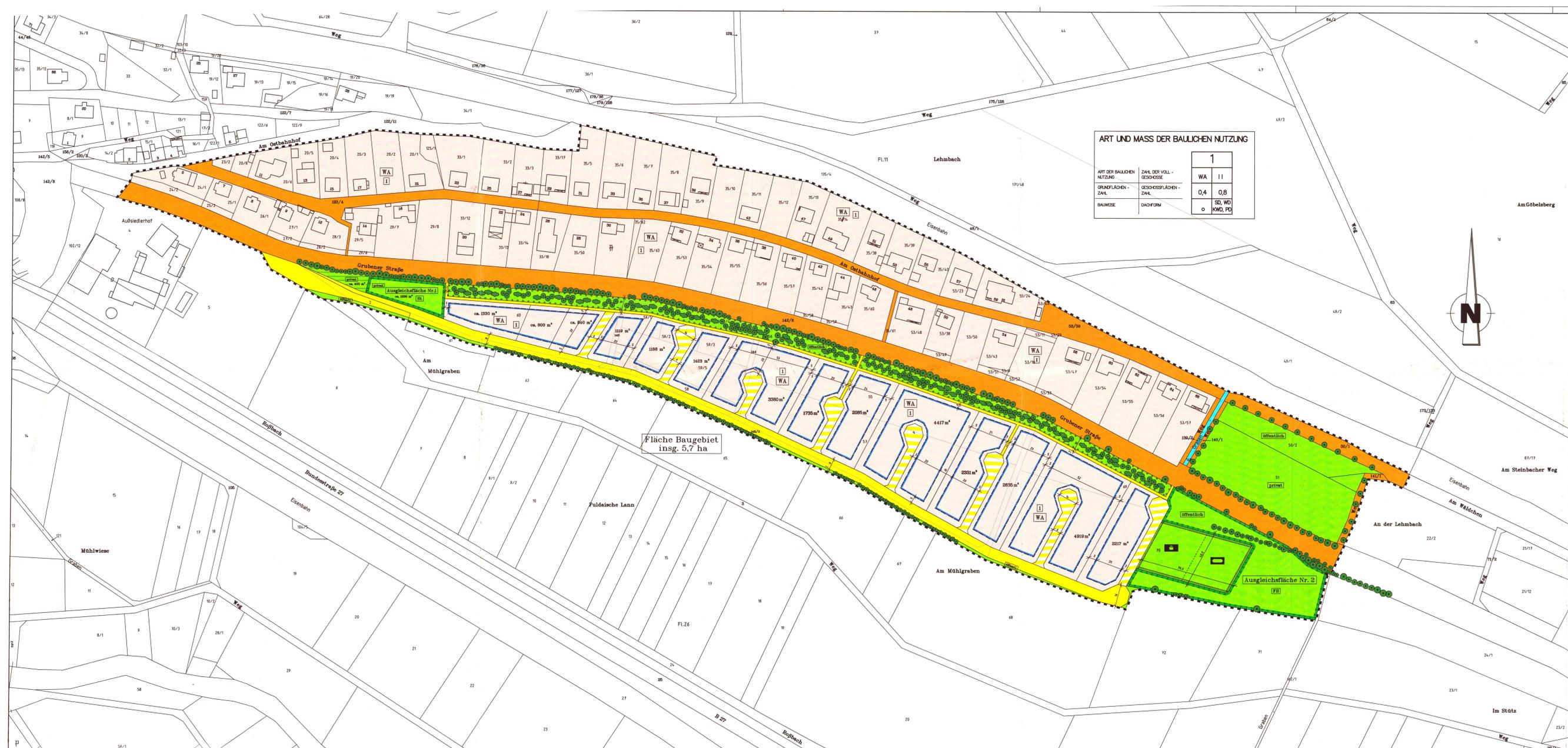
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 Anlage eines Feldgehölzes
 Anlage einer Streuobstfläche
 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Anpflanzen von Bäumen
 Anpflanzen von Sträuchern
 Bäume - Bestand / Erhaltung
 Sträucher - Bestand / Erhaltung

SONSTIGE PLANZEICHEN

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 + 2,00 Maßangabe in Meter
 Grundstücksaufteilung (festgelegt)

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	Zahl der Vollgeschosse	WA	II
GRÜNLÄCHEN-Zahl	Geschossflächen-Zahl	0,4	0,8
BAUWEISE	Dachform	o	SD, WD, PD



Fläche Baugebiet insg. 5,7 ha

TEXTFESTSETZUNGEN

Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich festgesetzt.

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

In dem als "Allgemeine Wohngebiete (WA)" (§ 4 BauNVO) festgesetzten Bereichen sind nach § 1 (6) BauNVO die in § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungen ausgeschlossen.

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

Zu GemB § 9 (1) Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 16 (3) BauNVO werden für die Baugebiete die maximalen Höhen der baulichen Anlagen wie folgt festgesetzt:

Die Höhe wird gemessen als Differenz zwischen Straßenmitellinie und Baufenstermittepunkt.
 Die Traufhöhe der bergseitigen Bebauung beträgt max. 7,00 m, die der talseitigen Bebauung 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. FLÄCHEN FÜR SPORT UND SPIELANLAGEN (§ 9 Abs.1 Nr.5 BauGB)

Bei der Planung und Gestaltung der Flächen für Sport- und Spielanlagen sind die einschlägigen öffentlichen Vorschriften zu beachten.
 Bei der Planung und Gestaltung von Spielplätzen sind insbesondere die europäischen Normen EN 1176 und EN 1177 zu berücksichtigen.

4. HAUPTVERSÖRGNUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNG (§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)

Telefon, Strom und Gas

In den Straßen bzw. Gehwegen 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 "Merklblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der FGSV sowie die Auflagen und Hinweise zum Schutz von Erdgasleitungen zu beachten.
 Die Versorgungsträger sollen von Straßenbaummaßnahmen im Baugebiet 6 Monate vor Baubeginn schriftlich unterrichtet werden.
 Die Zugänglichkeit zu den Leitungen ist zu gewährleisten.

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 Grundstücksgränze/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.

5. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

Maßnahmen im öffentlichen Bereich
 In nordöstliche Richtung angrenzend an die Baugrundstücke ist eine Puffer- und Schutzzone zum dahinterliegenden Baum- und Strauchbestand bestehend aus standortgerechten Laubbäumen sowie Sträuchern zu pflanzen.
 Die Qualität der Bäume beträgt: 2 x v., Stammumfang 10/12, die der Sträucher: 2 x v., Höhe 120/150. Die Bäume werden in einem Pflanzabstand von 4 x 4 m, die Sträucher in einem Abstand von 2 x 2 m gepflanzt.
 Zu verwenden sind folgende Arten:
 Bäume: Mehlbeere (Sorbus aria), Feldahorn (Acer campestre), Vogeleiche (Fraxus ovium), Weibdorn (Crataegus monogyna)
 Sträucher: Eisenhölzchen (Amelanchier lamarckii), Korkeiche (Cornus mas), Hartleiche (Cornus sanguinea), Haselnuss (Corylus avellana), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Holunder (Sambucus nigra)

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

Anlage einer Streuobstwiese - Ausgleichsfläche 1
 Zu pflanzen sind standortgerechte hochstammige Obstbäume. Pflanzverband: 7 x 7 m, der Qualität 2 x v., Stammumfang 10/12 cm.
 Geeignet sind folgende Arten:
 Apfelbäume: Boskoop, Goldparmäne, Schönlasse oder Winterarbor
 Kirsche: Burlat, Hausmüller, Oktavia, Regina oder Viola
 Birne: Güte Graue, Madame Verte, Pastorenbirne oder Güte Luis
 Bäume und Heister: Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Vogeleiche (Fraxus ovium), Eberesche (Sorbus aucuparia), Haselnuss (Corylus avellana), Hartleiche (Cornus sanguinea), Weibdorn (Crataegus monogyna), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Hundsröschen (Rosa canina), Schneeball (Viburnum opulus), Faulbaum (Fraxus fraxinosa)

Anlage eines Feldgehölzes - Ausgleichsfläche 2

Zu pflanzen sind standortgerechte Bäume und Sträucher. Auf je 100 m² Fläche sind jeweils 1 Baum, 5 Heister und 40 Sträucher der Qualität 2 x v., Höhe = 150/175 cm und Sträucher: 2 x v., Höhe = 80/100 zu pflanzen.
 Zu verwenden sind folgende Arten:
 Bäume und Heister: Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Vogeleiche (Fraxus ovium), Eberesche (Sorbus aucuparia), Haselnuss (Corylus avellana), Hartleiche (Cornus sanguinea), Weibdorn (Crataegus monogyna), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Hundsröschen (Rosa canina), Schneeball (Viburnum opulus), Faulbaum (Fraxus fraxinosa)

Anlage eines Feldgehölzes - Ausgleichsflächen 3 und 4

Zu pflanzen sind standortgerechte Heister. Auf je 100 m² Fläche sind 7 Heister der Qualität 2 x v., Höhe 150/175 cm zu pflanzen.
 Zu verwenden sind folgende Arten:
 Heister: Schwarzerle (Ainus glutinosa) und Salweide (Salix caprea)

Die Ausgleichsflächen bleiben der natürlichen Entwicklung überlassen. Innerhalb der Flächen sind Düngung und Biozideinsatz untersagt. Die Anlage der Ausgleichsflächen wird als Ausgleichsmaßnahme entsprechend der Eingriffssituation den privaten Bauvorhaben sowie den öffentlichen Erschließungsmaßnahmen zugerechnet.

7. 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 Pestizid Einsatz sind nicht zulässig.

8. ABRABUNGEN UND AUFSCÜTTUNGEN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND (§ 9 Abs.1 Nr.26 BauGB)

Von der Straßengrenze aus sind Böschungen als Abrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN (§ 81 HbO)

1. DACHFORM UND -GESTALTUNG

Für die Gebäude sind Satteldächer, Warm-, Krüppelwalm und Puttdächer zulässig. Die Dachneigung darf bei eingeschossiger Bauweise max. 45°, bei zweigeschossiger Bauweise max. 30° betragen.
 Für Garagen sind Flachdächer und andere Dachformen bis zu einer max. Neigung die der des Hauptdaches entspricht zulässig.
 Die Dachdeckung kann in den Farben rot, rotbraun und anthrazit erfolgen.
 Ziegel bzw. Betonziegel sind nur in den Materialien natur und engobliert zulässig.
 Glanzgeboberte, glasierte inkl. hochglasierte Materialien sind nicht zulässig.

2. GAUPEN

Erlaubt sind Schlegel-, Giebel-, Trapez-, Warm- und reine Dreiecksgauppen. Die maximale Größe der Gauppen darf max. bei eingeschossigen Gebäuden zwei Drittel der Dachhöhe, bei zweigeschossigen Gebäuden die Hälfte der Dachhöhe betragen, wobei der seitliche Abstand vom Ortsgang mind. 1,50 m betragen muss. Einzelgauppen sollen die Länge von 4 m nicht überschreiten.
 Die Gaupenhöhe darf 1/3 der Dachhöhe, max. 1,5 m, gemessen von der Traufe bis zum First betragen. Für reine Dreiecksgauppen gelten Ausnahmeregelungen, die die Höhe darf max. 2,20 m erreichen.

3. EINFREDUNGEN

Einfriedungen als geschlossene Mauer sind bis zu einer max. Höhe von 0,50 m zulässig. Die Anlage von Holz- und Metallzäunen mit oder ohne Mauersockel sowie die Anlage von freiwachsenden oder geschnittenen Hecken als Umzäunung sind zulässig. Die max. Höhe der Einfriedung zum Verkehrsraum beträgt 0,75 m, an der seitwärtigen und rückwärtigen Grenze der Grundstücke max. 1,50 m.

4. STELLPLÄTZE

Für die Gestaltung der Stellplätze sowie für deren Oberflächenbefestigung gilt die Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Burghaun.

5. LÄRMSCHUTZ (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Das erforderliche Schalldämm-Maß für die Bauteile der zu errichtenden Wohngebäude muss nach DIN 4109 R_w > 45 dB betragen.
 Innerhalb der Büro- und Wohnräume sind Schallschutzfenster der Lärmschutzklasse II (Schalldämm-Maß R_w > 35 dB) und im Bereich der Schlafräume Fenster der Lärmschutzklasse IV (Schalldämm-Maß > 40 dB) einzubauen.
 Zudem wird empfohlen die Schlafräume nur an der lärmabgewandten Nord-Ostseite der Gebäude anzuordnen.

C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

DENKMALSCHUTZ - BODENFÜNDE

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde entdeckt, sind diese nach § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Fulda oder der Gemeinde anzuzeigen.
 Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs.3 DSchG).

ÖBERFLÄCHENWASSER

Das Oberflächenwasser wird über das Trennsystem dem nächstgelegenen Vorfluter zugeleitet.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90)
- Hess. Bauordnung (HbO)
- Hess. Garagenverordnung (GarV)
- jeweils in der z.Zt. der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE

1. BESCHENIGUNG DER VERMESSUNGSSTELLE

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

(Siegel) 14. SEP. 2004 (Datum, Unterschrift, Drucker)

2. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2(1) BauGB wurde vom Gemeindevorstand der Marktgemeinde Burghaun am 12.12.2003 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 fand am 10.05.2004 innerhalb einer Abendveranstaltung statt.

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 15.07.2004 beschlossen worden.

Burghaun, 24. Sep. 2004 (Datum, Unterschrift, Bürgermeister)

7. INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10(3) BauGB erfolgte in der Wochenzeitung der Marktgemeinde Burghaun vom 19.08.2004.
 Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Burghaun, 24. Sep. 2004 (Datum, Unterschrift, Bürgermeister)



BEBAUUNGSPLAN NR. 61 "GRUBENER STRASSE"

Marktgemeinde Burghaun

Eigenbetrieb Gemeindegewerke Burghaun

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

Zeichnung	Endgültige Fassung
Maßstab	1 : 1.000 Datum 07/04
Blatt-Nr.	01 Gezeichnet ts