



ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG		1	
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE	GE	/
GRUNDFLÄCHEN-ZAHLE	GESCHOSSFLÄCHENZAHLE	0,8	/
BAUWEISE	BAUMASSENZAHLE	o	SD, WD, PD

AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE

- BESCHNEIDUNG DER VERMESSUNGSSTELLE**
Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom übereinstimmen.
(Siegel) (Datum, Unterschrift)
- 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.
- 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.
- BEHÖRDENBETEILIGUNG**
Die 1. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 12.05.2004.
Die 2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (3) BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 16.03.2005.
- AUSLEGUNGSBESCHLUSS**
Die 1. 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 ausgelegen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 06.05.2004 ortsüblich bekannt gemacht.
Die 2. öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeindevorstand am 28.02.2005 beschlossen. Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 17.03.2005 bis 04.04.2005 gem. § 3(3) BauGB öffentlich ausgelegen. Die 2. öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 10.03.2005 ortsüblich bekannt gemacht.
- SATZUNGSBESCHLUSS**
Der Bebauungsplan mit Begründung ist als Satzung gem. § 10(1) BauGB vom Gemeindevorstand am 28.04.2005 beschlossen worden.
Burghaun, 06. MAI 2005 (Siegel) Datum Unterschrift/Bürgermeister
- INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES**
Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10(3) BauGB erfolgte in der Wochenzeitung der Marktgemeinde Burghaun vom 02. JUNI 2005.
Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Burghaun, 02. JUNI 2005 (Siegel) Datum Unterschrift/Bürgermeister

Planzeichen

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- GE Gewerbegebiet
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- z.B. 0,8 Grundflächenzahl
 - 10 Baumassenzahl
 - FH Höhe baulicher Anlagen
- BAUWEISE, BAUGRENZE, BAULINE**
- o offene Bauweise
 - z.B. SD Sattel-, Walm-, und Pultdach
 - Baugrenze
- VERKEHRSFLÄCHEN**
- Strassenverkehrsfläche
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Feldweg
 - Ein- und Ausfahrt
- FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN**
- offenes Rückhaltebecken für die Löschwasserbevorzugung
- GRÜNFLÄCHEN**
- Grünfläche
 - öffentlich
 - privat
- 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
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Anpflanzen von Bäumen
 - Anpflanzen von Sträuchern
 - Bäumen - Bestand / Erhaltung
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche
 - Maßangabe in Meter
- FLÄCHEN FÜR ELEKTRIZITÄT**
- Elektrizität

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)

11. In dem als "Gewerbegebiet (GE)" festgesetzten Bereich, sind nur die in § 8 BauNVO genannten Nutzungen erlaubt. Einzelhandel sowie Logistikunternehmen sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.
Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstellen innerhalb von produzierenden, reparierenden oder installierenden Betrieben, die zur Vermarktung eigener bzw. weiterverarbeiteter Erzeugnisse erforderlich sind. Die Verkaufsstelle darf nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen (max. 200 qm Verkaufsfläche).

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 Firsthöhe ist Oberkante des bestehenden Geländes.
Die Firsthöhe der Bebauung beträgt max. 12,00 m.

Dachgeschoss
Sofern ein Dach- oder Kellergeschoss als Vollgeschoss nach der HBO anzurechnen ist, ist dies zulässig, sofern die festgesetzte Baumassenzahl nicht überschritten wird.

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 unterirdische 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 BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

1. Maßnahmen im öffentlichen Bereich Als Abgrenzung des Baugebietes nach Süden und Osten hin, ist eine Puffer- und Schutzzone zu den dahinterliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen bestehend aus standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern zu pflanzen.
Die Qualität der Bäume beträgt 2kv, StU 10/12, die der Sträucher: 2 x v., Höhe 120/150. Die Bäume werden in einem Abstand von 4 x 4 m, die Sträucher in einem Abstand von 2 x 2 m gepflanzt.
Zu verwenden sind folgende Arten:
Bäume: Mehlspeere (Sorbus aria), Vogelkirsche (Prunus avium), Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Weide (Salix fragilis)
Sträucher: Hasel (Corylus avellana), Holunder (Sambucus nigra), Hartriegel (Cornus sanguinea), Hundrose (Rosa canina), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Schneeball (Viburnum opulus), Traubenkirsche (Prunus padus), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus).

Anmerkung
Die Trasse für das Leitungsrecht ist von jeglicher Bepflanzung gem. den einschlägigen Vorschriften freizuhalten.

2. Maßnahmen im privaten Bereich - Anpflanzen einer einseitigen Laubbaumallee als Abgrenzung des Baugebietes zu den Landesstraßen hin.
Die Qualität der Bäume beträgt 2 x v., StU 14/16. Zu verwenden sind: Winterlinde (Tilia cordata) Die Bäume werden in einem Abstand von 10 m zueinander gepflanzt.

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

Ausgleichsfläche 1 und 2: Feldgehölz
Gemarkung Burghaun, Flur 12, Flurstücke 14 und 56
Zu pflanzen sind standortgerechte Laubgehölze der Qualität: Heister, 2 x v., Höhe = 150/175, auf je 100 m² sind 7 Pflanzen zu pflanzen.
Zu verwenden sind folgende Arten: Schwarzerle (Alnus glutinosa) und Salweide (Salix caprea).

Das Feldgehölz bleibt der natürlichen Entwicklung überlassen.
Innerhalb der Flächen sind Düngung und Biozidinsatz untersagt. Die Anlage der Flächen wird als Ausgleichsmaßnahme gem. § 9 Abs. 1a BauGB 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 Pestizidinsatz sind nicht zulässig.

7. ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND (§ 9 Abs.1 Nr.26 BauGB)
Von der Straßengrenze aus sind Böschungen als Abgrabungen 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 alle Gebäude sind Sattel-, Walm- und Pultdächer zulässig.
Die Dachneigung muss zwischen mind. 30° und max. 45° betragen.
Die Dachendeckung kann in den Farben rot, rotbraun und anthrazit erfolgen.
Ziegel bzw. Betonziegel sind nur in den Materialien natur und engobiert zulässig.
Galvanisierblech, glasierte inkl. hochglasierte Materialien sind nicht zulässig.
Metalleindeckungen in den Farben rot, rotbraun und anthrazit sind zulässig.

2. WERBEANLAGEN
Freistehende Werbetürme sind unzulässig. Werbeanlagen an den baulichen Anlagen dürfen die festgesetzte Firsthöhe der Gebäude nicht überschreiten.

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

C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

DENKMALSCHUTZ - BODENFUNDE
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 Marktgemeinde Burghaun anzuzeigen.
Fund- 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 Wasserbevorratungsteil und anschließend dem Vorfluter "Bruchgraben" zugeführt.

LÖSCHWASSER
Die Menge des Löschwassers wird durch Bevorratung in einem Erdbecken mit einem Fassungsvermögen von 400 - 600 cbm gem. den geforderten Mengen des Brandschutzes sichergestellt.





BEBAUUNGSPLAN NR. 62
"Gänsacker - Kiebitzgrund"
Marktgemeinde Burghaun
Eigenbetrieb Gemeindewerke
Burghaun

INGENIEURBÜRO EMMERICH

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

Zeichnung		Endgültige Fassung	
Maßstab	1 : 500	Datum	04/05
Blatt-Nr.	01	Gezeichnet	te