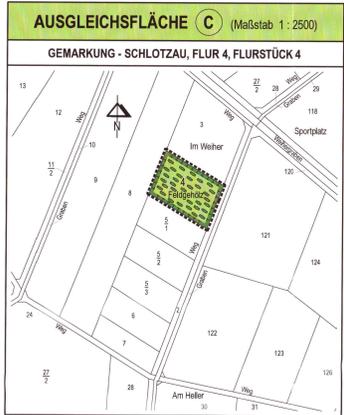
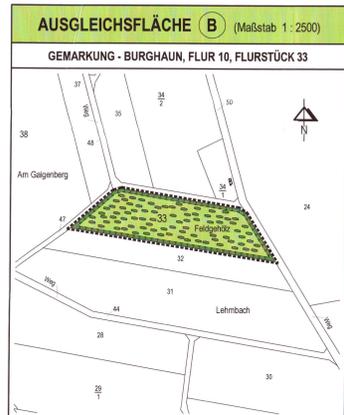




ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG			
GEWERBE GEBIET (GE + GEe)			
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	GE + GEe		
GRUNDFLÄCHENZAHL	0,8	BAUMASSENZAHL	7
BAUWEISE	O	DACHFORM	SD, FD, PD
MISCH GEBIET (MI)			
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MI		
GRUNDFLÄCHENZAHL	0,5	GESCHOSFLÄCHENZAHL	2
BAUWEISE	O	DACHFORM	SD, FD, PD



TEXTFESTSETZUNGEN

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

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) SOWIE DIE BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugetät	Bauweise	GRZ	GFZ	max. Firsthöhe	Baumassenzahl
GE+GEe	O	0,8	-	15,00 m	7,0
MI	O	0,5	2	10,00 m	-

1.2 Ausnahmen der Bauweise

Baukörper mit mehr als 50 m Länge sind zulässig, wenn dies aus entsprechenden betrieblichen Umständen begründet werden kann.

1.3 Einschränkungen - Einzelhandel

Grundsätzlich ist im gesamten Geltungsbereich der großflächige Einzelhandel ausgeschlossen. Ausnahmeweise dürfen die in dem Gebiet ansässigen Handwerks- und Gewerbebetriebe auf einem der bebauten Betriebsflächen untergeordnet Teil von 10 % bis maximal 100 qm pro Betrieb, Produkte verkaufen, die sie in dem Gebiet selbst hergestellt, weiterverarbeitet oder weiterverarbeitet haben oder die sie in ihrer handwerklichen oder gewerblichen Tätigkeit in branchenüblicher Weise installieren, einbauen oder warten.

1.4 Einschränkungen - Emission für die Gebiete GE + GEe

Es ist sicherzustellen, dass die Emissionen in die Umgebung nicht die dort zulässigen Werte übersteigen. Die Flächen werden im Sinne von § 1 Abs. 4 BauNVO unter Berücksichtigung des Grundzustandes des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.12.1990 (Az: 4 N 6/88, VGH München) nach der maximal zulässigen Schallemission gegliedert. Die folgenden ausbreitungsrelevanten flächenbezogenen Schallemissionspegel L_w dürfen - gemittelt über die gesamte Fläche des Betriebes und bezogen auf die Beurteilungszeiten - nicht überschritten werden. GE: L_w = 65 dB (A) pro m² tags; 56 dB (A) pro m² nachts. GEe: L_w = 60 dB (A) pro m² tags; 50 dB (A) pro m² nachts.

1.5 Einschränkungen für das Gebiet GE*

Im Bereich des * Gewerbegebietes - Ausstellungsfläche für KFZ + LKW * ist eine Bebauung nicht zulässig. Innerhalb dieser Fläche dürfen nur PKW's + LKW's zu Ausstellungszwecken abgestellt werden. Desweiteren dient die Fläche als Parkfläche für den ruhenden Verkehr.

1.6 Gebäuhöhen

Die Firsthöhe beträgt im Gewerbegebiet (GE + GEe) max. 15,00 m, im Mischgebiet (MI) max. 10,00 m. Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die Oberkante des bestehenden Geländes.

2. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

2.1 Anbindung der Gewerbefläche - KFZ + LKW Ausstellungsfläche an das übergeordnete Straßennetz

Die Straßenanbindung an die Kreisstraße 149 bzw. an die Bundesstraße 84 wurde in Absprache mit dem ASV Fulda konzipiert. Die Linienführung ist innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche dargestellt.

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

3.1 Telefon, Strom, Wasserversorgung und Entwässerung
In den Verkehrswegen sind bei Ausbau und Herstellung Trassen für die spätere Verlegung der Kabel vorzusehen. Die zuständigen Versorgungssträger werden von den Straßenbaumaßnahmen im Baugebiet 6 Monate vor Baubeginn schriftlich unterrichtet.
Wasserversorgung und Entwässerung sowie evtl. erforderliche Erschließungsanlagen werden in gesonderten fachtechnischen Plänen nachgewiesen.

4. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

4.1 Baumplantagen auf privaten Grundstücksflächen

Pro 500 m² verpflanzter Grundstücksfläche ist mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzte, Stammumfang 12-14 cm zu pflanzen. Die zu pflanzenden Bäume sind in die gesamte Grundstücksgestaltung zu integrieren.

Die anzupflanzenden Hochstämme sollen landschaftstypisch und standortgerecht sein. Um den unterschiedlichen Ansprüchen der Grundstücksgestaltung Rechnung zu tragen, bleibt die Auswahl der zu verwendenden Arten im einzelnen dem jeweiligen Grundstücksbesitzer überlassen.

Für die Baumplantagen sind ausreichend dimensionierte Pflanzbeete und Baumscheiben auszubilden und mit bodendeckenden Stauden und Gehölzen zu bepflanzen bzw. standortgerecht anzusetzen.

4.2 Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

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

4.3 Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern

Im Randbereich der Ausstellungsfläche ist eine mind. 3 - 5 reihige freiwachsende Hecke aus der hier nat. nat. Vegetation anzulegen. Geplatzt werden Heister 100/125 cm und 2 x v. Sträucher 60/100 cm.

4.4 Arten und Qualität der Sträucher und Heister siehe Ausgleichsfläche B.

5. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ERHALTUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

5.1 Ausgleichsfläche A (Gemarkung - Langenschwarz, Flur 10, Flurstück 83) - Sukzessionsfläche

Umwandlung von landschaftlicher Nutzfläche in Sukzessionsflächen durch Nutzungsaufgabe. Die Fläche bleibt im weiteren Verlauf der natürlichen Entwicklung überlassen.

5.2 Ausgleichsfläche B (Gemarkung - Burghau, Flur 10, Flurstück 33)

Ausgleichsfläche C (Gemarkung - Schlotzau, Flur 4, Flurstück 4)

- Anlage von Feldgehölzen

Zu pflanzen sind standortgerechte einheimische Laubsträucher, auf je 100 m² Fläche jeweils 5 Heister und 40 Sträucher.

Qualität: Heister, Höhe 150/175 cm, zweimal verpflanzt
Sträucher, Höhe 60/100 cm, zweimal verpflanzt

Zu verwenden sind folgende Arten:
Heister: Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Sträucher: Haselnuß (*Corylus avellana*), Hartnagel (*Cornus sanguinea*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Hundrose (*Rosa canina*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*)

5.3 Ausgleichsfläche D (Gemarkung - Rothenkirchen, Flur 6, Flurstück 10)

- Sukzessionsflächen mit Initialpflanzung

Innerhalb der Fläche findet eine Initialpflanzung mit Weiden und Erlen statt.
Auf je 100 m² Fläche sind 7 Heister der Qualität zweimal verpflanzt, Höhe 150/175 cm zu pflanzen.

Zu verwenden sind folgende Arten: Schwarzerle (*Alnus glutinosa*) und Salweide (*Salix caprea*)
Entlang der Straße ist eine 2-reihige Hecke aus Haselnuß-Sträuchern (*Corylus avellana*) der Qualität zweimal verpflanzt, Höhe 60/100 cm zu pflanzen. Ansonsten bleibt die Fläche der natürlichen Entwicklung überlassen.

5.4 Ausgleichsfläche E (Gemarkung - Rothenkirchen, Flur 9, Flurstück 92)

Ausgleichsfläche F (Gemarkung - Rothenkirchen, Flur 9, Flurstück 95)

- Sukzessionsflächen mit Initialpflanzung

Innerhalb der Fläche findet eine Initialpflanzung mit Weiden und Erlen statt.
Auf je 100 m² Fläche sind 7 Heister der Qualität zweimal verpflanzt, Höhe 150/175 cm zu pflanzen.

Zu verwenden sind folgende Arten: Schwarzerle (*Alnus glutinosa*) und Salweide (*Salix caprea*)
Alle Ausgleichsflächen bleiben der natürlichen Entwicklung überlassen. Innerhalb der Flächen sind Düngung und Biozidinsatz untersagt. Die Anlage der Ausgleichsflächen wird als Ausgleichsmaßnahme entsprechend der Grundsituation den privaten Bauvorhaben sowie den öffentlichen Erschließungsmaßnahmen zugeordnet.

6. ABGRÄBUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN, SOWIE SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND (§ 9 Abs. Nr. 26 BauGB)

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

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN (gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 HBO)

AUSSENWÄNDE

Die Außenwände der im Gewerbegebiet bzw. in den Sondergebieten genutzten Gebäude sind in zurückhaltender Landschaft angepaßten Farbtonen anzulegen.

DACHFORM UND -GESTALTUNG

Erlaubt sind Flachdächer, Satteldächer und versetzte Putzdächer (Beachtung der max. Firsthöhe). Giebelbauten im Dachbereich wie z.B. Kuppeln sind möglich. Wohnhäuser für Betriebsangehörige im Gewerbegebiet bzw. Gebäude im Mischgebiet dürfen eine Dachneigung bis 48° haben. Die Dachdeckung kann in den Farben rot, tobruan und anthrazit erfolgen. Ziegel bzw. Betonziegel sind nur in den Materialien natur und engobiert zulässig. Glanzengobierte, glasierte inkl. hochglasierte Materialien sind nicht zulässig. Metalldeckungen in den Farben rot, tobruan und anthrazit sind zulässig.

STELLPLÄTZE

Für die Anzahl und Gestaltung der Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Burghau.

C GRÜNORDNERISCHE EMPFEHLUNGEN

1. Fassadenbegrünung

Gebäude, deren Fassaden ungeladene Wandflächen aufweisen, sollen durch Rank- u./o. Kletterpflanzen begrünt werden. Evtl. Rank- u. o. Kletterhilfen in Form von Rankröhren o. Spalieren sollen zur Fassadenbegrünung beitragen.

Geeignete Pflanzen zur Fassadenbegrünung sind:

Elau (*Hedera helix*), Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata* 'Veichi'), Wilde Weinrebe (*Parthenocissus quinquefolia*), Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris*), Blauregen (*Wisteria sinensis*), Kletterich (*Polygonum aviculare*), Pflehtwinde (*Aristolochia duran*).

D HINWEISE

DENMALSCHUTZ - BODENFUNDE

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde entdeckt, sind diese nach § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Fulda oder der Marktgemeinde Burghau anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 30 Abs. 3 DSchG). Die Anzeigepflicht gem. § 20 DSchG ist in zu erzielende Baugenehmigungen aufzunehmen.

EINSCHRÄNKUNG - FREILEITUNGSSCHUTZBEREICH

Die Breite des Freileitungsschutzbereiches für die 110-kV-Leitung beträgt max. 50,00 m d. h. jeweils 25,00 m von der Leitungssache (Verbindungslinie der Masttritten) nach beiden Seiten.

AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE

1. BESCHNEIDUNG DES KATASTERAMTES

Es wird beschneigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.
- siehe Planschnitt des Bebauungsplanes-

2. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS gem. § 2 (1) BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 25.06.2009 beschlossen. Der Beschluss wurde am 02.07.2009 öffentlich bekanntgemacht.

3. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT gem. § 3 (1) BauGB

Der Termin der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde von der Gemeindevertretung am 25.06.2009 beschlossen und am 02.07.2009 ortsüblich bekannt gemacht. Die Auslegung des Planentwurfs mit Begründung und Umweltbericht für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 08.07.2009 bis einschließlich 11.08.2009.

4. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN gem. § 4 (1) BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit dem Schreiben vom 07.07.2009 und fand in der Zeit vom 09.07.2009 bis einschließlich 11.08.2009 statt.

5. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG gem. § 3 (2) BauGB

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 10.09.2009 beschlossen. Der Planentwurf mit Begründung und Umweltbericht hat in der Zeit vom 02.10.2009 bis einschließlich 04.11.2009 öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 24.09.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

6. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN gem. § 4 (2) BauGB

Die Beteiligung der Behörden bzw. der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit dem Schreiben vom 29.09.2009 und fand in der Zeit vom 02.10.2009 bis einschließlich 04.11.2009 statt.

7. SATZUNGSBESCHLUSS gem. § 10 (1) BauGB

Der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht ist gem. § 10 Abs. 1 BauGB und die baurechtlichen Festsetzungen sind gem. § 84 HBO als Satzung von der Gemeindevertretung am 11.12.2009 beschlossen worden.

Burghau, den 24. FEB. 2010



8. INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES gem. § 10 (3) BauGB

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung wurde am 14.01.2010 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist somit am 14.01.2010 rechtskräftig geworden. Er liegt zur Einsicht für jedermann mit Begründung und Umweltbericht während der Dienststunden in der Gemeindeverwaltung aus.

Burghau, den 24. FEB. 2010



PLANZEICHEN

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

MI	Mischgebiet
GE	Gewerbegebiet
GEe	Gewerbegebiet: emissionsarm
GE*	Gewerbegebiet: KFZ + LKW Ausstellungsfläche (gestrichelt)

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

GRZ	Grundflächenzahl (GE+GEe = 0,8 / MI = 0,5)
GFZ	Geschossflächenzahl (MI = 2)
BMZ	Baumassenzahl (GE = 7)
II	Anzahl der Vollgeschosse (MI)
FH	Höhe der bau. Anlagen - Firsthöhe (GE+GEe = 15,00 m / MI = 10,00 m)

BAUWEISE, BAUGRENZE, BAULINIE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

O	Offene Bauweise
SD, FD, PD	Satteldach, Flachdach, Putzdach
—	Baugrenze, darf nicht überbaut werden

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

—	Straßenverkehrsflächen - Bestand
—	Privatweg - Bestand
—	Straßenverkehrsflächen - Neu (Ein- u. Ausfahrt KFZ + LKW Ausstellungsfläche)
▲	Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

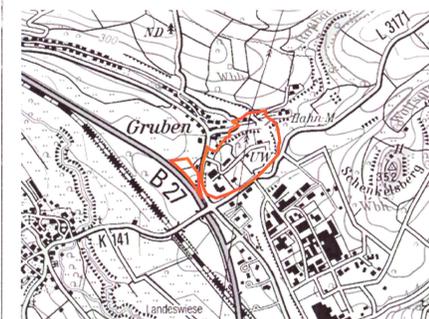
—	Umspannwerk / Trafostation
—	§ 110 kV Hochleitung - Bestand (mit Schutzstreifen, Breite ca. 50,00 m)

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

—	Grünflächen
—	Wirtschaftswiese
—	Landschaftliche Nutzfläche
—	Bäume - Bestand u. Erhaltung
—	Sträucher - Bestand u. Erhaltung
—	Sträucher - Neupflanzung
—	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)

SONSTIGE PLANZEICHEN

—	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
—	Vorhandene Grundstücksgrenzen / Flurst.-Nr. (Bsp.)
—	Maßlinien
—	Wasserflächen: Rotbach
—	Grenze von Gebieten unterschiedl. Nutzung
—	Best. Gebäude
—	Sichtdreieck
—	Leitungsweg - geplant
—	Leitungsweg - vorhanden



Bebauungsplan Nr. 70
Gewerbegebiet "Steierfeld"
im OT Gruben der
Marktgemeinde Burghau
Landkreis Fulda

INGENIEURBÜRO EMMERICH

Heiderain 56 - 36289 Friedewald - Tel.: 06674/8580
Fax: 06674/8589 - E-Mail: ing.emmerich@t-online.de

Zeichnung:	Endgültige Fassung
Gezeichnet:	E.W.
Datum:	JAN. 2010
Maßstab:	1:1000
Blatt - Nr.:	01