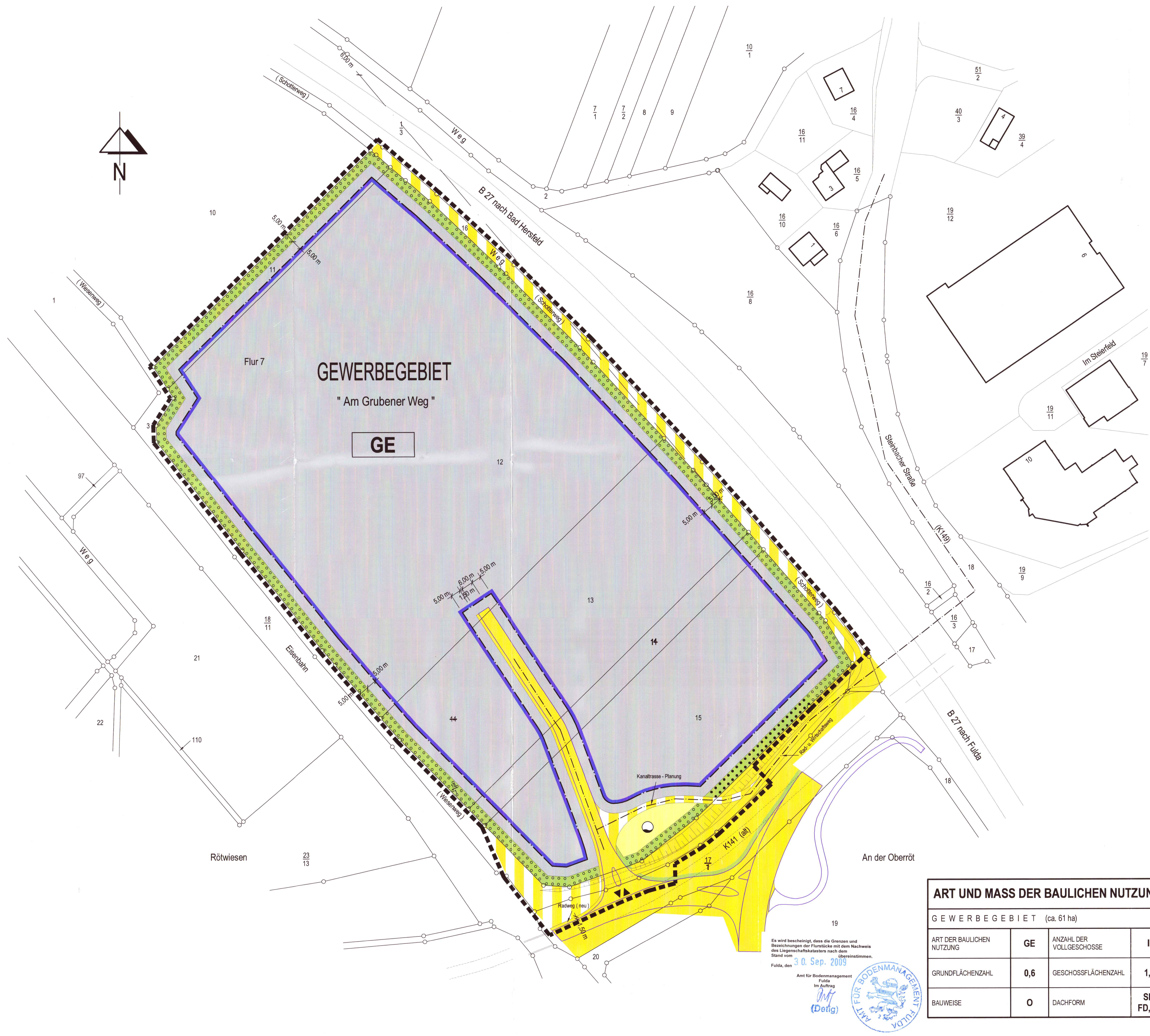




ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG			
G E W E R B E G E B I E T (ca. 61 ha)			
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	GE	ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE	II
GRUNDFLÄCHENZAH	0,6	GESCHOSSFLÄCHENZAH	1,2
BAUWEISE	O	DACHFORM	SD, FD, PD

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)

1.1 Bauweise

Baugebiet	Bauweise	GRZ	GFZ	max. Traufhöhe
GE	O	0,6	1,2	12,00 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

Grundsätzlich ist der großflächige und der nicht großflächige Einzelhandel im Planungsgebiet ausgeschlossen. Ausnahmsweise dürfen die in dem Gebiet ansässigen Handwerks- und Gewerbebetriebe auf einem der bebauten Betriebsfläche untergeordneten 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 Gebäudehöhen

Die Außenwandtraufhöhe beträgt im Gewerbegebiet max. 12,00 m. Die Außenwandtraufhöhe wird gemessen über vorhandener Geländehöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche.

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

2.1 Interne Erschließungsstraße

Der Querschnitt der internen Erschließungsstraße des neuen Gewerbegebietes beträgt 7,50 m, davon entfallen auf die einzelnen Bereiche:

- Gehweg in Pflasterbauweise	1,50 m
- Fahrbahn bituminös befestigt	6,00 m

Die genaue Aufteilung der Straßenverkehrsfläche bleibt der konkreten Straßenplanung vorbehalten.

2.2 Anbindung der internen Erschließungsstraße an das übergeordnete Straßennetz

Die Straßenanbindung an die Kreisstraße 141 bzw. an die Bundesstraße 27 wurde in Absprache mit dem ASV Fulda konzipiert. Die Linienführung ist innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche dargestellt.

3. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 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 Versorgungsträger 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. GRÜNDORDERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

4.1 Baumpflanzungen auf privaten Grundstücksflächen

Pro 500 m² versiegelter Grundstücksfläche ist mindestens 1 hochstammiger Laubbaum in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, 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 Grundstückseigentümer überlassen.

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

4.2 Grundstückseinfriedungen

In den Randbereichen des Planungsgebietes ist eine mindestens drei- bis fünf-reihige, freiwachsende Hecke aus Arten der hier pot. nat. Vegetation anzulegen.

Zu verwenden sind folgende Arten:

Heister: Carpinus betulus (Hainbuche), Prunus avium (Vogelkirsche), Quercus robur (Stieleiche), Quercus petraea (Traubeneiche), Sorbus aucuparia (Eberesche)

Sträucher: Corylus avellana (Hasel), Rhamnus frangula (Faulbaum), Prunus spinosa (Schlehe), Crataegus monogyna (Weißdorn), Sambucus nigra (Schw. Holunder), Rosa canina (Hundsrose)

Zu pflanzen sind Heister 100/150 und zweimal verpflanzte Sträucher 60/100, wobei je 100 m² Vegetationsfläche 5 Heister und 40 Sträucher zu pflanzen sind.

Die Anlage der freiwachsenden Hecke erfolgt auf den privaten Grundstücksflächen und ist vom jeweiligen Grundstückseigentümer durchzuführen und dauerhaft zu unterhalten.

Alle sonstigen Grundstücksflächen sind an mindestens zwei Grundstücksgrenzen auf der gesamten Länge mit einer mindestens zweireihigen, freiwachsenden Hecke aus Sträuchern einzufrieden.

Die anzupflanzenden Sträucher 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 Grundstückseigentümer überlassen, wobei mit einem Pflanzabstand von 1,50 m in der Reihe pro 1,5 m² Hecke mindestens ein Strauch in der Mindestqualität 2 x verpflanzt, 60/100 zu pflanzen ist. Alternativ ist die Anlage einer geschnittenen Hecke aus heimischen Heckenpflanzen (Pflanzenqualität mind. 2 x verpflanzt, 125 - 150) nach Wahl des jeweiligen Grundstückseigentümers möglich. Eine Pflanzung von Koniferen ist nicht zulässig.

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

5.1 Ausgleichsfläche (Gemarkung - Steinbach, Flur 10, Flurstück 93) - Anlage eines Feldgehölzes

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: Faldahorn (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), Hundstee (Rosa canina), Schneeball (Viburnum opulus), Faulbaum (Rhamnus frangula)

Die Ausgleichsfläche bleibt der natürlichen Entwicklung überlassen. Innerhalb der Fläche sind Düngung und Biozidsinsatz untersagt. Die Anlage der Ausgleichsfläche wird als Ausgleichsmaßnahme entsprechend der Eingriffssituation den privaten Bauvorhaben sowie den öffentlichen Erschließungsmaßnahmen zugeordnet.

6. ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSEN- KÖRPERS ERFORDERLICH SIND (§ 9 Abs. Nr. 28 BauGB)

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

Die Gewerbebetriebsfläche südlich der Erschließungsstraße (Bereich angrenzend an die Bahnlinie) ist mittels Erdabgrabung bzw. Aufschüttung auf das geplante Niveau der Zufahrtsstraße anzulegen.

Die Gewerbebetriebsfläche südlich der Erschließungsstraße (Bereich angrenzend an die Bahnlinie) ist mittels Erdabgrabung bzw. Aufschüttung auf das geplante Niveau der Zufahrtsstraße anzulegen.

AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE

1. BESCHNEIDUNG DES KATASTERAMTES

Es wird bescheinigt, 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 18.03.2009 beschlossen. Der Beschluß wurde am 02.04.2009 öffentlich bekanntgemacht.

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

Der Termin der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde von der Gemeindevertretung am 18.03.2009 beschlossen und am 02.04.2009 ortsüblich bekannt gemacht. Die Auslegung des Planentwurfs mit Begründung und Umweltbericht hat in der Zeit vom 09.07.2009 bis 11.08.2009 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 02.07.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

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

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden bzw. der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit dem Schreiben vom 08.04.2009 und fand in der Zeit von 14.04.2009 bis 18.04.2009 statt.

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

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 25.06.2009 beschlossen. Der Planentwurf mit Begründung und Umweltbericht hat in der Zeit vom 09.07.2009 bis 11.08.2009 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 02.07.2009 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 07.07.2009 und fand in der Zeit von 09.07.2009 bis 11.08.2009 statt.

7. SATZUNGSBESCHLUSS gem. § 10 (1) BauGB

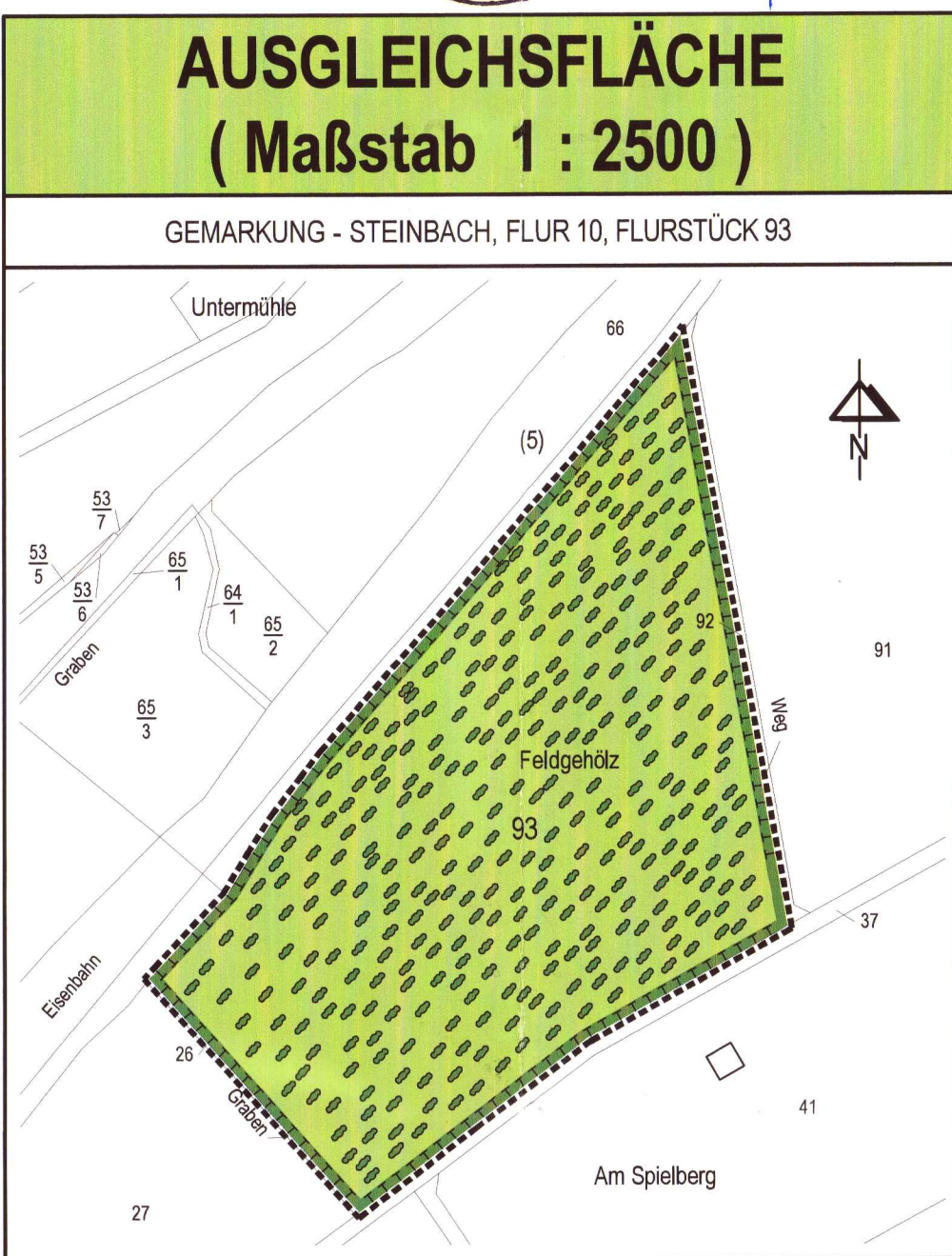
Der Bebauungsplan mit Begründung ist gem. § 10 Abs. 1 BauGB und die baurechtlichen Festsetzungen sind gem. § 84 HGO als Satzung von der Gemeindevertretung am 10.09.2009 beschlossen worden.

Burghaun, den 19. Okt. 2009
Hohmann, Bürgermeister

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

Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung wurde am 24.09.2009 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist somit am 24.09.2009 rechtskräftig geworden. Er liegt zur Einsicht für jedermann mit Begründung während der Dienststunden in der Gemeindeverwaltung offen.

Burghaun, den 19. Okt. 2009
Hohmann, Bürgermeister



B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND GESTALTUNGS-VORSCHRIFTEN (gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 BauGB)

AUSSENWÄNDE

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

BÖSCHUNGEN

Die Anlage von Böschungen auf den Privatgrundstücken ist erlaubt. Die Böschungen dürfen nicht steiler als 1 : 1,5 angelegt werden. Stützmauern sind bis max. 2,00 m zulässig, sie sollten möglichst berankt werden.

DACHFORM UND -GESTALTUNG

Erlaubt sind Flachdächer, Satteldächer und versetzte Pultdächer, wobei die Dachneigung max. 32° betragen darf (Beachtung der max. Traufhöhe). Glasbauten im Dachbereich wie z.B. Kuppeln sind möglich. Wohnhäuser für Betriebsangehörige im Gewerbegebiet dürfen eine Dachneigung bis 45° haben. Die Dach-eindeckung kann in den Farben rot, rotbraun und anthrazit erfolgen. Ziegel bzw. Betonziegel sind nur in den Materialien natur und engobiert zulässig. Glanzengobierte, glasierte inkl. hochglasierte Materialien sind nicht zulässig. Metalleindeckungen in den Farben rot, rotbraun und anthrazit sind zulässig.

STELLPLÄTZE

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

WERBUNG

Werbungsträger auf Fassadenflächen dürfen nur einen untergeordneten Teil der Fassadenflächen einnehmen.

FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Alle nicht überbauten Grundstücksflächen sind bis auf die betrieblich zwingend erforderlichen befestigten Flächen als Grünfläche auszubilden. Eine Gestaltung als extensiv genutzte Wiese wird empfohlen. Eine Integration von Anlagen und Einrichtungen zur Regenwasserbewirtschaftung (Teiche, Mulden, offene Gräben, Zisternen, ...) als Bestandteil der Freiflächengestaltung wird angeregt.

C. GRÜNDORDERISCHE EMPFEHLUNGEN

1. Fassadenbegrünung

Gebäude, deren Fassaden ungegliederte Wandflächen aufweisen, sollten durch Rank- u./o. Kletterpflanzen begrünt werden. Evtl. Rank- u./o. Kletterhilfen in Form von Rankdrehen o. Spallern sollten zur Fassadengestaltung beitragen.

2. Dachbegrünung

Auf Dächern der baulichen Anlagen mit einer Neigung < 1° sollte eine extensive Dachbegrünung auszuführen. Entsprechende konstruktive Voraussetzungen sind frühzeitig im Rahmen der Hochbauplanung zu berücksichtigen.

3. Vegetationsflächen

Es wird empfohlen, entlang der Gebäude und baulichen Anlagen unter Berücksichtigung von Eingängen, Zufahrten und Fenstern einen Grünstreifen bzw. Pflanzbeet von mindestens 2 m Breite anzulegen. Die Pflanzstreifen sollten mit bodendeckenden Sträuchern und Stauden bepflanzt werden.

PLANZEICHEN

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

GE Gewerbegebiet

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

GRZ Grundflächenzahl (0,6)

GFZ Geschossflächenzahl (1,2)

II Anzahl der Vollgeschosse (III)

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

O Offene Bauweise

SD, FD, PD Satteldach, Flachdach, Pultdach

Baugrenze, darf nicht überbaut werden

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

Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie zur Erschließung (interne Erschließung des Gebietes)

Ein- und Ausfahrt

Straßenverkehrsfläche mit Darstellung der Fahrbahnen, Böschungen, Einmündungen an die klassifizierten Straßen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Weg

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

Geplante Kanaltrasse

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

Bereich für Löschwasser

Im Rahmen der Straßen- und Erschließungsplanung ist der genaue Standort der für das Gebiet erforderlichen Trafostation einzuplanen

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)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- freiwachsende Hecke auf privater oder öffentlicher Grundstücksfläche -

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- freiwachsende Hecke -

Sträucher - Neuanpflanzung

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

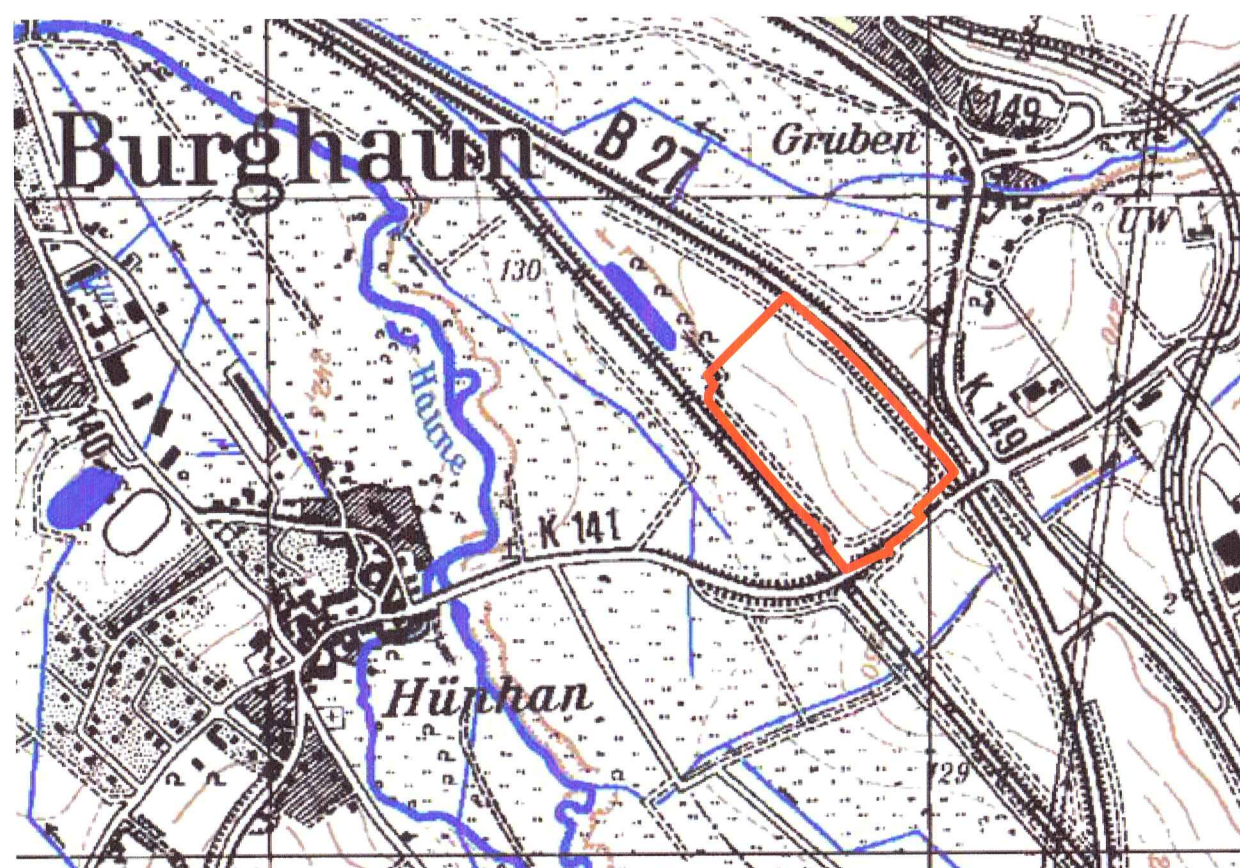
SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Vorhandene Grundstücksgrenzen / Flurst.-Nr. (Bsp.)

5,00 m

Maßstäben



Bebauungsplan Nr. 54
Gewerbegebiet "Am Grubener Weg"
im OT Hühnen der
Marktgemeinde Burghaun
Landkreis Fulda

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

Zeichnung :	Endgültige Fassung		
Gezeichnet :	E.W.	Datum :	Sept. 2009
Maßstab :	1 : 1000	Blatt - Nr. :	01