



PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 — Baugrenze

Art der baulichen Nutzung:
 WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung:	WA 1	WA 2
Zahl der Vollgeschosse (max.)	I	II
Grundflächenzahl	0,3	0,3
Geschosflächenzahl	0,5	0,8
Traufhöhe (m)	5	7

Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die natürliche Geländeoberfläche.
 Definition Traufhöhe:
 Unter Traufhöhe ist die Höhe der Schnittlinie zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und dem horizontalen Fußboden des Erdgeschosses zu verstehen.

Verkehrsfläche
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg
 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

F1 Entwicklung einer Feldgehölzhecke, vgl. Textfestsetzung 4.1
 F2 Entwicklung einer Feldgehölzhecke mit Saumbereichen, vgl. Textfestsetzung 4.2
 F3 Entwicklung grabenbegleitender Gehölz- und Saumstrukturen, vgl. Textfestsetzung 4.3

● Anpflanzen von Bäumen
 Leitungsrecht zugunsten des Überlandwerkes Fulda
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1. Nebenanlagen
 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen und Nebenanlagen, die im Sinne des § 2 Abs. 2 HBO als Gebäude definiert werden, auf den rückwärtigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 (3) BauNVO

2. Geschosflächen
 Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschosfläche mitzurechnen.

Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

3.1 Beschränkung der Bodenversiegelung
 Eine Befestigung von Wegen, PKW-Stellplätzen, Garagenzufahrten und nicht überdachten Hofflächen ist nur in wasserdurchlässiger Weise zulässig (z.B. wasserdurchlässiges Pflaster, Pflaster mit hohem Fugenanteil, Schotter, Rasengittersteine).
 Der Hohlweg Flurstück Nr. 59 ist in dem vorzunehmenden Ausbaustand zu erhalten. Versickerungsanlagen sind nicht zulässig.

3.2 Verwendung von Niederschlagswasser
 Für das Oberflächenwasser der Dachflächen sind auf den Grundstücksflächen Rückhaltermöglichkeiten mit einer Gesamtkapazität von mindestens 1.000 l herzustellen. Hinsichtlich der Verwertung bzw. der Versickerung wird auf § 51 (3) HWG verwiesen.

3.3 Anlage von Stützmauern
 Mauern sind, soweit sie statisch nicht erforderlich sind, mit ortsböhlchen Natursteinen als Trockenmauern herzustellen. Zur Verfügung soll auf der Frontseite verwitterungsfähiges Material (z.B. Kalkmörtel, nährstoffarmer Unterboden) verwendet werden.

Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

4. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für die Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

4.1 Entwicklung einer Feldgehölzhecke (F1)
 Auf den Flächen F1 ist eine Feldgehölzhecke mit heimischen Laubgehölzen anzulegen. Je 100 m² sind 1 Baum I. Ordnung mit einem Stammumfang von 12/14 cm, 2 Bäume II. Ordnung mit einem Stammumfang von 10/12 cm, 5 Heister mit einer Höhe von 100/150 cm und 40 Sträucher je nach Art mit einer Höhe von 60/80 oder 80/100 cm zu pflanzen. Die Fertigstellungs- und Entwicklungszeit ist mindestens 3 Jahre durchzuführen. Zu empfehlen ist das Anpflanzen von folgenden Gehölzen:

Bäume:	Sträucher:
Acer campestre - Feldahorn	Corylus avellana - Hasel
Carpinus betulus - Hainbuche	Crataegus laevigata - Zweigflügel Weißdorn
Fagus sylvatica - Buche	Crataegus monogyna - Eingrifflicher Weißdorn
Prunus avium - Vogelkirsche	Frangula alnus - Faulbaum
Quercus petraea - Traubeneiche	Prunus spinosa - Schlehe
Quercus robur - Stieleiche	Rosa canina - Hundrose
Salix caprea - Salweide	Rubus fruticosus - Echte Brombeere
Sorbus aucuparia - Eberesche	Rubus idaeus - Himbeere
	Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

4.2 Entwicklung einer Feldgehölzhecke mit Saumbereichen (F2)
 Auf den Flächen F2 ist eine Feldgehölzhecke mit heimischen Laubgehölzen anzulegen. Die Anlage ist entsprechend der Fläche F2 vorzunehmen. Vorhandene Gehölzbestände und Saumstrukturen sind zu erhalten. Säume sind abschnittsweise alle zwei Jahre zu mähen. Gehölzarten siehe 4.1.

4.3 Entwicklung grabenbegleitender Gehölz- und Saumstrukturen (F3)
 Auf den Flächen F3 sind entlang der Gräben beidseitig Anpflanzungen mit Erle (Alnus glutinosa) und Bruchweide (Salix fragilis) im Abstand von 10-20 m in unterschiedlich großen Gruppen (3-5 Pflanzen) vorzunehmen. Die Flächen sind alle 2-3 Jahre im September zu mähen. Das Mähgut ist abzuführen. Düngung und Pestizideinsatz sind nicht zulässig.

TEXTFESTSETZUNGEN

Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 8a (1) BNatSchG

5. Zuordnung
 Folgende Kompensationsmaßnahmen werden den Eingriffen auf den Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet:
 - Entwicklung einer Feldgehölzhecke F1

Hinweis:
 Zur Kompensation der Eingriffe durch die Erschließungsmaßnahmen dienen das Anpflanzen von Straßenbäumen sowie:
 - Entwicklung einer Feldgehölzhecke mit Saumbereichen F2
 - Entwicklung grabenbegleitender Gehölz- und Saumstrukturen F3

Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Bereich der Erschließungsstraßen sind heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm zu pflanzen, zu verankern und mit geeigneten Schutzvorrichtungen zu versehen. Die Standorte sind unter Berücksichtigung der Grundstückerfordernisse festzulegen. Der Bereich der Baumscheibe ist vor dem Befahren zu sichern. Die Fertigstellungs- und Entwicklungszeit ist mindestens 3 Jahre durchzuführen. Zu empfehlen sind folgende Gehölzarten:

Bäume:	Sträucher:
Acer campestre - Feldahorn	Corylus avellana - Hasel
Carpinus betulus - Hainbuche	Crataegus laevigata - Zweigflügel Weißdorn
Fagus sylvatica - Buche	Crataegus monogyna - Eingrifflicher Weißdorn
Prunus avium - Vogelkirsche	Frangula alnus - Faulbaum
Quercus petraea - Traubeneiche	Prunus spinosa - Schlehe
Quercus robur - Stieleiche	Rosa canina - Hundrose
Salix caprea - Salweide	Rubus fruticosus - Echte Brombeere
Sorbus aucuparia - Eberesche	Rubus idaeus - Himbeere
	Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

7. Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Heimische Gehölze mit mehr als 60 cm Stammumfang - gemessen in 1 m Höhe - sowie hochstämmige Obstbäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfällen wieder zu ergänzen. Falls dadurch jedoch die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, wenn für eine angemessene Ersatzpflanzung Sorge getragen wird.

Festsetzungen gem. § 87 HBO in Verbindung mit § 9 (4) BauGB

A. Dachgestaltung
 Im Allgemeinen Wohngebiet sind für die Dächer der Hauptgebäude nur Dachneigungen von mindestens 30 Grad bis höchstens 45 Grad zulässig.
 Als Dachform für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer und Walmdächer zulässig.
 Die Gesamtbreite der Dachaufbauten einer Dachfläche darf zwei Drittel der Breite der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Zum Ortsgang ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.
 Dachaufbauten sind nur als Gauben zulässig.
 Für die Dacheindeckung sind nur einfarbige Materialien in gedeckten rötlichen, rotbraunen oder schiefergrauen bis anthrazitfarbenen Tönen zulässig.

B. Grünflächenanteil
 Die Grundstücksfreiflächen sind zu mindestens 80 % als Garten- oder Grünfläche anzulegen. Davon sind mindestens 50 % mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen oder als Obstweide zu entwickeln. Pro Grundstück ist mindestens 1 hochstämmiger Obstbaum und 1 heimischer Laubbaum zu pflanzen. Als Flächenmaß gilt für einen Baum 25 m², für einen Strauch und eine Kletterpflanze 2 m².

C. Grundstückseinfriedigungen
 Grundstückseinfriedigungen mit Zaunanlagen dürfen das Wechseln von bodengebundenen Kleintieren nicht einschränken und eine Höhe von 1,50 m nicht übersteigen. Sie sind mit heimischen Laubgehölzen und/oder Kletterpflanzen zu begrünen.

TEXTFESTSETZUNGEN

Hinweis:
 Hinsichtlich des Oberflächenwassers der Dachflächen und der versiegelten Grundstücksflächen wird auf die Paragraphen § 43 Abs. 3, § 5 Abs. 3 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) verwiesen. Nach § 51 Abs. 3 HWG soll das Niederschlagswasser von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden. Gemäß § 43 Abs. 3 HWG darf die Grundwasserbildung durch Versiegelung des Bodens oder durch andere Beeinträchtigungen der Versickerung nicht wesentlich eingeschränkt werden.

Die dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser auf Wohngrundstücken ist erlaubnispflichtig, wenn der Flurabstand zum höchsten natürlichen Grundwasserstand mindestens 1,50 m beträgt und das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt ist. Bei der erlaubnispflichtigen Versickerung sind bestimmte Anforderungen zu beachten, siehe Erlaß vom 02.05.1994, StAnz. 22/1894 S. 1376.

Für jede andere Versickerung bedarf es einer Erlaubnis gemäß der §§ 7, 7a, Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 18 HWG in der Fassung vom 22.01.1990.

VERFAHENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss	am 22.07.1993	Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	am 06.08.1993
bekanntgemacht	am 06.08.1993	Beteiligung der Träger öff. Belange gem. 4 BauGB	am 20.08.1995
1. Entwurfsbeschluss (Offenlegungsbeschluss)	am 17.07.1996	1. Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB	am 26.08.1996
2. Entwurfsbeschluss (Offenlegungsbeschluss)	am 17.07.1996	2. Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB	am 15.08.1996
3. Entwurfsbeschluss (Offenlegungsbeschluss)	am 17.07.1996	3. Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB	am 15.08.1996
4. Entwurfsbeschluss (Offenlegungsbeschluss)	am 17.07.1996	4. Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB	am 15.08.1996
Satzungsbeschluss	am 15.11.1996	Bestätigung der Verfahrensvermerke	den 02. Juli 1997

Durchführung des Verfahrens nach § 2 BauGB - Maßnahmen 6

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 12.06.1997
 rechtskräftig ab 12.06.1997

den 13.06.97

dipl.-ing. u. jülich
 planbearbeitung

bruno koch
 dipl.-ing. städtebaurechtlich u. landschaftsplanung für siedlung und landschaft

büro: alte chaussee 4
 33594 abber - waldorf
 telefon: 05443-4711
 telefax: 05443-472

datum	gezeichnet/ gezeichnet	datum	gezeichnet/ gezeichnet
22.07.93	22.07.93	12.06.97	12.06.97
06.08.93	06.08.93	02.07.97	02.07.97
17.07.96	17.07.96	15.08.96	15.08.96
17.07.96	17.07.96	15.08.96	15.08.96
15.11.96	15.11.96	02.07.97	02.07.97

Hünhan

Ziegelei

Übersichtsplan Maßstab 1:10000

Gemeinde Burghaun

Bebauungsplan Nr. 47

"Am Stück"

OT Hünhan

1