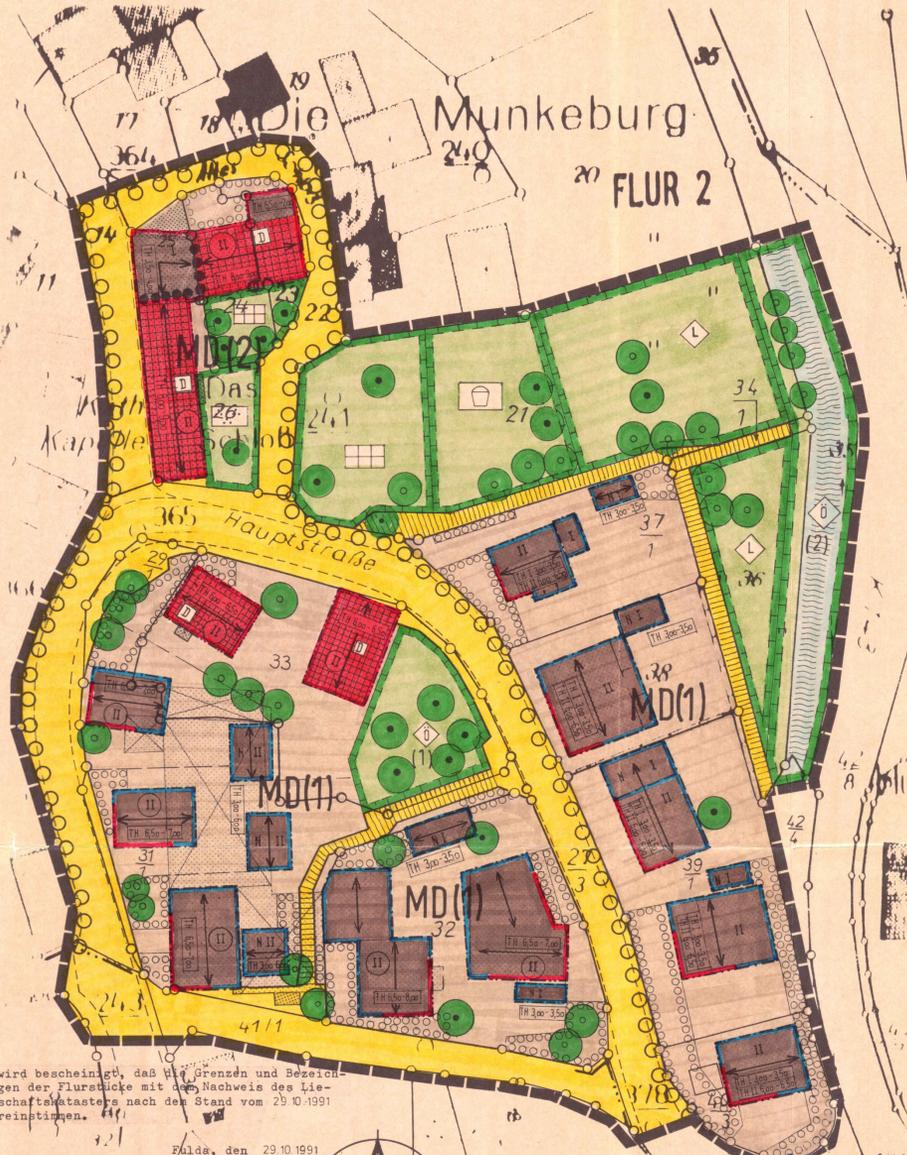


BEBAUUNGSPLAN Nr. 29 der GEMEINDE BURGHAUN LANDKREIS FULDA

"AM SCHLÖSSCHEN" ORTSTEIL LANGENSCHWARZ

17. Aufl. Bekanntmachung
d. U-Planes Nr. 29
a. 12. M. 1993



Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 29.10.1991 übereinstimmen.

Fulda, den 29.10.1991
Der Landrat
des Landkreises Fulda
-Katasteramt-
Im Auftrag

Vermerk über den Aufstellungsbeschluss:
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 15.12.1988 von der Gemeindevertretung Burghaun beschlossen.
Der Planentwurf hat in der Zeit vom 06.07.1992 bis einschließlich 07.08.1992... öffentlich ausliegen. Die Bebauungsplanauslegung war gemäß Hauptsatzung am 07.08.1992 beendet.
Der Gemeindevorstand
(Bürgermeister)

Vermerk über die Offenlegung des Planentwurfes:
Der Planentwurf hat in der Zeit vom 06.07.1992 bis einschließlich 07.08.1992... öffentlich ausliegen. Die Bebauungsplanauslegung war gemäß Hauptsatzung am 07.08.1992 beendet.
Der Gemeindevorstand
(Bürgermeister)

Vermerk über den Satzungsbeschluss:
Der Bebauungsplan ist am 16.05.1993 von der Gemeindevertretung Burghaun als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen worden.
Der Gemeindevorstand
(Bürgermeister)

Gemeinde Burghaun
Gemarkung Langenschwarz
ca. M 1:500 (Vergrößerung aus 1:1000) 4/6
FLUR 3

Vermerk der höheren Verwaltungsbehörde:
Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Verf. vom 22. Okt. 1993, Az.: 34-BURGH/93-11
Regierungspräsidium Kassel
Im Auftrag:

VERMERK über die PLANFERTIGUNG
Die Fertigung des Bebauungsplanes erfolgte gemäß nachstehend genannter Rechtsgrundlagen:
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
- Bauutzungsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- Planzeichenerklärung (PlanZVO) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833)
- Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 (BGBl. I S. 102)
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.07.1990 (GVBl. I S. 475)
- Genehmigter Flächennutzungsplan der Gemeinde Burghaun (1976, zuletzt geändert 1984)

PLANZEICHENERKLÄRUNG und FESTSETZUNGEN

- A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen innerhalb eines Baugebietes
 - Bauweise und Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Ziff. 1 u. 2 BauGB, §§ 5, 12, 14, 16, 17, 18, 19, 20 u. 22 BauVO)

	Gebiet	
	MD (1) Dorfgebiet (§ 5 BauVO)	MD (2) Dorfgebiet (§ 5 BauVO)
Bauweise	offen (§ 22 (2) BauVO) Nebengebäude dürfen nach Maßgabe der überbaubaren Grundstücksflächen an die rückwärtigen u. seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden (§ 22 (4) BauVO).	geschlossen (§ 22 (3) BauVO)
Art der baulichen Nutzung	Zulässig sind nur Nutzungen gem. § 5 (2) Ziff. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 u. 8 BauVO.	Zulässig sind nur Nutzungen gemäß § 5 (2) Ziff. 1, 3, 5 u. 7 BauVO, sowie Einzelhandelsbetriebe gemäß § 5 (2) Ziff. 5 BauVO und sonstige Gewerbebetriebe gem. § 5 (2) Ziff. 6 BauVO, sofern von diesen keine Störungen ausgehen. Auch ausnahmsweise nicht zulässig sind Nutzungen im Sinne § 4a (3) Ziff. 2 BauVO (Vergügungsstätten)
Maß der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (§ 19 BauVO) GRZ = 0,6 Geschoßflächenzahl (§ 20 BauVO) GFZ = 1,0	Grundflächenzahl (§ 19 BauVO) GRZ = 0,6 Geschoßflächenzahl (§ 20 BauVO) GFZ = 1,2
	Die zulässige Zahl der Vollgeschosse darf ausnahmsweise zum Zwecke des Dachschloßbaus für Wohnzwecke um 1 Geschöß überschritten werden, wenn keine öffentlichen Belange entgegenstehen und die festgesetzte GFZ dabei nicht überschritten wird.	

- Höhen der Gebäude**
- Die zulässige Höchstzahl und die verbindlich vorgeschriebene Anzahl von Vollgeschossen werden für die betreffenden überbaubaren Flächen in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes festgesetzt.
- Abweichungen von der verbindlich vorgeschriebenen Geschößzahl um maximal 1 Geschöß können zugelassen werden, wenn sich dies infolge der vorhandenen Geländeneigung ergibt.
- Maßgebend für die zulässige Gebäudehöhe sind die festgesetzten Traufhöhen, gemessen vom Schnittpunkt der senkrechten Außenwandverlängerung mit der Dachhaut auf die mittlere Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche vor dem betreffenden Gebäude.
- Die Traufhöhen der zurückliegenden Nebengebäude beziehen sich auf die mittlere Geländeoberkante des angrenzenden Terrains.
- Für die Traufhöhen von landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäude gelten die für die betreffenden Flächen angegebenen Mindest- und Maximalmaße unabhängig von der Anzahl der Geschosse.
- z.B. I ein- bzw. zweigeschossige Bebauung ist zulässig (Höchstgrenze)
z.B. II zweigeschossige Bebauung ist verbindlich vorgeschrieben.
- z.B. I ein- bzw. zweigeschossige Bebauung ist zulässig (Höchstgrenze)
z.B. II zweigeschossige Bebauung ist verbindlich vorgeschrieben.
- z.B. I zulässige Traufhöhe für 1-geschossige Wohnhäuser u. gemischt genutzte Gebäude u. Gebäudeteile (in Meter)
z.B. II zulässige Traufhöhe für 2-geschossige Wohnhäuser, landwirtschaftlich u. gemischt genutzte Gebäude u. Gebäudeteile (in Meter)

- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 (1) Ziff. 2, 4, 9, 19 u. 25 BauGB, §§ 14 (1) u. 23 BauVO)
 - Baulinie (§ 23 (2) BauGB)
 - Baugrenze (§ 23 (3) BauGB)
 - vorgeschriebene Firstrichtung
 - Überbaubare Grundstücksfläche für Nebengebäude, die nach § 87 HBO genehmigungspflichtig sind
 - Überbaubare Grundstücksfläche nicht überbaubare Grundstücksfläche
 - nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Bindungen für Bepflanzungen (Vorgartengestaltung aus besond.städtebaul. Gründen) (§ 9(1) 9. u. 25 BauGB)
 - anzupflanzende Einzelbäume, siehe empfohl. Artenliste
 - zu erhaltende Einzelbäume
- Grün- und Gewässerflächen** (§ 9 (1) Ziff. 15, 16, 20 u. 25 BauGB)
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (Ortsbild) und der ökologischen Reserven innerhalb und am Rande der Ortslage
 - Fließgewässer
- Zweckbestimmung für die Grünflächen:**
 - Ortsrandgrün mit Streuobstwiesen und Jungviehweiden
 - Erhaltung von natürlichen Rückzugsgebieten für Kleintiere (Streubewiese in der bebauten Ortslage) und Renaturierungsmaßnahmen (Uferbepflanzung des Schwarzbaches mit Schwarzerlen, Freihaltung eines ausreichend breiten Geländestreifens von Intensivnutzung) Angebot von naturbelassener Umgebung für Erholungsnutzungen
 - Erweitertes Angebot für Freizeitaktivitäten: Sielen in naturbelassener Umgebung (öffentlicher Spielplatz)
 - Traditionelle Gartenutzungen: Grabeland, Bauerngärten mit Stauden, Beerenobst und Obstbäumen
 - Erhaltung und Entwicklung einer parkähnlichen privaten Grünanlage im Umfeld eines Kulturdenkmals (katholische Kirche)
- Grünflächen** (§ 9 (1) Ziff. 15, 16, 20 u. 25 BauGB)
 - Die überbaubaren Grundstücksflächen für Gebäude und Gebäudeteile, sowie deren Stellung wird durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Diese gelten sowohl oberhalb als unterhalb der Geländeoberfläche.
 - Auf den nicht überbaubaren rückwärtigen Grundstücksflächen sind nur folgende untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauVO als genehmigungsfrei Vorhaben (§ 89 (1) HBO) zulässig:
a) Gebäude bis zu 4 m Firsthöhe, die nur zum vorübergehenden Schutz von Pflanzen und Tieren bestimmt sind und die einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen
b) Gewächshäuser und ähnliche für gärtnerische Kulturen bestimmte bauliche Anlagen ohne Feuerstätten u. bis zu 4 m Firsthöhe, die einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen
c) Anlagen für Kleintierhaltung mit Ausnahme von Hundezüchtern als Zuchtanlagen.
 - Sie dürfen nicht mehr als 10 v.H. der betreffenden nicht überbaubaren Grundstücksfläche überdecken.
 - Die Versiegelung der Oberflächen ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Oberflächenwasser ist zu versickern, soweit die Untergrundverhältnisse dies erlauben.
 - Innerhalb der gekennzeichneten Vorgartenbereiche sind nur Nutzungen gemäß der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zulässig.
 - In den Grün- und Gartenbereichen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen vorhandene Einzelbäume sind nach Maßgabe der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes zu erhalten. Durchgrünung der Baugebiete werden zusätzlich Standorte für Neubepflanzung mit Einzelbäumen und Baumgruppen festgesetzt.

- Verkehrsflächen** (§ 9 (1) Ziff. 11 BauGB)
 - Öffentliche Verkehrsflächen (Straßen, Wege und Plätze)
 - Straßenbegrenzungslinie
 - im Zuge der Neugestaltung der Straßenräume zu verändernde Fahrbahnbegrenzung und Wasserführung
 - Öffentl. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: im Dorf traditionelle, fußläufige Abkürzungs- und Verbindungswege (auch Mistgassen), die besonders umweltfreundlich angelegt werden können (z.B. als Wiesenwege, Schotterwege u.ä.)
- BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
 - Abstandsflächen und Abstände** (§ 8 HBO)
 - Der Bebauungsplan setzt fest, daß für rückwärtige Nebengebäude Abstandsflächen nicht erforderlich sind, wenn Baugrenze und geplante Grundstücksgrenze identisch sind (§ 8 (1), Satz 2 Ziff. 1 HBO in Verbindung mit § 22 (4) BauVO).
 - Der Bebauungsplan setzt fest, daß geringere Tiefen der Abstandsflächen zulässig sind als generell durch § 8 (4), (5), (6), (7) u. (10) HBO vorgeschrieben (§ 8 (13) u. (14) HBO).
 - Gestaltungsfestsetzungen** (§ 118 HBO in Verbind. m. § 9 (4) BauGB)
 - Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 118 (1) Ziff. 1 HBO)
 - Dachform und Dachneigung**
Auf den mit Firstrichtung gekennzeichneten Gebäuden sind nur Satteldächer zulässig. Die Neigung der Satteldächer soll zwischen 40 und 60 betragen, bei Pultdächern mindestens 22. Als Dachdeckungsmaterial (über 22 Neigung) sind naturrote, patinierungsfähige Tonziegel zu verwenden.
 - Dachaufbauten und -einbauten**
Von öffentlichen Verkehrsflächen einzusehende Dachaufbauten sind nur zulässig bis zu einer Länge von 4/10 der jeweiligen Traufhöhe für den einzelnen oder bis zu 5/10 zusammengenommen. Dachanschnitte und liegende Dachflächenfenster sind nur zulässig, wenn sie von öffentlichen Verkehrsflächen nicht eingesehen werden können. Ausgenommen sind Dachfenster bis zu 0,30 qm Einzelgröße für Erfordernisse des Dachausstiegs (Reparaturen, Schornsteinreinigung).
Schornsteine sind mit lotrechten Außenwänden und in der Farbe der Dachendeckung angepaßten Klinkern auszuführen.
 - Fassaden**
Vorhandene Sichtfachwerkfassaden sind zu erhalten. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die gewählte Verkleidung historisch begründet ist.
Bei Fachwerkbauwerken sind ggf. die Abmessungen der Gefache, Stärke der Holzer, Konstruktion, Art und Material der Ausfachungen der vorhandenen historischen Substanz anzupassen. Massivbauten sind mit einem richtungslosen, glatt abgeriebenen Putz zu versehen, sofern eine andere Putzstruktur sich nicht bauhistorisch begründen läßt. Im übrigen sind Verkleidungen entsprechend der historischen Vorbilder zulässig.
Für die Farbgebung der Außenputze sind nur gedeckte Erdfarbentöne auf mineralischer Basis zu verwenden.
Natursteinsockel und anderes aufgehendes Mauerwerk dürfen nicht mit Keramikplatten, Riemchen, Marmor- und Kunststeinplatten, Kunststoffen, Bitumenpapier, fasergebundenen oder metallenen Platten verkleidet werden. Sockelanschlüsse sind sichtbar in Sandsteinmauerwerk oder Sandsteinmauerwerk auszuführen. Vorhandene Natursteinsockel dürfen nicht deckend übermalen werden.
 - Fenster**
Fenster müssen sich in Form, Größe und Gestaltung, sowie in Farbe und Material den historischen Vorbildern in der Umgebung anpassen. Es sind generell stehende Rechteckformate für die Fensteröffnungen zu wählen.
Fensteröffnungen in Fachwerkfassaden sind durch Brett- oder Leistenprofile einzufassen oder ggf. farblich abzusetzen.
Fensteröffnungen in Putzbauten sollen durch umlaufende Putzfachen oder Profile, die farblich abzusetzen sind, eingefäßt werden. je Binnengliederung der Fenster durch Kämpfer, Pfosten, Flügel oder Sprossen soll den Maßstab der benachbarten, historisch überkommenen Vorbilder aufnehmen.
Außenliegende Polladenkästen sind unzulässig.
 - Antennenanlagen**
Antennen sind nur innerhalb des Dachraumes, an straßenabgewandten Gebäudeseiten oder im rückwärtigen Hofraum als Gemeinschaftsanlagen zulässig.
Parabolantennen sind nur bis zu einem Durchmesser von 1,20 m zulässig.
Kugelantennen sind nur bis zu einem Durchmesser von 0,75 m zulässig.
 - Festsetzungen zu Einfriedigungen** (§ 118 (1) Ziff. 3 HBO)
 - Straßenseitige Einfriedigungen im Bereich der planungsrechtlich festgesetzten Vorgärten sind als senkrecht gelattete Holzläufe mit einer Höhe von 0,80 m bis 1,20 m oder als Metallläufe mit vorwiegend senkrechten Stäben - auch als Kunstschmiedearbeit - bis zu einer Höhe von 1,50 m zu errichten.

2.3 Festsetzungen zur gärtnerischen Gestaltung der Grundstücksflächen (§ 118 (1) 5 HBO)

In den Vorgartenbereichen und sonstigen Gartenbereichen sind nur standortgerechte, heimische Laubbäume und -gehölze zulässig. Außer den traditionellen Obstbäumen sind vorzugsweise zu wählen:

für geschnittene Heckpflanzungen:	gemeiner Liguster	Hainbuche	Weißdorn
als freistehende Gehölze:	wilde Brombeere	Feldahorn	Spiree
als freistehende Gehölze:	Schwarzer Holunder	Kornelkirsche	Waldhasel
als freistehende Gehölze:	Roter Holunder	Flieder	Forsythie
als Stauden:	Pfingstrosen	Dahlien	Lilien
als Hausbäume:	Walnußbäume	Kastanien	Linden

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Standorte für neu anzupflanzende Einzelbäume sind entsprechend zu besetzen. Die im Bebauungsplan gekennzeichneten vorhandenen Einzelbäume sind nach ihrem Abgang innerhalb von 2 Jahren zu ersetzen.

C. NACHRICHTLICHE OBERNAHMEN (§ 9 (6) BauGB) (keine Festsetzungen)

Flächennutzungsplan
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist der gültige Flächennutzungsplan gemischte Bauflächen (M) aus.

Dorfentwicklungsplan
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten planerische Aussagen eines im Jahr 1990 von der Gemeindevertretung Burghaun gemäß §§ 50 u. 51 HBO beschlossenen Dorfentwicklungsplanes. Hiernach soll im Rahmen einer Fortschreibung des Flächennutzungsplanes Dorfgebiet (MD) ausgewiesen werden.

Denkmalschutz
Das gekennzeichnete Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurde im Verfahren zur Aufstellung des Dorfentwicklungsplanes vom Landesamt für Denkmalpflege Hessen als Teil der Gesamtanlage "Ortskern Langenschwarz" ausgewiesen.

○ ○ ○ ○ Grenze der Gesamtanlage (§ 2 (2) 1. HDschG)

D Kulturdenkmal (§ 2 (1) HDschG)

D. PLANZEICHEN der PLANUNTERLAGE und Planzeichen zur geplanten Neuordnung (keine Festsetzungen)

	vorhandene Gebäude		Gebäude, die zur Neuordnung des Gebietes abgebrochen werden müssen
	Flurstücksgrenzen		zur Neuordnung des Gebietes empfohlene (unverbindliche) neue Grundstücksgrenzen
	Flurstücksbezeichnung		Flurgrenzen

ÜBERSICHTSPLAN M 1:10.000

BEBAUUNGSPLAN Nr. 29 der GEMEINDE BURGHAUN FÜR DAS PLANGEBIET "AM SCHLÖSSCHEN" ORTSTEIL LANGENSCHWARZ

BEARBEITET: HESSISCHE HEIMSTÄTTE GMBH. KASSEL, FEBRUAR 1991