



ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:						
GEBIET	GRZ	GFZ	ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE	BAUWEISE	DACHFORM	MAX. GEBÄUDEHÖHE
MI	0,6	1,2	II	O	WD,KWD,SD,PD	10,00 m



AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE

1. BESCHEINIGUNG DES AMTES FÜR BODENMANAGEMENT

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 18.02.2013 übereinstimmen.
 Fulda, den 18.02.2013



2. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS gem. § 2 (1) BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 28.03.2012 beschlossen. Der Beschluß wurde am 19.04.2012 öffentlich bekanntgemacht.

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

Der Termin der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde von der Gemeindevertretung am 28.03.2012 beschlossen und am 19.04.2012 öffentlich bekannt gemacht. Die Auslegung des Planentwurfs mit Begründung und Umweltbericht für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 30.04.2012 bis 04.06.2012.

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

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden bzw. der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit dem Schreiben vom 28.04.2012 und fand in der Zeit vom 30.04.2012 bis 04.06.2012 statt.

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

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 29.08.2012 beschlossen. Der Planentwurf mit Begründung und Umweltbericht hat in der Zeit vom 01.10.2012 bis 02.11.2012 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 20.09.2012 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 27.09.2012 und fand in der Zeit vom 01.10.2012 bis 02.11.2012 statt.

7. SATZUNGSBESCHLUSS gem. § 10 (1) BauGB

Der Bebauungsplan mit Begründung ist gem. § 10 Abs. 1 BauGB und die bauordnerischen Festsetzungen sind gem. § 84 HGO als Satzung von der Gemeindevertretung am 14.12.2012 beschlossen worden.

19. DEZ. 2012
 Burghaun, den

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

Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung wurde am 17.01.2013 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist somit am 17.01.2013 rechtskräftig geworden. Er liegt zur Einsicht für jedermann mit Begründung während der Dienststunden in der Gemeindeverwaltung offen.

17. MRZ. 2013
 Burghaun, den

PLANZEICHEN

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

MI Mischgebiet

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

GRZ Grundflächenzahl (MI = 0,6)
GFZ Geschossflächenzahl (MI = 1,2)
II Anzahl der Vollgeschosse

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

O Offene Bauweise
WD, KWD, SD, PD Walmdach, Krüppelwalmdach, Satteldach, Pultdach

Baugrenze, darf nicht überbaut werden

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)

Einzelbäume: Bestand u. Erhaltung

Gebüsche, Hecken, Säume: Bestand u. Erhaltung

Ufergehölzsaum: Bestand u. Erhaltung

Ausgleichsfläche (Sukzessionsfläche)

GRÜNFLÄCHEN (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Frischwiese

Weide

Grünfläche (privat) - wohnungsferne Hausgärten

Kirchgarten

Historischer Garten

Ruderalflur

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

Straßenverkehrsfläche: Bestand

Straßenverkehrsfläche: Neu

Grasweg: Bestand

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Schwarzbach

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Flurgrenzen

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

Maßzahlen

Grenze von Gebieten unterschiedl. Nutzung

Vorh. Stromversorgungs-kabel

Leitungsrecht für vorh. Stromversorgungs-kabel

Best. Gebäude

Best. Gebäude (Kulturdenkmal, § 2 Abs. 1 HDiSchG)

Abgrenzung eines Teilbereichs der denkmalgeschützten Gesamtanlage "Ortskern Langenschwarz" (§ 2 Abs. 2 HDiSchG)



Bebauungsplan Nr. 74
"AM SCHLOSSCHEN / SCHLOSSWEG"
 im OT Langenschwarz 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 :	Jan. 2013
Maßstab :	1 : 1000	Blatt - Nr. :	01

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
MI	O	0,6	1,2	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 Gebäudehöhen

Die Außenwandtraufhöhe beträgt im Mischgebiet max. 10,00 m. Die Außenwandtraufhöhe wird gemessen über vorhandener Geländehöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche.

2. ART UND MASS DER ZULÄSSIGEN NUTZUNG

PRIVATE GRÜNFLÄCHEN - WOHNUMFERNE HAUSGÄRTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 15 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Fläche für "wohnungsferne Hausgärten" ist der Bau von maximal 2 Gartenhäusern erlaubt. Zulässig sind Gebäude mit geschlossenen Außenwänden von maximal 30 m² umbauten Raum, wobei eine Grundfläche von 20 m² nicht überschritten werden darf. Von der Berechnung des umbauten Raumes nicht erfasst werden offene Anbauten wie Überdachungen, Unterfahrten und Veranden. Gartenhäuser sind definitionsgemäß kleine, eingeschossige Bauwerke in einfacher Ausführung. Sie sind ausschließlich in Holzelementbauweise auszubilden und wenn, mit einem gedeckten Anstrich zu versehen. Die maximale Gebäudehöhe ab Oberkante Fertigfußboden beträgt 3,00 m. Die Dachneigung beträgt maximal 20 Grad. Für die Eindeckung sind Ziegel oder Materialien mit ziegelähnlichem Aussehen in den Farben rot, rotbraun und anthrazit zulässig. Eine Betonplatte als Gründung ist unzulässig. Terrassen und Zugänge (auch überdacht) sind bis zu einer maximalen Größe von 45 m² zulässig.

Einfriedrungen:

Zulässig sind Zäune ohne Sockel aus naturfarbenem Holz oder aus Maschendraht mit einer maximalen Höhe von 1,50 m und Laubgehölzhecken bis zu einer Höhe von 1,80 m.

Bepflanzung:

Die im Plan als schützenswert eingetragenen Bäume, Sträucher und Hecken sind zu erhalten und im Fall einer Beschädigung durch standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen.

Inbesondere nicht zulässig in den einzelnen Gärten sind:

- das Abstellen von Campingwagen oder anderen Wagen
- Toiletten, außer Trockentoiletten
- fest installierte Schwimmbecken
- Bau oder Anbau von Neben- und Kellerräumen
- Sichtschutzeinrichtungen (mit Ausnahme von Hecken und sonstigen Pflanzungen)
- Abfall- und Wertstoffbehälter mit Ausnahme von Kompostanlagen

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

Die innerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen Straßenverkehrsflächen sind bestehende Verkehrswege.

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

Telefon-, Strom-, Wasserversorgungs- und Entwässerungsleitungen sind als Bestand im Geltungsbereich vorhanden.

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

5.1 Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die vorhandenen Einzelbäume, Gebüsche, Hecken und Säume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfällen wieder zu ergänzen. Düngung und Pestizideinsatz sind nicht zulässig.

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

6.1 Ausgleichsfläche (Gemarkung - Rothenkirchen, Flur 6, Flurstück 42/1)

Umwandlung von landwirtschaftlicher Nutzfläche in eine Sukzessionsfläche durch Nutzungsaufgabe. Die Fläche bleibt im weiteren Verlauf der natürlichen Entwicklung überlassen.

Innerhalb dieser Fläche ist Düngung und Blotzdeinsatz 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. 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 GESTALTUNGS-VORSCHRIFTEN (gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 HGO)

GEBÄUDE- UND DACHGESTALTUNG / DACHFORM

Für die Gestaltung der Gebäude und Dächer sowie der Dachformen innerhalb des Geltungsbereiches ist die Baugestaltungssatzung der Marktgemeinde Burghaun maßgebend.

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.

STELLPLÄTZE

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

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.

BAULICHE ANLAGEN AN STRASSEN

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen längs der Landesstraßen und Kreisstraßen:
 1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
 2. bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,
 nicht errichtet werden. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend (Rechtsgrundlage: § 23 Abs. 1 HStRG).

Die zuständige Straßenbaubehörde kann jedoch im Einzelfall Ausnahmen von den Verboten zulassen, wenn die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Ausnahmen können mit Bedingungen und Auflagen versehen werden.

Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn

1. bauliche Anlagen längs der Landesstraße oder Kreisstraße außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.
2. bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen (Rechtsgrundlage: § 23 Abs. 2 HStRG).

C GRÜNORDNERISCHE EMPFEHLUNGEN

1. Fassadenbegrünung

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

Geeignete Pflanzen zur Fassadenbegrünung sind:

Efeu (Hedera helix), *Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii')*, *Wilde Weinrebe (Parthenocissus quinquefolia)*, *Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris)*, *Blauregen (Wisteria sinensis)*, *Knotchir (Polygonum aubertii)*, *Pfeifenwinde (Aristolochia durior)*.

2. Dachbegrünung

Auf Dächern der baulichen Anlagen mit einer Neigung < 1 % sollte eine extensive Dachbegrünung ausgeführt werden. 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.

D HINWEISE

DENKMALSCHUTZ - BODENFUND

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 Burghaun anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 DSchG). Die Anzeigepflicht gem. § 20 DSchG ist in zu erteilende Baugenehmigungen aufzunehmen. Das gekennzeichnete Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurde vom Landesamt für Denkmalpflege Hessen als Teil der Gesamtanlage "Ortskern Langenschwarz" ausgewiesen.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004.
2. Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 22.04.1993.
3. Planzeichenverordnung (PlanZV 50) in der Fassung vom 18.12.1990.
4. Hessische Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977.
5. Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 01.10.2002.
6. Hessische Garagenverordnung (GaVO) vom 16.11.1995.
7. Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.12.1999.
8. Hessisches Naturschutzgesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HBNatG) vom 01.03.2010.

AUSGLEICHSFLÄCHE (Maßstab 1 : 2500)

GEMARKUNG - ROTHENKIRCHEN, FLUR 6, FLURSTÜCK 42/1

