



- FESTSETZUNGEN**
- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA).
 - Bauweise: Offen
 - Gebiet I: eingeschossig; sonst 2 Geschosse als Höchstgrenze.
 - Grundflächenzahl: 0,3
 - Geschossflächenzahl: 0,6
 - Es sind nur Sattel- oder Krüppelwalddächer zulässig mit Neigungen von 40 bis 48°. Maximale Traufhöhe: 6,0 m. Maximale Dachgerästelhöhe: 50 cm, Traufhöhe 60 cm. Eindeckungen und Gestaltung der Giebelseiten sind in Material und Farbe dem Hauptdach anzupassen. Dachanschnitte sind nicht zulässig.
 - Dachgehäusen dürfen höchstens die Hälfte der Länge des Daches haben. Die Höhe der Dachgehäusen darf ein Drittel der Dachhöhe (gemessen von Traufe bis First) nicht übersteigen und höchstens 1,50 m betragen. Der seitliche Abstand von den Ortseigenen muß mindestens 1,20 m groß sein.
 - Für die Außenhaut der Wände dürfen nur Holz, Sandstein oder Putz verwendet werden.
 - Fenster und Türen sind in stehenden Rechteckformaten auszubilden.
 - Garagen und Nebenanlagen sind in Material, Farbe und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen.
 - Ausnahmeweise sind begrenzte Abweichungen von den Gestaltungsbedingungen zulässig, wenn die Ziele der Dorfentwicklung, die Wiederherstellung und Entwicklung einer ländlichen regionstypischen Baukultur nicht beeinträchtigt werden.
 - In den eingeschlossenen Sichtflächen ist nichts zulässig, was die Verbindungsebene zwischen den anliegenden Straßen um mehr als 80 cm überschreitet (Bauwerke, Pflanzen, Lagergüter, parkende Autos).
 - Mindestens 60 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist als Grünfläche anzulegen, davon mindestens ein Drittel als Baum- und/oder Strauchpflanzung.
 - Die einzeln markierten Bäume sind in ihren Standorten nicht exakt verbindlich sondern nur ungefähr. Die Anzahl ist jedoch verbindlich.
 - Auf jedem Grundstück müssen je angefangene 600 m² Grundstücksfläche ein probierbarer Baum aus der Pflanzenliste (Festsetzung 17) oder ein ortstypischer Obstbaum-Hochstamm gepflanzt werden. Die einzeln markierten Bäume (Festsetzung 14) und die Bäume in den besonderen Pflanzflächen (Festsetzung 16) zählen dabei mit.
 - In den eingeschlossenen besonderen Pflanzflächen sind je 100 m² ein großkroniger Baum sowie zusätzlich 60 Sträucher aus der folgenden Pflanzenliste (Festsetzung 17) zu setzen.
 - Pflanzenliste: Buche (Fagus sylvatica), Traubeneiche (Quercus petraea), Stieleiche (Quercus robur), Sandbirke (Betula verrucosa), Eberesche (Sobus aucuparia), Zitterpappel (Populus tremula), Salweide (Salix caprea), Hainbuche (Carpinus betulus), Vorkirsche (Prunus avium), Esche (Fraxinus excelsior), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Winterlinde (Tilia cordata), Feldahorn (Acer campestre), Brombeere (Rubus spec.), Faulbaum (Rhamnus frangula), Holunder (Sambucus nigra), Hasel (Corylus avellana), Hartleule (Cornus sanguinea).

- HINWEISE**
- Weitere naturschutzrechtliche Belange werden im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren geprüft.
 - Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Ebenso ist der Beginn der Bauarbeiten dort zu melden.
 - Im Rahmen der Bauarbeiten soll ein umweltgerechtes Entwässerungskonzept vorgelegt werden. Darin ist eine sinnvolle Verwendung des Dachwassers anzustreben wie Gartenbewässerung, Versickerung, WC-Spülung u.ä. Soweit es sinnvoll und möglich ist, soll das restliche Dachwasser nicht in den Kanal sondern direkt in den Schürzelsbach einleitet werden.

- PLANZEICHEN**
- Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
 - Vorgeschlagenes Gebäude. Unverbindlich
 - Baugrenze. Darf nicht überbaut werden
 - Nicht überbaubare Grundstücksfläche
 - Öffentliche Verkehrsfläche
 - Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen. Entfallen zum Teil
 - Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen. Unverbindlich
 - Höhenlinien nach Topografischer Karte
 - Vorhandener Kanal
 - Vorhandene Bäume
 - Vorhandene Büsche
 - Besondere Pflanzfläche
 - Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (Feuchtbiosphäre)
 - Sichtfläche
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Gebiet mit nur eingeschossiger Bebauung

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung, Planzeichenverordnung, Klassische Bauordnung. Alle nach dem Stand beim Aufstellungsbeschluss

- 05.02.1991 Einleitungsbeschluss der Gemeindevertretung
- 22.02.1991 Veröffentlichung des Einleitungsbeschlusses gleichzeitig als Bürgerbeteiligung
- 22.04.1992 Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
- 11.5.-25.6.92 Öffentliche Auslegung, verlängert bis 28.7.92
- 01.03.1993 Bekanntmachung der erneuten Auslegung
- 15.03.-16.04.93 Erneute öffentliche Auslegung
- 18.05.93 Beschluss als Satzung

Burgheim, den 24. April 1991
 Bürgermeister: *[Signature]*
 Satzungsbeschluss nach dem Maßnahmegesetz des Baugesetzbuches v. 06.05.1993 (BGBL I Nr. 19) - wegen dring. Wohnbedarf
 Datum: 25.03.1991

BURGH AUN
BEBAUUNGSPLAN 37
IM HOPFENGARTEN
M 1:1000 APRIL 1991

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 37, OT Langenschwarz

- Ergänzung PLANZEICHEN nach PlanZV 90**
- Verkehrsfläche Gehweg
 - Mit Lehngrenzen zu belastende Fläche
 - Umwandlungs- Fläche Kinderspielplatz vor Planänderung, M 1: 1000

Verfahrensvermerke

Änderungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB bekanntgemacht	am 19.2.02	frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB vom: 11.4.02	am 11.4.02	an	12.8.02
1. Entwurfsbeschluss (Offenlegungsbeschluss)	am 20.6.02	1. Öffentl.legung gem. § 3 (3) BauGB vom: 15.7.02	am 15.7.02	an	4.7.02
2. Entwurfsbeschluss (Offenlegungsbeschluss)	am	2. Öffentl.legung gem. § 3 (3) BauGB vom: 15.7.02	am	an	
3. Entwurfsbeschluss (Offenlegungsbeschluss)	am	3. Öffentl.legung gem. § 3 (3) BauGB vom: 15.7.02	am	an	
Satzungsbeschluss nach § 10 (1) BauGB	am 23.10.02	Befristung der Verfahrensvermerke	am 14.11.02	an	15.11.02
Genehmigung nach § 10 (2) BauGB -entfällt-					
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach § 10 (3) BauGB rechtskräftig ab 14.11.02					

Ergänzung Festsetzungen

Die Festsetzung der Flächennutzung des Flurstückes 30/7 als Kinderspielplatz entfällt. Die Flächennutzung des Flurstückes 30/7 wird als Baugrundstück festgesetzt. Die bestehenden Leitungsrechte auf dem Flurstück 30/7 bleiben erhalten und sind in eine neue Parzelle einzutragen.

Landschaftspflegeischer Fachbeitrag

Der Eingriff in Natur und Landschaft im Flurstück 30/7 ist durch die Ausweisung eines Baugrundstückes anstelle eines Kinderspielplatzes neu zu bewerten. Hierzu wird eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung gem. Ausgleichsabgabenverordnung AAV vom Febr. 1995 durchgeführt (siehe Begründung, Tabelle S.4).

Die Biotopwertdifferenz der Flächenbilanzierung nach Ausgleichsabgabenverordnung (AAV) beträgt +1.874 Biotopwertpunkte (siehe Anlage). Das Ausgleichsdefizit wird über das Öko-Konto der Gemeinde Burgheim, das bei der unteren Naturschutzbehörde geführt wird, ausgeglichen.

Entwurfsbearbeitung:	27570	Datum	Zichen
JAANKO PÖYRY INFRA		bearbeitet	Feb. 02 FDR
BPI-Consult GmbH		gezeichnet	Feb. 02 BMA
Lindenstraße 20		geprüft	27. Feb. 02
D-36039 Fulda			
Tel.: 0661/9747-0			
Fax: 0661/9747-39			

1	Flurstück 30/7 Kinderspielplatz wird Baugrundstück	25.10.02	FDR
Nr.	Art der Änderung	Datum	Name

Gemeinde Burgheim
 Der Gemeindevorstand

Schloßstraße 15 36151 Burgheim Tel.: 06651/9601-0 Fax: 06651/9601-26

Bauschub:	1. Änderung Bebauungsplan Nr. 37 "Im Hopfengarten" Allgemeines Wohngebiet (WA) Gemarkung Langenschwarz	Anlage Nr. 1
Bezeichnung:	Lageplan	Blatt Nr. 1
Bürgermeister:	<i>[Signature]</i>	Maßstab: 1:1000
Bauamtsleiter:	<i>[Signature]</i>	

27570-14-BBP-37-PL1 Stand vom: 20.11.01-BMA geplottet am: 07.02.02