

PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Baugrenze

Art der baulichen Nutzung:

GE	Gewerbegebiet
Maß der baulichen Nutzung:	GE
Grundflächenzahl	0,8
Geschoßflächenzahl	2,0
Traufhöhe (m)	8
Bauweise	offen

Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die natürliche Geländeoberfläche.
 Definition Traufhöhe:
 Unter Traufhöhe ist die Höhe der Schnittlinie zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut über dem Anschnitt der natürlichen Geländeoberfläche zu verstehen. Eine Attika wird auf die Traufhöhe angerechnet.

- Verkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg
- Fläche für Versorgungsanlagen: Trafostation
- Öffentl. Grünfläche: Verkehrsgrün
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Entwicklung einer Streuobstwiese
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Private Grünfläche:
- Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzen von Bäumen

unverbindliche Darstellung:
 Grundstücksgrenzen

Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 (5) BauNVO

1. Einzelhandel
 Die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsfächen ist nur für die Selbstvermarktung der in diesem Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfäche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.

2. Vergnügungsstätten
 Im gesamten Geltungsbereich sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.

Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
 3. Verkehrsgrün
 Die als Verkehrsgrün gekennzeichneten Fläche entlang der Haupterschließungsstraße ist als kombinierter Park-Grünstreifen zu nutzen. Grundstückszufahrten sind innerhalb dieser Verkehrsgrünfläche zulässig.

Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
 4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
 4.1 Beschränkung der Bodenversiegelung
 Eine Befestigung von Wegen, PKW-Stellplätzen, Caragenzufahrten und nicht überdachten Hofflächen ist nur in wasserdurchlässiger Weise zulässig (z.B. breitflächig verlegtes Pflaster, Schotterrasen, Schotter, Rasengittersteine oder ähnliches), sofern dadurch keine Grundwassergefährdung gegeben ist. Dies gilt nicht für Flächen, die von Lastkraftwagen und Staplerfahrzeugen befahren werden.

TEXTFESTSETZUNGEN

Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 25 BauGB
 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
 5.1 Anlage und Pflege einer Streuobstwiese (F1)
 Die Fläche F1 ist als Streuobstwiese anzulegen. Die Ackerflächen sind durch Selbstterassung oder Aufbringen von samenhaltigem Aufwuchs aus der Umgebung (Heuschnitt) in Grünland umzuwandeln. Die Fläche ist ein- bis zweimal im Jahr zu mähen, wobei die erste Mahd ab dem 15. Juni und die zweite Mahd ab dem 01. September vorzunehmen ist. Das Mähgut ist abzutransportieren. Umluch, Düngung und Pestizideinsatz sind unzulässig. Je 100 qm ist ein Obstbaumhochstamm (Lokalsorten) mit einem Stammumfang von mindestens 10/12 cm zu pflanzen, zu verankern und mit Schutzvorrichtungen zu versehen. Die Obstgehölze sind bis zu einem Alter von 10 Jahren durch einen jährlichen Erziehungsschnitt, ab dem 10. Lebensjahr durch einen Erhaltungsschnitt im Abstand von 2 - 3 Jahren zu pflegen.

Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 8a NatSchG
 6. Zuordnung
 Folgende Kompensationsmaßnahmen werden den Eingriffen auf den Grundstücksflächen im Gewerbegebiet zugeordnet:
 - Anlage und Pflege einer Streuobstwiese F1 mit einer Größe von 1,19 ha.
 Hinweis:
 Zur Kompensation der Eingriffe durch die Erschließungsmaßnahmen dienen das Anpflanzen von Straßenbäumen sowie
 - Anlage und Pflege einer Streuobstwiese F1 mit einer Größe von 0,12 ha.

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

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 7.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit heimischen Laubgehölzen in unregelmäßiger Anordnung zu bepflanzen. Je 100 qm sind 1 Baum l. Ordnung mit einem Stammumfang von 10/12 cm, 2 Bäume II. Ordnung mit einem Stammumfang von 8/10 cm, 5 Heister mit einer Höhe von 150/175 cm und 40 Sträucher je nach Art mit einer Höhe von 60/80, 80/100 cm oder 100/150 cm zu pflanzen. Die Feststellungs- und Entwicklungspflege ist mindestens 3 Jahre durchzuführen. Zulässige Gehölzarten:
 Bäume:
 Acer campestre - Feldahorn
 Acer pseudoplatanus - Bergahorn
 Carpinus betulus - Hainbuche
 Fagus sylvatica - Buche
 Fraxinus excelsior - Esche
 Prunus avium - Vogelkirsche
 Quercus petraea - Traubeneiche
 Quercus robur - Stieleiche
 Salix caprea - Salweide
 Sorbus aucuparia - Eberesche
 Sträucher:
 Corylus avellana - Hasel
 Crataegus laevigata - Zweigriffliger Weißdorn
 Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn
 Prunus spinosa - Schlehe
 Rosa canina - Hundrose
 Rubus fruticosus agg. - Brombeere
 Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
 Sambucus racemosa - Traubenholunder

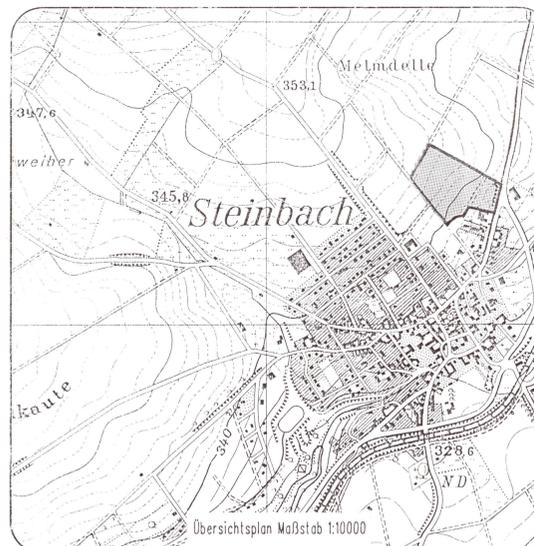
7.2 Baumpflanzungen
 Entlang der Haupterschließungsstraße sind einseitig heimische Großgehölze auf dem durchgehenden 1,50 m breiten Grünstreifen in einem Abstand von 15 - 20 m zu pflanzen. Auf öffentlichen und privaten Parkflächen ist für je 4 Stellplätze ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Der Bereich der Baumscheibe ist vor dem Befahren zu sichern. Zu verwendende Arten:
 Acer pseudoplatanus - Bergahorn
 Fraxinus excelsior - Esche
 Quercus robur - Stieleiche
 Tilia cordata - Winterlinde
 Quercus petraea - Traubeneiche
 Sorbus aucuparia - Eberesche
 Prunus avium - Vogelkirsche

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

- A. Dachgestaltungen
 Als Dachform sind für Hauptgebäude nur Satteldächer und Mansarddächer zulässig.
 Für die Dächer der Hauptgebäude im Gewerbegebiet sind Neigungen von mindestens 15 Grad bis höchstens 30 Grad zulässig. Bei untergeordneten Nebengebäuden sind auch flachere Neigungen zulässig.
 Für die Dacheindeckung sind nur einfarbige Materialien in gedeckten rötlichen, rotbraunen oder schiefergrauen bis anthrazitfarbenen Tönen zulässig.
 B. Werbeanlagen
 Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Sie dürfen die Traufhöhe der Gebäude, an denen sie angebracht sind, nicht überragen. Werbung auf Dachflächen ist nicht zulässig. Bei Werbung auf freistehenden Schildern darf die einzelne Werbefläche eine Größe von 10 qm und eine Gesamthöhe von 6 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.
 C. Grünflächenanteil
 Die gemäß festgesetzter Grundflächenzahl nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu mindestens 80 % als Gehölzflächen anzulegen und mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Randeingrünung) sind bei diesem Gehölzflächenanteil anzurechnen.
 D. Grundstückseinfriedigungen
 Grundstückseinfriedigungen mit Zaunanlagen dürfen das Wechseln von bodengebundenen Kleintieren nicht einschränken. Sie sind mit heimischen Laubgehölzen und/oder Kletterpflanzen zu begrünen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss	am 17.07.1996	Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	am 26.08.1996 bis 03.09.1996
bekanntgemacht	am 15.08.1996	bekanntgemacht	am 15.08.1996
Beteiligung der Träger öff. Belange gem. § 4 BauGB		am 04.09.1996 bis 04.10.1996	
1. Entwurfsbeschluss (Offenlegungsbeschluss)	am 17.07.1996	1. Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB	am 04.09.1996 bis 04.10.1996
2. Entwurfsbeschluss (Offenlegungsbeschluss)	am	2. Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB	am
3. Entwurfsbeschluss (Offenlegungsbeschluss)	am	3. Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB	am
4. Entwurfsbeschluss (Offenlegungsbeschluss)	am	4. Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB	am
Satzungsbeschluss	am 13.05.1997	Bestätigung der Verfahrensvermerke	den 20.09.97
Anzeigeverfahren nach § 11 (3) BauGB		Rechtskräftig ab 27.02.1998	



Nachweis des Liegenschaftskatasters

Gemarkung:
 Flur: (siehe Bebauungsplan)
 Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 1999 übereinstimmen. Die Bescheinigung bezieht sich nur auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.
 den 1999

dipl.-ing. u. jülich planbearbeitung

bruno koch
 dipl.-ing. städtebauchitekt srl
 planungsbüro für siedlung und landschaft
 büro: alte chaussee 4
 35614 ablar - werdorf
 telefon: 06443-471 u. 1411
 telefax: 06443-472

datum	gezeichnet/ geändert	datum	gezeichnet/ geändert
27.5.96	S.M. Neumann	11.08.97	S.M. S. Neumann
5.7.96	S.M. Neumann	06.06.97	S.M. S. Neumann
22.10.96	S.M. S. Neumann	07.08.97	S.M. S. Neumann
datum	geprüft/ zeichner	datum	geprüft/ planer
07.08.97	S.M. S. Neumann	08.08.97	U.J. Jülich

Gemeinde Burghaun
 Bebauungsplan Nr.43
 "Am Leimen"
 OT Steinbach

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 Grundwasserneubildung durch Versiegelung des Bodens oder durch andere Beeinträchtigungen der Versickerung nicht wesentlich eingeschränkt werden.
 Für eine Versickerung bedarf es einer Erlaubnis gemäß der §§ 7, 7a, Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 19 HWG in der Fassung vom 22.01.1990.