

A.) GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz 22.04.1993).
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB - MaßnahmenG) vom 22.04.1993.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990.
- Planzeichenvorordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990.
- Hessische Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977.
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20.12.1993.
- Hessische Garagenverordnung (GaVO) vom 16.11.1995.
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1981.
- Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HeNatG) vom 19.09.1980, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.1994 und Gesetz zur Änderung des hessischen Naturschutzrechtes vom 19.12.1994.

B.) PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
- 0,2** Grundflächenzahl GRZ (§16 BauNVO)
- 0,3** Geschosflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

- O** offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - E** nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze (§23 Abs. 3 BauNVO)
überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)
nicht überbaubare Grundstücksfläche

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

- Strassenbegrenzungslinie mit Straßenverkehrsflächen (sowohl Straßenausbau als auch Wasser und Kanal sind bereits vorhanden)
- privater Erschließungsweg jeweils zur Erschließung von 2 Grundstücken

HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB)

- vorhandene Stromversorgungskabel
- Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 UND 25 BAUGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Zweckbestimmung: freiwachsende Hecke

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze der räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN OHNE FESTSETZENDEN CHARAKTER

- Grundstücksgrenzen, vorhandene Grenzsteine und Flurstücksnummern
- Maßzahlen
- Nutzungsschablone
- Baugebiet
- Grundflächenzahl Bauweise
- Geschosflächenzahl Einzelhäuser

B.) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB) SOWIE DIE BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

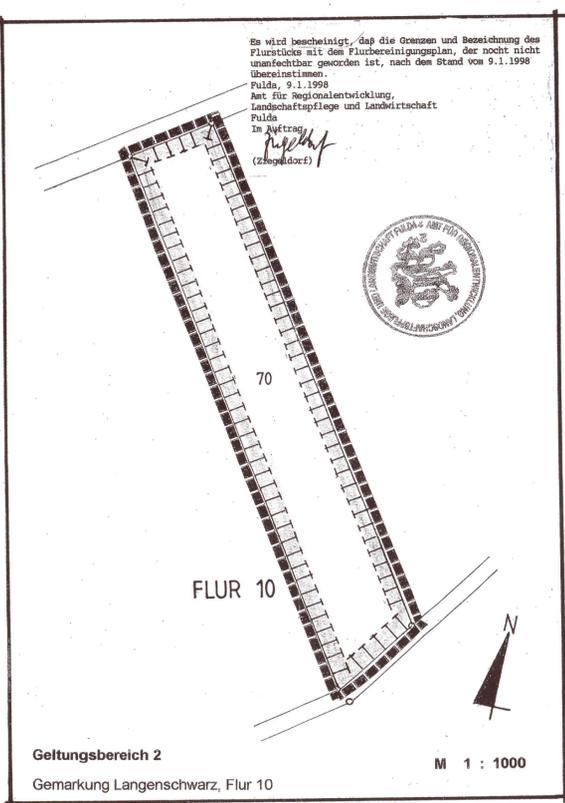
1.1 Bauweise	Baugebiet	Bauweise	GRZ	GFZ	nur Einzelhäuser zulässig	max. Traufhöhe Talseite/ Bergseite	max. Firsthöhe
WA	O		0,2	0,3	E	5,00 m / 3,50 m	8,50 m

1.2 Traufhöhen

Die max. Traufhöhe beträgt bergseitig 3,50 m, talseitig 5,00 m. Die Traufhöhe wird gemessen über vorhandener Geländehöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche.

1.3 Firsthöhen

Die max. Firsthöhe beträgt 8,50 m. Die Firsthöhe wird gemessen ab mittlerem Geländeschnitt.



1.4 Ausbau des Dachgeschosses

Sofern ein Dachgeschoß als Vollgeschoß nach der HBO anzurechnen ist, ist dies zulässig, sofern die festgesetzte Geschoß- und Grundflächenzahl nicht überschritten wird.

1.5 Garagen und Nebenanlagen

Nebenanlagen sind nach § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig. Die überbaubare Fläche ist so dargestellt, daß im Hangbereich Garagen entstehen können. Sie können in den Hang eingegraben werden. Die Breite der Garagen beträgt pro Grundstück max. 5,00 m. Die Grundstückseinfahrt beträgt 8,00 m für zusammenliegende Grundstücke und 4,50 m für Einzelgrundstücke.

Pro Grundstück darf max. 1 Garage entstehen mit max. 1 Garagator in einer max. Breite von 4,51 m. Der Bau von Doppelgaragen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze ist möglich. Die Garagen dürfen auch als Flachdachkonstruktion entstehen, um sie als Terrassen nutzen zu können.

2. BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 ABS. 1, NR. 3 BAUGB)

2.1 Mindestgrößen der Baugrundstücke

Die Mindestgrößen der Baugrundstücke beträgt für Einzelhäuser 600 m².

3. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

3.1 Gestaltung der Verkehrsfläche

Der Straßenquerschnitt der bestehenden Erschließungsstraße beträgt im nordöstlichen Bereich 7,00 m, im südöstlichen Bereich 5,00 m.

4. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB)

4.1 Telefon, Strom, Wasserversorgung und Entwässerung

In den Verkehrswegen wurden beim Ausbau der Erschließungsstrasse bereits die entsprechenden Leitungen verlegt.

5. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB)

im öffentlichen Bereich

5.1 Innerhalb des öffentlichen Straßenraumes sind mind. 2 standortgerechte, kleinkronige Laubbäume zu pflanzen, wobei die Qualität der Hochstämme als mind. 3xv., m. B., Stammumfang 16-18 cm festgesetzt wird.

Bei städtebaulicher Erfordernis kann der Pflanzstandort verschoben werden, die Anzahl der Bäume im Straßenraum darf jedoch nicht reduziert werden. Die Baumscheiben sind in der Mindestgröße 1,50 m x 1,50 m auszubilden und mit bodendeckenden Stauden und Gehölzen unterschiedlicher Artenszusammensetzung entsprechend den jeweiligen Standortbedingungen zu bepflanzen oder standortgerecht anzusetzen.

bei einer Neubebauung auf privaten Grundstücksflächen

5.2 Pro Grundstücksfläche sind mind. 1 Laubbäum in der Qualität H., 3 x v., 14-16 sowie 2 Obstbäume (H., ab 7 cm Stammumfang) zu pflanzen. Zu verwenden sind standortgerechte und landschaftstypische Obst- und Laubbäume nach Wahl des Grundstückseigentümers.

5.3 Mindestens zwei Grundstücksgrenzen sind auf der gesamten Länge durch eine freiwachsende Hecke oder Schnitthecke zu gestalten. Zu verwenden sind standortgerechte Laubgehölze nach Wahl des Grundstückseigentümers.

5.4 Eine Verwendung von Koniferen zur Gestaltung der privaten Grundstücksflächen kann nur als Solitär erfolgen.

6. BINDUNG FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 B BAUGB)

Die nordwestl. Erschließungsstraße vorhandene mehrreihige Hecke wird erhalten und geschützt. Im Rahmen der Baumaßnahmen, insbesondere bei der Schaffung entspr. Grundstückszufahrten sind Maßnahmen nach DIN 18920 zu treffen.

7. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB)

7.1 Anlage einer freiwachsenden Hecke

Auf dem Flurstück 70 der Flur 10, Gemarkung Langenschwarz ist eine freiwachsende, mehrreihige Hecke in einer Größenordnung von 2.325 m² anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Zu pflanzen sind Bäume I. Ordnung mit einem Stammumfang von 14 bis 16 cm, Bäume II. Ordnung mit einem Stammumfang 10 bis 12 cm, Heister 150/175 und zweimal verpflanzte Sträucher 60/80 bzw. 80/100, wobei je 100 m² 1 Baum I. Ordnung, 2 Bäume II. Ordnung, 5 Heister und 40 Sträucher gepflanzt werden. Zur Pflanzung verwendet werden in Anlehnung an die hier pot. nat. Vegetation nachfolgende Arten:

Bäume u. Heister: Fagus sylvatica, Acer pseudoplatanus, Acer platanoides, Quercus robur, Alnus glutinosa, Carpinus betulus, Prunus avium, Betula pendula, Salix caprea, Sorbus aucuparia, Quercus petraea, Acer campestre, Fraxinus excelsior.

Sträucher: Corylus avellana, Rhamnus frangula, Crataegus monogyna, Prunus avium, Rosa canina, Sambucus nigra, Ribes sanguineum.

Die Hecke ist mit einem mindestens 5 m breiten Kraut- bzw. Staudensaum (Flächenanteil insgesamt ca. 1.686 m²) zu umgeben. Die Entwicklung des Kraut- u./o. Staudensaumes erfolgt durch Sukzession.

D.) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit der "Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan" vom 28.01.1977 (GVBl. IS. 102) und § 118 Abs. 4 HBO vom 20.07.1990)

DACHFORM UND DACHGESTALTUNG

Zulässig sind Satteldächer oder Krüppelwalddächer mit einer Dachneigung von 30° - 40°. Die Dachendeckung hat dem Charakter des Ortsbildes entsprechend in rotem Material zu erfolgen.

GAUBEN

Erläut sind Schiepp-, Giebel-, Waln- und reine Dreiecksgauben. Die maximale Größe der Gauben darf max. die Hälfte der Dachlänge betragen, wobei der seitliche Abstand vom Ortsgang mind. 1,50 m betragen muß. Einzelgauben sollen die Länge von 4,00 m nicht überschreiten. Alle Gauben sind in gleichem Material und in gleicher Farbe wie die Dachendeckung herzustellen. Die Gaubenhöhe darf 1/3 der Dachhöhe, max. 1,50 m, gemessen von der Traufe bis zum First, betragen. Für reine Dreiecksgauben gelten Ausnahmeregelungen, die Höhe darf max. 2,20 m erreichen.

DREMPEL (KNIESTOCK)

Die Drempelhöhe darf 0,70 nicht überschreiten. Die Drempelhöhe wird gemessen von der Oberkante des Rohfußbodens bis zum Anschnitt Unterkante der Sparren (außen).

EINFRIEDIGUNGEN

Einfriedigungen als geschlossene Mauern oder Wände sind unzulässig. Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m sind zulässig. Mindestens 2 Grundstücksgrenzen sind mit einer Hecke einzufrieden.

STELLPLÄTZE, GARAGEN UND DEREN OBERFLÄCHENBEFESTIGUNG

Für die Gestaltung der Stellplätze sowie deren Oberflächenbefestigung gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Burghaun.

FREIFLÄCHENGESTALTUNG

70% der Grundstücksflächen sind als Garten- oder sonstige Grünfläche zu gestalten. Der Flächenanteil von Rasenflächen, Sitzbereichen und Nutzgärten sollte nicht mehr als 40 % des gesamten Freiflächenanteiles betragen. Auf eine Flächenversiegelung der Freiflächen ist grundsätzlich zu verzichten.

DACHFLÄCHENWASSER

Das Dachflächenwasser ist in Zisternen mit einer Mindestgröße von 1 000 l zu sammeln und kann als Brauchwasser z. B. zur Toilettenspülung oder Gartenbewässerung verwendet werden. Die Menge des als Brauchwasser verwendeten Dachflächenwassers, das der gemeindlichen Abwasseranlage zugeführt wird, muß vom Grundstückseigentümer nachgewiesen werden. Eine Versickerung des Niederschlagswassers scheidet wegen der Lage des Gebietes im Trinkwasserschutzgebiet aus.

E.) HINWEISE

DENKMALSCHUTZ - BODENFUNDE

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 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.

SOLARANLAGEN

Auf den Erlass d. Hess. Ministers des Innern vom 06.06.1979 und 08.03.1982 (St. Anz. 79, Seite 1, 342, 82, Seite 652) bezüglich der Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solaranlagen) wird hingewiesen. Anträge auf Einrichtung von Solaranlagen werden bei Verträglichkeit mit der umgebenden Bebauung um des Orts- und Landschaftsbildes zustimmend behandelt.

LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Zur Sicherstellung des Brandschutzes und einer ausreichenden Löschwasserversorgung im Baugebiet werden ortsübliche Hydranten im Abstand von ca. 80-120 m eingebaut werden, die die gesetzlich geforderten Bedingungen erfüllen.

FASSADENBEGRÜNUNG

Zur Gestaltung ungliederter Fassadenflächen wird empfohlen eine Fassadenbegrünung vorzusehen: Fassaden, die auf einer Fläche von 10 m² keine Fenster-, Tor- und/oder Türöffnung aufweisen, sollten pro 10 m² mit einer Rank- und/oder Kletterpflanze begrünt werden.

VOLLZUGSFRISTEN - NACHWEISE

Die Grundstückseigentümer haben die verbindlichen Anpflanzungen innerhalb von 2 Jahren nach Bezugserteilung auszuführen und gegenüber der Gemeinde Burghaun nachzuweisen. Die Neuanpflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind auf Kosten des Eigentümers nachzupflanzen.

F.) BESCHNEIGUNG DES KATASTERAMTES

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

- siehe Planausschnitt des Bebauungsplanes-

G.) AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschuß gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 17.07.1996 beschlossen. Der Beschluß wurde am 16.10.1996 öffentlich bekanntgemacht.

Burghaun, den 12.07.98

2. Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Der Termin der Bürgerbeteiligung wurde am 10.10.1996 öffentlich bekannt gemacht. Die Bürgerbeteiligung erfolgt in der Zeit vom 21.10.1996 bis 05.11.1996.

Burghaun, den 12.07.98

3. Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit dem Schreiben vom 15.10.1996

4. Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 12.11.1996 beschlossen. Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 09.12.1996 bis 24.01.1996 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 29.11.1996 ortsüblich bekanntgemacht.

Burghaun, den 12.02.98

5. Erneute eingeschränkte öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB

Die erneute eingeschränkte öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 13.05.1997 beschlossen. Der Planentwurf mit Begründung (mit den geänderten bzw. ergänzten Teilen) hat in der Zeit vom 28.07.1997 bis 28.08.1997 öffentlich ausgelegen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 10.07.1997.

Burghaun, den 12.02.98

6. Satzungsbeschuß gem. § 10 BauGB

Der Bebauungsplan mit Begründung ist als Satzung gem. § 10 BauGB von der Gemeindevertretung am 31.10.1997 beschlossen worden.

Burghaun, den 12.02.98

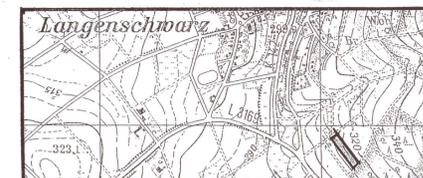
7. Anzeigeverfahren gem. § 11 Abs. 3 BauGB

Das Anzeigeverfahren wurde vom bis durchgeführt.

8. Inkrafttreten des Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 22.08.98 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist somit am 22.08.98 rechtskräftig geworden. Er liegt zur Einsicht für jedermann mit Begründung während der Dienststunden in der Gemeindeverwaltung offen.

Burghaun, den 22.08.1998



Übersichtsplan mit Lage des Planungsgebietes

1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan Nr. 2 "Die Mainliete",

OT Steinbach, Gem. Burghaun, Kreis Fulda

M = 1 : 1 000

Oktober 1997