



BEBAUUNGSPLAN NR. 62
”Gänsacker - Kiebitzgrund”
Marktgemeinde Burghaun
Eigenbetrieb Gemeindewerke
Burghaun

INGENIEURBÜRO EMMERICH

Heiderain 54 - 36289 Friedewald - Tel. 06674/8580
Fax : 06674/8589 - Ing.Emmerich@t-online.de

| | | | |
|-----------|--------------------|------------|-------|
| Zeichnung | Endgültige Fassung | | |
| Maßstab | 1 : 500 | Datum | 04/05 |
| Blatt-Nr. | 01 | Gezeichnet | te |



ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

| | | | |
|---------------------------|-------------------------|-----|------------|
| ART DER BAULICHEN NUTZUNG | ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE | 1 | |
| GRUNDFLÄCHENZAHLE | GESCHOSSFLÄCHENZAHLE | GE | / |
| BAUWEISE | BAUMASSENZAHLE | 0,8 | 10 |
| | DACHFORM | o | SD, WD, PD |



Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Berechnungen der Flächennutzungspläne mit dem Verzeichnis der Liegenschaftskennzeichnungen zum Stand vom 1.2. MAI 2005 übereinstimmen.
 Datum: den 1.2. MAI 2005
 Amt für Bodenmessung
 Leiter
 Ing. Rudolf
 Jäger

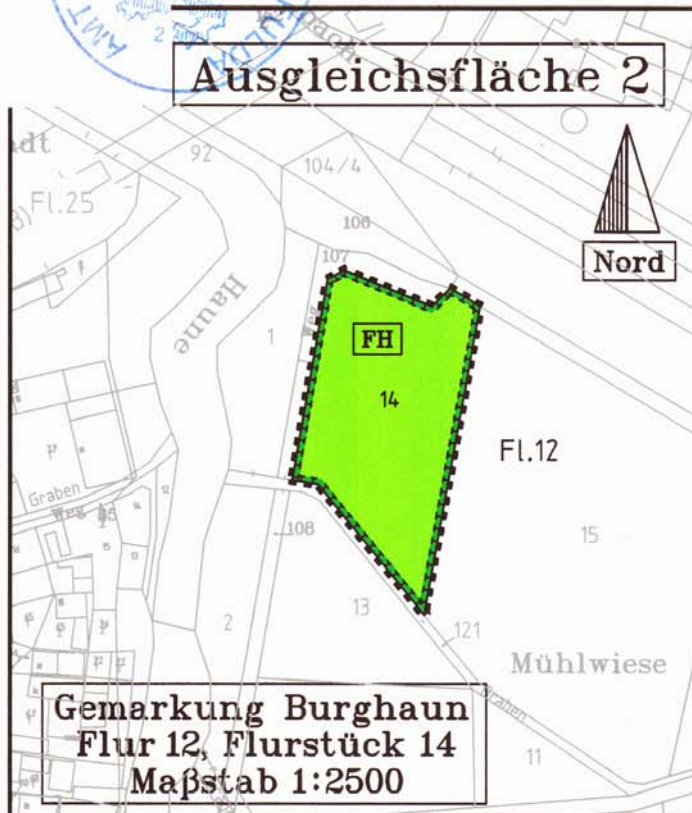


Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 12. MAI 2005 übereinstimmen.

Fulda, den 12. MAI 2005

- Amt für Bodenmanagement -

Fulda
Im Auftrag
(Detig)



RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - Planzeichenverordnung (PlanzV 90)
 - Hess. Bauordnung (HBO)
 - Hess. Garagenverordnung (GaVO)
- jeweils in der z.Zt. der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

Planzeichen

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

 **GE** Gewerbegebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

z.B. **0,8** Grundflächenzahl

 **10** Baumassenzahl

FH Höhe baulicher Anlagen

BAUWEISE, BAUGRENZE, BAULINE


o offene Bauweise

z.B. **SD** Sattel-, Walm-, und Pultdach

 Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

 Straßenverkehrsfläche

 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung :
Feldweg

 Ein- und Ausfahrt

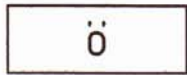
FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

 offenes Rückhaltebecken für die Löschwasser-
bevoratung

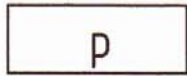
GRÜNFLÄCHEN



Grünfläche

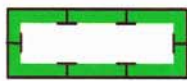


öffentlich



privat

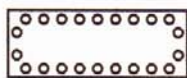
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Anlage eines Feldgehölzes



Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Anpflanzen von Bäumen



Anpflanzen von Sträuchern



Bäumen - Bestand / Erhaltung

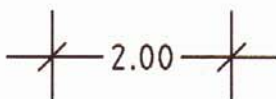
SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche



Maßangabe in Meter

FLÄCHEN FÜR ELEKTRIZITÄT



Elektrizität

TEXTFESTSETZUNGEN

Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich festgesetzt.

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1. In dem als "Gewerbegebiet (GE)" festgesetzten Bereich, sind nur die in § 8 BauNVO genannten Nutzungen erlaubt. Einzelhandel sowie Logistikunternehmen sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsflächen innerhalb von produzierenden, reparierenden oder installierenden Betrieben, die zur Vermarktung eigener bzw. weiterverarbeitender Erzeugnisse erforderlich sind. Die Verkaufsfläche darf nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen (max. 200 qm Verkaufsfläche).

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

2.1. Gemäß § 9 (1) Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 16 (3) BauNVO werden für das Baugebiet die maximale Höhe der baulichen Anlagen wie folgt festgesetzt:

Bezugspunkt für die Firsthöhe ist Oberkante des bestehenden Geländes.

Die Firsthöhe der Bebauung beträgt max. 12,00 m.

Dachgeschoss

Sofern ein Dach- oder Kellergeschoss als Vollgeschoss nach der HBO anzurechnen ist, ist dies zulässig, sofern die festgesetzte Baumassenzahl nicht überschritten wird.

3. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNG

(§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)

Telefon, Strom und Gas

Zur Versorgung der Gebiete sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von jeweils ca. 0,5 m für die Unterbringung der Kabel bzw. Leitungen vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, zu beachten.

Die Versorgungsträger sollen von Straßenbaumaßnahmen im Baugebiet 6 Monate vor Baubeginn schriftlich unterrichtet werden.

Telekommunikationsanlagen

Für die flexible Anbindung der Gebäude an vorhandene Telekommunikationslinien in den Randzonen des Planbereiches, wird dem Bauherrn die Verlegung von Leerrohren zwischen Gebäude und Grundstücksgrenze/Gehweg empfohlen.

Wasserversorgung und Entwässerung

Die Gebäude sind an die zentrale Wasserversorgungs- und an die zentrale Abwasserentsorgungsanlage anzuschließen.

Bei Anpflanzungen im Bereich der Ver- und Entsorgungstrassen sind die Trassen durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

4. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

1. Maßnahmen im öffentlichen Bereich: Als Abgrenzung des Baugebietes nach Süden u. Osten hin, ist eine Puffer- und Schutzzone zu den dahinterliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen bestehend aus standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern zu pflanzen.

Die Qualität der Bäume beträgt: 2xv, StU 10/12, die der Sträucher : 2 x v., Höhe 120/150. Die Bäume werden in einem Abstand von 4 x 4 m, die Sträucher in einem Abstand von 2 x 2 m gepflanzt.

Zu verwenden sind folgende Arten :

Bäume : Mehlbeere (*Sorbus aria*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Weide (*Salix fragilis*)

Sträucher: Hasel (*Corylus avellana*), Holunder (*Sambucus nigra*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Hundsrose (*Rosa canina*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*),

Anmerkung:

Die Trasse für das Leitungsrecht ist von jeglicher Bepflanzung gem. den einschlägigen Vorschriften freizuhalten.

2. Maßnahmen im privaten Bereich - Anpflanzen einer einseitigen Laubbaumallee als Abgrenzung des Baugebietes zu den Landesstraßen hin.

Die Qualität der Bäume beträgt 2 x v., StU 14/16. Zu verwenden sind: Winterlinde (*Tilia cordata*) Die Bäume werden in einem Abstand von 10 m zueinander gepflanzt.

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

Ausgleichsfläche 1 und 2: Feldgehölz

Gemarkung Burghaun, Flur 12, Flurstücke 14 und 56

Zu pflanzen sind standortgerechte Laubgehölze der Qualität:

Heister, 2 x v., Höhe = 150/175 , auf je 100 m² sind 7 Pflanzen zu pflanzen.

Zu verwenden sind folgende Arten:

Schwarzerle (*Alnus glutinosa*) und Salweide (*Salix caprea*).

Das Feldgehölz bleibt der natürlichen Entwicklung überlassen.

Innerhalb der Flächen sind Düngung und Biozideinsatz untersagt. Die Anlage der Flächen wird als Ausgleichsmaßnahme gem. § 9 Abs. 1a BauGB entsprechend der Eingriffssituation den privaten Bauvorhaben sowie den öffentlichen Erschließungsmaßnahmen zugeordnet.

6. FLÄCHE ZUR ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

Die vorhandenen einheimischen Gehölze sind zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfällen wieder zu ergänzen. Düngung und Pestizideinsatz sind nicht zulässig.

7. ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND (§ 9 Abs.1 Nr.26 BauGB)

Von der Straßengrenze aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßekörpers erforderlich sind.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN (§ 81 HBO)

1. DACHFORM UND -GESTALTUNG

Für alle Gebäude sind Sattel-, Walm- und Pultdächer zulässig.

Die Dachneigung muss zwischen mind. 30° und max. 45° betragen.

Die Dacheindeckung kann in den Farben rot, rotbraun und anthrazit erfolgen.

Ziegeln bzw. Betonziegeln sind nur in den Materialien natur und engobiert zulässig.

Glanzengobierte, glasierte inkl. hochglasierte Materialien sind nicht zulässig.

Metalleindeckungen in den Farben rot, rotbraun und anthrazit sind zulässig.

2. WERBEANLAGEN

Freistehende Werbetürme sind unzulässig. Werbeanlagen an den baulichen Anlagen dürfen die festgesetzte Firsthöhe der Gebäude nicht überschreiten.

3. STELLPLÄTZE

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

C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

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, 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).

OBERFLÄCHENWASSER

Das Oberflächenwasser wird über das Trennsystem dem Wasserbevorratungsteich und anschließend dem Vorfluter "Bruchgraben" zugeführt.

LÖSCHWASSER

Die Menge des Löschwassers wird durch Bevorratung in einem Erdbecken mit einem Fassungsvermögen von 400 - 600 cbm gem. den geforderten Mengen des Brandschutzes sichergestellt.

AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE

1. BESCHEINIGUNG DER VERMESSUNGSSTELLE

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

(Siegel)

(Datum, Unterschrift)

2. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2(1) BauGB wurde vom Gemeindevorstand der Marktgemeinde Burghaun am 28.01.2004 beschlossen. Der Beschluss wurde am 06.05.2004 öffentlich bekannt gemacht.

3. BÜRGERBETEILIGUNG

Der Termin der Bürgerbeteiligung wurde am 06.05.2004 ortsüblich bekannt gemacht. Die Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB wurde am 10.05.2004 innerhalb einer Abendveranstaltung durchgeführt.

4. BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die 1. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 12.05.2004.

Die 2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (3) BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 16.03.2005.

5. AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Die 1. öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeindevorstand am 28.04.2004 beschlossen. Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 14.05.2004 bis 15.06.2004 gem. § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 06.05.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Die 2. öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeindevorstand am 28.02.2005 beschlossen. Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 17.03.2005 bis 04.04.2005 gem. § 3(3) BauGB öffentlich ausgelegt. Die 2. öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 10.03.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

6. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan mit Begründung ist als Satzung gem. § 10(1) BauGB vom Gemeindevorstand am 28.04.2005 beschlossen worden.

Burghaun,
06. MAI 2005



06. MAI 2005

Datum

Unterschrift/Bürgermeister

7. INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10(3) BauGB erfolgte in der Wochenzeitung der Marktgemeinde Burghaun vom **02. JUNI 2005** .

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Burghaun,
07. JUNI 2005



07. JUNI 2005

Datum

Unterschrift/Bürgermeister