

PLANZEICHENERKLÄRUNG/TEXTL. FESTSETZUNGEN

TEIL A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

■ ■ ■ GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 Abs. 7 BBauG)

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET (ÜBERBAUBARE FLÄCHE) (§ 4 BauNVO)

I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 17 Abs. 4 und § 18 BauNVO)
Wenn Keller- und/oder Dachgeschosse als zusätzliche Vollgeschosse anzurechnen sind, können diese im Wege der Ausnahmen zugelassen werden, sofern die festgesetzten GRZ und GFZ nicht überschritten werden und die Anordnung der vermehrt erforderlichen Einstellplätze auf dem Grundstück gesichert ist.

HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 16 Abs. 3 BauNVO)
Die Gebäudehöhe wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der Außenwand, bei geneigten Dächern bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche, bei Flachdächern bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Gesims.
Eingeschossige Gebäude dürfen eine max. Höhe von bergseitig 4,00m und talseitig von 6,25m nicht überschreiten.
Die Kniestockhöhe (Drempelhöhe) darf 0,50m nicht überschreiten. Die Sockelhöhe darf bei eingeschossiger Bebauung bergseitig 0,50m nicht überschreiten.

0,3 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 19 BauNVO)

0,5 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 20 BauNVO)

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

○ OFFENE BAUWEISE (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)
Die Mindestgröße der Grundstücke beträgt 400 qm.

BAUGRENZE (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig.

FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)
Vorschlag für die Stellung von Garagen

Garagen sind - auch bei festgesetztem Bauwuch - an der Nachbargrenze zulässig. Werden Garagen zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet, sind sie als Doppelgaragen mit einheitlicher Gestaltung zusammenzufassen. Dabei darf die Länge der einzelnen Garagen 6,50m und eine max. Traufhöhe von 2,50m nicht überschreiten. Der Abstand der Garagen von der öffentlichen Verkehrsfläche soll 5,00m betragen. Überschreitungen dieses Maßes sind nur vertretbar, wenn im gegenseitigen Einvernehmen der Anbau der Nachbargarage gesichert ist. Für Einfamilienhäuser sind zwei Stellplätze je Wohnung, davon mindestens eine Garage nachzuweisen. Der Stellplatz darf nicht unmittelbar vor der Garage ausgewiesen werden. Für Mehrfamilienhäuser sind 1,5 Stellplätze je Wohnung anzulegen. Bei der Einreichung von Bauanträgen für die Wohngebäude ist gleichzeitig auch die Lage der zukünftigen Garagen und Stellplätze nachzuweisen.

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

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE

BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

PRIVATE GRÜNFLÄCHE

DAUERKLEINGARTEN
Es ist auf jedem Grundstück nur eine eingeschossige Gartenlaube in leichter (Holz-) Bauweise unter Einhaltung des Grenzabstandes (3 Meter) zulässig.
Die Höhe der Gartenlaube darf talseitig gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der Außenwand bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche 2,50m nicht überschreiten.
Die Grundfläche eines Gartenhauses darf einschließlich eines überdachten Sitzplatzes 20m² nicht überschreiten.
Die Mindestgröße eines Grundstückes, auf dem ein Garten errichtet werden soll, muß mind. 300m² betragen. FEUERKLEINGARTEN

Feuerkleingärten sind nicht zulässig.
Die Dächer der Gartenhäuser sind als Sattel- oder Pultdächer auszubilden, Dachaufbauten aller Art und Kniestöcke sind nicht zulässig. Satteldächer dürfen höchstens 30° geneigt sein, bei Pultdächern darf die Neigung gegen den Hang bis zu 10°, bei Neigung mit dem Hang bis zu 20° betragen. Dachdeckungen sind in gedeckten Farben zu halten, wie z.B. schiefergrau, braunrot, braun oder grün.
Die Hauptfirrichtung ist vorgeschrieben. Die Außenwände der Gartenhäuser sind mit dunkelbrauner Tönung oder Naturfarben zu versehen.

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BBauG) UND FESTSETZUNG DER HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 2 BBauG)

Aufschüttungen oder Abgrabungen sind vom Grundstückselgenomes zu dulden, soweit dies zur Anpassung der Verkehrsfläche an das vorhandene Gelände erforderlich ist.
Die Höhenlage der Grundstücke darf nur unwesentlich (± 0,50m) geändert werden.

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BBauG)

FLÄCHEN MIT WASSERDURCHLÄSSIGER OBERFLÄCHE Z.B. WASSERGEBUNDENE DECKE

ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen sind mit Büschen Höhe mind. 80cm bzw. mit Heister Höhe mind. 80-100cm zu bepflanzen. Die nachfolgend festgesetzten Arten sind mind. zu 80% in einer ausgewogenen Mischung zu verwenden. Hierbei muß jede Art mit mind. 5% der Gesamtzahl verwendet werden. Als Richtwert für die Pflanzdichte bei flächenhafter Pflanzung gilt 1 Gehölz pro m².

Pflanzfestsetzung:
Feldahorn, Hainbuche, Hartriegel, Hasel, Vogelkirsche, Faulbaum, Brombeere, Himbeere, Salweide, Holunder, Traubenholunder, Eberesche, Schneeball

ANPFLANZEN VON EINZELBÄUMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG)

An den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten sind folgende Baumarten (als Heister mind. 250-300cm hoch oder als Hochstamm mind. 10-12cm Stammumfang) anzupflanzen.

Pflanzenliste:
Spitzahorn, Bergahorn, Hängebirke, Buche, Esche, Traubeneiche, Stieleiche, Sommerlinde, Bergulme

ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BBauG)

ZU ERHALTENDE EINZELBÄUME

ZU ERHALTENDE BÄUME UND STRÄUCHER

TEIL B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

GEMASS § 9 Abs. 4 BBauG IN VERBINDUNG MIT DER VERORDNUNG ÜBER DIE AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN VOM 28.01.1977 UND § 118 Abs. 4 HBO VOM 31.08.1976.

DACHFORM UND DACHGESTALTUNG

Zulässig sind Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 28°-35°. Flachdächer sind nur bei Nebenanlagen und untergeordneten Bauteilen von Hauptgebäuden zulässig. Der Anteil von Flachdächern darf 20% der überbauten Grundfläche nicht überschreiten. Die Dachdeckung muß dem Charakter des Dorfbildes angepaßt in roten oder braunen Dachpfannen erfolgen. Großflächige Asbestzement-Wellplatten sind nicht zulässig. Dachaufbauten dürfen höchstens 1/2 der Dachlänge betragen und müssen vom Ortsgang einen Mindestabstand von 1,50m einhalten bei einer max. Bauhöhe von ebenfalls 1,50m. Der höchste Punkt der Dachgaube oder der Dachaufbauten darf max. 2,25m über der zugehörigen Geschosdecke liegen.

EINFRIEDIGUNGEN

Einfriedigungen als geschlossene Mauern oder Wände sind unzulässig. Zäune sind bis zu einer Höhe von 1,10m zulässig. Entlang von Zäunen sind auf einem Streifen von mind. 0,50m Breite standortgerechte Sträucher oder Hecken vorzusehen.

MÜLLTÖNNEN

Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, daß sie von der Straße aus nicht sichtbar sind.

TEIL C SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGEN

○ ○ ○ ○ GRENZE RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLANE NR. 7A UND 7B

○ ○ ○ ○ GRUNDSTÜCKSGRENZEN UND VORHANDENE GRENZSTEINE, FLURSTÜCKSNUMMERN

— — — — VORHANDENE GEBÄUDE

— — — — BÖSCHUNGSFLÄCHEN

— — — — VORGESCHLAGENE PARZELLIERUNG KLEINGARTENGEBIET

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

1. Bundesbaugesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06. Juli 1979
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977
3. Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981
4. Hessische Gemeindeordnung in der Fassung vom 01. April 1981
5. Hessische Bauordnung vom 31. August 1976 in der Fassung vom 16. Dezember 1977, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 06. Juni 1978
6. Hessische Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrechte beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28. Januar 1977
7. Hessische Garagenverordnung vom 18. Mai 1977
8. Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. September 1980

AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERKE

1. Die Aufstellung des Bebauungsplan wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Burghaun am 17. 4. 84 beschlossen.
2. Der Beschluß wurde am 4. 5. 84 öffentlich bekannt gemacht.
3. Der Termin für die Bürgerbeteiligung wurde am 4. 5. 84 ortsüblich bekannt gemacht und vom 20. 5. 84 durchgeführt.
4. Mit Schreiben vom 2. 5. 84 wurden die Träger öffentlicher Belange von der Planung in Kenntnis gesetzt.
5. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes nebst Begründung wurde am 4. 5. 84 öffentlich bekannt gemacht und vom 21. 5. 84 bis 25. 6. 84 durchgeführt.
6. Die Gemeindevertretung Burghaun hat in Ihrer Sitzung am 26. 6. 84 den Entwurf gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Burghaun, den 10. 7. 84



Palmowski
(Bürgermeister) Palmowski

7. Bescheinigung Katasteramt
Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom 4. 7. 1984 übereinstimmen.

Fulda, den 4. 7. 1984
Der Landrat des Kreises Fulda
-Katasteramt-



Im Auftrag
Schleicher

8. Genehmigungsverfügung des Regierungspräsidenten

GENEHMIGT
unter Auflagen

mit Verfüung vom 8. Okt. 1984
34-61d 04-01 (37)-

Kassel, den 8. Okt. 1984

DER REGIERUNGSPRÄSIDENT

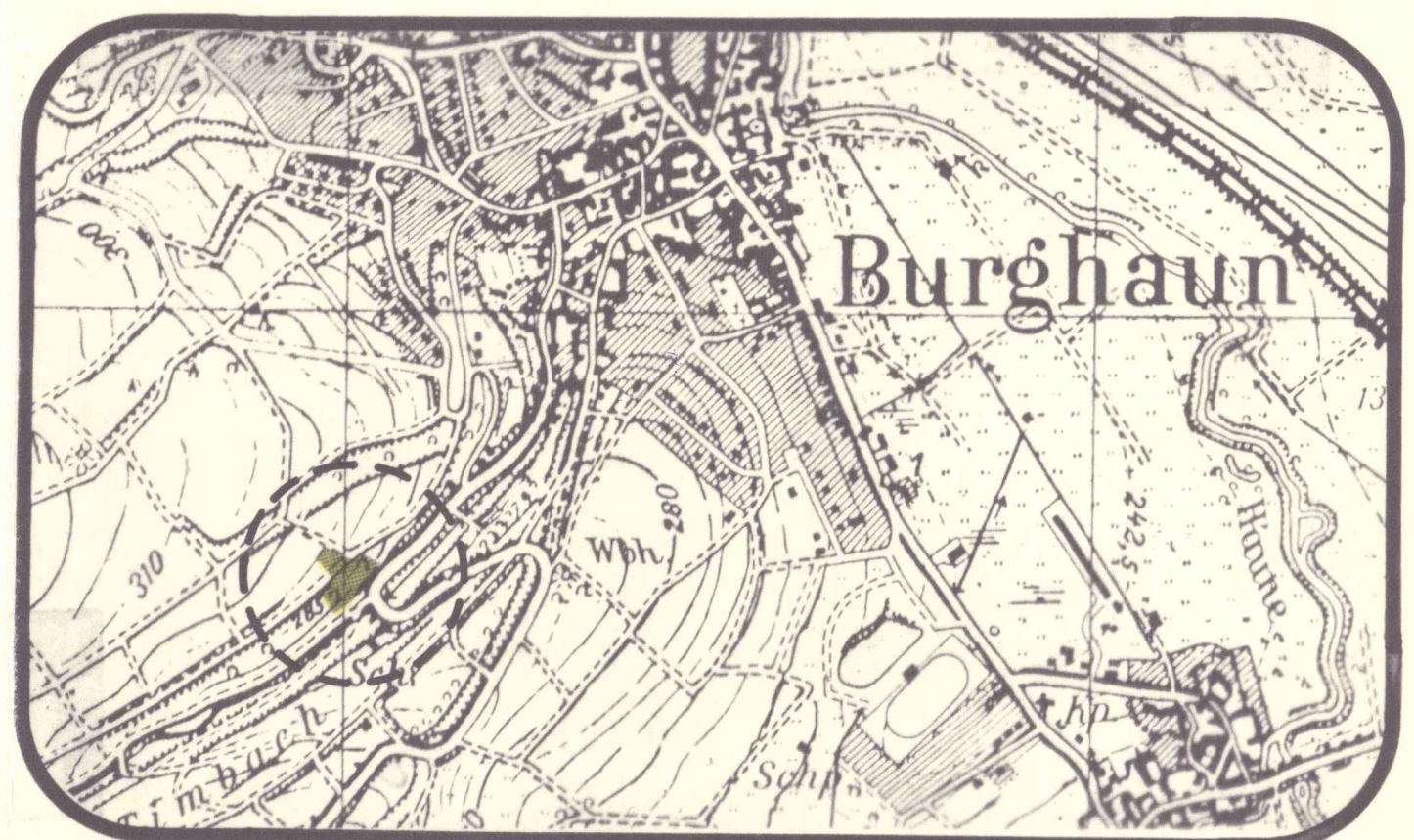
Im Auftrag
Strohm

9. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BBauG am 2. 11. 84 öffentlich bekannt gemacht, und liegt zur Einsicht für Jedermann mit Begründung während der Dienststunden bei der Gemeindeverwaltung offen. Der Bebauungsplan ist somit am 3. 11. 84 rechtskräftig geworden.

6419 Burghaun, - 5. 11. 84



Müller
Bürgermeister



B.-PLAN NR. 24a "MEMELER STRASSE" (ÄND. U. ERGÄNZUNG DES B.-PLANES NR. 7b "ZIELHECKE") GEMEINDE BURGHAUN IM OT BURGHAUN KREIS FULDA MASSTAB 1:1000