



ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GEWERBE GEBIET			
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	GE	ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE	II
GRUNDFLÄCHENZahl	0,6	GESCHOSSFLÄCHENZahl	1,2
BAUWEISE	O	DACHFORM	SD, FD, PD

AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE

1. BESCHEINIGUNG DES AMTES FÜR BODENMANAGEMENT
 Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.
 - siehe Planausschnitt des Bebauungsplanes-
 Fulda, den 13. Nov. 2014
 Amt für Bodenmanagement

2. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS gem. § 13 (1) BauGB
 Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 06.05.2014 beschlossen. Der Beschluss wurde am 22.05.2014 öffentlich bekannt gemacht.

3. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT gem. § 3 (2) BauGB
 Der Termin der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde von der Gemeindevertretung am 06.05.2014 beschlossen und am 22.05.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Die Auslegung des Planentwurfs mit Begründung für die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 06.06.2014 bis einschließlich 11.07.2014.

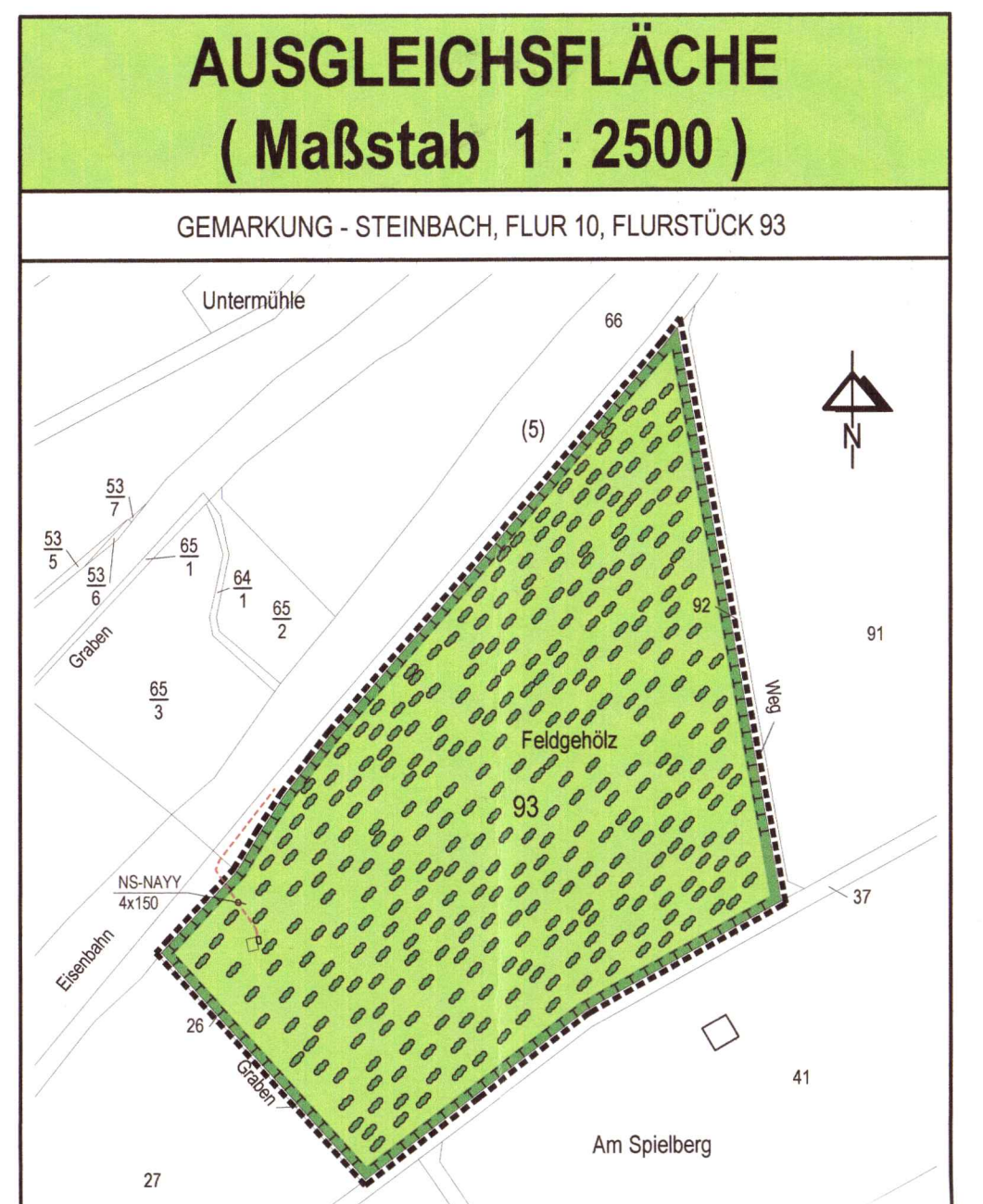
4. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN gem. § 4 (2) BauGB
 Die Beteiligung der Behörden bzw. der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit dem Schreiben vom 04.06.2014 und fand in der Zeit vom 06.06.2014 bis einschließlich 11.07.2014 statt.

5. SATZUNGSBESCHLUSS gem. § 10 (1) BauGB
 Der Bebauungsplan mit Begründung ist gem. § 10 Abs. 1 BauGB und die bauordnerischen Festsetzungen sind gem. § 84 HBO als Satzung von der Gemeindevertretung am 23.09.2014 beschlossen worden.

Burghausen, den 26. SEP. 2014
 Hühmann, Bürgermeister

6. INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES gem. § 10 (3) BauGB
 Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung wurde am 16.10.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist somit am 16.10.2014 rechtskräftig geworden. Er liegt zur Einsicht für jedermann mit Begründung während der Dienststunden in der Gemeindeverwaltung offen.

Burghausen, den 20. OKT. 2014
 Hühmann, Bürgermeister



TEXTFESTSETZUNGEN

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

A 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	max. Traufhöhe
GE	O	0,6	1,2	12,00 m

1.2 Ausnahmen der Bauweise

Baukörper mit mehr als 50 m Länge sind zulässig, wenn dies aus entsprechenden betrieblichen Umständen begründet werden kann.

1.3 Einschränkungen

Grundsätzlich ist der großflächige und der nicht großflächige Einzelhandel im Planungsgebiet ausgeschlossen. Ausnahmeweise dürfen die in dem Gebiet ansässigen Handwerks- und Gewerbetriebe auf einem der bebauten Betriebsfläche untergeordneten Teil von 10 % bis maximal 100 qm pro Betrieb Produkte verkaufen, die sie in dem Gebiet selbst hergestellt, weiterverarbeitet oder weiterverarbeitet haben oder die sie in ihrer handwerklichen oder gewerblichen Tätigkeit in branchenüblicher Weise installieren, einbauen oder warten.

1.4 Traufhöhe

Die Außenwandtraufhöhe beträgt im Gewerbegebiet max. 12,00 m. Die Außenwandtraufhöhe wird gemessen über vorhandener Geländehöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche.

2. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

2.1 Telefon, Strom, Wasserversorgung und Entwässerung

In den Verkehrswegen sind bei Ausbau und Herstellung Trassen für die spätere Verlegung der Kabel vorzusehen. Die zuständigen Versorgungsträger werden von den Straßenbaumaßnahmen im Baugebiet 6 Monate vor Baubeginn schriftlich unterrichtet.

Wasserversorgung und Entwässerung sowie evtl. erforderliche Erschließungsanlagen werden in gesonderten fachtechnischen Plänen nachgewiesen.

3. GRÜNORDERNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

3.1 Baumpflanzungen auf privaten Grundstücksflächen

Pro 500 m² versiegelte Grundstücksfläche ist mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm zu pflanzen. Die zu pflanzenden Bäume sind in die gesamte Grundstücksgestaltung zu integrieren.

Die anzupflanzenden Hochstämme sollen landschaftstypisch und standortgerecht sein. Um den unterschiedlichen Ansprüchen der Grundstücksgestaltung Rechnung zu tragen, bleibt die Auswahl der zu verwendenden Arten im einzelnen dem jeweiligen Grundstückseigentümer überlassen.

Für die Baumpflanzungen sind ausreichend dimensionierte Pflanzbeete und Baumscheiben auszubilden und mit bodendeckenden Stauden und Gehölzen zu bepflanzen bzw. standortgerecht anzulegen.

3.2 Grundstückseinfriedungen

Freiwachsende Hecke
 In den Randbereichen des Planungsgebietes ist eine mindestens drei- bis fünf-reihige, freiwachsende Hecke aus Arten der hier pot. nat. Vegetation anzulegen.

Zu verwenden sind folgende Arten:
 Heister: *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Prunus avium* (Vogelkirsche), *Quercus robur* (Stieleiche), *Quercus petraea* (Traubeneiche), *Sorbus aucuparia* (Eberesche)

Sträucher: *Corylus avellana* (Hasel), *Rhamnus frangula* (Faulbaum), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Crataegus monogyna* (Weißdorn), *Sambucus nigra* (Cotone. Holunder), *Rosa canina* (Hundsrose)

Zu pflanzen sind Heister 100/150 und zweimal verpflanzte Sträucher 60/100, wobei je 100 m² Vegetationsfläche 5 Heister und 40 Sträucher zu pflanzen sind

Die Anlage der freiwachsenden Hecke erfolgt auf der öffentlichen Grundstücksfläche. Die Pflege der Hecke und ist von jeweiligen Anlieger durchzuführen und dauerhaft zu unterhalten.

Alle sonstigen Grundstücksflächen sind an mindestens zwei Grundstücksgrenzen auf der gesamten Länge mit einer mindestens zweireihigen, freiwachsenden Hecke aus Sträuchern einzufrieden. Die anzupflanzenden Sträucher sollen landschaftstypisch und standortgerecht sein. Um den unterschiedlichen Ansprüchen der Grundstücksgestaltung Rechnung zu tragen, bleibt die Auswahl der zu verwendenden Arten im einzelnen dem jeweiligen Grundstückseigentümer überlassen, wobei mit einem Pflanzabstand von 1,50 m in der Reihe pro 1,50 m² Hecke mindestens ein Strauch in der Mindestqualität 2 x verpflanzt, 60/100 zu pflanzen ist. Alternativ ist die Anlage einer geschichteten Hecke aus heimischen Heckenpflanzen (Pflanzqualität mind. 2 x verpflanzt, 125 - 150) nach Wahl des jeweiligen Grundstückseigentümers möglich. Eine Pflanzung von Koniferen ist nicht zulässig.

Rasensaat

Die Böschungsflächen entlang des Regenrückhaltebeckens und im Bereich des Flurstücks 15/2 (Flur 7, Gemarkung Hünhan) sind mit geeigneten Rasensmischungen anzulegen.

Verkehrsbegleitgrün

Die Grünfläche im Bereich des Löschwasserbehälters, entlang der Böschung der Kreisstraße K 141, ist mit Verkehrsbegleitgrün anzupflanzen.

Die Pflanzung besteht aus standortgerechten Sträuchern in der Qualität zweimal verpflanzt, Größe 40/60.

Zu verwenden sind folgende Arten:
 Sträucher: *Berberis thunbergii* (Berberitze), *Chaenomeles japonica* (Zierquitten), *Ligustrum vulgare* (Liguster), *Mahonia aquifolium* (Mahonie), *Potentilla fruticosa* (Farnfingstrauch), *Spiraea* (Spierstrauch), *Symphoricarpos x chenaultii* (Schneebeere)

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

4.1 Ausgleichsfläche (Gemarkung - Steinbach, Flur 10, Flurstück 93) - Anlage eines Feldgehölzes

Zu pflanzen sind standortgerechte einheimische Laubsträucher, auf je 100 m² Fläche jeweils 5 Heister und 40 Sträucher.
 Qualität: Heister, Höhe 150/175 cm, zweimal verpflanzt
 Sträucher, Höhe 60/100 cm, zweimal verpflanzt

Zu verwenden sind folgende Arten:
 Heister: *Feldahorn* (*Acer campestre*), *Hainbuche* (*Carpinus betulus*), *Vogelkirsche* (*Prunus avium*), *Eberesche* (*Sorbus aucuparia*)
 Sträucher: *Haselnuss* (*Corylus avellana*), *Hainbühlchen* (*Cornus sanguinea*), *Weißdorn* (*Crataegus monogyna*), *Schwarzer Holunder* (*Sambucus nigra*), *Hundsrose* (*Rosa canina*), *Schneeball* (*Viburnum spulca*), *Faulbaum* (*Rhamnus frangula*)

5. ABRÄGUNGUND AUFSCHÜTTUNGEN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND (§ 9 Abs. Nr. 26 BauGB)

Von der Straßengrenze aus sind Böschungen als Abrägungen und Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN (gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 HBO)

AUSSENWÄNDE
 Die Außenwände der im Gewerbegebiet bzw. in den Sondergebieten genutzten Gebäude sind in zurückhaltenden, der Landschaft angepaßten Farbönen anzulegen

BÖSCHUNGEN

Die Anlage von Böschungen auf den Privatgrundstücken ist erlaubt. Die Böschungen dürfen nicht steiler als 1 : 1,5 angelegt werden. Stützmauern sind bis max. 2,00 m zulässig, sie sollten möglichst benannt werden.

DACHFORM UND -GESTALTUNG

Erlaubt sind Flachdächer, Satteldächer, versetzte Pultdächer und Pultdächer (Dachneigung max. 32°) sowie Tonnendächer (Bechtung der max. Traufhöhe). Giebelbauten im Dachbereich wie z.B. Kuppeln sind möglich. Wohnhäuser für Betriebsangehörige im Gewerbegebiet dürfen eine Dachneigung bis 45° haben. Die Dachendeckung kann in den Farben rot, rotbraun und anthrazit erfolgen. Ziegel bzw. Betonziegel sind nur in den Materialien natur und engobiert zulässig. Glanzgeböhrte, glasierte nkl. hochglasierte Materialien sind nicht zulässig. Metallendeckungen in den Farben rot, rotbraun und anthrazit sind zulässig.

STELLPLÄTZE

Für die Anzahl und Gestaltung der Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Burghausen.

WERBUNG

Werbungsträger auf Fassadenflächen dürfen nur einen untergeordneten Teil der Fassadenflächen einnehmen.

FREILÄCHENGESTALTUNG

Alle nicht überbauten Grundstücksflächen sind bis auf die betrieblich zwingend erforderlichen befestigten Flächen als Grünfläche auszubilden. Eine Gestaltung als extensiv genutzte Wiese wird empfohlen. Eine Integration von Anlagen und Einrichtungen zur Regenwasserbewirtschaftung (Teiche, Mulden, offene Gräben, Zisternen, ...) als Bestandteil der Freilächengestaltung wird angeregt.

C GRÜNORDERNERISCHE EMPFEHLUNGEN

1. Fassadenbegrünung
 Gebäude, deren Fassaden ungelagerte Wandflächen aufweisen, sollen durch Rank- u. o. Kletterpflanzen begrünt werden. Evtl. Rank- u. o. Kletterhilfen in Form von Rankdrehen o. Spalieren sollen zur Fassadengestaltung beitragen.

2. Dachbegrünung
 Auf Dächern der baulichen Anlagen mit einer Neigung < 1 % sollte eine extensive Dachbegrünung auszuführen. Entsprechende konstruktive Voraussetzungen sind frühzeitig im Rahmen der Hochbauplanung zu berücksichtigen.

3. Vegetationsflächen
 Es wird empfohlen, entlang der Gebäude und baulichen Anlagen unter Berücksichtigung von Eingängen, Zufahrten und Fenstern einen Grünstreifen bzw. Pflanzbeet von mindestens 2 m Breite anzulegen. Die Pflanzstreifen sollen mit bodendeckenden Sträuchern und Stauden bepflanzt werden.

D HINWEISE

DENKMALSCHUTZ - BODENFUNDE
 Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde entdeckt, sind diese nach § 20 DöSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Fulda oder der Marktgemeinde Burghausen anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 DöSchG). Die Anzeigepflicht gem. § 20 DöSchG ist in zu erteilende Baugenehmigungen aufzunehmen.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004.
- Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 22.04.1993.
- Planzeichnungsverordnung (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 01.10.2002.
- Hessische Garagenverordnung (GaVVO) vom 16.11.1995.
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.12.1999.
- Hessisches Naturschutzgesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HBNatG) vom 01.03.2010.

PLANZEICHEN

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

GE Gewerbegebiet

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

GRZ Grundflächenzahl (0,6)
 GFZ Geschossflächenzahl (1,2)
 II Anzahl der Vollgeschosse (M)

BAUWEISE, BAUGRENZE, BAULINIE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

O Offene Bauweise
 SD, FD, PD, TD Satteldach, Flachdach, Pultdach, Traufdach, Tonnendach
 Baugrenze, darf nicht überbaut werden

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

Strassenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie zur Erschließung (Interne Erschließung des Gebietes)
 Ein- und Ausfahrt
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Weg - Bestand
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Weg - Neu
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Rad- und Fußweg - Neu

FLÄCHEN FÜR VERSORGNUNGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

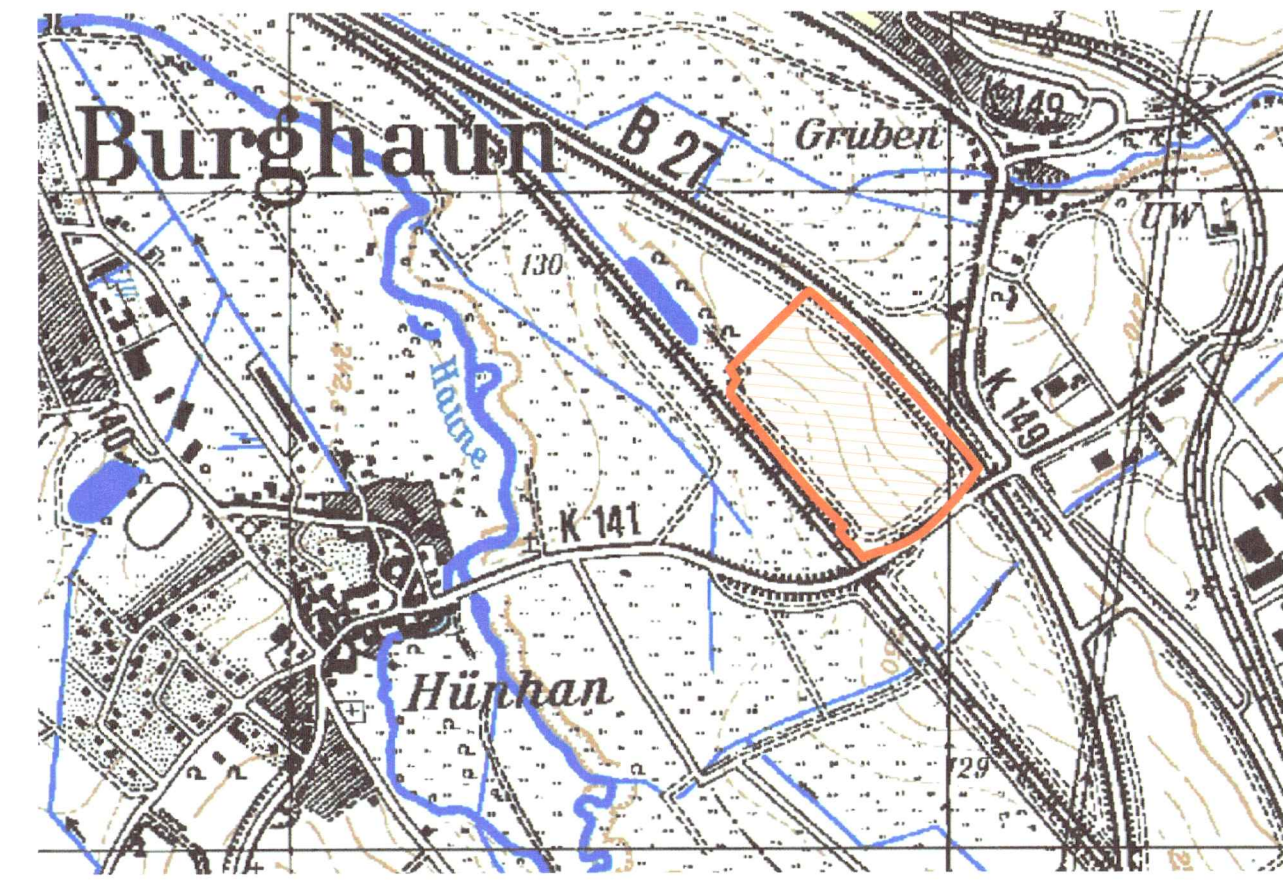
Bereich für Löschwasser- und Regenrückhaltebecken
 Trafo - Station

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN 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 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Befpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 - Hecke aus Hainbuche auf privater und/oder öffentlicher Grundstücksfläche
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 - Verkehrsbegegnung auf öffentlicher Grundstücksfläche
 Rasensaat
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)
 Sträucher - Neuanpflanzung

SONSTIGE PLANZEICHEN

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 --- Flurgrenzen
 --- Vorhandene Grundstücksgrenzen / Flurst.-Nr. (Bsp.)
 5,00 (m) Maßzahlen



1. ÄNDERUNG: Bebauungsplan Nr. 54 Gewerbegebiet "Am Grubener Weg" im OT Hünhan der Marktgemeinde Burghausen Landkreis Fulda

INGENIEURBÜRO EMMERICH
 Heiderain 56 - 36289 Friedewald - Tel.: 06674/8580
 Fax: 06674/8589 - E-Mail: Ing.emmerich@t-onlin.de

Zeichnung :	Endgültige Fassung		
Gezeichnet :	EW	Datum :	Nov. 2014
Maßstab :	1 : 1000	Blatt - Nr. :	01