



### 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

Gebiet	Bauart	GRZ	GFZ	max. Gebäudehöhe
GE	O	0,6	1,8	13,50 m
MI	O	0,6	1,2	12,00 m
WA	O	0,4	1,2	10,00 m
SO	O	0,7	1,4	13,50 m

###### 1.2 Ausnahmen der Bauweise im Bereich Gewerbegebiet

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

###### 1.3 Einschränkungen im Bereich Gewerbe- und Mischgebiet

Grundsätzlich ist der großflächige und der nicht großflächige Einzelhandel im Bereich des Gewerbe- und Mischgebietes ausgeschlossen. Ausnahmsweise dürfen die in dem Gebiet ansässigen Handwerks- und Gewerbebetriebe 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 Einschränkungen im Bereich Sondergebiet - Elektronikfachmarkt

In dem als "Sondergebiet - Elektronikfachmarkt (SO)" (§ 11 BauNVO) festgesetzten Bereich ist eine Verkaufsfläche von max. 1.000 m<sup>2</sup> zulässig, auf der die Sortimente Haushalts Elektronik und Elektro-Großgeräte aller Art sowie Zubehör verkauft werden dürfen.

#### 1.5 Einschränkungen im Bereich Sondergebiet - Einzelhandel und Lebensmittelmarkt

In dem als "Sondergebiet - Einzelhandel und Lebensmittelmarkt (SO)" (§ 11 BauNVO) festgesetzten Bereich ist eine Verkaufsfläche von max. 800 m<sup>2</sup> für Lebensmittel zulässig. Sonstige Randsortimente mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs (Drogeriemerkmale, Zeitschriften etc.) sind innerhalb der o.g. max. Verkaufsfläche auf einer untergeordneten Teilfläche von höchstens 100 m<sup>2</sup> zulässig.

#### 1.6 Einschränkungen im Bereich Mischgebiet - Bekleidung, Schuhe, Schreibwaren, Bau- und Heimwerkerbedarf, Zoofachmarkt

In dem als "Mischgebiet - Bekleidung, Schuhe, Schreibwaren, Bau- und Heimwerkerbedarf, Zoofachmarkt (MI)" (§ 9 BauNVO) festgesetzten Bereich ist eine Verkaufsfläche von max. insgesamt 1.000 m<sup>2</sup> zulässig, in der die Verkaufsfächen für Textilien auf max. 600 m<sup>2</sup> und für Schuhe auf max. 400 m<sup>2</sup> Fläche beschränkt werden.

#### 1.7 Gebäudehöhen

Die max. Gebäudehöhe beträgt im Gewerbegebiet (GE) max. 13,50 m - im Mischgebiet (MI) max. 12,00 m - im allgemeinen Wohngebiet (WA) max. 10,00 m - im Sondergebiet (SO) max. 13,50 m. Die max. Gebäudehöhe wird gemessen über vorhandener Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt der Dachfläche bzw. des Gebäudes.

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

Die innerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen Straßenverkehrsflächen sind bestehende Verkehrswege.

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

Telefon-, Strom-, Wasserversorgungs- und Entwässerungsleitungen sind als Bestand im Geltungsbereich vorhanden.

#### 4. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

##### 4.1 Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die vorhandenen Gehölze in der Parkanlage und entlang der Gräben sind zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfällen wieder zu ergänzen. Düngung und Pflanzenschutz sind nicht zulässig.

##### 5. ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN, SOWIE SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND (§ 9 Abs. Nr. 26 BauGB)

Von der Straßengrenze aus sind Böschungen als Abgrabungen oder 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 sollen möglichst betankt werden.

##### DACHFORM UND -GESTALTUNG

Erlaubt sind Flachdächer, Satteldächer, Warm- und Krüppelwäldächer und versetzte Pultdächer, wobei die Dachneigung bei Satteldächern max. 45° und bei Pultdächern max. 25° betragen darf (Beachtung der max. Gebäudehöhe). Glasbauwerke im Dachbereich wie z.B. Kuppeln sind möglich. Die Dachneigung kann in den Farben rot, rotbraun und anthrazit erfolgen. Ziegel bzw. Betonziegel sind nur in den Materialien natur und engobiert zulässig. Glanzgebundene, glasierte inkl. 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 Burghau.

### WERBUNG

Werbungsträger auf Fassadenflächen im Gewerbe- und Mischgebiet dürfen nur einen untergeordneten Teil der Fassadenflächen einnehmen. Werbeanlagen in den Sondergebieten sind gemäß des speziellen Erscheinungsbildes des jeweiligen Betreibers zugelassen.

### FREILÄCHENGESTALTUNG

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

### ALTERNATIVE / REGENERATIVE ENERGIEN

Anlagen zur Erzeugung alternativer und regenerativer Energien sind im Geltungsbereich des B-Planes ausdrücklich erwünscht.

### C GRÜNORDNERISCHE EMPFEHLUNGEN

#### 1. Fassadenbegrenzung

Gebäude, deren Fassaden ungedämmte Wandflächen aufweisen, sollten durch Rank- u./o. Kletterpflanzen begrünt werden. Einl. Rank- u. o. Kletterhilfen in Form von Rankdrehern o. Spalieren sollten zur Fassadengestaltung beitragen.

#### 2. Dachbegrenzung

Zur Dächern der baulichen Anlagen mit einer Neigung < 1 % sollte eine extensive Dachbegrenzung 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 Pflanzungen sollten mit bodendeckenden Sträuchern und Stauden bepflanzt werden.

### D HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

#### DENKMALSCHUTZ - BODENFUNDE

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

#### GRUNDWASSERSCHUTZ - WASSERVERSORGUNG

Der Teil des Geltungsbereiches westlich der Kreisstraße K 140 liegt im amtlich festgesetzten Wasserschutzgebiet für die Gewinnungsanlage „Tiefbrunnen Burghau“. Betreiber der Gewinnungsanlage sind die Gemeinde Burghau und die Marktgemeinde Burghau. Die als „Anordnung“ bezeichnete Wasserschutzgebietsverordnung vom 11.05.1997 sowie die zur Neuverteilung des Schutzgebiets-Grenzüberschneidung festgesetzte Änderungsverordnung vom 11.09.1990 sind zu beachten. Die Ursprungsverordnung enthält Einschränkungen zu bestimmten Nutzungszwecken. Zum Zweck der Einreihung in die Originalschutzgebietsverordnung wird darauf hingewiesen, dass die Verordnung- und die Änderungsverordnung - für das o. a. Wasserschutzgebiet im Staatsanzeiger des Landes Hessen veröffentlicht wurden (St. Anz. 27/67, S. 806 sowie St. Anz. 42/90, S. 2028). Darüber hinaus liegen die Schutzgebietsunterlagen (einschließlich Kartenteile) u. a. bei der Marktgemeinde Burghau, beim Regierungspräsidium Kassel, Standort Bad Hersfeld, Abt. Umwelt- und Arbeitsschutz, Dezernat 31.1 und beim Kreisausschuss des Landkreises Fulda, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz, zur öffentlichen Einsichtnahme vor. Bezogen auf Nutzungen innerhalb der Wasserschutzgebietsfläche sind sämtliche geplanten baulichen und sonstigen Maßnahmen mit Einwirkung auf den Boden und den Grundwasserhaushalt mit der v. g. Fachabteilung des Kreisausschusses, Landkreis Fulda, abzustimmen.

#### RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004.
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 22.04.1993.
- Planzonenverordnung (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 (GaVO) vom 15.11.1995.
- 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 (HNatG) vom 01.03.2010.

### AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE

#### 1. BESCHEINIGUNG DES AMTES FÜR BODENMANAGEMENT

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 25.10.2011 übereinstimmen. Fulda, den 25.10.2011

#### 2. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS gem. § 2 (1) BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 10.12.2010 beschlossen. Der Beschluss wurde am 27.01.2011 öffentlich bekanntgemacht.

#### 3. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT gem. § 3 (1) BauGB

Der Termin der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde von der Gemeindevertretung am 10.12.2010 beschlossen und am 27.01.2011 ortsüblich bekannt gemacht. Die Auslegung des Planentwurfs mit Begründung und Umweltbericht für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 04.02.2011 bis 11.03.2011.

#### 4. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN gem. § 4 (1) BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden bzw. der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit dem Schreiben vom 02.02.2011 und fand in der Zeit vom 04.02.2011 bis 11.03.2011 statt.

#### 5. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG gem. § 3 (2) BauGB

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 23.05.2011 beschlossen. Der Planentwurf mit Begründung und Umweltbericht hat in der Zeit vom 20.06.2011 bis 25.07.2011 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 09.06.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

#### 6. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN gem. § 4 (2) BauGB

Die Beteiligung der Behörden bzw. der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit dem Schreiben vom 16.06.2011 und fand in der Zeit vom 20.06.2011 bis 25.07.2011 statt.

#### 7. SATZUNGSBESCHLUSS gem. § 10 (1) BauGB

Der Bebauungsplan mit Begründung ist gem. § 10 Abs. 1 BauGB und die baurechtlichen Festsetzungen sind gem. § 94 HBO als Satzung von der Gemeindevertretung am 24.08.2011 beschlossen worden.

Burghau, den 31. OKT. 2011



Hohmann, Bürgermeister

#### 8. INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES gem. § 10 (3) BauGB

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung wurde am 01.09.2011 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist somit am 01.09.2011 rechtskräftig geworden. Er liegt zur Einsicht für jedermann während der Dienststunden in der Gemeindeverwaltung offen.

Burghau, den 31. OKT. 2011



Hohmann, Bürgermeister

### PLANZEICHEN

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

- MI Mischgebiet
- GE Gewerbegebiet
- WA Allgemeine Wohngebiete
- SO Sondergebiet: Elektronikfachmarkt, Sondergebiet: Einzelhandel - Lebensmittelmarkt, Sondergebiet: Bekleidung, Schuhe, Schreibwaren, Bau- u. Heimwerkerbedarf, Zoofachmarkt

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

- GRZ Grundflächenzahl (GE = 0,6 / MI = 0,6 / WA = 0,4 / SO = 0,7)
- GFZ Geschossflächenzahl (GE = 1,6 / MI = 1,2 / SO = 1,4)
- GH Höhe der baul. Anlagen - Gesamtgebäudehöhe (GE = 13,50 m / MI = 12,00 m / WA = 10,00 m / SO = 13,50 m)

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

- O Offene Bauweise
- SD, FD, PD, WD, KWD Satteldach, Flachdach, Pultdach, Walmdach, Krüppelwälddach
- Baugrenze, darf nicht überbaut werden

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

- Straßenverkehrsflächen - Bestand
- Fußwege - Bestand
- P ö öffentlich
- P p privat

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

- Trafostation
- Stromversorgungsabteil

#### FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF UND FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 u. Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 u. Abs. 6 BauGB)

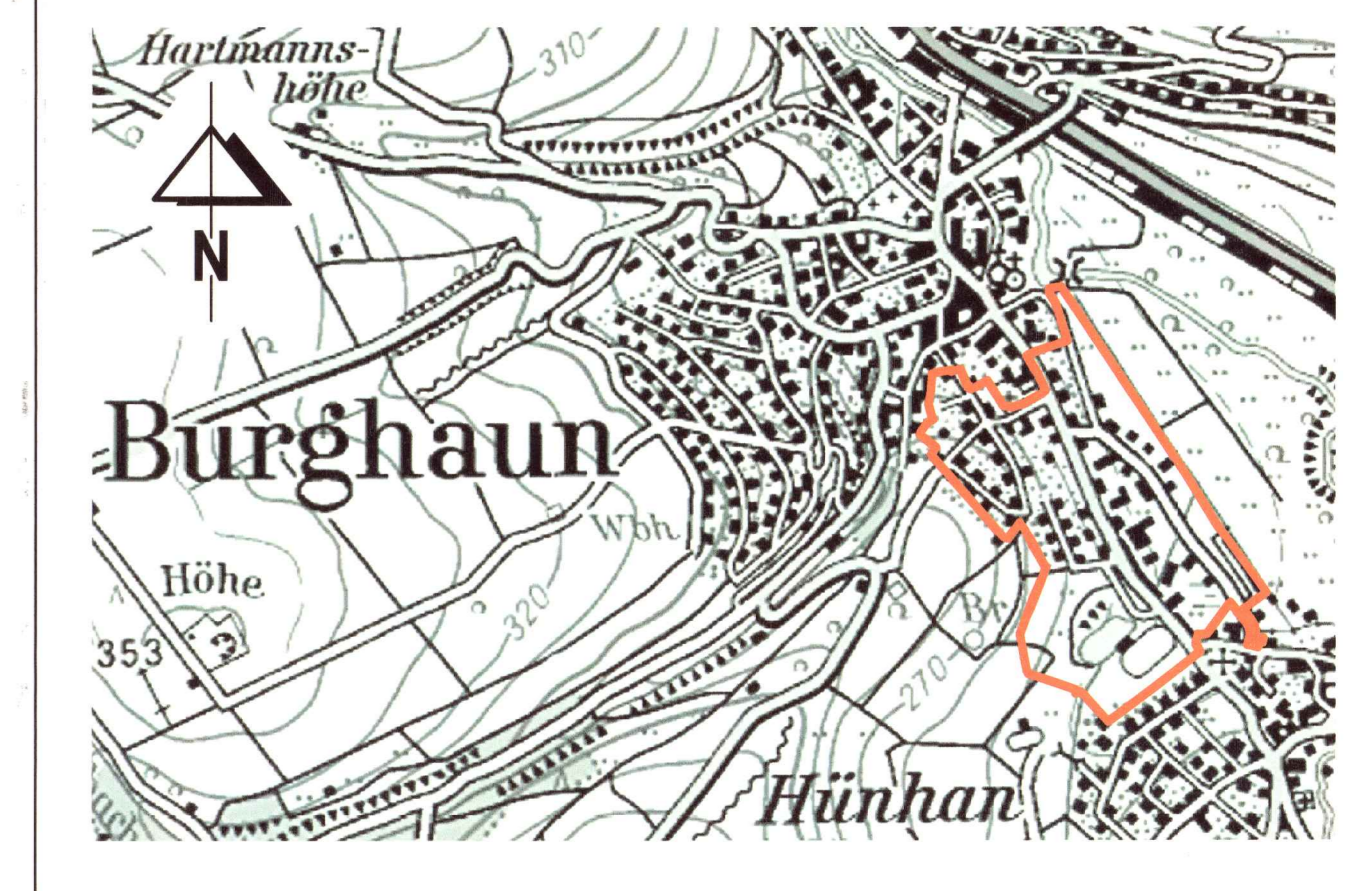
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Parkanlage
- Grünfläche: Sport- und Trainingsplatz
- öffentlich
- Sport- und Trainingsplatz
- geplante Eislauffläche
- Teichanlage

#### WASSERFLÄCHEN (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 u. Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 u. Abs. 6 BauGB)

- WSG II Wasserschutzgebiet
- Grenze - Wasserschutzgebiet
- Grenze - Überschwemmungsgebiet
- Graben mit Bepflanzung

#### SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Vorhandene Grundstücksgrenzen / Flurst. Nr. (Bsp.)
- Grenze von Gebieten unterschiedl. Nutzung
- Best. Gebäude



**Bebauungsplan Nr. 72**  
**"SÜDLICHER ORTSRAND"**  
 Marktgemeinde Burghau / Hünhan  
 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:	E.W.	Datum :	SEPT. 2011
Maßstab:	1 : 1250	Blatt - Nr. :	01

BAUWEISE:				
GEBIET	BAUART	GRZ	GFZ	MAX. GEBÄUDEHÖHE
GE	O	0,6	1,6	13,50 m
MI	O	0,6	1,2	12,00 m
WA	O	0,4	1,2	10,00 m
SO	O	0,7	1,4	13,50 m