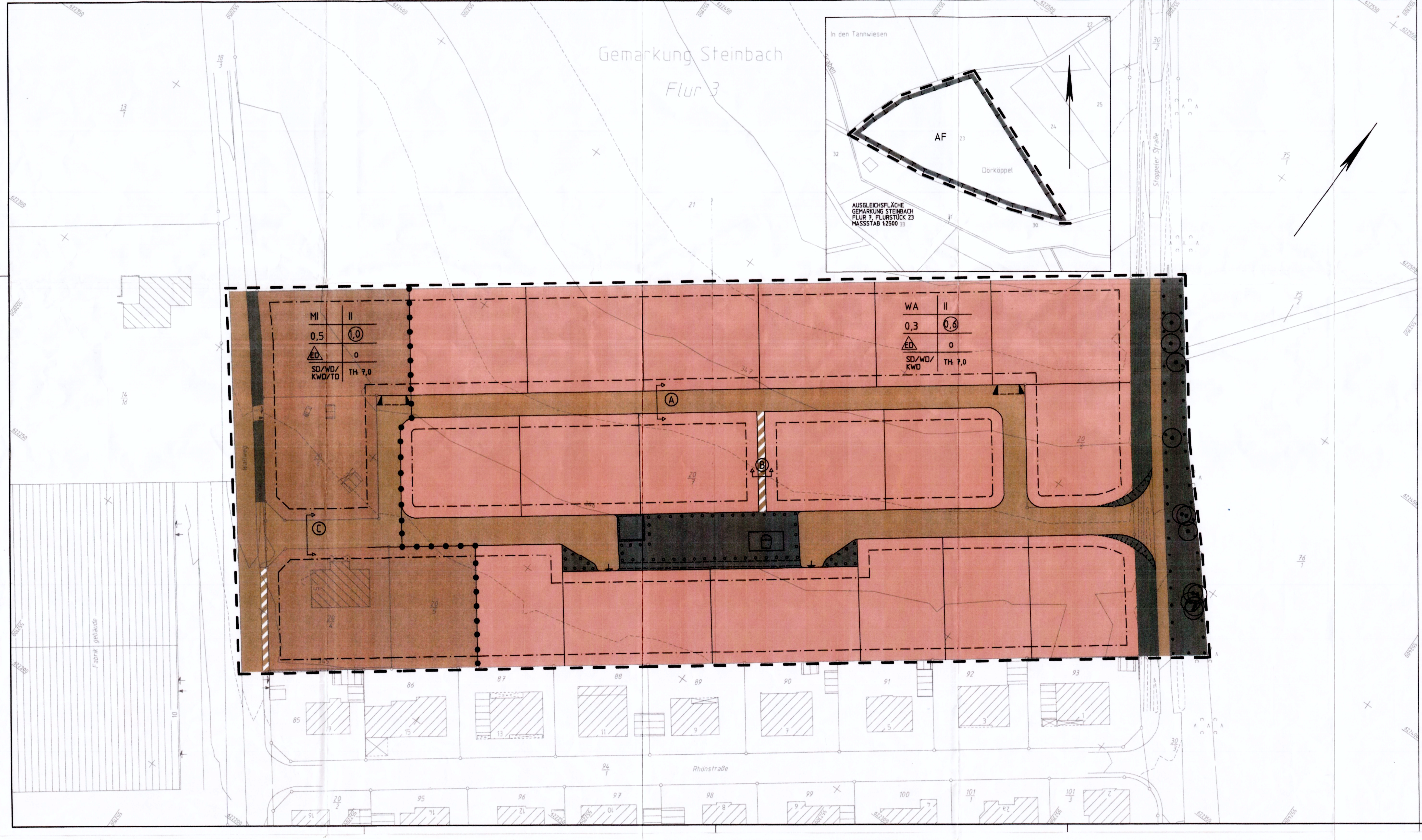

Planzeichen und Festsetzungen

Planzeichen (gem. PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet	WA
Mischgebiet	MI

Maß der baulichen Nutzung

Geschossflächenzahl WA, MI	0,6 1,0
Grundflächenzahl WA, MI	0,3 0,5
Zahl der Vollgeschosse (max)	II
Höhe baulicher Anlagen: Traufhöhe (max)	TH 7,0m über natürl. Gelände

Bauweise, Baugrenze

offene Bauweise	o
nur Einzel-und Doppelhäuser zulässig	ED
Baugrenze	
Dachform: Satteldach, Walmdach Krüppelwalmdach, Tonnendach	SD/WD/KWD/TD

Verkehrsflächen

örtliche Straßenverkehrsfläche	
Verkehrsfläche Gehweg	

Straßenprofile

Schnitt A	6.00 — 75 75 3.00 75 75	Fahrgasse mit befahrbaren Pflasterstreifen (Gehwege, Muldenrinnen)
Schnitt B	2.00	Gehweg mit Pflasterbelag
Schnitt C	7.50 — 1.00 75 4.00 75 1.00	Fahrgasse mit befahrbaren Pflasterstreifen (Gehwege, Muldenrinnen)

Eingang

Einfahrt

Einfahrtbereich

Grünflächen

öffentliche Grünfläche

Spielplatz

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

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

Ausgleichsfläche	AF

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhaltung Bäume

Sonstige Planzeichen

Leitungsrecht für Stromversorgungskabel

Mit Rechten für Zentral- Flüssiggasversorgung belastete Fläche

Gebäude

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Höhenlinie m ÜNN (347)

Flurstücksgrenze (20/4)

Grundstücksgrenze

Abgrabung

Textfestsetzungen

Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 (3) BauNVO

1. Geschossfläche

Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände, sind bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen.

Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 2 i.V.m. § 12 (6) BauNVO

2. Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Es gilt die Stellplatzsatzung.

Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 13 und 14 BauGB

3. Ver- und Entsorgungsleitungen

Die Gebäude sind an die zentrale Wasserversorgungs- und an die zentrale Abwasserentsorgungsanlage anzuschließen. Für Wärmeenergie ist eine Gas-Zentralversorgungsanlage mit Flüssiggas innerhalb des Plangebietes vorgesehen.

Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 a BauGB

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für die Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

4.1 Beschränkung der Bodenversiegelung

Eine Befestigung von Wegen, PKW-Stellplätzen, Garagenzufahrten und nicht überdachten Hofflächen ist nur in wasserdurchlässiger Weise zulässig (z.B. wasserdurchlässiges Pflaster, Pflaster mit hohem Fugenanteil, Schotterrasen, Schotter, Rasengittersteine).

4.2 Verwendung von Niederschlagswasser

Für das Oberflächenwasser der Dachflächen sind auf den Grundstücksflächen Rückhaltemöglichkeiten mit einer Gesamtkapazität von mindestens 3.300 l herzustellen. Über das Zisternenvolumen hinausgehende Niederschlagsmengen sollen der Kanalisation im Straßenkörper zugeführt werden. Hinsichtlich der Verwertung bzw. der Versickerung wird auf § 51 (3) HWG verwiesen.

4.3 Grünfläche Kinderspielplatz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Neupflanzungen im Bereich des Spielplatzes und der Wendeanlagen mit standortgemäßen, herkunftsgerechten Arten der nachfolgenden Liste anzulegen. Diese Bäume und Pflanzen sind insbesondere zur kinderfreundlichen Bepflanzung von Gärten und Anlagen geeignet.

Gehölzartenauswahl

Bäume:
Fagus silvatica - Rot-Buche
Tilia cordata - Winter-Linde
Acer platanoides - Ahorn
Carpinus betulus - Hainbuche

Sträucher:
Berberis vulgaris - Berberitze
Corylus avellana - Haselnuss
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa canina L. - Hagebutte
Cornus sanguinea - Hartriegel
Hibiscus - Hibiskus

Pflanzgrößen
Hochstämme: 3xv., StU. 16 - 18 cm
Heister: 3xv., 250 - 275 cm
Sträucher: 2xv., 100 - 150 cm

4.4 Ausgleichsfläche außerhalb Geltungsbereich

Als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft wird eine flächige Bepflanzung in der Gemarkung Steinbach, Flur 7, Flurstück 23 als naturnaher Laubwald festgesetzt. Das Flurstück hat eine Größe von gesamt 24.248 m² und ist Bestandteil des Bebauungsplans, siehe Planausschnitt. Der Flächenanteil der Ausgleichsfläche erfolgt in Abstimmung mit der UNB des Landkreises Fulda für Ackerflächen im Verhältnis 1:0,6. Für den B-Plan Nr. 58 wird eine Ausgleichsfläche von 15.180 m² zur Bepflanzung berechnet. Die vorhandene Grünfutter-Silage mit Zufahrt innerhalb Flurstück 23 bleibt erhalten und von der Ausgleichsmaßnahme unberührt.

Die Kompensation für den Eingriff in den nach § 15 d HENatG geschützten Lebensraum Feldgehölz westlich entlang der Stoppeler Straße ist in der Erhöhung der Ausgleichsfläche auf ca. 2,0 ha enthalten.

Innerhalb der Ausgleichsfläche Flurstück 23, Flur 7, Gemarkung Steinbach sind in Vorabstimmung mit dem Forstamt Burghaun Neupflanzungen mit standortgemäßen, herkunftsgerechten Arten anzulegen.

Einsaatmischung aus Weißklee, Gelbklee, Fadenklee, Schafschwingel, Rotschwingel.

Gehölzartenauswahl

Hauptbaumarten:
Quercus petraea - Traubeneiche 80%
Fagus sylvatica - Rotbuche 20%
Pflanzabstände 2,5 m zw. den Reihen, 0,7m in der Reihe, trupp-, gruppen- und horstweise Mischung

Nebenbaumarten: im Randbereich einzubringen
Fraxinus exselsior - Esche
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Prunus avium - Vogelkirsche
Pyrus pyraster - Wildbirne
Malus sylvestris - Wildapfel
Acer campetre - Feldahorn
Pflanzabstände 2,5 m zw. den Reihen, 1,5 m in der Reihe

Sträucher:
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa canina - Hundsrose
Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
Pflanzabstände 1,5m x 1,5 m

Pflanzgrößen
Bäume: 40-60 (80) cm, 2-jährige Sämlinge bzw. 3-jährige Sämlinge, einmal verschulte Pflanzen, kein Wurzelschnitt bei der Pflanzung
Sträucher: 2xv., 100 - 150 cm

Pflanzenmenge
Hauptbaumarten 7.500 Stk. (6.000 Traubeneichen, 1.500 Rotbuchen, ca.1,5 ha bepflanzte Fläche)
Nebenbaumarten 500 Stk. (ca. 0,2 ha bepflanzte Fläche)
Sträucher 1.500 Stk. (ca. 0,3 ha bepflanzte Fläche)

Pflege und Entwicklung
Im Rahmen der 6-jährigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege werden Pflegemaßnahmen wie Nachpflanzungen, Wässerung bei extremer Trockenheit, Ausmähen der Flächen mit Gehölzbestand unter 1 m Höhe, Forstschutzmaßnahmen oder Zaunreparatur nur durchgeführt, wenn dies für die Sicherung und Entwicklung der Maßnahme notwendig ist.

Festsetzungen gem. § 9 (1) 25 b BauGB

5. Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Heimische Gehölze mit mehr als 60 cm Stammumfang - gemessen in 1 m Höhe - sowie hochstämmige Obstbäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfällen wieder zu ergänzen. Falls dadurch die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig.

Düngung und Pestizideinsatz sind nicht zulässig.

Festsetzungen gem. § 81 HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB und Baugestaltungssatzung Gemeinde Burghaun vom 28.01.2004

A. Dachgestaltung

Als Dachformen sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 36° bis 45° zugelassen. In der Baufläche MI ist entsprechend dem Bestand zusätzlich die Dachform Tonnendach zugelassen.
Die Dacheindeckung kann in den Farben rot, rotbraun und anthrazit erfolgen.
Ziegel und Betonziegel sind nur in den Materialien natur und engobiert zugelassen.
Glasierte Materialien sind nicht zugelassen.
Die Drempelhöhe (Kniestockhöhe von Oberkante Rohfußboden bis Anschnitt Unterkannte Sparren außen) darf bei 2-geschossigen Gebäuden 0,65 m (0,50 m Massivteil + 0,15 m Fußpfette) nicht überschreiten.
Als Dachaufbauten sind Schlepp-, Giebel-, Trapez-, Walm- und reine Dreiecksgauben erlaubt. Die maximale Gaubengröße darf bei 2-geschossiger Bauweise die 1/2 Dachlänge und 1/3 der Dachhöhe betragen, die Höhe von Dreiecksgauben darf 2,20 m nicht überschreiten.
Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform, -neigung und -eindeckung auszuführen.

B. Grundstückseinfriedung

Grundstückseinfriedungen mit Zaunanlagen dürfen das Wechseln von bodengebundenen Kleintieren nicht einschränken und eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

C. Grünflächen auf Grundstücken

Es ist eine ökologische Anlage und Pflege der Grünflächen durchzuführen. Für Neuanpflanzungen werden standortgemäße Bäume und Sträucher sowie regional typische Obstbaumarten empfohlen.

Hinweise

Niederschlagswasser

Hinsichtlich des Oberflächenwassers der Dachflächen und der versiegelten Grundstücksflächen wird auf die Paragraphen § 43 Abs. 3, § 51 Abs. 3 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) verwiesen.

Nach § 51 Abs. 3 HWG soll das Niederschlagswasser von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.

Gemäß § 43 Abs. 3 HWG darf die Grundwasserneubildung durch Versiegelung des Bodens oder durch andere Beeinträchtigungen der Versickerung nicht wesentlich eingeschränkt werden.

Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde entdeckt, sind diese nach § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen gem. § 20(3) DSchG.

Die Anzeigepflicht gem. § 20 DSchG ist in zu erteilende Baugenehmigungen aufzunehmen.

Telekommunikationsanlagen

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

Gemeinde Burghaun, OT Steinbach
Bebauungsplan Nr. 58 (WA/MI) "Fettstricke II"

Dieser Bebaungsplan wird aufgestellt auf der Grundlage von:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90)
- § 5 der Hess. Gemeindeordnung (HGO)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	am 28.11.01	**frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB** vom: 29.09.03 bis 06.10.03, bekanntgemacht am 18.09.03
bekanntgemacht	am 18.09.03	**Beteiligung der Träger öff. Belange** gem. § 4 (1) BauGB vom 27.02.04 bis 29.03.04
1. Entwurfsbeschluss (Offenlegungsbeshluss)	am 28.01.04	**1. Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB** vom: 11.03.04 bis 19.04.04, bekanntgemacht am 04.03.04
2. Entwurfsbeschluss (Offenlegungsbeshluss)	am	**2. Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB** vom: bis, bekanntgemacht am
3. Entwurfsbeschluss (Offenlegungsbeshluss)	am	**3. Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB** vom: bis, bekanntgemacht am
Satzungsbeschluss nach § 10(1) BauGB	am 01. OKT. 2008	**Bestätigung der Verfahrensvermerke** den Bürgermeister
Genehmigung nach § 10 (2) BauGB -entfällt-		
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach § 10(3) BauGB	am 20. NOV. 2008	den Bürgermeister
rechtskräftig ab 20. NOV. 2008		

Nr.	Art der Änderung	Datum	Name
1	Hinweis auf Ausgleich für Feldgehölz (§ 15 d HENatG)	Juli 04	Friedrich

Bearbeitet im Auftrag Gemeinde Burghaun:

PÖYRY
Pöyry Infra GmbH
Rangstraße 9, 36037 Fulda
Tel: 0661 9747-0, Fax: 0661 9747-39

27570	Datum	Zeichen
bearbeitet	Feb. 04	FDR
gezeichnet	Feb. 04	DAE
geprüft:		

Gemeinde Burghaun
Der Gemeindevorstand
Schloßstraße 15 36151 Burghaun Tel.: 06652/9601-0 Fax: 06652/9601-26

Bauvorhaben:	Bebauungsplan Nr. 58 "Fettstricke II" Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet Gemarkung Steinbach	Anlage Nr. 1 / Blatt Nr. 1
Bezeichnung:	Lageplan	Maßstab: 1 : 500
Bürgermeister		Bauamtsleiter

27570-F\BBP-NR58.PLT Stand vom: 29.07.04-DAE geplottet am: 06.09.04