

Marktgemeinde Burghaun, Ortsteil Steinbach

Begründung

Bebauungsplan

„Am Ring“

Vorentwurf

Planstand: 11.02.2025

Projektnummer: 24-2965

Projektleitung: Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1. Vorbemerkungen	3
1.1 Planerfordernis und -ziel	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3 Regionalplanung	6
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung	7
1.5 Verbindliche Bauleitplanung	8
1.6 Innenentwicklung	8
1.7 Verfahrensart und -stand	9
2. Inhalt und Festsetzungen	10
2.1 Allgemeine Wohngebiete	10
2.2 Grundflächenzahl	10
2.3 Zahl der Vollgeschosse	10
2.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	11
2.5 Verkehrsflächen	11
2.6 Öffentliche Grünflächen und Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	11
2.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	11
2.8 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	12
3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 91 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)	13
3.1 Gestaltung baulicher Anlagen	13
3.2 Einfriedungen	13
3.3 Abfall- und Wertstoffbehälter	13
3.4 Grundstücksfreiflächen	13
4. Berücksichtigung umweltschützender Belange	14
4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	14
4.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung	14
4.3 Biotoptypen und Vegetationsbestand	14
4.4 Böden und Bodentypen	15
4.5 Artenschutzrechtliche Belange	15
4.6 Schutzgebiete	16
5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	16
5.1 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet	16
5.2 Überschwemmungsgebiet / Oberirdische Gewässer	16

5.3	Wasserversorgung	17
5.4	Abwasserbeseitigung	17
6.	Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	17
7.	Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	18
8.	Vorsorgender Bodenschutz	18
9.	Kampfmittel	19
10.	Immissionsschutz	19
11.	Denkmalschutz	20
12.	Weitere nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise	20
12.1	Bodenordnung	20
12.2	Stellplatzsatzung	20
12.3	DIN-Normen	20
13.	Flächenbilanz	20
14.	Anlagen und Gutachten	21

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Marktgemeinde Burghaun verfügt im Ortsteil Steinbach seit vielen Jahren über keine eigenen Baugrundstücke mehr, welche die stetige Nachfrage nach Bauland im zweitgrößten Ortsteil der Gemeinde decken könnte. Nach einem Brand auf einem landwirtschaftlichen Anwesen im Osten des Ortsteils zwischen der Landesstraße L 3380 und der Ortslage wurden die Reste der landwirtschaftlichen Gebäude zwischenzeitlich abgerissen. Der landwirtschaftliche Betrieb plant gegenwärtig den Neubau einer Halle im Außenbereich. In diesem Zuge ergibt sich für die Gemeinde die Gelegenheit, die bisherigen Flächen des Betriebes in der Nähe der bestehenden Ortslage zu erwerben und einer neuen baulichen Nutzung zuzuführen.

Aufgrund der Lage der Fläche, welche der untenstehenden Abbildung zu entnehmen ist, bietet sich grundsätzlich die Möglichkeit zum Anschluss an die bestehenden kommunalen Infrastrukturen. Gegenwärtig kann davon ausgegangen werden, dass auf der Fläche rd. 20 Bauplätze ausgewiesen werden könnten. Die Erschließung des Plangebiets ist auf nördlicher und westlicher Seite durch die Straße „Am Ring“ gewährleistet.

Für das Gebiet besteht bisher kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Aus diesem Grund hat die Marktgemeinde Burghaun am 12.11.2024 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Am Ring“ mit der Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich beschlossen.

Lage des Plangebiets



Quelle: natureg.hessen.de

Zur Ausweisung gelangt ein Allgemeines Wohngebiet im Sinn des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Angestrebt wird vorwiegend eine offene Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern, überwiegend als freistehende Einzelhäuser, welche die Bebauungsstruktur der ländlich geprägten Ortslage aufgreift. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über einen Anschluss an die nördlich verlaufende Straße „Am Ring“ und weiterführend zur Landesstraße L 3380.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am östlichen Siedlungsrand des Ortsteils Steinbach. Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt rd. 2,2 ha. Das Plangebiet selbst weist eine landwirtschaftlich-ackerbauliche Nutzung mit einem südlich verlaufenden Gehölzstreifen auf, welcher den Steinbach vom Plangebiet abgrenzt. Die bestehenden Landwirtschaftsgebäude in der westlichen Hälfte des Plangebietes werden im Rahmen des Vorhabens abgebrochen. Im Osten verläuft in Nord-Süd-Ausrichtung die Landesstraße L 3380. Im Norden und im Westen grenzen wohnbauliche und gemischte Nutzungen an (u.a. Tankstelle mit Kfz-Werkstatt). Das Gebiet fällt topografisch nach Süden zum Steinbach ab.

Fotodokumentation



Blick nach Osten ins Plangebiet



Blick nach Südwesten in die Straße „Am Ring“



Blick nach Nordwesten von der Landesstraße



Blick nach Westen in die Ortslage; zur Tankstelle und Werkstatt. Links abzubrechende lw. Geb.

1.3 Regionalplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Regionalplan Nordhessen 2009 teilweise als *Vorranggebiet Siedlung Bestand* und teilweise als *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (G)* dargestellt.

Nach den raumordnerischen Grundsätzen (G) und den entsprechenden Ausführungen im Regionalplan Nordhessen 2009 sind die festgelegten *Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft* für die landwirtschaftliche Bodennutzung geeignet und dieser in der Regel vorbehalten. Eine Inanspruchnahme für andere Raumansprüche ist jedoch unter besonderer Berücksichtigung des landwirtschaftlichen Belangs, unter anderem für die städtebauliche Entwicklung von Siedlungs- und Gewerbeflächen im Umfang von bis zu 5 ha im Zusammenhang mit der bebauten Ortslage unter Beachtung der Ziele der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung und dem Bruttowohnsiedlungsflächenbedarf, zulässig. Die Darstellung der *Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft* an den Ortsrändern soll demnach Spielraum für die Siedlungsentwicklung schaffen.

Der Regionalplan Nordosthessen – Entwurf zur ersten Offenlegung (Stand 09/2024) stellt das Plangebiet als *Vorranggebiet Landwirtschaft (Z)* dar. Diese Darstellung stünde dem Planvorhaben aktuell entgegen. Die Marktgemeinde Burghaun nimmt die vorliegende Bauleitplanung daher auch zum Anlass, um eine Anpassung dieser Darstellung in der Fortschreibung des Regionalplanes zu erwirken.

Zusammenfassend wird davon ausgegangen, dass das Plangebiet derzeit grundsätzlich mit den aktuell geltenden Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist und diese Vereinbarkeit auch im Zuge der Fortschreibung des Regionalplans hergestellt werden kann aufgrund der Kleinflächigkeit und der bestehenden Vorprägung durch die Landesstraße.

Ausschnitt Regionalplan Nordhessen 2009



Entwurf zur ersten Offenlegung (09/2024)

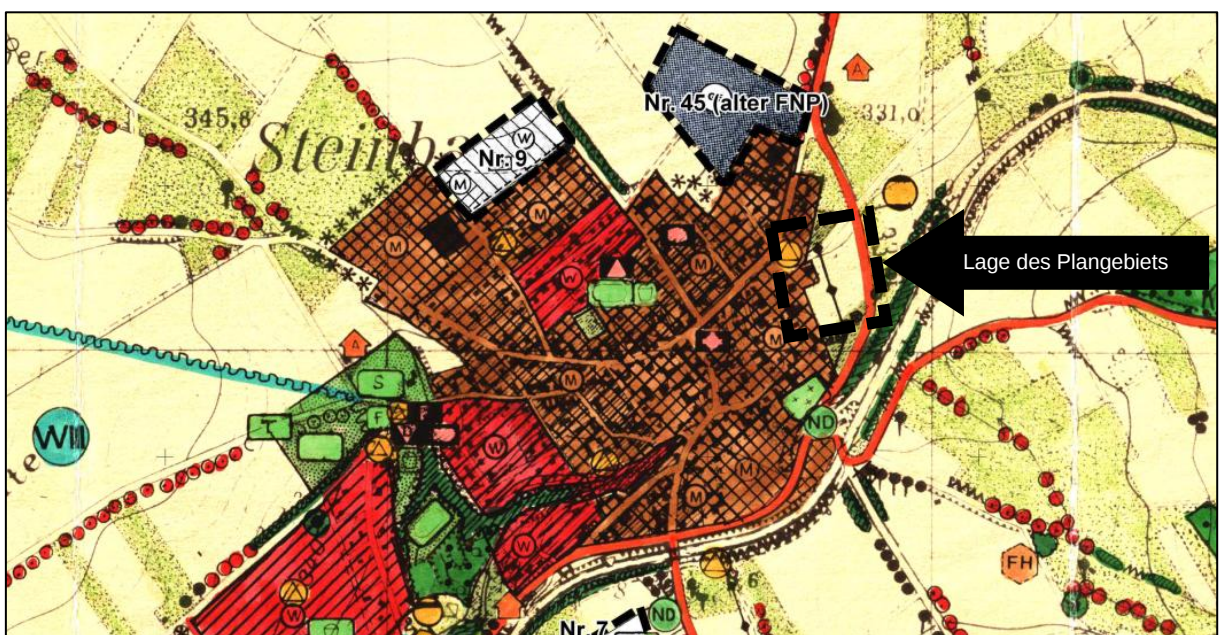


Quelle: Regierungspräsidium Kassel

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Burghaun stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die Darstellung des Flächennutzungsplanes der vorliegenden Planung somit zunächst entgegen. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Planziel einer Darstellung von einer Wohnbaufläche erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes.

Ausschnitt Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Burghaun



Quelle: Marktgemeinde Burghaun

1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet besteht bisher kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan, weshalb zur Umsetzung der Planungsziele die Aufstellung des vorliegenden Planes erforderlich ist. Auch unmittelbar angrenzende Bebauungspläne existieren nicht.

1.6 Innenentwicklung

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.

In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass im Rahmen der Abwägung bzw. vor der Neuinanspruchnahme von Flächen die Möglichkeiten der Innenentwicklung betrachtet werden müssen.

Die Marktgemeinde Burghaun ist grundsätzlich bestrebt, durch eine stabile Bevölkerungsbilanz die nach wie vor gut ausgebaute Infrastruktur dauerhaft und gerade auch in den Ortsteilen zu erhalten. Die Marktgemeinde Burghaun ist hierbei aktiv darum bemüht, die Siedlungsentwicklung über Maßnahmen der Innenentwicklung und der baulichen Nachverdichtung zu betreiben.

Die Flächenansprüche und die Entwicklungsmöglichkeiten können allerdings nicht ausschließlich durch die Innenentwicklung und Nachverdichtung abgedeckt werden. Bei Baulücken stellt sich die Situation oft so dar, dass diesen seitens der Eigentümer eine eigene Nutzung zugeführt oder diese für Familienangehörige für eine spätere Bebauung vorgehalten werden. Aus diesem Grund ist die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer hier auch nicht gegeben. Nachverdichtungen werden u.a. kritisch gesehen und eine Bereitschaft zur Mobilisierung dieser Flächen besteht oftmals nur in sehr eingeschränktem Maße. Es gilt daher, durch ein vielfältiges Wohnraumangebot ein möglichst differenziertes Angebot bereitzustellen, wozu auch Neubauflächen gehören.

Das vorliegende Plangebiet kennzeichnet sich zum einen durch die Nachfolgenutzung und Umwidmung des in Teilen durch einen Brand zerstörten landwirtschaftlichen Betrieb bzw. dessen Halle und die weitergehende Arrondierung von Flächen in dem von dem Steinbach und v.a. der Landesstraße im Osten begrenzten Areal, welches sich für eine Siedlungsarrondierung geradezu anbietet und aufgrund der Größe und der Beschränkungen durch Gewässer, Ortslage und Landesstraße für die Landwirtschaft ohnehin nur noch eine eingeschränkte Bedeutung hat. Darüber hinaus können bereits bestehende Infrastrukturen in Teilen mitgenutzt werden.

Zusammenfassend wird daher die vorliegende Planung zur Arrondierung der Ortslage zu wohnbaulichen Flächen als zielführend und vertretbar eingestuft.

1.7 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	_____ Bekanntmachung: _____
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	_____ Bekanntmachung: _____
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: _____ Frist: _____
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	_____ Bekanntmachung: _____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: _____ Frist: _____
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	_____

Die Bekanntmachungen erfolgen im amtlichen Bekanntmachungsorgan der Marktgemeinde Burghaun.

2. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

2.1 Allgemeine Wohngebiete

Entsprechend dem formulierten Planziel wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Gemäß § 4 BauNVO sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen können gemäß § 4 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden. Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden vorliegend ausgeschlossen, da diese Betriebe aufgrund ihres in der Regel anzunehmenden Flächenbedarfs mit dem vorliegenden relativ kleinen Wohngebiet nach diesseitiger Einschätzung kaum vereinbar sind und dem primären Ziel zur Schaffung von Wohnbauflächen damit entgegenstehen. Darüber hinaus können diese Betriebe mitunter Verkehre und immissionsschutzrechtliche Konflikte erzeugen, die vorliegend aus städtebaulichen Gründen vorbeugend ausgeschlossen werden sollen.

2.2 Grundflächenzahl

Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird in der Plankarte durch Einschrieb in der Nutzungsmatrix mit 0,4 festgesetzt. Sie entspricht damit den Orientierungswerten der BauNVO und sorgt für eine effiziente Ausnutzbarkeit der Flächen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden (GRZ II).

2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (Z) im Allgemeinen Wohngebiet wird in der Plankarte durch Einschrieb in der Nutzungsmatrix mit $Z = II$ festgesetzt, um eine ortsbildangepasste und dem südlich angrenzenden baulichen Bestand entsprechende Bebauung zu ermöglichen. Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Auf weitere Höhenfestsetzungen wird vorliegend verzichtet, da Belange des Orts- und Landschaftsbild durch die Gebietsentwicklung vorliegend nicht erheblich beeinträchtigt werden und die Begrenzung der Zahl der Vollgeschossen vorliegend als ausreichend erachtet wird.

2.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet sind der Planzeichnung zu entnehmen und durch Baugrenzen definiert. Pkw-Stellplätze, Garagen und überdachte Pkw-Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind darüber hinaus innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern sie anderweitigen Festsetzungen (z.B. nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB: Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) nicht entgegenstehen. Ein weitergehenden Regelungsbedarf besteht in diesem Gebiet nach vorliegender Einschätzung und Bewertung nicht.

2.5 Verkehrsflächen

Die öffentlichen sowie die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind in der Planzeichnung durch entsprechende Flächensignaturen festgesetzt. Die Erschließung des Gebiets erfolgt von Nordosten und im Westen über Anschlüsse an die bestehende Straße „Am Ring“. Insofern kann vorliegend eine Art „Ringerschließung“ realisiert werden. Die zentral liegenden Grundstücke werden durch eine mittig im Gebiet liegende Stichstraße erschlossen. Im Süden wird im Bereich der bestehenden Schmutzwasserleitung ein Wirtschaftsweg festgesetzt. Dieser soll den Anschluss an den bestehenden Schmutzwasserkanal sicherstellen und eine Zuwegung zur südlich angrenzenden Fläche für die Rückhaltung vom Niederschlagswasser ermöglichen.

Ob und unter welchen Voraussetzungen eine Anbindung über die Straße „Am Ring“ an die Landesstraße L 3380 erfolgen kann, soll im Zuge des Verfahrens u.a. mit Hessen mobil geklärt und abgestimmt werden.

2.6 Öffentliche Grünflächen

Zur städtebaulich-grünordnerischen Einbindung und Gestaltung des Gebietes werden im Norden Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ festgesetzt. Dadurch sollen die nordöstlichen Bauflächen gestalterisch von der Straße „Am Ring“ abgegrenzt werden. Die Flächen sind dementsprechend von baulichen Anlagen freizuhalten.

Die Bereiche mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ sind von baulichen Anlagen freizuhalten. Diese Bereiche sollen eine Eingrünung des Gebietes nach Osten bzw. zur Landesstraße hin sicherstellen. Weitere Maßnahmen werden zum Entwurf hin konkretisiert.

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

Für den gesamten Geltungsbereich gilt, dass Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen sowie Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise mit einem mittleren Abflussbeiwert von maximal 0,5 (Anteil des zu versickernden Niederschlagswassers) zu befestigen sind, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Belange entgegenstehen. Diese Maßnahme dient der Reduzierung des Oberflächenabflusses und der Versiegelung. Letztlich erfolgt damit auch ein Beitrag zur Eingriffsminimierung.

In diesem Zusammenhang ist auch die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung zu verstehen, welche als unzulässig festgesetzt wird.

Die Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Teichen, die Verwendung im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser oder Abdichtungen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bleiben hiervon natürlich unberührt.

Zur Förderung der Durchgrünung und der Biodiversität im Plangebiet wird bestimmt, dass flächige Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m² Fläche unzulässig sind, soweit es sich nicht um Wege handelt und sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen. Dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen mit einer Breite von bis zu 60 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Übergang zum Außenbereich und der angrenzenden Ufergehölze und des Gewässers im Süden setzt der Bebauungsplan aus städtebaulich-ökologischen Überlegungen heraus fest, dass zur Außenbeleuchtung ausschließlich vollabgeschirmte Leuchten mit einer Farbtemperatur von max. 2200 Kelvin zulässig sind, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio = gerichtete Abstrahlung mit Hilfe von Blendkappen oder entsprechenden Projektionstechniken). Damit kann ein Beitrag zur Reduzierung der sogenannten Lichtverschmutzung und den damit einhergehenden negativen Einflüssen von Siedlungsbereichen auf Natur und Umwelt geleistet werden. Der Einsatz von Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht ist dementsprechend ebenfalls unzulässig. Blendwirkungen und Ausleuchtungen benachbarter Bereiche außerhalb des Geltungsbereiches sind auszuschließen, um den Eingriff in Natur und Umwelt zu reduzieren.

Die festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dient der Entwicklung des natürlichen Bachlaufes mit der entsprechenden standortgerechten Ufervegetation. Im Bereich der überlagerten Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser sind naturnah gestaltete Anlagen zur Rückhaltung und zur gedrosselten Ableitung in den Vorfluter zulässig. Die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, ist im dargestellten Gewässerrandstreifen verboten.

Die Entwicklungsziele werden zum Entwurf konkretisiert. Weitere Ausgleichsflächen und / oder -maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs werden zum Entwurf hin ergänzt. Auch die Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird bei Bedarf zur Entwurfsfassung vorgenommen.

2.8 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Ein- und Durchgrünung des Plangebiets sind die in der Plankarte zum Erhalt bzw. zur Anpflanzung festgesetzten Bäume fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang oder wenn Bäume nicht erhalten werden können (z.B. aus bautechnischen Gründen) sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Für Neu- oder Ersatzpflanzungen ist ein Mindest-Stammumfang von 14-16 cm vorzusehen. Die Standorte dürfen je Symbol um 10m variieren, um für den Vollzug der Bauleitplanung ausreichend Flexibilität sicherzustellen.

Für eine grünordnerische Integration des Plangebietes sind Flachdächer und flach geneigte Dächer von Hauptgebäuden bis 10 Grad Neigung sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Vegetationstragschicht muss eine Mindeststärke von 8 cm aufweisen, um eine Wirksamkeit der Maßnahme zu entfalten.

Die Kombination von Dachbegrünungen mit Solar- und Photovoltaikanlagen sowie die Ausbildung intensiver Dachbegrünungen oder Retentions-Gründächer ist ausdrücklich zulässig. Aussparungen der Dachbegrünung sind im Bereich notwendiger Dachaufbauten wie Lüftungsschächte, Wartungsflächen und -wege, etc. zulässig.

3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 91 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

3.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Aus gestalterischen Gründen sind im Plangebiet nur Flachdächer, Satteldächer und Pultdächer zulässig. Damit soll der bestehenden Bebauung in der Ortslage Rechnung und eine ortstypische Entwicklung baulicher Anlagen ermöglicht werden. Bei Satteldächern im Allgemeinen Wohngebiet sind Dachneigungen zwischen 25 Grad und 35 Grad zulässig. Bei Pultdächern sind Dachneigungen zwischen 15 Grad und 25 Grad zulässig.

Aus vorgenannten Gründen sind bei geneigten Dächern ab 15 Grad zur Dacheindeckung nur nicht glänzende Materialien in den Farbtönen rot, braun, grau, matt-silber (mattglänzend), anthrazit sowie dauerhafte Begrünungen zulässig. Dies gilt nicht für Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solarthermie und Photovoltaik-Anlagen), die von diesen Bestimmungen zur Förderung Erneuerbarer Energien ausdrücklich ausgenommen sind.

3.2 Einfriedungen

Im Geltungsbereich sind ausschließlich offene Einfriedungen wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter, Holzzäune oder Streckmetall in Verbindung mit Laubstrauchhecken zulässig, um einen möglichst offenen städtebaulichen Charakter zu realisieren. Mauersockel sind - mit Ausnahme von Stützmauern - unzulässig. Die Einfriedungen sind aus gestalterischen Gründen mit standortgerechten Laubsträuchern zu bepflanzen oder mit Kletterpflanzen zu beranken. Geschlossene oder blickdichte Einfriedungen und Zäune aus Kunststoff (mit Kunststoffen durchflochtene Metallgitter, usw.) sind, der vorstehenden Intention folgend, unzulässig.

3.3 Abfall- und Wertstoffbehälter

Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter können sich negativ auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken. Sie sind daher aus gestalterischen Gründen gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen und entweder in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen, mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.

3.4 Grundstücksfreiflächen

Zur Durchgrünung und optischen Aufwertung des Plangebietes sind die nicht überbauten Grundstücksflächen als naturnahe Grün- und Gartenfläche zu gestalten. Mind. 30 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen (siehe Artenempfehlungen). Es gelten 1 Baum 25 m² oder 1 Strauch 5 m².

4. Berücksichtigung umweltschützender Belange

4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden.

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Um Doppelungen zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert. Der Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag wird der Begründung zum Entwurf (nach Einholung der umweltrelevanten Stellungnahmen im Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) beigelegt.

4.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung

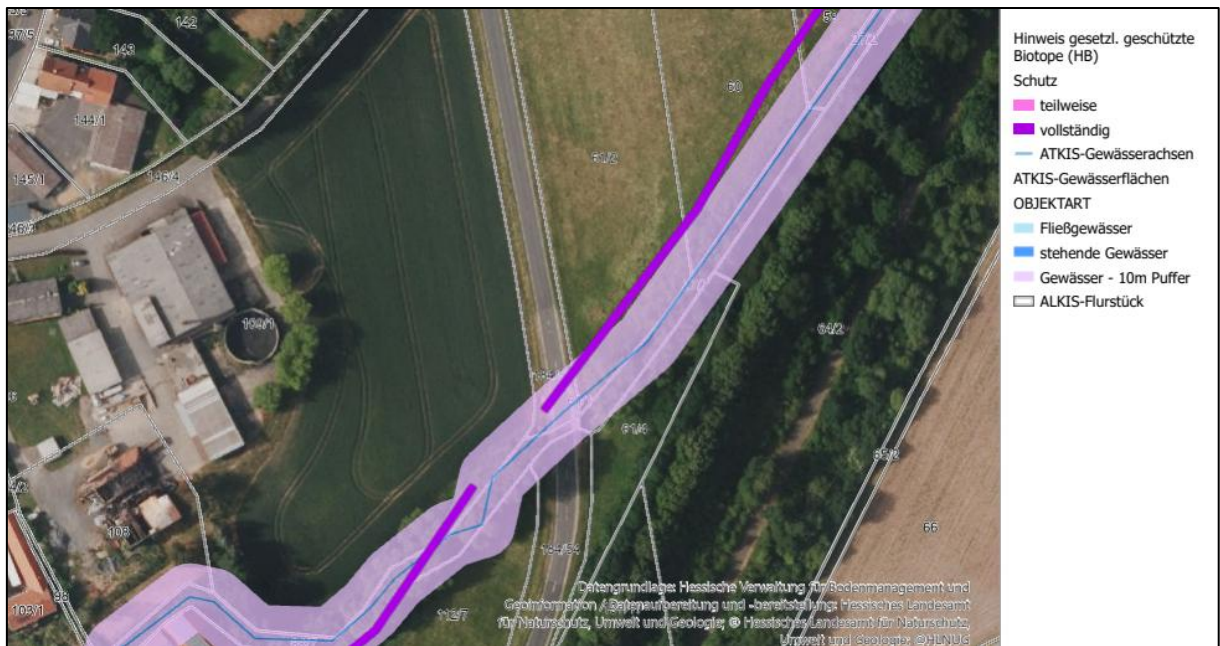
Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden. Innerhalb der Ausgleichsfläche werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, die zumindest in Teilen für den erforderlichen Ausgleich angerechnet werden können.

Das verbleibende Ausgleichsdefizit wird zum Entwurf hin final ermittelt. Entsprechende Regelungen zum Ausgleich werden dann entsprechend in die Planung integriert.

4.3 Biotoptypen und Vegetationsbestand

Das Plangebiet wird weitgehend ackerbaulich genutzt. Im Westen befinden sich die noch bestehenden aufgelassenen landwirtschaftlichen Gebäude und Flächen sowie das niedergebrannte landwirtschaftliche Objekt. Im Süden grenzt der Steinbach mit seinem Gewässerrandstreifen (10m) an. Die dort befindliche Begleitvegetation sind gemäß Natureg-Viewer als gesetzlich geschützte Biotope einzustufen Biotop-Nr. 313, Gehölze am Stein-Bach, Biotoptyp: Gehölze feuchter bis nasser Standorte, Biotoptyp-Nr. 02.200, Schutz vollständig.

Allgemeine Vegetationsstrukturen



Quelle: <https://natureg.hessen.de/>

4.4 Böden und Bodentypen

Die Böden im Plangebiet sind weitgehend als Pseudogleye und Parabraunerde-Pseudogleye mit Haftpseudogleyen aus Löss, z.T. Lössfließerde (Pleistozän) anzusprechen (gem. Bodenflächenkataster Maßstab 1:50.000; <https://bodenviewer.hessen.de/>). Im unmittelbaren Umfeld des Steinbach sind Auengleye aus Auenschluff, -lehm und/oder -ton, örtl. Kolluvialschluff (Holozän) zu erwarten.

Die Bodenfunktionsbewertung stellt das Plangebiet mit dem Funktionserfüllungsgrad „mittel“ dar. Aufgrund der Hangneigung ist laut Bodenviewer Hessen weitgehend eine hohe natürliche Erosionsgefährdung bzw. bei Bedeckung im Rahmen der Fruchtfolge eine geringe Erosionsgefährdung vorhanden.

4.5 Artenschutzrechtliche Belange

Auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten sind insbesondere,

1. Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
2. Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (d.h. nicht im Zeitraum vom 01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
 - a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
 - b) Bestandsgebäude sind ganzjährig unmittelbar vor Durchführung von Bau-, Änderungs- und Abrissmaßnahmen durch einen Fachgutachter daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind. Diese Maßnahmen sollten möglichst außerhalb der Wochenstubenzeit von Fledermäusen (01.05. bis 31.07.) durchgeführt werden und durch eine qualifizierte Person begleitet werden.

- c) Höhlenbäume sind ganzjährig unmittelbar vor der Rodung durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von geschützten Tierarten zu überprüfen.
- d) Während den Baumaßnahmen ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten. Insbesondere im Blick auf mögliche Beeinträchtigungen des nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopes.
- e) Im Falle der Betroffenheit von geschützten Arten ist die Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu erhalten. Über das weitere Vorgehen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu entscheiden.

Darüber hinaus wird für das Planvorhaben ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, dessen Ergebnisse zum Entwurf Eingang in die Planunterlagen finden werden.

4.6 Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete sowie sonstige Schutzgebiete werden durch die Planung nicht negativ berührt. Die nächstgelegenen Schutzgebiete sind der Naturpark Hessische Rhön im Osten in rd. 1.500 m Entfernung und das Landschaftsschutzgebiet Stoppelsberg mit Ilmesttal im Westen in rd. 2.000m Entfernung.

5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz aus dem Jahr 2024 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

5.1 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

5.2 Überschwemmungsgebiet / Oberirdische Gewässer

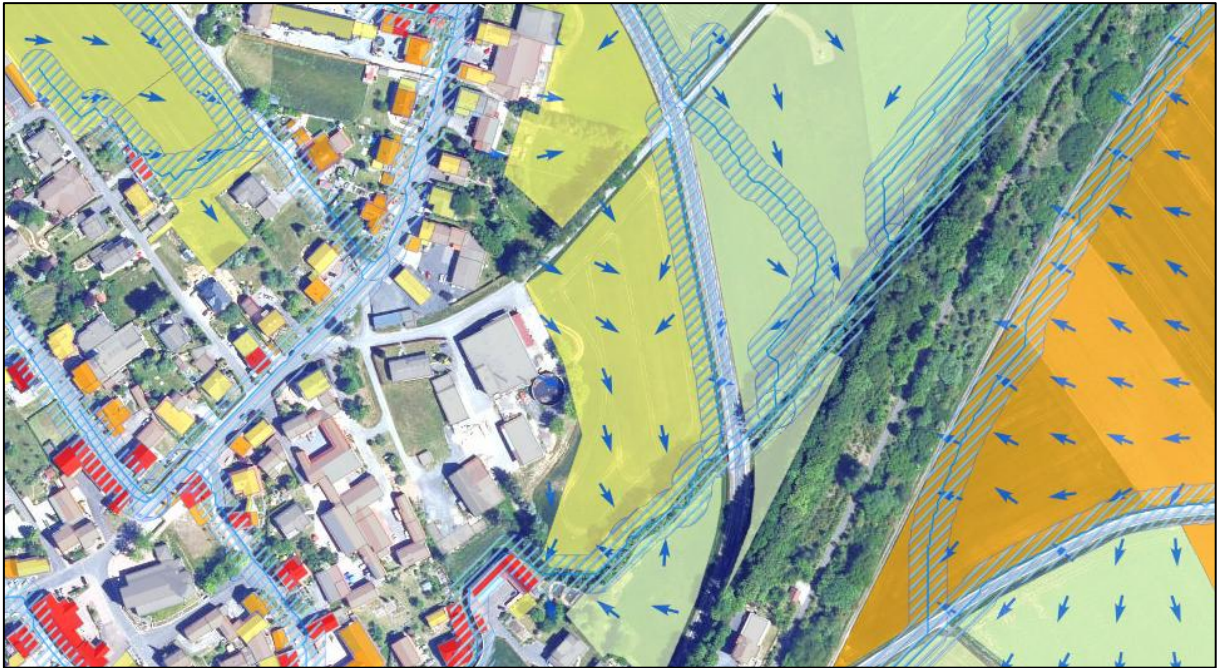
Südlich des Plangebietes befindet sich der Steinbach (Gewässerkennziffer 426738, Gewässer 3. Ordnung). Gemäß § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) ist entlang von Gewässern ein Gewässerrandstreifen im Außenbereich von zehn Metern zu berücksichtigen, innerhalb welchem nach § 23 Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 4 die Errichtung von baulichen oder sonstigen Anlagen sowie die Ausweisung von Baugebieten durch Bauleitpläne verboten ist. Der Bereich des Gewässerrandstreifens wird in der Planung entsprechend berücksichtigt und ist der Plankarte zu entnehmen.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

Zu berücksichtigen sind ferner die am Rande des Plangebiets verlaufenden Fließpfade, die entlang der Landesstraße und des Steinbachs abbilden. Der Bereich entlang dieser Fließpfade werden u.a. aufgrund der Bauverbotszone, der Gewässerrandstreifen und der im Süden angeordneten Kompensations- und Retentionsfläche von Bebauung frei gehalten.

Durch das Plangebiet selbst verläuft kein Fließpfad, wenngleich die Fließrichtung des Oberflächenwassers auf den noch bestehenden landwirtschaftlichen Flächen topografisch bedingt in Richtung Steinbach verläuft.

Ausschnitt Fließpfadkarte der Marktgemeinde Burghaun



Quelle: Starkregenvierwer Hessen

5.3 Wasserversorgung

Die Leitungsinfrastruktur im Plangebiet zur Wasserversorgung ist neu herzustellen. Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wurde von der Gemeindeverwaltung geprüft und kann durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz erfolgen. Der zusätzliche Wasserbedarf kann durch die bestehenden Infrastrukturen und Wasserrechte grundsätzlich gedeckt werden.

5.4 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Plangebietes soll im Trennprinzip erfolgen. Die Schmutzwasserentsorgung kann über den Anschluss an die bestehenden Kanäle im Bereich „Bachweg“ im Südosten erfolgen. Ein Schmutzwasserkanal von dem bestehenden landwirtschaftlichen Anwesen in diesem Bereich besteht bereits. Der Kanal müssen vsl. in diesem Bereich ausgetauscht und die Nennweite erhöht; das Gefälle überprüft, ggf. angepasst sowie durch ein Entlastungsbauwerk ergänzt werden. Die Leistungsfähigkeit der bestehenden Kläranlage wurde von der Gemeinde geprüft und als ausreichend bewertet.

Die Niederschlagsentwässerung des Plangebietes soll in den Steinbach erfolgen. Der Bebauungsplan sieht vorsorglich zudem eine Fläche zur Rückhaltung vor, um das Wasser gedrosselt einleiten zu können.

6. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen.

Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt.

Seit 01.11.2020 wurde das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft gesetzt, welches die bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) in einem Gesetz zusammenführt. Hierdurch werden einheitliche Regeln für die energetischen Anforderungen an Neubauten, an Bestandsgebäude und an den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden geschaffen.

Zweck des Gesetzes ist ein möglichst sparsamer Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb. Nach § 10 Abs. 1 und 2 GEG sind Gebäude so zu errichten, dass der Gesamtenergiebedarf die festgelegten Höchstwerte nicht überschreitet, Energieverluste vermieden werden und der Wärme- und Kälteenergiebedarf zumindest anteilig durch die Nutzung erneuerbarer Energien gedeckt wird.

Da es sich hierbei um allgemein geltendes Recht handelt, kann vorliegend auf die Aufnahme von entsprechenden Festsetzungen in den Bebauungsplan verzichtet werden. Es wird im Rahmen der Bauleitplanung als ausreichend erachtet, auf die geltenden rechtlichen Bestimmungen hinzuweisen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

7. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen zu Altlasten keine detaillierten Informationen vor. Im Bereich des abgebrannten und auch des noch bestehenden landwirtschaftlichen Anwesens ist jedoch aufgrund der landwirtschaftlichen Tätigkeiten (z.B. Umgang mit Dünger, Pflanzenschutzmittel, Mineralöle (Maschinen), Baustoffen, Aufschüttungen, etc.) mit Belastungen zu rechnen.

8. Vorsorgender Bodenschutz

Nachfolgend werden (u.a. auch aufgrund der hohen Erosionsneigung des Plangebietes) verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherrn / Vorhabenträger zu beachten sind:

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögens. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017).
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.

5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufuss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffs-ort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherefähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) zu beachten:

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende (HMUKLV, 2018)
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer (HMUKLV, 2018)

9. Kampfmittel

Hinweise auf Kampfmittel im Plangebiet liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vor. Sollten im Zuge der Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

10. Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Im vorliegenden Fall sind durch die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes / einer Wohnbaufläche in der beabsichtigten Größenordnung keine immissionsschutzrechtlichen Probleme für die bestehenden Nutzungen im Umfeld erkennbar. Das Plangebiet und die vorgesehene Nutzungsart fügt sich grundsätzlich in die bestehende Siedlungsstruktur ein. Der entstehende planinduzierte Verkehr ist aufgrund der relativ geringen Anzahl an Wohnbaugrundstücken nicht geeignet, um Konflikte in der Ortslage zu erzeugen.

Es ist jedoch auf die nordwestlich in der Königsstraße angrenzende Tankstelle mit KFZ-Werkstatt hinzuweisen. Dabei wird aber aufgrund des Umfangs und der Lage dieses Betriebes davon ausgegangen, dass sich keine wesentlichen Konflikte mit der geplanten Wohnbebauung ergeben. Die Lage und auch Ausrichtung des Betriebes erschließen sich kein überörtliches Einzugsgebiet. Es kann auch weiterhin von einer verträglichen städtebaulichen Situation ausgegangen werden.

11. Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

12. Weitere nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise

12.1 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

12.2 Stellplatzsatzung

Auf die Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Burghaun wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

12.3 DIN-Normen

Sofern in den Festsetzungen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle aufgeführten DIN-Normen und Regelwerke in der Verwaltung der Marktgemeinde Burghaun während der allgemeinen Dienststunden oder nach telefonischer Vereinbarung von jedermann eingesehen werden.

13. Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung im Baugebiet zu dokumentieren und den Eingriff in Natur und Landschaft besser bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz (digital errechnet) aufgestellt.

Geltungsbereich	22409
Allgemeine Wohnbaugebiete	13720
Verkehrsflächen	2224
Grünflächen	2017
Flächen für Natur und Landschaft	556

Alle Angaben in qm

14. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht (wird nach Einholung der umweltrel. Stellungnahmen zum Entwurf ergänzt)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (wird zum Entwurf ergänzt; aktuell in Bearbeitung)

Planstand: 11.02.2025

Projektnummer: 24-2965

Projektleitung: Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de