

Marktgemeinde Burghaun, Gemarkung Burghaun

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 64b

„Kegelspielpanorama II“

Vorentwurf

Planstand: 31.01.2025

Projektnummer: 25-2977

Projektleitung: Bode

1 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 und § 4 BauNVO)

1.1.1 Das Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können zugelassen werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen.

1.1.2 Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 3, § 19 und § 20 Abs. 1 BauNVO)

1.2.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird in der Plankarte durch Einschrieb in der Nutzungsmatrix festgesetzt. 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).

1.2.2 Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird durch Einschrieb in der Plankarte bzw. der Nutzungsmatrix festgesetzt. Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

1.2.3 Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) beträgt talseitig maximal 7,0m und bergseitig maximal 6,0m. Die Traufhöhe ist bei geneigten Dächern der Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut und entspricht bei Pultdächern dem unteren Pultdachabschluss. Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die in der Planzeichnung mittels Höhenlinien eingetragene bestehende Geländeoberfläche, gemessen jeweils am höchsten Anschnitt des aufgehenden tal- bzw. bergseitig gelegenen Mauerwerks. Zwischenwerte der Höhenlinien sind zu interpolieren.

1.3 Bauweise sowie höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

1.3.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. In der offenen Bauweise sind die Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

- 1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
- 1.4.1 Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen je Wohngebäude wird auf zwei Wohnungen begrenzt. Bei Doppelhäusern zählt jede Haushälfte als ein Wohngebäude.
- 1.5 Überbaubare Grundstücksflächen sowie Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)**
- 1.5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen 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 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.
- 1.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- 1.6.1 Die öffentlichen sowie die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind in der Planzeichnung durch entsprechende Flächensignaturen festgesetzt.
- 1.7 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
- 1.7.1 Die Flächen für eine zentrale Rückhaltung von Niederschlagswasser werden in der Planzeichnung als eigenständige Flächen mit der Zweckbestimmung „Abwasser (Regenrückhaltung)“ festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind bauliche Anlagen zur Sammlung, Rückhaltung und Behandlung (z.B. Sedimentationsanlagen) von Niederschlagswasser einschließlich zugehöriger Entsorgungsleitungen und zweckgebundener hochbaulicher Anlagen zulässig.
- 1.8 Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gebietseingrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 23 HWG)**
- 1.8.1 Im Bereich der Öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gebietseingrünung“ ist eine geschlossene Eingrünung aus standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die zu pflanzenden Bäume sind in einem Abstand von 6m x 6m (Pflanzqualität 2xv., Stammumfang 10/12) und die Sträucher in einem Abstand von 3m x 3m (Pflanzqualität 2xv., Höhe 120/150) zu pflanzen. Bestehende Gehölze sind zu erhalten und können angerechnet werden. Artenempfehlungen siehe 1.8.1.
- 1.8.2 Durch die Pflanzungen dürfen innerhalb des 10m breiten Gewässerrandstreifens keine Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche, die einen Verlust an Retentionsraum oder eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der vorhandenen Gräben zur Folge haben können, vorgenommen werden. Im Gewässerrandstreifen gemäß § 23 Hessisches Wassergesetz ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, unzulässig.

1.9 Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen i.V.m. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.9.1 Im Bereich der mit dem Buchstaben „A“ gekennzeichneten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Gebietsingrünung“ ist durchgängig ein begrünter Erdwall mit hangseitig vorgelagerter Entwässerungsmulde mit mindestens eine 0,75m Höhe über dem natürlichen Gelände zum Schutz der geplanten Bebauung vor Schlamm- und Niederschlagswasser zu errichten. Die Fläche ist darüber hinaus als geschlossene Eingrünung aus standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern zu entwickeln. Die zu pflanzenden Bäume sind in einem Abstand von 6m x 6m (Pflanzqualität 2xv., Stammumfang 10/12) und die Sträucher in einem Abstand von 3m x 3m (Pflanzqualität 2xv., Höhe 120/150) zu pflanzen.

Artenempfehlungen Bäume: Mehlbeere (*Sorbus aria*), Feldahorn (*Acer campestre*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*). Artenempfehlungen Sträucher: Felsenbirne (*Amelanchier lamarckii*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Holunder (*Sambucus nigra*).

1.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.10.1 Stellplätze, Zu- und Umfahrten, Wege- und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, z.B. mit Fugen- oder Porenpflaster, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Belange entgegenstehen.

1.10.2 Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig. Die Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Teichen sowie die Verwendung im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser bleiben hiervon unberührt.

1.10.3 Bereich der mit dem Buchstaben „B“ gekennzeichneten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Zweckbestimmung und Entwicklungsziel wird zum Entwurf ergänzt.

1.10.4 Weitere Ausgleichsflächen und / oder -maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs werden zum Entwurf hin ergänzt.

1.11 Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

1.11.1 Die Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird bei Bedarf zur Entwurfsfassung vorgenommen.

1.12 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

1.12.1 Die Grünstrukturen im Bereich der Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mit standortgerechten Arten zu ersetzen. Eine Verschiebung der ggf. erforderlichen Nachpflanzungen um bis zu 5,0 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten bzw. den bisherigen Standorten ist zulässig.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 91 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Dach- und Fassadengestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

2.1.1 Zulässig sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Pultdächer. Die maximale Dachneigung darf bei eingeschossiger Bauweise maximal 45 Grad, bei zweigeschossiger Bauweise maximal 30 Grad betragen. Pultdächer sind talseitig um mindestens 1,5m Meter gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Vollgeschosses zurückzusetzen. Brüstungen für Dachterrassen auf der obersten Vollgeschosdecke sind ausschließlich in Form von offenen Elementen auszuführen. Garagen und Nebenanlagen werden von diesen Festsetzungen nicht erfasst.

2.1.2 Zur Dacheindeckung sind in rötliche, braune oder schiefergraue bis anthrazitfarbene Tönen zulässig. Glasierte oder hochglasierte Materialien sind unzulässig. Dachbegrünungen und Solaranlagen (Solarthermie- und Fotovoltaikanlagen) sind ausdrücklich zulässig und von den vorstehenden Bestimmungen ausgenommen.

2.2 Gestaltung von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 und 3 HBO)

2.2.1 Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen, wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter, Holzzäune oder Streckmetall in Verbindung mit Laubstrauchhecken straßenseitig bis zu einer Höhe von 0,75 m und an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 1,50 m über dem bestehenden Gelände. Mauersockel sind - mit Ausnahme von Stützmauern - unzulässig.

2.2.2 Einfriedungen in Verbindung mit Sichtschutzfolien gelten als geschlossene Einfriedungen und sind unzulässig.

2.3 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.3.1 Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen. Sie sind in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen oder mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.

2.4 Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

2.4.1 Die Grundstücksfreiflächen (nicht bebaute Flächen) sind als Garten, Grünfläche oder Pflanzbeet zu gestalten.

2.4.2 Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungselement sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt.

3 Wasserrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG)

3.1 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser

3.1.1 Je Quadratmeter Grundstücksfläche im Allgemeinen Wohngebiet sind auf den Baugrundstücken 0,02 m³ Retentionsvolumen (Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser) zu schaffen und mit einer Drosselabgabe von maximal 0,5 L/s in den gemeindlichen Regenwasserkanal vollständig abzuleiten (Hinweis: Bei einem benötigtem Volumen von 365 m³ auf den Baugrundstücken und einer Netto-Fläche der Baugrundstücke von 18.197 qm errechnet sich ein Verhältnis von 0,02 m³ je Quadratmeter Baugrundstück).

4 Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

4.1.1 Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes TB Burghaun bzw. TB Burghaun/Weiher (WSG-ID 631-007).

5 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

5.1 DIN-Normen

5.1.1 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.

5.2 Stellplatzsatzung

5.2.1 Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Burghaun in der zum Zeitpunkt der behördlichen Entscheidung wirksamen Fassung ergänzt.

5.3 Verwendung von erneuerbaren Energien

5.3.1 Auf die Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetz (GEG) sei hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist. Es gilt die zum Zeitpunkt der behördlichen Entscheidung gültige Fassung.

5.4 Artenschutzrechtliche Hinweise

5.4.1 Auf die Vorschriften des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind die folgenden Punkte zu beachten:

- 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 Wochenstubezeit 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) 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.

5.4.2 Weitere Empfehlungen:

- a) Empfohlen wird die Anbringung von Vogelabweisern an großflächigen Glasflächen (Vorschläge Maßnahmen unter: http://www.vogelschutzwarten.de/downloads/LAG%20VSW%2021-01_Bewertungsverfahren%20Vogelschlag%20Glas.pdf).
- b) Zur öffentlichen und privaten Außenbeleuchtung sollten nur vollabgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum von 1600 bis 2700 Kelvin verwendet werden. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahrende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind zu vermeiden.

5.5 Altlasten, Bodenschutz und Kampfmittel

5.5.1 Aus Sicht des Bodenschutzes wird auf § 202 BauGB hingewiesen: „Mutterboden, der bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu halten und vor Verwitterung oder Vergeudung zu schützen“.

5.5.2 Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf Auffälligkeiten zu achten (Geruch, Geschmack, Aussehen und Farbe). Der Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung ist umgehend der zuständigen Behörde mitzuteilen.

5.6 Abfallbeseitigung

5.6.1 Bei Bau-, Abriss und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten.

5.7 Bodendenkmäler

5.7.1 Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen.

5.8 Pflanzlisten (Artenauswahl und -empfehlungen)

5.8.1 Bäume 1. Ordnung:

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Aesculus hippocastanum</i>	Gew. Rosskastanie
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde

5.8.2 Bäume 2. Ordnung (Höhe: 12/15 – 20 m):

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Juglans regia</i>	Echte Walnuss
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Pyrus communis</i>	Kultur-Birne
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide

5.8.3 Kleinbäume (Höhe: 7 – 12/15 m):

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriff. Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere

5.8.4 Sträucher:

<i>Berberis vulgaris</i>	Gew. Berberitze
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnlicher Spindelstrauch
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa tomentosa</i>	Filz-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

- 5.8.5 Das zunehmende Vorkommen von Insekten- und Pilzerkrankungen (z.B. Eichenprozessionsspinner, Rußrindenkrankheit) bei Eichen- und Ahornarten sollte bei der Artenauswahl im Zuge des Vollzugs des Bebauungsplanes berücksichtigt werden.
- 5.8.6 Die Verwendung von Hecken aus Koniferen (Nadelbäume einschl. Thuja und Scheinzypressen) sowie nicht einheimischen Arten wie z.B. Kirschlorbeer, etc. sollte vermieden werden.
- 5.8.7 Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.