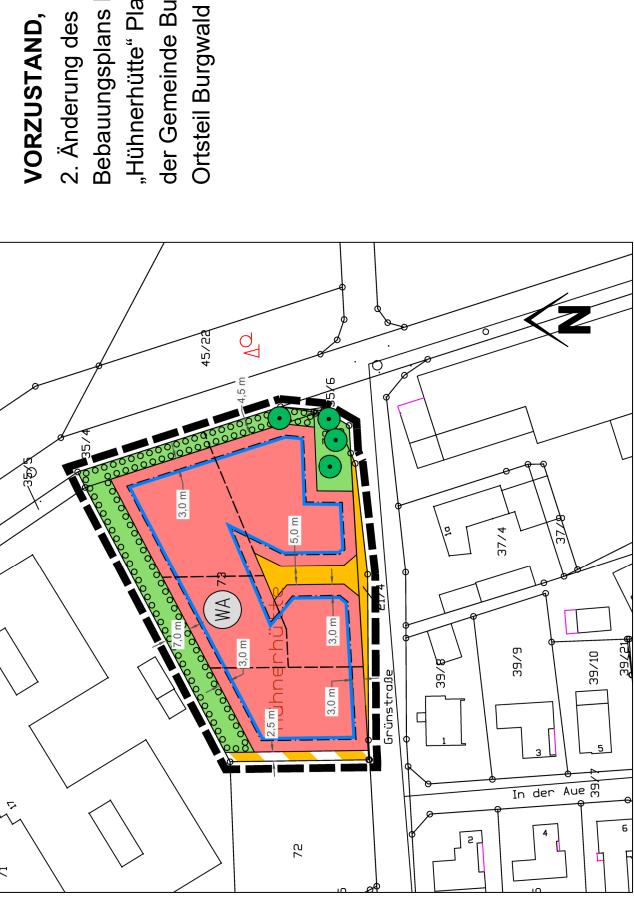
PLAN UND PLANZEICHEN

Burgwald "Hühnerhütte" Plangebiet A2 der Gemeinde Burgwald, Ortsteil 4 3. Änderung des Bebauungsplans Nr.





2. Änderung des VORZUSTAND,

der Gemeinde Burgwald,

"Hühnerhütte" Plangebiet A2 Bebauungsplans Nr.

PLANZEICHEN UND BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB / Baunvo)

က်

PLANZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Oberflächenbefestigungen Die Verwendung wasserundurchlässiger Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Bau -BauNVO-)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) (MA)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO) Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnał Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB) Öffentliche Grünflächen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a Abs.6 und Abs.6 BauGB)

HINWEISE

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN Planzeichen ohne Festsetzungscharakter - Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme

Parzellierung (nicht verbindlich) Flurstücksbezeichnung Flurstücksgrenzen Flurbezeichnung 90/10 FI. 6 Vorhandene Gebäude

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB/BaunVO) Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Wohngebäude - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtscha Handwerksbetriebe - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke Die folgenden Nutzungen sind gem. § 4 Abs. 3 **ausnahmsweise zulässig:** - Betriebe des Beherbergungsgewerbes - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Die folgenden Nutzungen sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:
- Wohngebäude

Die gem. § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind **nicht** zulässig. 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) Grundflächenzahl (GRZ, § 19 BauNVO)

max. Gebäudehöhe / Firsthöhe, gemessen von der natürlichen Oberfläche Geschoßflächenzahl (GFZ, § 20 BauNVO) ıessen von der natürli max. Traufhöhe, gen

10,50 m

7,00 m

8,0

4,0

3. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die nicht überbauten bzw. nicht versiegelten Flächen der Grundstücke sind als strukturreicher Hausgarten anzulegen. Intensiv genutzte Flächen, wie Sitzbereiche, Rasenflächen und Nutzgärten, dürfen 30 % dieser Flächen nicht übersteigen. Bestandteil eines strukturreichen Hausgartens können sein: Freiwachsende Hecke, Baumpflanzungen, Kräuterwiese, Staudenpflanzungen, Fassadenbegrünungen, Teiche, Trockenmauern etc. Dem Baugesuch ist hierfür ein detaillierter Freiflächenplan mit Pflanzliste beizufügen. Je 300 m² der Grundstücksfreiflächen ist mindestens ein Laubbaum (gem. unten aufgeführter Pflanzliste) zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume müssen bei der Pflanzlischen Stellplatzflächen ist mindestens 12 cm – gemessen in 1 m Höhe über Bodenoberfläche – Pflanzliste) zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume müssen bei der Pflanzung einen Stammumfang von mindestens 12 cm – gemessen in 1 m Höhe über Bodenoberfläche – haben.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Hühnerhütte" Plangebiet A2 der Gemeinde Burgwald im Ortsteil Burgwald, Gemarkung Wiesenfeld, Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a, wurde gem. § 10 BauGB und § 91 HBO von der Gemeindevertretung der Gemeinde Burgwald am _________als Satzung beschlossen Der Gemeindevorstand der Gemeinde Burgwald Burgwald, den

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 3 BauGB erfolgte in der Zeit vom ______ bis einschließlich _____, ortsüblich bekannt gemacht am _____. bis einschließlich _____, bis einschließlich _____, bis einschließlich _____. Anschreiben vom ______ bis einschließlich _____. Anschreiben vom _____.

Flächen ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken

Der Entwurf wurde zur öffentlichen Auslegung am 04.02.2021 beschlossen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Burgwald hat die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Hühnerhütte" Plangebiet A2 der Gemeinde Burgwald im Ortsteil Burgwald, Gemarkung Wiesenfeld, Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a im Sinne des § 2 Abs. 1 BauGB mit Festsetzungen nach § 9 BauGB am 04.02.2021 beschlossen.

Der Beschluss wurde am ________ öffentlich bekanntgegeben.

VERFAHRENSVERMERKE

Ausfertigung
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeinde vertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind. Der Gemeindevorstand der Gemeinde Burgwald

ה Grundstücks *Amelanchier*

Hundsrose Rote Heckenkirsche Roter Hartriegel Schwarzer Holunder Weißdorn

Sorbus aucuparia Acer campestre Carpinus betulus Prunus avium

Bäume Eberesche Feldahom Hainbuche Vogelkirsche

Pflanzliste

Obstbäume

Cornus mas

Burgwald, den

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
Die Flächen sind mit in der Pflanzliste aufgeführten Bäumen (gepflanzt als Heister) und Sträuchern im Raster von 1,50 x 1,50 m flächendeckend zu bepflanzen. Die Pflanzung ist aus gebietseigenen Bäumen und Sträuchern anzulegen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang sind die entsprechenden Gehölze zu ersetzen.

VERMERK ÜBER DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Hühnerhütte" Plangebiet A2 der Gemeinde Burgwald im Ortsteil Burgwald, Gemarkung Wiesenfeld, Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a, wurd am ______ gem. § 10 Abs. 3 BauGB von der Gemeindevertretung der Gemeinde Burgwald ortsüblich bekannt gemacht.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Hühnerhütte" Plangebiet A2 der Gemeinde Burgwald im Ortsteil Burgwald, Gemarkung Wiesenfeld, Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a, mit Begründung tritt gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

chen sind als Zäune oder lebende Hecken mit standortgerechten 0,80 m zulässig. Mauern sind in einer Höhe bis 0,5 m zulässig.

Einfriedungen Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflä[,] Laubgehölzen bis zu einer Höhe von max.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB/HBO)

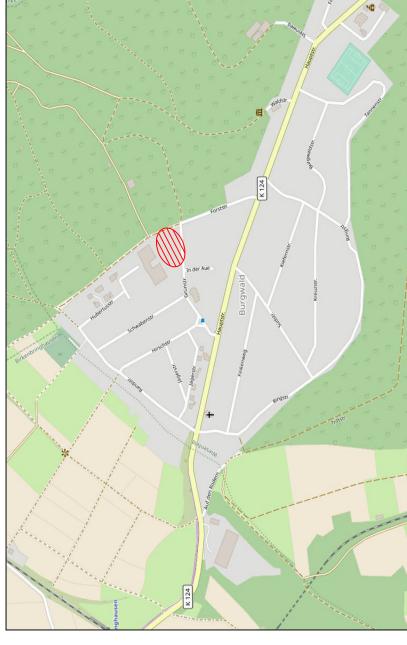
Gestaltung der Dächer

Zulässig sind Satteldächer, Zeltdächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und versetzte Pultdächer mit einer
Neigung von 20 – 45°. Für Nebengebäude, Garagen und Carports sind Flachdächer sowie Satteldächer,
Walmdächer und Pultdächer mit einer Neigung bis 45° zulässig.
Flachdächer sind extensiv zu begrünen (z.B. Auffüllung mit kulturfähigem Substrat, so dass eine
Extensivbegrünung mit niedrigwachsenden Stauden und Zwerggehölzen, Kräutern und Gräsern möglich ist).

Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen Für die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Burgwald in der jeweils gültigen Fassung.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Burgwald





Baufeldräumung
Die Baufeldräumung
Die Baufeldräumung
Die Baufeldräumung
Die Baufeldräumung
Die Baufeldräumung
Die Baufeldräumung sowie sämtliche Gehölzentfernungen sind aus artenschutzrechtlichen Gründen
außerhalb der Brutsalson in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28/29. Februar durchzuführen.
Bodendenkmale

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden. Bei Erdarbeiten entdeckte
Bodendenkmäler und Bodenfunde, z. B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben,
Steinegrate, Skelettresste u.a., sind nach § 21 Abs.; 1 Hessisches Denkmalaschutzgesetz (HDSGAG)
unverzuglich der Denkmalfachbehörde (Landesamt für Denkmalpflege, Ketzerbach 10; 35037 Marbug, 7 El.:
06421-685150) anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Wochen ach der Anzeige
in unverzudlich der Denkmalfachbehörde (Landesamt für Denkmalpflege, Ketzerbach 10; 35037 Marbug, 7 El.:
06421-685150) anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Wochen ach der Anzeige
in unverzudlich der Denkmalfachbehörde (Landesamt für Denkmalpflege, Ketzerbach 10; 35037 Marbug, 7 El.:
06421-685150) anzuzeigen. Der Fund und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu
schitzen (§ 21 Abs.; 3 HDSchG).

Erdaushub
Unbelasteter Erdaushub soll verwertet werden, so dass bereits im Vorfeld der Planungen Möglichkeiten in
Berracht zu ziehen sind, durch die ein Anfallen unbelasteten Mäterfals minmiert wird bzw. eine sinnvolle
Verwertung gewährleistet ist.
Sollte eine Verwertung überschlüssigen Bodens mit mehr als 600 m³ Bodenmaterial außerhalb der
Baugrundstücke vorgesehen sein (Z. B. für landwirtschaftliche Bodenschutz-und Altastenverordnung, BCBI. I
vom 16. Juli 1999, S. 1554) der zuständigen Bodenschutzbehörde mindestens vier Wochen vor
Durchtührungsbegin unter Verwendung des entsprechende Sichtverhältnisse zu achten.

Im Bereich von Grundstückszufahrten

Im Bereich von Grundstückszufahrten

Im Bereich wie Sinnkragebiet

Es wird empfohlen, Niederschlagswasser zu sammeln und z. B. für Brauchwasser

enkmäler entdeckt werden. Bei Erdarbeiten entdeckte Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, § 21 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG).andesamt für Denkmalpflege, Ketzerbach 10, 35037 Marburg, Tel.: ind die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu

Übersichtsplan (Quelle: Open Street Map, unmaßstäblich)

Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Hühnerhütte" im Ortsteil Burgwald, Gemarkung Wiesenfeld Plangebiet A2 der Gemeinde Burgwald

ENTWURF

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB planungsgruppe stadt + land Büro für Stadt und Landschaf Querallee 41, 34119 Kassel 0561-26218

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BaudB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBI. I S. 3834), zuletzt durch Artikel 2

des Gesetzes vom R. August 2020 (BGBI. IS. 7728) geändert

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBI. I S. 581),

zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBI. I S. 1057)

Bundes-almmissionsschutzgesetz (BinSetz) vom 29. Juli 2009 (BGBI. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 200 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBI. I S. 1288) geändert wonden ist

Bundes-almmissionsschutzgesetz (BinSetz) vom 29. Juli 2009 (BGBI. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 200 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBI. I S. 1288) geändert wonden ist

Bundes-almmissionsschutzgesetz (BinSetz) vom 20. Juli 2009 (BGBI. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBI. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBI. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7 Mai 2020 (BGBI. I S. 2585), an. W.v. 18.12.2019

Hessische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchf.) vom 20 Dezember 2010 (GVBI. S. 629), durch Artikel 17 des Gesetzes vom 7 Mai 2020 (GVBI. S. 318)

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBI. S. 1211)

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28. November 2016 (GVBI. S. 211)

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchf.) in der Fassung vom 28. November 2016 (GVBI. S. 214)

Hessisches Vanzz. August 2018 (GVBI. S. 318)

Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 28. November 2016 (GVBI. S. 229)

September 2007 (GVBI. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBI. S. 318)

Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 14. Dezember 2010 (GVBI. S. 290)

September 2007 (GVBI. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBI. S.

Im Auftrag der GEMEINDE BURGWALD Hauptstraße 73 35099 Burgwald

Maßstab 1: 1.000

Datum: Februar 2021

Bauleitplanung der Gemeinde Burgwald 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Hühnerhütte" Plangebiet A2 der Gemeinde Burgwald im Ortsteil Burgwald **Gemarkung Wiesenfeld**

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB - ENTWURF -



Aufgestellt im Auftrag der **Gemeinde Burgwald** durch:

planungsgruppe stadt + land Büro für Stadt- und Landschaftsplanung

> Querallee 41 - 34119 Kassel Tel.: 0561/26218

planung@psl-kassel.de

Stand: Februar 2021

Inhalt

1.	Anlass und Begründung	1
2.	Lage im Raum	1
3.	Bebauungsplanverfahren	1
3.1	Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB	
3.2	Aufstellungsbeschluss	
3.3	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB	2
3.4	Umweltprüfung / Umweltbericht Fehler! Textmarke nicht definier	t.
4.	Rechtsgrundlagen / Planerische Vorgaben / Übergeordnete Planungen	2
4.1	Regionalplanung	
4.2	Flächennutzungsplan und Bebauungsplan	2
4.3	Satzungen	
4.4	Schutzausweisungen, ausgewiesene Schutzgebiete und geschützte Objekte	
4.5	Vorbelastungen durch Altlasten und Kampfmittel	3
5.	Inhalte des Bebauungsplans	3
Bau	planungsrechtliche Festsetzungen	3
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	3
5.2	Straßenverkehrsfläche	
5.3	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußweg	
5.4	Öffentliche Grünfläche	
5.5	Erhalt von Bäumen	
5.6	Stellplätze, Carports, Garagen	
5.7	Grünordnung	
F 0	Grundstücksfreiflächen	
5.8 5.9	Gestaltung der Dächer Einfriedungen	
	Hinweise	
	Ver- und Entsorgung	
6.	Städtebauliche Werte	
7.	Bodenordnung	
8. des	Umweltbezogene Beschreibung und und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes un Planungsvorhabens / Artenschutz	
		_

1. Anlass und Begründung

Die Gemeinde Burgwald beabsichtigt mit der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Hühnerhütte" Plangebiet A2 der Gemeinde Burgwald im Ortsteil Burgwald, Gemarkung Wiesenfeld auf Grund geänderter Planungsabsichten die Baufenster und die Verkehrsflächen zur inneren Erschließung im südlichen Teil des Plangebietes A2 zu ändern bzw. an die geänderte Planung anzupassen. Alle weiteren Festsetzungen sollen beibehalten werden.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Hühnerhütte" Plangebiet A2 der Gemeinde Burgwald im Ortsteil Burgwald, Gemarkung Wiesenfeld dient als Maßnahme der Innenentwicklung und soll deshalb als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt werden.

Nach § 13a Abs. 2 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch den Bebauungsplan zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Europäische Vogelschutzgebiete) vor.

2. Lage im Raum

Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 befindet sich am Nordostrand des Ortsteils Burgwald der Gemeinde Burgwald im Landkreis Waldeck-Frankenberg.

Der ca. 0,5 ha große Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 21/4, 35/5 (teilw.), 35/6, 73 und 73/1 von Flur 8 der Gemarkung Wiesenfeld (siehe Skizze Lage Änderungsbereich).

Der Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- am Nordrand von Grünflächen bzw. bebauten Flächen
- · am Ostrand von der Forststraße
- · am Südrand von der Grünstraße
- am Westrand von einer öffentlichen Grünfläche (Spielplatz)

3. Bebauungsplanverfahren

3.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Mit der Novellierung des BauGB 2006 sind Bebauungsplanverfahren, die die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung zum Ziel haben in der Weise begünstigt, dass sie im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden können. Die gemäß § 19 (2) Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehene zulässige Grundfläche liegt deutlich unter dem Schwellenwert von < 20.000 qm gem. § 13a (1) BauGB. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Europäische Vogelschutzgebiete) vor.

Mit dem Bebauungsplan wird ein Vorhaben begründet, das nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt (vgl. Pkt. 3.5), so dass die Voraussetzungen zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB erfüllt sind. Somit wird von der Erstellung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht bzw. einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen und ein Monitoring zur Umsetzung des Bauleitplanverfahrens nicht durchgeführt. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB als erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

3.2 Aufstellungsbeschluss

Für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Hühnerhütte" Plangebiet A2 der Gemeinde Burgwald im Ortsteil Burgwald erfolgte die förmliche Aufstellung am 04.02.2021 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Burgwald.

3.3 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt in der Zeit vom 03.03.2021 bis einschließlich 07.04.2021.

Die Gemeinde Burgwald holt die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und der Begründung innerhalb einer Frist von einem Monat ein.

4. Rechtsgrundlagen / Planerische Vorgaben / Übergeordnete Planungen

4.1 Regionalplanung

Im Regionalplan Nordhessen 2009 (Genehmigungsfassung) ist der Änderungsbereich als Siedlungsfläche - Bestand dargestellt. Am Ostrand grenzt <u>außerhalb</u> ein "Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft" an.

4.2 Flächennutzungsplan und Bebauungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Burgwald stellt den Änderungsbereich als Wohnbaufläche dar.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Hühnerhütte" Plangebiet A2 weist den Änderungsbereich als bereits Allgemeines Wohngebiet und einen 4,5 m breiten Streifen am Ostrand als Grünfläche/Fläche zum Anpflanzen aus.

4.3 Satzungen

Im Änderungsbereich des Bebauungsplans gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Burgwald in ihrer jeweils neuesten Form.

4.4 Schutzausweisungen, ausgewiesene Schutzgebiete und geschützte Objekte

Im Änderungsbereich und dessen Umfeld ist ein Wasserschutzgebiet Zone III A (WSG-ID 635-044, TB Wiesenfeld) ausgewiesen.

Natura 2000-Gebiete (FFH-, Europäische Vogelschutzgebiete) oder sonstige Schutzgegenstände It. BNatSchG einschließlich geschützter Biotope sind im Änderungsbereich und dessen Umfeld nicht vorhanden.

Es sind keine archäologischen Fundstellen und Bodendenkmale innerhalb und randlich des Änderungsbereiches bekannt.

4.5 Vorbelastungen durch Altlasten und Kampfmittel

Im Änderungsbereich sind weder Altablagerungen oder Altstandorte im Sinne von § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998 (BGBI. 98 Nr.16, S. 502), noch Grundwasserschadensfälle (Gewässerverunreinigungen im Sinne von § 48 des Hessischen Wassergesetzes vom 06.05.2005, GVBI. I S.305, zuletzt geändert am 19. November 2007, GVBI. S. 792) bekannt.

5. Inhalte des Bebauungsplans

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die Grundstücke im Änderungsbereich werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die folgenden Nutzungen sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die folgenden Nutzungen sind gem. § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Die gem. § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

Im WA ist die offene Bauweise festgesetzt.

Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf GRZ 0,4 festgesetzt.

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) wird auf GFZ 0,8 festgesetzt.

Gebäudehöhen

Die Traufhöhe beträgt, gemessen von der natürlichen Oberfläche, maximal 7,00 m.

Die max. Gebäudehöhe / Firsthöhe beträgt, gemessen von der natürlichen Oberfläche, 10,50 m.

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung entsprechen dem rechtsgültigen Bebauungsplan, in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung wird das Baufenster geändert (Verschiebung der Stichstraße zur Erschließung Richtung Osten). Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl sowie maximale Trauf- und Firsthöhe werden beibehalten.

5.2 Straßenverkehrsfläche

Zur inneren Erschließung der nordöstlichen Grundstücke wurde eine ca. 25 m lange Stichstraße ohne Wendemöglichkeit festgesetzt. Diese wurde gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan für eine andere Baugrundstücksaufteilung Richtung Osten verschoben.

5.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußweg

Die Festsetzung des Fußweges am westlichen Rand des Geltungsbereiches bleibt unverändert

5.4 Öffentliche Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche im Südosten dient der Erhaltung von Grünstrukturen sowie der Durchgrünung des Plangebietes. Die vorhandenen Eichen sind als zu Erhalten festgesetzt. Die Festsetzung bleibt unverändert.

5.5 Erhalt von Bäumen

4 der 6 im Planungsgebiet vorhandenen Bäume werden zur Eingriffsminimierung als zu Erhalten festgesetzt.

Die Festsetzung bleibt unverändert.

5.6 Stellplätze, Carports, Garagen

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Burgwald in der aktuell gültigen Fassung ist zu beachten.

Stellplätze, Carports und Garagen und Nebenanlagen sind gem. § 12 Abs 1 BauNVO auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.7 Grünordnung

Grundstücksfreiflächen

Die nicht überbauten bzw. nicht versiegelten Flächen der Grundstücke sind als strukturreicher Hausgarten anzulegen. Intensiv genutzte Flächen, wie Sitzbereiche, Rasenflächen und Nutzgärten, dürfen 30 % dieser Flächen nicht übersteigen. Bestandteil eines strukturreichen Hausgartens können sein: Freiwachsende Hecke, Baumpflanzungen, Kräuterwiese, Staudenpflanzungen, Fassadenbegrünungen, Teiche, Trockenmauern etc. Dem Baugesuch ist hierfür ein detaillierter Freiflächenplan mit Pflanzliste beizufügen.

Je 300 m ² der Grundstücksfreiflächen ist mindestens ein Laubbaum (gem. unten aufgeführter Pflanzliste) zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume müssen bei der Pflanzung einen Stammumfang von mindestens 12 cm – gemessen in 1 m Höhe über Bodenoberfläche – haben.

Stellplatzflächen

Auf den Stellplatzflächen ist mindestens je 4 Stellplätze ein Laubbaum (gem. unten aufgeführter Pflanzliste) zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume müssen bei der Pflanzung einen Stammumfang von mindestens 12 cm – gemessen in 1 m Höhe über Bodenoberfläche – haben.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit nachfolgend aufgeführten Bäumen (gepflanzt als Heister) und Sträuchern (gem. unten aufgeführter Pflanzliste) im Raster von 1,50 x 1,50 m flächendeckend zu bepflanzen. Die Pflanzung ist aus gebietseigenen Bäu-

men und Sträuchern anzulegen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang sind die entsprechenden Gehölze zu ersetzen.

Die Festsetzungen zur Grünordnung haben eine Eingriffsminimierungsfunktion. Sie tragen zur landschaftsgerechten Einbindung und Durchgrünung des Wohngebietes bei.

Oberflächenbefestigungen

Die Verwendung wasserundurchlässiger Flächen ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

Pflanzliste

Bäume

Eberesche Sorbus aucuparia
Feldahorn Acer campestre
Hainbuche Carpinus betulus
Vogelkirsche Prunus avium

Obstbäume in lokalen Sorten

Sträucher

Gem. Schneeball Viburnum opulus
Hasel Corylus avellana

Hundsrose Rosa canina

Rote Heckenkirsche Lonicera xylosteum
Roter Hartriegel Cornus sanguinea
Schwarzer Holunder Sambucus nigra

Weißdorn Crataegus monogyna

Sträucher zusätzlich nur in Grundstücksfreiflachen

Felsenbirne Amelanchier canadensis

Kornelkirsche Cornus mas

Die Festsetzung einer verbindlichen Pflanzliste beabsichtigt eine zielgerichtete Bepflanzung der Flächen mit standortgerechten und weitestgehend heimischen Arten. Dadurch soll eine hohe ökologische Wertigkeit der vorgesehenen Bepflanzungen erreicht werden.

Die Festsetzungen bleiben unverändert.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen BauGB/(HBO)

5.8 Gestaltung der Dächer

Zulässig sind Satteldächer, Zeltdächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und versetzte Pultdächer mit einer Neigung von 20 – 45°. Für Nebengebäude, Garagen und Carports sind Flachdächer sowie Satteldächer, Walmdächer und Pultdächer mit einer Neigung bis 45° zulässig.

Flachdächer sind extensiv zu begrünen (z.B. Auffüllung mit kulturfähigem Substrat, so dass eine Extensivbegrünung mit niedrigwachsenden Stauden und Zwerggehölzen, Kräutern und Gräsern möglich ist).

Die Festsetzungen der Gebäudehöhen und Dachgestaltung begründen sich in der Einfügung der geplanten Bebauung in den vorhandenen, umliegenden Bestand.

Die Festsetzung bleibt unverändert.

5.9 Einfriedungen

Einfriedungen sind als Zäune oder lebende Hecken mit standortgerechten Laubgehölzen bis zu einer Höhe von max. 0,8 m zulässig. Mauern sind in einer Höhe bis 0,5 m zulässig.

Die Festsetzung bleibt unverändert.

5.10 Hinweise

Baufeldräumung

Die Baufeldräumung sowie sämtliche Gehölzentfernungen sind aus artenschutzrechtlichen Gründen außerhalb der Brutsaison in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar durchzuführen.

Bodendenkmale

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden. Bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmäler und Bodenfunde, z. B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Steingeräte, Skelettreste u.a., sind nach § 21 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich der Denkmalfachbehörde (Landesamt für Denkmalpflege, Ketzerbach 10, 35037 Marburg, Tel.: 06421-685150) anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

Erdaushub

Unbelasteter Erdaushub soll verwertet werden, so dass bereits im Vorfeld der Planungen Möglichkeiten in Betracht zu ziehen sind, durch die ein Anfallen unbelasteten Materials minimiert wird bzw. eine sinnvolle Verwertung gewährleistet ist.

Sollte eine Verwertung überschüssigen Bodens mit mehr als 600 m³ Bodenmaterial außerhalb der Baugrundstücke vorgesehen sein (z.B. für landwirtschaftliche Bodenverbesserungen), ist die Maßnahme gemäß § 4 Abs. 3 HAltBodSchG (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz, GVBI. I vom 8. Oktober 2007, S. 652) in Verbindung mit § 12 BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung, BGBI. I vom 16. Juli 1999, S. 1554) der zuständigen Bodenschutzbehörde mindestens vier Wochen vor Durchführungsbeginn unter Verwendung des entsprechenden Vordrucks anzuzeigen.

Grundstückszufahrten

Im Bereich von Grundstückszufahrten ist auf ausreichende Sichtverhältnisse zu achten.

Niederschlagswasserrückhaltung bzw. -nutzung

Es wird empfohlen, Niederschlagswasser zu sammeln und z.B. für Brauchwasserzwecke zu nutzen.

Trinkwasserschutzgebiet

Der Änderungsbereich liegt innerhalb der Schutzzone III A des ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes WSG 635-044 TB Wiesenfeld. Die entsprechende Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

Nist- und Unterschlupfmöglichkeiten für Fledermäuse und Vögel

Es wird empfohlen, an den Fassaden der entstehenden Gebäude Nist- und Unterschlupfmöglichkeiten z. B. für Fledermäuse und Vögel zu schaffen.

5.11 Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Grünstraße, Leitungen für Trinkwasser sind hier bereits verlegt.

Das Gebiet kann an den vorhandenen und noch zu verlängernden Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Unter "Hinweise" erfolgt die Empfehlung, Niederschlagswasser zu sammeln und z.B. für Brauchwasserzwecke zu nutzen.

6. Städtebauliche Werte

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Hühnerhütte", Plangebiet A2	Bestand	Planung
	5.060 m²	5.060 m²
Allgemeines Wohngebiet	3.665 m²	3.661 m²
- davon überbaubar (GRZ 0,4)	1.466 m²	1.464 m²
Grünfläche	1.028 m²	1.022 m²
- davon Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen	842 m²	842 m²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	275 m²	285 m²
Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbindung Fußweg	92 m²	92 m²

7.	Bodenordnung
----	--------------

Für den Bebauungsplan ist keine Bodenordnung gemäß § 80 ff BauGB erforderlich.

8. Umweltbezogene Beschreibung und und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und des Planungsvorhabens / Artenschutz

Durch die Planänderung ergeben sich keine Änderungen in Bezug auf die Schutzgüter / Eingriffe oder den Artenschutz.

Die in der 2. Änderung des BPlanes Nr. 4 aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe gelten weiterhin.

Aufgestellt	
im Auftrag der Gemeinde Burgwald	
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Burgwald	
Burgwald, den	
	Koch
	(Bürgermeister)