

Marktgemeinde Burghaun, Gemarkung Burghaun

## **Begründung**

# **Bebauungsplan Nr. 64b**

„Kegelspielpanorama II“

## **Entwurf**

Planstand: 21.08.2025

Projektnummer: 25-2977

Projektleitung: Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

## Inhalt

|                                                                                                                                                                             |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Vorbemerkungen .....</b>                                                                                                                                              | <b>3</b>  |
| 1.1 Planerfordernis und -ziel .....                                                                                                                                         | 3         |
| 1.2 Räumlicher Geltungsbereich .....                                                                                                                                        | 4         |
| 1.3 Verkehrliche Erschließung .....                                                                                                                                         | 6         |
| 1.4 Regionalplanung .....                                                                                                                                                   | 6         |
| 1.5 Vorbereitende Bauleitplanung .....                                                                                                                                      | 6         |
| 1.6 Verbindliche Bauleitplanung .....                                                                                                                                       | 8         |
| 1.7 Innenentwicklung .....                                                                                                                                                  | 9         |
| 1.8 Verfahrensart und -stand .....                                                                                                                                          | 10        |
| <b>2. Inhalt und Festsetzungen .....</b>                                                                                                                                    | <b>10</b> |
| 2.1 Art der baulichen Nutzung .....                                                                                                                                         | 10        |
| 2.2 Maß der baulichen Nutzung.....                                                                                                                                          | 11        |
| 2.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) .....                                                                                                                                          | 11        |
| 2.2.2 Zahl der Vollgeschosse (Z) .....                                                                                                                                      | 12        |
| 2.2.3 Festsetzungen zur Höhenentwicklung .....                                                                                                                              | 12        |
| 2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....                                                                                                                        | 13        |
| 2.4 Verkehrsflächen .....                                                                                                                                                   | 13        |
| 2.5 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser .....                                          | 13        |
| 2.6 Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gebietseingrünung .....                                                                                                 | 14        |
| 2.7 Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Schäden durch Starkregen i.V.m. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ..... | 14        |
| 2.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....                                                                  | 14        |
| 2.9 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....                                                                                                      | 16        |
| <b>3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften .....</b>                                                                                                               | <b>16</b> |
| 3.1 Dach- und Fassadengestaltung .....                                                                                                                                      | 16        |
| 3.2 Gestaltung von Einfriedungen .....                                                                                                                                      | 16        |
| 3.3 Abfall- und Wertstoffbehälter .....                                                                                                                                     | 17        |
| 3.4 Grundstücksfreiflächen .....                                                                                                                                            | 17        |
| <b>4. Berücksichtigung umweltschützender Belange .....</b>                                                                                                                  | <b>17</b> |
| 4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....                                                                                                                                    | 17        |
| 4.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung .....                                                                                                                                   | 17        |
| 4.3 Biotoptypen und Vegetationsbestand .....                                                                                                                                | 18        |
| 4.4 Böden und Bodentypen .....                                                                                                                                              | 18        |

|            |                                                                                  |           |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 4.5        | Artenschutzrechtliche Belange .....                                              | 19        |
| 4.6        | Schutzgebiete .....                                                              | 20        |
| <b>5.</b>  | <b>Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz .....</b>                              | <b>20</b> |
| 5.1        | Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet .....         | 20        |
| 5.2        | Überschwemmungsgebiet / Oberirdische Gewässer .....                              | 20        |
| 5.3        | Wasserversorgung .....                                                           | 21        |
| 5.4        | Abwasserbeseitigung .....                                                        | 21        |
| <b>6.</b>  | <b>Erneuerbare Energien und Energieeinsparung .....</b>                          | <b>22</b> |
| <b>7.</b>  | <b>Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz .....</b> | <b>22</b> |
| <b>8.</b>  | <b>Vorsorgender Bodenschutz .....</b>                                            | <b>22</b> |
| <b>9.</b>  | <b>Kampfmittel .....</b>                                                         | <b>23</b> |
| <b>10.</b> | <b>Immissionsschutz .....</b>                                                    | <b>24</b> |
| <b>11.</b> | <b>Denkmalschutz .....</b>                                                       | <b>24</b> |
| <b>12.</b> | <b>Weitere nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise .....</b>             | <b>24</b> |
| 12.1       | Bodenordnung .....                                                               | 24        |
| 12.2       | Stellplatzsatzung .....                                                          | 24        |
| 12.3       | DIN-Normen .....                                                                 | 24        |
| <b>13.</b> | <b>Flächenbilanz .....</b>                                                       | <b>24</b> |
| <b>14.</b> | <b>Anlagen und Gutachten .....</b>                                               | <b>25</b> |

## 1. Vorbemerkungen

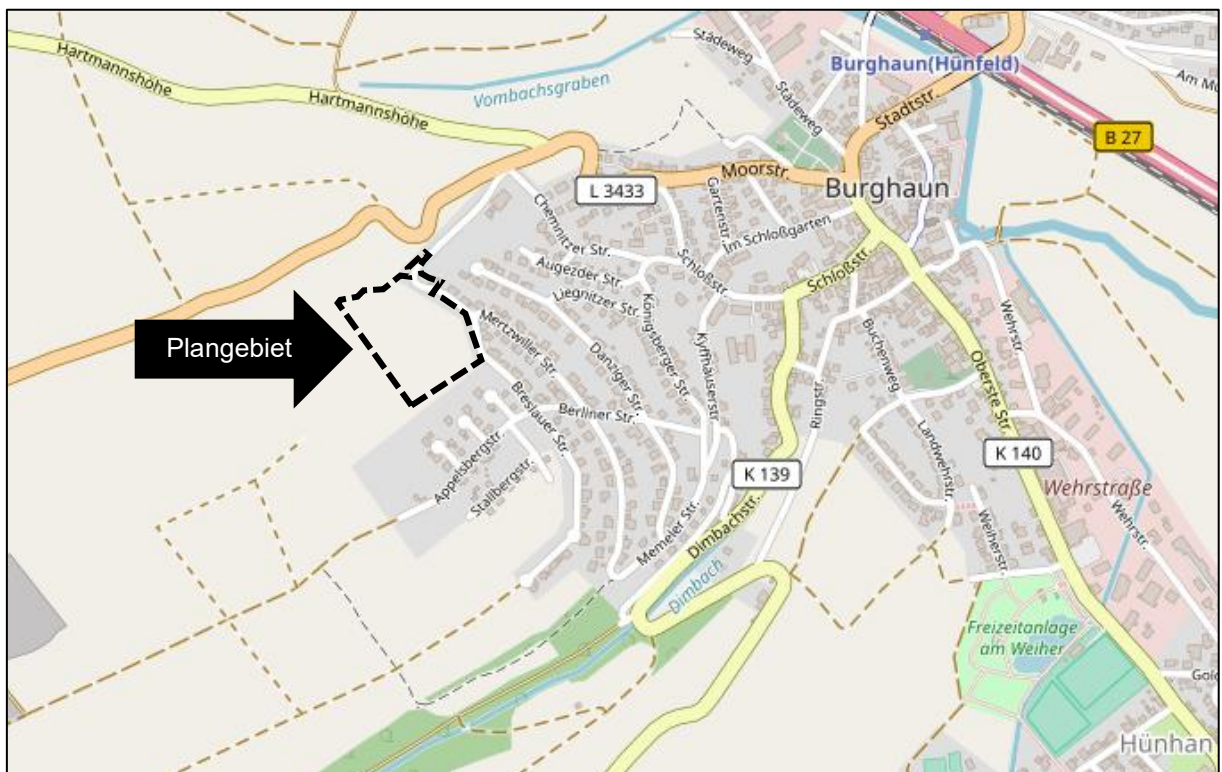
### 1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Marktgemeinde Burghaun gilt als attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort im Landkreis Fulda. Die Marktgemeinde verfügt über eine gute Infrastruktur, umfassende ärztliche Versorgung und ein überdurchschnittliches Einkaufsangebot. Mit der Verkehrsanbindung durch einen Bahnanschluss sowie über die Bundesstraße B 27 und die Autobahn A7 sind ebenfalls kurze Wege an das Rhein-Main-Gebiet gewährleistet. Demgemäß steht die Marktgemeinde Burghaun auch einer konstanten Nachfrage nach Wohnbauflächen gegenüber. Die Marktgemeinde ist entsprechend danach bestrebt, durch eine stabile Bevölkerungsbilanz die vorhandene, attraktive und gut ausgebaute Infrastruktur dauerhaft zu erhalten.

Durch ein vielfältiges Wohnraumangebot soll ein möglichst großer Interessentenkreis angesprochen werden. Die Potenziale des Ortskerns von Burghaun sind nicht ausreichend und auch teilweise nicht bedarfsgerecht, sodass es auch Entwicklungsmöglichkeiten unter Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen bedarf, um der Nachfrage an Wohnbaugrundstücken zum selbstgenutzten Eigentum gerecht zu werden.

Die Marktgemeinde Burghaun beabsichtigt daher im Ortsteil Burghaun auf einer Fläche von rd. 3 ha die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung zu schaffen und damit die bereits begonnene und inzwischen vollzogene Baulandentwicklung im Bereich „Kegelspielpanorama“ nach Nordwesten fortzusetzen.

### Lage des Plangebiets



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 12/2021), bearbeitet, Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

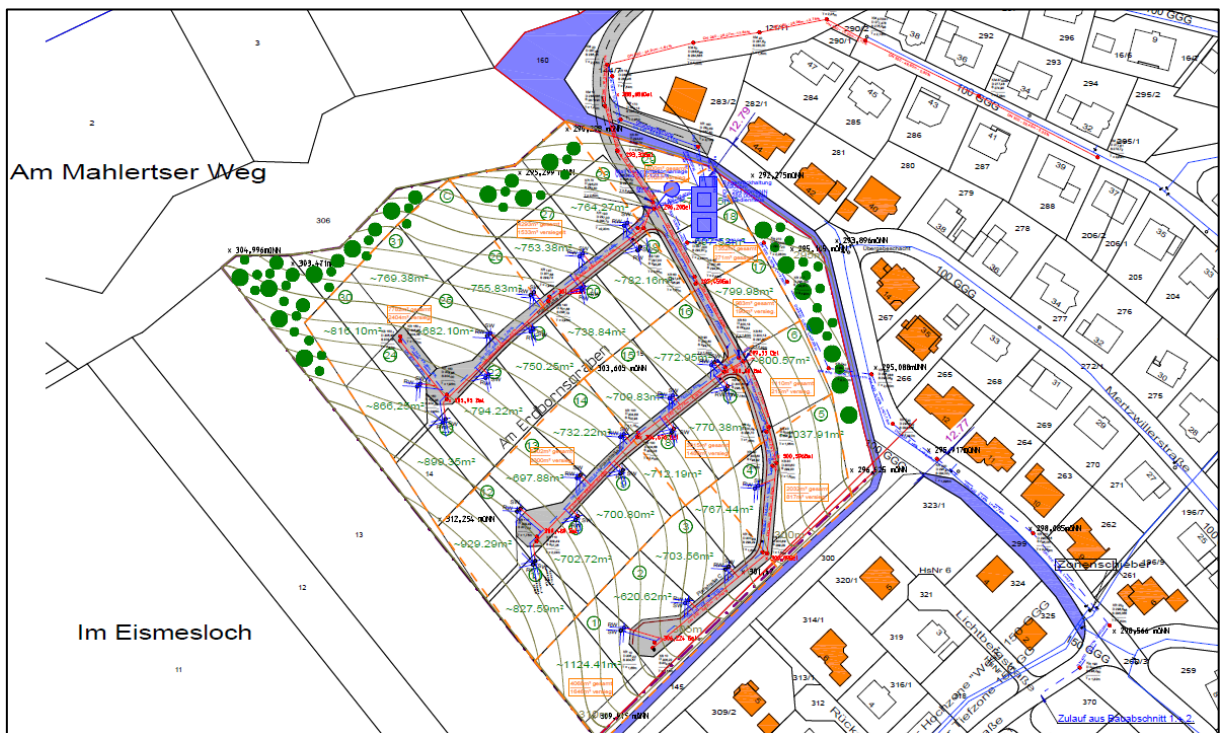
Planungsrechtlich befindet sich der Planstandort derzeit im baulichen Außenbereich nach § 35 BauGB. Zur Umsetzung des Planvorhabens bedarf es daher der Aufstellung des Bebauungsplanes.

Um die bestehende Nachfrage an Wohnbaugrundstücken zu decken und den Wohnstandort weiter zu stärken hat die Gemeindevertretung der Marktgemeinde Burghaun hierzu die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64b „Kegelspielpanorama II“ beschlossen.

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 des südlichen und östlichen Wohngebiets aufgreift und fortführt. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über einen Anschluss an die östlich verlaufende „Mertzwillerstraße“ und weiterführend zur Landesstraße L 3433. Intern werden die Baugrundstücke durch drei parallelverlaufende Stichstraßen erschlossen.

Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden darüber hinaus Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen sowie grünordnerische Festsetzungen und bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften formuliert.

### Erschließungs- und städtebauliches Konzept



Quelle: Marktgemeinde Burghaun

### 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Siedlungsrand der Marktgemeinde Burghaun in der Gemarkung Burghaun nördlich des Wohngebiets „Kegelspielpanorama“ und westlich der Wohngebiete „Zielhecke“ und „Zielhecke – Nord“ und umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 3,0 ha. Der räumliche Geltungsbereich enthält die Flurstücke 15, 144/7 tlw. und 160 tlw. der Flur 15. Das Plangebiet zeichnet sich im Wesentlichen durch eine intensiv genutzte Fläche für die Landwirtschaft aus.

Topographisch fällt das Gelände nach Nordosten ab. Im Westen und Süden grenzt das Plangebiet an Wohnbebauung und im Westen an intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche. Im Norden befindet sich ein Gehölzstreifen mit prägender Grabenstruktur; ein östlich verlaufender Bachlauf bildet die östliche räumliche Abgrenzung des Plangebiets.

## Fotodokumentation

|                                                                                     |                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Erschließung über Mertzwillerstraße                                                 | Angrenzende Wohnbebauung                                                             |
|    |    |
| Ansicht von Osten nach Westen                                                       | Ansicht von Süden nach Norden                                                        |
|   |   |
| Ansicht von Norden nach Osten                                                       | Gehölzgraben im Norden                                                               |
|  |  |

Eigene Aufnahmen

Hingewiesen sei auch auf die externe Kompensationsfläche in der Gemarkung Hünhan, Flur 4, Flurstück 34, die mit dem Entwicklungsziel „Mehrjährige Blühfläche“ als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in den Bebauungsplan aufgenommen wird. Es wird zudem zur Vermeidung von Wiederholungen auf weitergehende Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

### 1.3 Verkehrliche Erschließung

Die Zufahrt zum Plangebiet zur L 3433 ist über die Mertzwillerstraße geplant. An diesem Knotenpunkt ist perspektivisch eine Linksabbiegespur in der Landesstraße vorgesehen. In Abstimmung mit Hessen Mobil wird diese jedoch frühestens in 10 Jahren realisiert und ist auch erst dann entsprechend erforderlich. Der Kreuzungsbereich wird dann von Hessen Mobil baulich angepasst. Details können zwischen der Gemeinde und Hessen Mobil bspw. über eine Verwaltungsvereinbarung abgestimmt und vereinbart werden. Der Flächenbedarf für diese Maßnahme kann in jedem Fall auf den bestehenden öffentlichen Flurstücken 160, 163/6 und 125/15 abgebildet werden, so dass die Erschließung gesichert und ein Ankauf privater Flächen nicht erforderlich wird.

### 1.4 Regionalplanung

Der Regionalplan Nordhessen 2009 stellt das Plangebiet als *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* dar. 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.

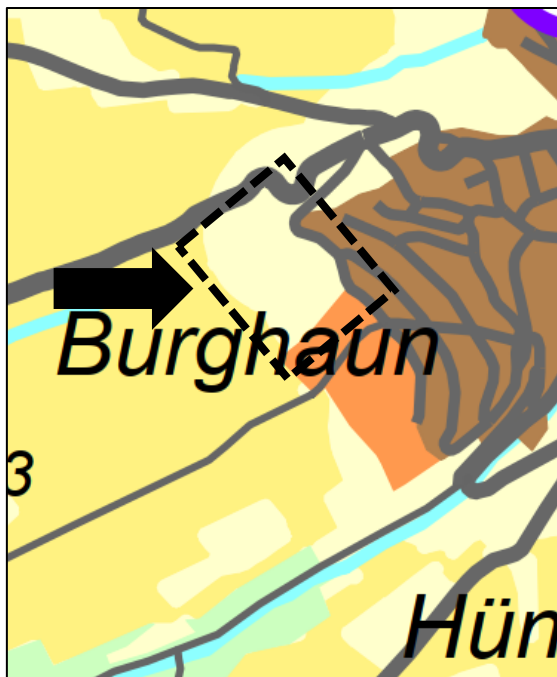
Der Regionalplan Nordosthessen – Entwurf zur ersten Offenlegung (Stand 09/2024) stellt das Plangebiet als *Vorranggebiet Siedlung – Planung* (Z) dar. Es ist daher davon auszugehen, dass die vorliegende Bauleitplanung künftig den Zielvorgaben der Raumordnung entsprechen wird.

Zusammenfassend wird davon ausgegangen, dass das Plangebiet mit seinen 3 ha Bruttobauland damit grundsätzlich mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist. Ein Zielabweichungsverfahren bzw. eine Änderung des Regionalplanes ist nicht absehbar.

### 1.5 Vorbereitende Bauleitplanung

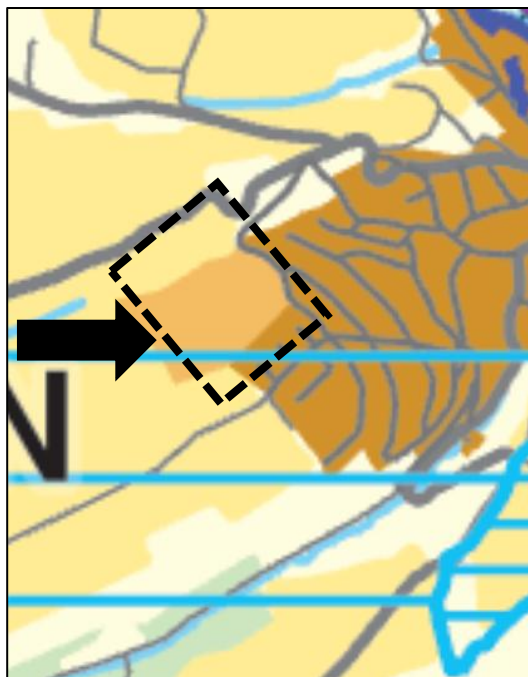
Der wirksame Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Burghaun stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die Darstellung des Flächennutzungsplanes der vorliegenden Planung somit zunächst entgegen. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Planziel einer Darstellung einer Wohnbaufläche erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes. Auch die externe Kompensationsfläche (siehe Umweltbericht und Plankarte) wird in die Planänderung einbezogen und als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt (bisher: Fläche für Landwirtschaft).

Ausschnitt Regionalplan Nordhessen 2009

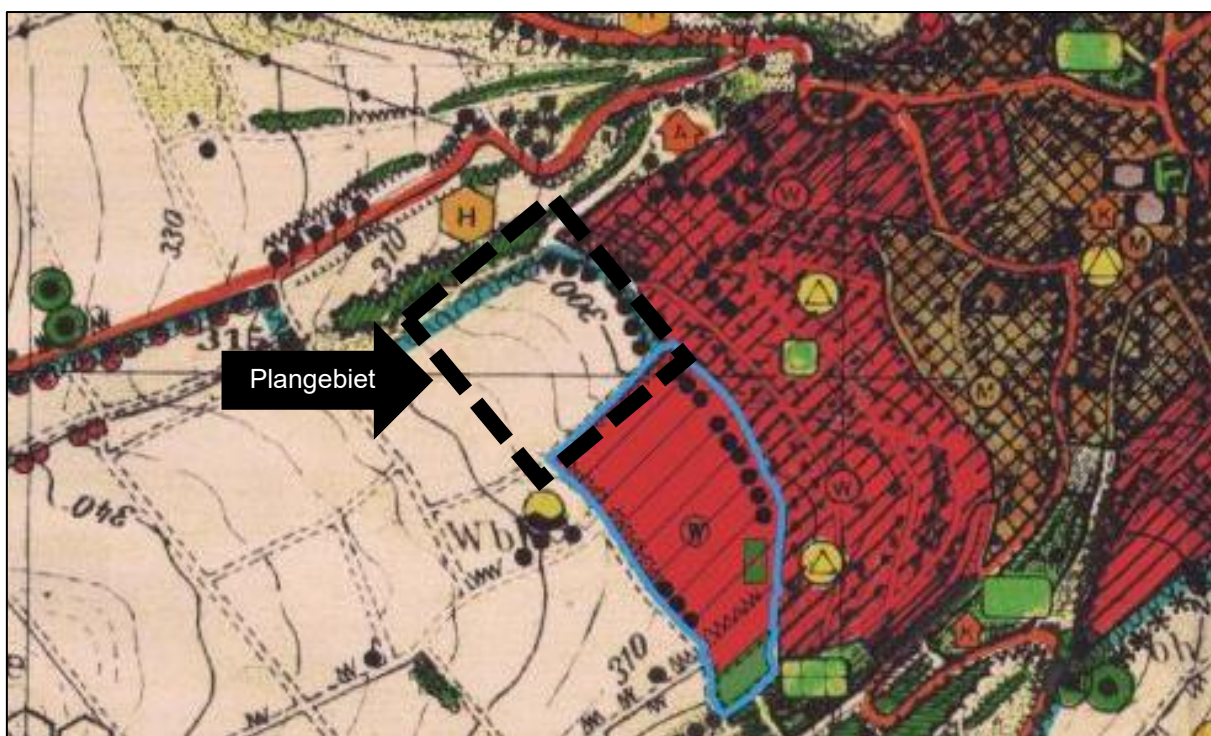


Quelle: Regierungspräsidium Kassel

Entwurf zur ersten Offenlegung (09/2024)



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan



Quelle: Marktgemeinde Burghaun

## 1.6 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet inkl. der externen Ausgleichsfläche besteht derzeit kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. In unmittelbarer Nähe des geplanten Wohngebietes grenzen jedoch mehrere Bebauungspläne an, auf welche im Folgenden kurz eingegangen wird.

Der vorliegende Bebauungsplan grenzt im Nordosten an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7d „Zielhecke - Nord“. Die Gemeindevertretung der Marktgemeinde Burghaun hat am 29.03.1990 den Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 7d „Zielhecke - Nord“ gefasst. Gegenstand des Bebauungsplanes war die Entwicklung von Wohnbauland einschließlich der Erschließungsstraße Danziger Straße sowie Flächen für Bepflanzungen und eine Parkanlage mit einer Größe des Geltungsbereichs von rd. 2,5 ha. Zur Ausweisung gelangte daher ein Allgemeines Wohngebiet sowie die für die Erschließung erforderliche Straßenverkehrsfläche.

Des Weiteren grenzt im Osten der Bebauungsplan Nr. 7c „Zielhecke“ an das Plangebiet an. Die Gemeindevertretung der Marktgemeinde Burghaun hat am 01.12.1981 den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan mit einer Größe von rd. 1,6 ha gefasst.

Inhalt des Bebauungsplanes war die Ausweisung von einem Allgemeinen Wohngebiet mit den Erschließungsstraßen Breslauer Straße und Mertzwiller Straße.

Darüber hinaus befindet sich südlich angrenzend der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 64 „Kegelspielpanorama“, der von der Gemeindevertretung der Marktgemeinde Burghaun am 30.09.2004 als Satzung beschlossen wurde. Zur Ausweisung gelangte ein Allgemeines Wohngebiet mit Erschließungsstraßen, ein öffentlicher Spielplatz sowie öffentlichen Grünflächen mit einer Gesamtgröße von rd. 7,5 ha.

## Übersicht angrenzende Bebauungspläne



<https://geoas.geoservice-hessen.de/mr/burghaun-buergerportal>

## **1.7 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 etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Die Siedlungsentwicklung innerhalb des Ortsteils Burghaun, aber auch in den übrigen Ortsteilen, nimmt eine wichtige Rolle ein, um dem demografischen Wandel durch ein entsprechendes Angebot an Baugrundstücken entgegenzuwirken. Die Marktgemeinde Burghaun ist danach bestrebt, durch eine stabile Bevölkerungsbilanz die gut ausgebaute Infrastruktur dauerhaft zu erhalten. Der Ortsteil Burghaun verfügt mit einer KiTa, einer Grundschule sowie Praxen für Allgemeinmedizin und Physiotherapie über eine angemessene soziale Infrastruktur. Diese gute Infrastruktur gilt es durch eine stabile Bevölkerungsentwicklung langfristig zu erhalten. Die Marktgemeinde Burghaun ist hierbei aktiv darum bemüht, die Siedlungsentwicklung über Maßnahmen der Innenentwicklung und der baulichen Nachverdichtung zu betreiben.

Durch ein vielfältiges Wohnraumangebot soll ein möglichst großer Interessentenkreis angesprochen werden. Hierbei ist der Marktgemeinde Burghaun daran gelegen, den Flächenbedarf vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung, Nachverdichtung und Arrondierung zu befriedigen. Unter anderem verfügt die Marktgemeinde über ein Flächenmanagement in Form eines Geoportals, in welchem die Baulücken im Gemeindegebiet digital und fortführend aufgenommen werden.

Bei Baulücken stellt sich die Situation jedoch 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, weshalb eine Baugebietsausweisung am Ortsrand zur Eigenentwicklung notwendig wird. Der geplante Standort des Plangebiets ist zudem vertretbar, da mit der Baugebietsentwicklung „Kegelspielpanorama“ bereits der Grundstein für eine Siedlungsentwicklung am westlichen Ortsrand vom Ortsteil Burghaun gelegt wurde. Mit der geplanten Wohnbebauung erfolgt demnach eine städtebaulich sinnvolle nordwestliche Ergänzung des bestehenden Baugebietes.

## 1.8 Verfahrensart und -stand

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

|                                                                                                                    |                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Aufstellungsbeschluss gemäß<br><b>§ 2 Abs. 1 BauGB</b>                                                             | ____.____.____<br>Bekanntmachung: ____.____.____                  |
| Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß<br><b>§ 3 Abs. 1 BauGB</b>                                        | ____.____.____ – ____.____.____<br>Bekanntmachung: ____.____.____ |
| Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger<br>Träger öffentlicher Belange gemäß<br><b>§ 4 Abs. 1 BauGB</b> | Anschreiben: ____.____.____<br>Frist ____.____.____               |
| Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß<br><b>§ 3 Abs. 2 BauGB</b>                                                    | ____.____.____ – ____.____.____<br>Bekanntmachung: ____.____.____ |
| Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger<br>öffentlicher Belange gemäß<br><b>§ 4 Abs. 2 BauGB</b>             | Anschreiben: ____.____.____<br>Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB      |
| Satzungsbeschluss gemäß<br><b>§ 10 Abs. 1 BauGB</b>                                                                | ____.____.____                                                    |

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 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dargelegten Planziels gelangt für die Baugebiete der laufenden Nummer 1 ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne § 4 BauNVO zur Ausweisung. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind:

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

Darüber hinaus ergibt sich aus § 13 BauNVO die Zulässigkeit von Räumen für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben.

Unter Anwendung der Bestimmungen des § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass einzelne Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO (hier: Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden, da die standörtlichen Rahmenbedingungen vorliegend nach diesseitiger Einschätzung und in Bezug auf das gewählte Planziel (Schaffung von vorwiegend Wohnbauflächen) nicht gegeben sind. Gartenbaubetriebe und Tankstellen können städtebauliche Konflikte durch Lärm, Verkehrszunahmen, städtebaulich-ästhetische Probleme sowie Umweltauswirkungen (vorliegend Wasserschutzgebiet Zone III) nach sich ziehen, die vorliegend auch in Hinblick auf die bereits entwickelten Bauabschnitte ausgeschlossen werden sollen.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sind gemäß BauNVO ausnahmsweise zulässig.

## **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung wird daher die Grundflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Hinzu kommt eine Festsetzung zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

### **2.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Vorliegend wird unter Berücksichtigung der dargelegten städtebaulichen Zielvorstellung, dem Grundsatz zum schonenden Umgang mit Grund und Boden sowie zur Wahrung des Übergangs in den Außenbereich eine gegenüber den Orientierungswerten der Baunutzungsverordnung gem. § 17 BauNVO leicht reduzierte Grundflächenzahl festgesetzt. Demnach gilt für das Allgemeine Wohngebiet einheitlich eine  $GRZ = 0,3$ . Hierdurch kann die Größe der Flächenversiegelung für die Hauptgebäude, also Einzel- oder Doppelhäusern, auf das notwendige Maß beschränkt werden und andererseits ausreichend Flexibilität für die Bauherren und eine effiziente und damit ressourcenschonende Flächennutzung ermöglicht werden.

Darüber hinaus gilt die gesetzliche Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO, nach der bei der Ermittlung der Grundfläche, die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen sind. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden und somit im Zuge der vorliegenden Planung höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von  $GRZ = 0,45$  überschritten werden.

### 2.2.2 Zahl der Vollgeschosse (Z)

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird zunächst durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

*Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Garagengeschosse sind Vollgeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen.*

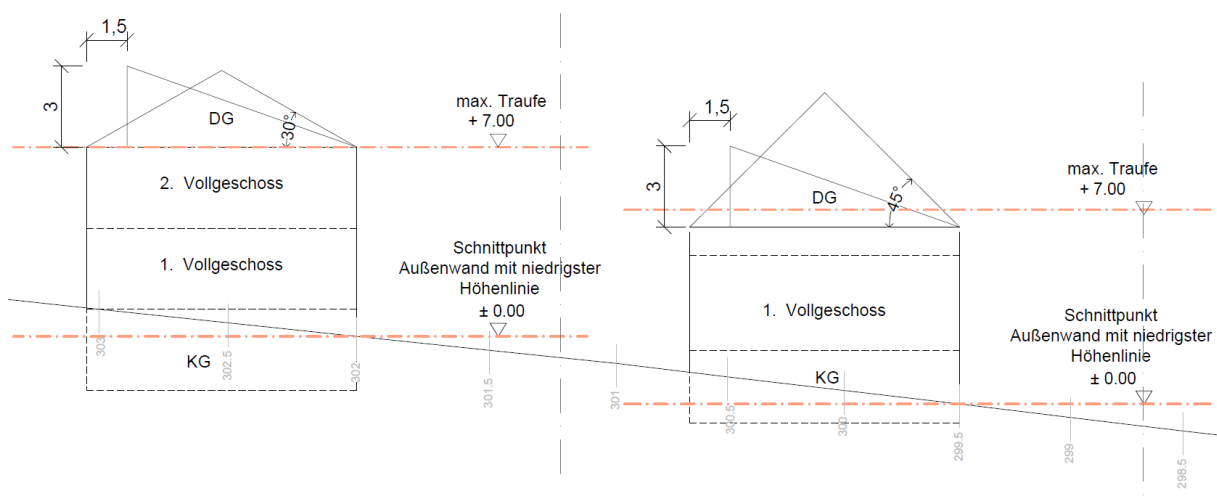
Der Bebauungsplan begrenzt für das Allgemeine Wohngebiet die maximale Zahl der Vollgeschosse einheitlich auf ein Maß von  $Z = II$ . Die Festsetzung auf zwei Vollgeschosse begründet sich dadurch, einen optisch harmonischen Übergang in den nördlichen und westlichen Außenbereich zu gewährleisten. Des Weiteren orientiert sich die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse an der Bestandsbebauung des südlich angrenzenden Wohngebiets „Kegelspielpanorama“, welches ebenfalls einheitlich zwei Vollgeschosse aufweist, sodass sich die geplanten Gebäude in das bestehende Umfeld einfügen. Zudem steigt das Gelände Richtung Westen an. Eine Festsetzung auf zwei Vollgeschosse wird dem topographischen Umstand und der ortstypischen Bebauung gerecht und mindert die sichtexponierte Wirkung des Plangebiets.

### 2.2.3 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher empfiehlt sich die ergänzende Festsetzung einer Höhenbegrenzung, um zu dokumentieren, dass sich die geplante Bebauung innerhalb des zur Ausweisung gelangenden Bebauungsplan Nr. 64b „Kegelspielpanorama II“ im Wesentlichen in die südlich vorhandene Umgebungsbebauung einfügt und auch hinsichtlich der Lage am westlichen Ortsrand verträglich dimensioniert ist. Gleichzeitig soll eine homogene Steuerung der Höhenentwicklung im Plangebiet erfolgen.

Vorliegend wird die max. zulässige Traufhöhe (TH) mit 7,0m festgesetzt. 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 Schnitt des aufgehenden Mauerwerks mit der niedrigsten geschnittenen Höhenlinie. Ergänzt werden diese Festsetzungen durch die baugestalterischen Vorgaben in Kapitel 3.1.

### Prinzipskizzen Höhenfestsetzungen



### **2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Für das Allgemeine Wohngebiet wird einheitlich eine offene Bauweise im Sinne § 22 Abs. 1 BauNVO bestimmt. Demnach sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten und dürfen eine Länge von 50 m nicht überschreiten. Als Haustypen sind für alle Baugebiete Einzel- oder Doppelhäuser zulässig. Die Festsetzungen zur Bauweise sowie zum Haustypen orientieren sich am südlich und westlich angrenzenden Bebauungsbestand und verfolgen den Grundsatz, dass hier keine Bebauung entsteht, die mit der im Umfeld vorgesehenen Bebauung städtebaulich nicht weiter verträglich ist.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt mittels Baugrenzen, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt im Übrigen die jeweils engere Festsetzung. Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt flächenhaft, damit eine größtmögliche Flexibilität in der Stellung der baulichen Anlagen auf den Baugrundstücken ermöglicht und Flexibilität bei der späteren Zuteilung und Zuschnitte der Baugrundstücke gewahrt wird.

Da weitergehende städtebauliche Gründe zur Steuerung von Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen vorliegend nicht bestehen oder erkennbar sind, sind Pkw-Stellplätze, Garagen und überdachte Pkw-Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO grundsätzlich 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.

### **1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Entsprechend den dargelegten städtebaulichen Zielvorstellungen wird für das Allgemeine Wohngebiet die zulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude bestimmt. Für das Gebiet sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern zählt jede Haushälfte als ein Wohngebäude. Die Begrenzungen zu den zulässigen Wohneinheiten dienen unter anderem der Steuerung des planinduzierten Verkehrsaufkommens und gewährleistet innerhalb des Plangebietes auch hinsichtlich der Wohnform eine Anpassung an die Struktur der vorhandenen Umgebungsbebauung sowie ein verträgliches Einfügen der geplanten Bebauung.

### **2.4 Verkehrsflächen**

Die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen sind in der Planzeichnung durch entsprechende Flächen-signaturen sowie durch die Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Neben der Festsetzung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen wird ein Fußweg, welcher im westlichen Verlauf die jeweiligen Erschließungsstraßen verbindet und im Süden die Erschließung für Fußgänger in das Plangebiet bildet, als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fußweg festgesetzt. Hiermit soll eine fußläufige Verbindung in den Außenbereich

### **2.5 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Aufbauend auf der von der Marktgemeinde erstellten Entwässerungskonzeption (siehe Anlage) werden Flächen für eine zentrale Rückhaltung von Niederschlagswasser in der Planzeichnung 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. Die Festsetzung ist erforderlich, um die Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Entwässerung und schadloسة Ableitung von Niederschlagswasser zu schaffen.

## **2.6 Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gebietseingrünung**

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.

Durch die Pflanzungen dürfen innerhalb des 10 m 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.

Mit den getroffenen Festsetzungen kann der Gewässerrandstreifen eingehalten und berücksichtigt sowie gleichzeitig eine Eingrünung des Plangebietes bzw. damit ein harmonisches Einfügen in das bestehende Orts- und Landschaftsbild ermöglicht werden.

## **2.7 Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Schäden durch Starkregen i.V.m. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Da das Plangebiet topographisch nach Nordosten abfällt, werden an der westlichen Geltungsbereichsgrenze Festsetzungen zum Schutz vor ablaufendem Schlamm- und Niederschlagswasser getroffen. In diesem Kontext sei auch auf die Ausführungen in den Kapiteln 5.4 und 6.2 verwiesen > Stichworte Erosionsgefährdung und Fließpfade).

Im Bereich der mit dem Buchstaben „A“ gekennzeichneten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Gebietseingrünung“ ist daher durchgängig ein begrünter Erdwall mit hangseitig vorgelagerter Entwässerungsmulde mit mindestens eine 0,75 m 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. Mit dieser Flächenfestsetzung werden die Grundlagen zum Schutz der neu entstehenden Bebauung und der hangabwärts bereits bestehenden Liegenschaften geschaffen. Weitere Details sind in der Erschließungsplanung auszuarbeiten und zu berücksichtigen.

## **2.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff minimiert werden.

So sind Gehwege auf den Baugrundstücken, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen in wasserdurchlässiger Weise, wie z.B. als wassergebundene Wegedecken, weitfugige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster, zu befestigen (Abflussbeiwert 0,5). 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. Hierdurch kann ein Beitrag zur Reduzierung der planinduzierten Abflussmengen erzielt werden, sodass teilweise der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegen gewirkt wird.

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 wirkungsarmen Spektrum von 1600 bis 2700 Kelvin verwendet werden. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahkende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind zu vermeiden. Dies dient dazu, Lichtverschmutzung zu reduzieren und dementsprechend eine bessere Einbindung in die natürliche Umgebung (angrenzender Außenbereich und Gehölzstrukturen) zu ermöglichen.

Zur Verhinderung von Vogelschlag sind transparente Glasfassaden oder großflächige Fensterscheiben ab einer Flächengröße von 20m<sup>2</sup> mit lichtdurchlässigem, aber undurchsichtigem Glas zu versehen. Ist die Verwendung von transparentem oder spiegelndem Glas vorgesehen, sind Muster auf den gesamten Glasflächen anzubringen (z.B. Punktemuster, vertikale/horizontale Streifen) oder ein Außenreflexionsindex von unter 15 % zu erzielen. Voll verglaste Gebäudekanten, die von Vögeln nicht als Hindernis wahrgenommen werden können, sind unzulässig. Diese Festsetzung wird u.a. erforderlich, um den angrenzenden Außenbereichen und den in der Nachbarschaft bestehenden Gehölzbeständen mit der dort vorkommenden Avifauna Rechnung zu tragen und eine adäquate Einbindung des Plangebietes in die naturräumliche Umgebung zu gewährleisten.

Im Bereich der mit dem Buchstaben „B“ gekennzeichneten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine geschlossene Gehölzstruktur aus einheimischen standortgerechten Gehölzen zu entwickeln. Die Fläche ist mit Sträuchern zu bepflanzen und anschließend der Sukzession (Eigenentwicklung) zu überlassen. Es sind mindestens drei verschiedene Gehölzarten, in gleicher Anzahl und in einem Abstand von 3m x 3m (Pflanzqualität 2xv., Höhe 120/150) zu pflanzen. Bestehende Gehölze sind zu erhalten und können angerechnet werden. Diese Maßnahme dient zur Eingriffskompensation und zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes.

Die mit dem Buchstaben „C“ gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als mehrjährige Blühfläche zu entwickeln.  
Maßnahmen- und Bewirtschaftungsempfehlung: Die Fläche ist mit einer geeigneten, mehrjährigen Blütmischung zu bestellen. Diese muss mindestens 30 % zertifiziertes, gebietstypisches Wildpflanzen-saatgut enthalten. Der verbleibende Anteil der Mischung kann aus einjährigen Kulturarten bestehen. Die Aussaat hat im Frühjahr bis spätestens zum 31. Mai zu erfolgen. Vor der Aussaat ist das Saatbeet fachgerecht vorzubereiten. Die Aussaatstärke ist auf maximal 1 g/m<sup>2</sup> zu begrenzen. Eine Neueinsaat erfolgt in einem Turnus von drei bis fünf Jahren. Zur Pflege ist die Fläche einmalig im Zeitraum vom 1. September bis 30. Oktober eines Jahres auf 25 % bis 50 % der Gesamtfläche durch Mähen oder Mulchen zu bearbeiten. Bei Auftreten unerwünschter Pflanzenarten kann außerhalb dieses Zeitraums ein Schröpschnitt durchgeführt werden. Der Aufwuchs der Blühfläche darf weder geerntet noch anderweitig genutzt werden. Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln sowie stickstoffhaltigen Düngemitteln ist auf der Fläche nicht zulässig.

## **2.9 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die bestehenden Gehölze im Kurvenbereich der Mertzwillerstraße werden als Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bzw. als Verkehrsbegleitgrün festgesetzt, da sie einen Teil der Gehölze des Erdborngrabens im Übergang zur Straßenparzelle darstellen und zur Eingrünung des Gebietes beitragen.

Bei Abgang sind diese Strukturen mit heimischen und / oder klimaresistenten Arten zu ersetzen. Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind ebenfalls dauerhaft zu erhalten.

## **3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **3.1 Dach- und Fassadengestaltung**

Der Bebauungsplan enthält zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und eines einheitlichen Erscheinungsbildes Festsetzungen zur Dachgestaltung.

Demnach gilt, dass als Dachform der Hauptgebäude Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Pultdächer zulässig sind. Die maximale Dachneigung darf bei eingeschossiger Bauweise maximal 45 Grad, bei zweigeschossiger Bauweise maximal 30 Grad betragen. Staffelgeschosse sind unzulässig. Die Hohe Wand von Pultdächern ist ausschließlich bergseitig zulässig (bergseitig = die Seite eines Gebäudes, die der Hangseite zugewandt ist), um mindestens 1,5m Meter gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Vollgeschosses zurückzusetzen und darf maximal 3,0 m betragen. Mit diesen Festsetzungen soll aus städtebaulich-gestalterischen Gründen eine zu dominante Wirkung der Wandhöhen (insb. talseitig) vermieden werden (vgl. Kap. 2.2.3). In diesem Kontext sind auch Brüstungen für Dachterrassen auf der obersten Vollgeschossdecke ausschließlich in Form von offenen Elementen auszuführen. Garagen und Nebenanlagen werden von diesen Festsetzungen nicht erfasst.

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

### **3.2 Gestaltung von Einfriedungen**

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche, das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen, sollen im Plangebiet reduziert werden. Demnach wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass 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 zulässig sind. Ein Mindestbodenabstand oder eine horizontale Maschenweite von 0,15 m ist einzuhalten, um den offenen Charakter zu unterstützen. Mauer- und Betonsockelsockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern handelt. Ebenso wird aus gestalterischen Gründen bzw. der trennenden und abschirmend-geschlossenen Wirkung bestimmt, dass Einfriedungen in Verbindung mit Sichtschutzfolien unzulässig sind.

### **3.3 Abfall- und Wertstoffbehälter**

Auch der erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich negativ auf das Straßen- und Ortsbild auswirken. Daher wird für den gesamten Geltungsbereich bestimmt, dass Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen sind.

Sie sind in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen oder mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit be-ranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben, um ein harmonisches und ungestörtes städtebauliches Erscheinungsbild umsetzen zu können.

### **3.4 Grundstücksfreiflächen**

Zur Sicherstellung einer Mindestbegrünung der Grundstücksfreiflächen und zur Förderung des städtebaulichen Erscheinungsbildes wird festgesetzt, dass die Grundstücksfreiflächen (nicht bebaute Flächen) als Garten, Grünfläche oder Pflanzbeet zu gestalten sind.

Des Weiteren wird zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das Kleinklima im Allgemeinen Wohngebiet bestimmt, dass 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), unzulässig sind. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen (bis max. 0,6 m), bleiben hiervon unberührt.

## **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 liegt der Begründung als eigenständiges Dokument bei.

### **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. Hinsichtlich der Kompensationsberechnung und -planung sei an dieser Stelle zur Vermeidung von Doppelungen auf den Umweltbericht als Teil der Begründung verwiesen.

#### 4.3 Biototypen und Vegetationsbestand

Das Plangebiet wird weitgehend ackerbaulich genutzt. Der Bereich des Erborngrabens im Norden stellt sich im Gelände als relativ tiefer Einschnitt dar und ist mit Gehölzen bewachsen. Gemäß der Hessischen Biotopkartierung befindet sich nördlich des Plangebietes das Biotop „Feldgehölz und Baumhecke am westl. Ortsrand von Burghaun“ (Schlüssel 5324B0759, Biotopnummer 759, Biototyp-Nr. 02.100, Erfassungsjahr 1995). Dieses Biotop wird von der Planung nicht unmittelbar berührt.

Als Puffer setzt der Bebauungsplan zudem eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zwischen dem geplanten Wohngebiet und dem Biotop fest. Der Geltungsbereich greift in diese Bereiche somit nicht bzw. nur gering im Bereich des geplanten Anschlusses an die Mertzwillerstraße ein. Auch im Bereich der nordöstlichen Grabenparzelle befinden sich einzelne Gehölze innerhalb des Gewässerrandstreifens.

#### Allgemeine Vegetationsstrukturen



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

#### 4.4 Böden und Bodentypen

Die Böden im Plangebiet sind als Pseudogley-Parabraunerden aus lösslehmreichen Solifluktsdecken mit sauren Gesteinsanteilen anzusprechen (gem. Bodenflächenkataster Maßstab 1:50.000; <https://bodenviewer.hessen.de/>). Die Bodenfunktionsbewertung stellt das Plangebiet mit den Funktionserfüllungsgraden „gering“ bis „mittel“ dar. Aufgrund der Hangneigung und Reliefenergie ist laut Bodenviewer Hessen weitgehend eine sehr hohe Erosionsgefährdung vorhanden; in den nördlichen Teilbereichen sogar bis hin zu einer extrem hohen Erosionsgefährdung.

Entsprechende Bedeutung erlangt die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bzw. für Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen fest (begrünter Erdwall), der das Plangebiet vor Wasser- und Schlammeinträgen schützen soll.

#### 4.5 Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen der Planung wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, dessen Ergebnisse zum Entwurf Eingang in die Planunterlagen gefunden haben (teilweise als Festsetzungen, Hinweise oder im Rahmen von Flächensicherungen (dingliche Sicherung). Der Bericht kommt zu folgenden zentralen Ergebnissen:

*Der Geltungsbereich und das Umfeld zeigten sich in der Habitat-Darstellung als geeigneter Lebensraum für Fledermäuse, Vögel, Reptilien, Amphibien und Insekten. Das Umfeld des Geltungsbereichs mit seinem Gehölzbiotop ist ein geeigneter Lebensraum auch für Säugetiere. (...) Die Feldlerche kommt im Geltungsbereich vor. Für Vögel ist der angrenzende Heckenbiotop Ruheraum, Bruthabitat und Nahrungsgebiet. Fledermäuse nutzen die angrenzenden Gehölzstrukturen als Leitstruktur und Nahrungshabitat.*

Folgende Maßnahmen sind dem Bericht entsprechend zu ergreifen:

Aufstellung eines Amphibienzaunes entlang des Gehölzstreifens über die gesamte Bauzeit. Pflege des Amphibienzaunes über die gesamte Bauzeit.

- Berücksichtigung als Hinweis für den Vollzug der Bauleitplanung. Handlungsbezogene, einmalige Maßnahme; daher nicht nach BauGB festsetzbar.

CEF-Ausgleichsmaßnahme: im angrenzenden Ackerland sind 12 Lerchenfenster anzulegen, zu pflegen und über 5 Jahre ein Monitoring auf Wirksamkeit durchzuführen.

- Berücksichtigung in Form von dinglichen Sicherungen geeigneter Flächen zugunsten der Gemeinde im Umfeld als „sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich“ gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB. Für weitere Details siehe Umweltbericht.

Darüber hinaus wird auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) 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.
3. Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
4. 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.
5. Höhlenbäume sind ganzjährig unmittelbar vor der Rodung durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von geschützten Tierarten zu überprüfen.

6. 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.
7. 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.

Zusammenfassend ist auf Basis der fachgutachterlichen Ergebnisse festzustellen, dass der Bebauungsplan aus artenschutzrechtlicher Sicht grundsätzlich vollzugsfähig ist.

#### **4.6 Schutzgebiete**

Natura 2000-Gebiete sowie sonstige Schutzgebiete werden durch die Planung nicht negativ berührt. Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das Landschaftsschutzgebiet Auenverbund Fulda in rd. 1.000m 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**

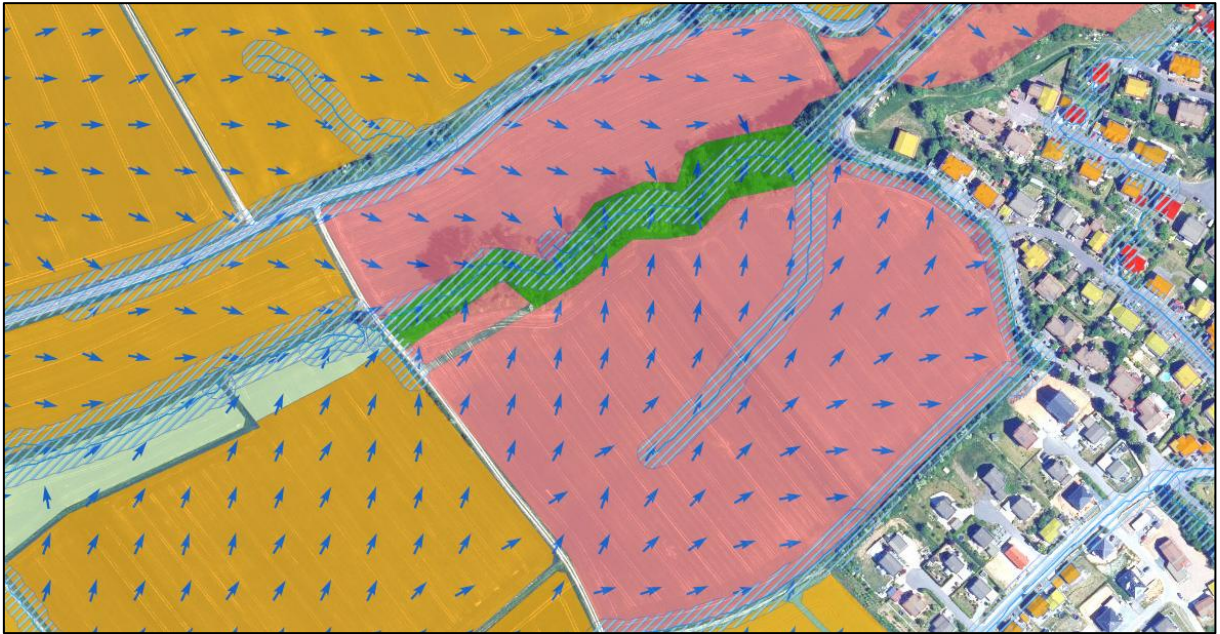
Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes TB Burghaun bzw. TB Burghaun/Weiher (WSG-ID 631-007). Die Schutzziele stehen dem Vorhaben grundsätzlich nicht entgegen.

#### **5.2 Überschwemmungsgebiet / Oberirdische Gewässer**

Südöstlich und nordöstlich des Plangebietes befindet sich ein namenloser Graben. 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 durch das Plangebiet und am Rande dessen verlaufende Fließpfade. Diese Fließpfade sind auch im Zusammenhang mit der Erosionsgefährdung zu sehen. Entsprechende Vorkehrungen sind im Vollzug des Bebauungsplanes zu treffen. Der Bebauungsplan setzt daher im Südwesten an der Grenze des Geltungsbereiches eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bzw. für Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen fest (begrünter Erdwall), der das Plangebiet vor Wasser- und Schlammeinträgen schützen soll.

### Ausschnitt Fließpfadkarte der Marktgemeinde Burghaun



Quelle: Starkregenviwer 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.

Durch das Ortsnetz ist ein Löschwasserangebot von  $24\text{m}^3/\text{h}$  für eine Dauer von 2h möglich. Zudem sind nach Umsetzung der Planung zwei Sedimentationsanlagen vorhanden, welche permanent mit Wasser gefüllt sind und gleichzeitig als Löschwasserreservoir dienen ( $24\text{m}^3/\text{h}$  für eine Dauer von 2h). In Summe dann  $48\text{m}^3/\text{h}$  für eine Dauer von 2h gegeben. Dies wird von Seiten der Gemeinde als ausreichend erachtet.

#### 5.4 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Plangebietes soll im Trennprinzip erfolgen. Die Schmutzwasserentsorgung kann über den Anschluss an die bestehenden Kanäle erfolgen. Die Leistungsfähigkeit der bestehenden Schmutzwasserkanäle als auch der Kläranlage wurde von der Gemeinde geprüft und als ausreichend bewertet.

Die Niederschlagsentwässerung des Plangebietes soll über ein Regenrückhaltebecken mit einem Gesamtspeichervolumen von ca.  $1255\text{ m}^3$  und einem Drosselabfluss von  $20\text{L/s}$  erfolgen. Die Marktgemeinde Burghaun wird hier eine eigene Rohrleitung DN 250 parallel des vorh. Rahmendurchlasses zur Durchleitung des Drosselabflusses verlegen. Dies ist mit Hessen Mobil als auch der unteren Wasserbehörde abgestimmt. Gemäß der Stellungnahme der unteren Wasserbehörde sollen die Privatgrundstücke nicht mehr an der Regenrückhaltung beteiligt werden.

Auch der in den Jahren 2005 bis 2016 entwickelte und südöstlich liegende erste und zweite Bauabschnitt soll künftig über dieses Becken entwässern und nicht mehr ungedrosselt in den Wegseitengraben abgeleitet werden. Die geringe Einleitung von  $20\text{L/s}$  ist für den weiterführenden Graben Vombachsgraben unproblematisch.

## **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 Informationen vor.

## **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 Eingriffsort. 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 in der beabsichtigen Größenordnung keine immissionsschutzrechtlichen Probleme erkennbar. Das Plangebiet und die vorgesehene Nutzungsart fügt sich nahtlos in die bestehende Siedlungsentwicklung der bereits entwickelten Bauabschnitte im Südosten ein.

Der entstehende planinduzierte Verkehr kann über die Mertzwillerstraße nach Nordosten zur Landesstraße L 3433 geführt werden. Die Verkehre werden dementsprechend nicht durch bestehende Wohnbereiche gelenkt.

## **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 zentrale Plangebiet eine Flächenbilanz (digital errechnet) aufgestellt.

|                                 |       |
|---------------------------------|-------|
| Geltungsbereich                 | 31070 |
| Allgemeine Wohnbaugebiete       | 18197 |
| Verkehrsflächen                 | 4435  |
| Flächen für Ver- und Entsorgung | 765   |
| Grünflächen                     | 3022  |
| Wasserflächen                   | 556   |
| Flächen für Maßnahmen           | 4094  |

Alle Angaben in qm

#### 14. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht (als gesonderter Teil der Begründung), Planungsbüro Fischer
- Bestandserfassung und Artenschutz-Gutachten, Kegelspielpanorama 2, Erdborngraben, 36151 Burghaun, Matthias Müller - Natur Landschaft Ökologie, Kaninchenweg 4, 36088 Hünfeld, Oktober 2024
- ERLÄUTERUNGSBERICHT Hydraulische Leistungsfähigkeit des vorh. Wegseitengrabens unterhalb des Neubaugebietes 1.-5. BA Neubaugebiet Kegelspielpanorama I+II in Burghaun, Marktgemeinde Burghaun, 25.11.2024

Planstand: 21.08.2025

Projektnummer: 25-2977

Projektleitung: Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)