

Marktgemeinde Burghaun, Ortsteil Burghaun

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 55

"Zur Eckhardsdelle"

Entwurf

Planstand: 30.06.2025

Projektnummer: 24-2842

Projektleitung: Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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

1 Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB und BauNVO)

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

- 1.1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO): Allgemein zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.

1.2 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- 1.2.1 Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Kinderbetreuung: Die Flächen dienen der Errichtung / Unterbringung von Kindertagesstätten und Kindergärten sowie aller mit diesem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen, Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Einrichtungen und Nutzungen.

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

- 1.3.1 Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (OK Geb.) im Allgemeinen Wohngebiet wird mit 8,0 m festgesetzt. Der untere Bezugspunkt ist die Mitte der Fahrbahnoberkante der bestehenden Erschließungsstraße gemessen lotrecht in der Mitte des jeweiligen Gebäudes. Der obere Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudeoberkante ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes und entspricht bei Flachdächern der Oberkante Attika des obersten Geschosses.

1.4 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

- 1.4.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ I) wird in der Plankarte durch Einschrieb in der Nutzungsmatrix festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden (GRZ II).

1.5 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)

- 1.5.1 Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (Z) wird in der Plankarte durch Einschrieb in der Nutzungsmatrix festgesetzt.

1.6 Überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23, § 12 und § 14 BauNVO)

- 1.6.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind der Planzeichnung zu entnehmen und durch Baugrenzen definiert. Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig. Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Nebenanlagen i.S.d. §14 BauNVO sind innerhalb der Baugrenzen zulässig und dürfen die westliche Baugrenze um 2,0 m überschreiten.

1.7 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 1.7.1 Auf den überbaubaren Grundstücksflächen des allgemeinen Wohngebiets sind die Gebäude mit Sattel- oder Pultdächern so zu errichten, dass ihre Längsachse (Firstrichtung) orthogonal zur Achse der das Baugrundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche ausgerichtet ist. Die Achse der Verkehrsfläche ergibt sich für jedes Baugrundstück durch geradlinige Verbindung zwischen den äußeren straßenseitigen Grundstücksecken des jeweiligen Grundstücks.

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

- 1.8.1 Die mit dem Buchstaben „A“ gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als „Gehölzsaum“ zu entwickeln. Hierzu ist eine geschlossene Laubstrauchhecke mit einheimischen, standortgerechten Arten zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Geländemodellierungen zur Ableitung und Lenkung von Fließpfaden bei Starkregen sind innerhalb dieser Flächen zulässig.
- 1.8.2 Die mit dem Buchstaben „B“ gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Magere Flachland-Mähwiese (FFH-Lebensraumtyp 6510) zu entwickeln. Die bestehenden Gehölze auf der Fläche sind zu erhalten.

Bewirtschaftungs- und Maßnahmenempfehlungen:

Innerhalb der Fläche ist das vorhandene Grünland zunächst zur Öffnung der Grasnarbe streifenweise zur striegeln. Anschließend Einsaat einer regionaltypischen (Ursprungsgebiet 21, Hessisches Bergland) kräuterreichen Grünlandmischung für magere Standorte. Für die dauerhafte Bewirtschaftung ist das Grünland extensiv, ein- bis maximal zweimal jährlich, zu mähen. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung und der Einsatz von Herbiziden sind unzulässig. Alternativ ist ab dem dritten Jahr eine extensive Beweidung (max. 1 GVE/ha) zulässig; eine Zufütterung ist unzulässig, falls sich Weideunkräuter übermäßig ausbreiten, ist eine Nachmahd durchzuführen. Die Entwicklung der Fläche zum FFH-Lebensraumtyp 6510 ist anhand eines Monitorings zu überprüfen.

- 1.8.3 Die mit dem Buchstaben „C1 bis C5“ gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Extensivgrünland feuchter bis frischer Standorte mit Gehölzsaum feuchter Standorte und Obstbaumreihe zu entwickeln.

Die Teilflächen „C1 bis C4“ sind als Extensivgrünland feuchter bis frischer Standorte zu entwickeln.

Auf der Teilfläche „C3“ sind vier hochstämmige Obstbäume mit regional typischen Sorten zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen mit hochstämmigen Obstbäumen regional typischen Sorten vorzunehmen. Eine Verschiebung der Anpflanzung um bis zu 5 m sind zulässig. Der Abstand zwischen den Bäumen hat mindestens 5 m zu betragen.

Die Teilfläche „C5“ ist als Gehölzsaum feuchter Standorte zu entwickeln. Südlich des Grabens ist eine geschlossene Laubstrauchhecke unter Verwendung der nachfolgenden Artenliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten: Mind. 5 Bäume und mind. 20 Sträucher aus mindestens 5 verschiedene Gehölzpflanzenarten der nachfolgenden Liste. Bei Abgang der Gehölze sind diese gemäß Artenliste zu ersetzen. Bäume: *Alnus glutinosa* (Schwarz-Erle), *Fraxinus excelsior* (Gewöhnliche Esche), *Salix alba* (Silber-Weide), *Salix aurita* (Ohr-Weide), *Salix fragilis* (Bruch Weide). Sträucher: *Corylus avellana* (Gemeine Hasel), *Euonymus europaeus* (Gewöhnlicher Spindelstrauch), *Rhamnus frangula* (Faulbaum), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), *Viburnum opulus* (Gewöhnlicher Schneeball).

Bewirtschaftungs- und Maßnahmenempfehlungen:

Auf der Ackerfläche (Teilfläche C1) hat eine initiale Einsaat mit einer regionaltypischen (Ursprungsgebiet 21, Hessisches Bergland) Grünlandmischung für feuchte Standorte zu erfolgen. Zusätzlich können vor der Einsaat zwei bis drei flache Mulden (Tiefe: 10 bis 30 cm, Fläche 5 bis 100 m²) als temporäre Wasserflächen angelegt werden (Teilfläche C2). Die bestehende Feuchtbrache (Teilfläche C3) ist durch eine extensive Bewirtschaftung zu Extensivgrünland feuchter bis frischer Standorte zu entwickeln. Der bestehende Feldweg ist in die Bewirtschaftung zu integrieren. In den ersten drei Jahren ist das bislang intensiv genutzte Grünland (Teilfläche C4) drei Jahre, zur Aushagerung, mindestens zweimal jährlich zu mähen. Für die dauerhafte Bewirtschaftung ist das Grünland der Teilflächen „C1 bis C4“ extensiv, ein- bis maximal zweimal jährlich, zu mähen. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung und der Einsatz von Herbiziden sind unzulässig. Alternativ ist ab dem dritten Jahr eine extensive Beweidung (max. 1 GVE/ha) zulässig; eine Zufütterung ist unzulässig, falls sich Störarten übermäßig ausbreiten, ist eine Nachmahd durchzuführen.

- 1.8.4 Für den gesamten Geltungsbereich gilt: Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen sowie Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise mit einem mittleren Abflussbeiwert von maximal 0,5 (Anteil des zu versickernden Niederschlagswassers) zu befestigen, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Belange entgegenstehen.
- 1.8.5 Für den gesamten Geltungsbereich gilt: Die Verwendung Folien oder Vliesen zur Freiflächengestaltung ist unzulässig. Die Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Teichen, die Verwendung im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser oder Abdichtungen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bleiben hiervon unberührt.
- 1.8.6 Für den gesamten Geltungsbereich gilt: Flächige Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m² Fläche sind unzulässig, soweit es sich nicht um Wege handelt und sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen. Dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen mit einer Breite von bis zu 60 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.
- 1.8.7 Für den gesamten Geltungsbereich gilt: Zur Außenbeleuchtung sind ausschließlich vollabgeschirmte Leuchten mit einer Farbtemperatur von max. 2200 Kelvin zulässig, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio = gerichtete Abstrahlung mit Hilfe von Blendkappen oder entsprechenden Projektionstechniken). Der Einsatz von Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht ist unzulässig. Blendwirkungen und Ausleuchtungen benachbarter Bereiche außerhalb des Geltungsbereiches sind unzulässig.
- 1.8.8 Zur Verhinderung von Vogelschlag sind transparente Glasfassaden oder großflächige Fensterscheiben 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.
- 1.8.9 An den bestehenden Bäumen im Bereich der Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind vorlaufend zum Eingriff 10 Fledermauskästen anzubringen.

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

- 1.9.1 Für den gesamten Geltungsbereich gilt: Die in der Plankarte zum Erhalt bzw. zur Anpflanzung festgesetzten Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang oder wenn Bäume nicht erhalten werden können (z.B. aus bautechnischen Gründen) sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Für Neu- oder Ersatzpflanzungen ist ein Mindest-Stammumfang von 14-16 cm vorzusehen. Bei heranrückenden Gebäuden und baulichen Anlagen an die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind Maßnahmen zum Schutz der Wurzelbereiche (z.B. durch Wurzelbrücken mit Punktfundamenten, o.ä.) zu ergreifen.
- 1.9.2 Für den gesamten Geltungsbereich gilt: Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10 Grad Neigung von Hauptgebäuden sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Vegetationstragschicht muss eine Mindeststärke von 8 cm aufweisen. Die Kombination von Dachbegrünungen mit Solar- und Photovoltaikanlagen sowie die Ausbildung intensiver Dachbegrünungen oder Retentions-Gründächer ist ausdrücklich zulässig. Aussparungen der Dachbegrünung sind im Bereich notwendiger Dachaufbauten wie Lüftungsschächte, Wartungsflächen und -wege, etc. zulässig.

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

2.1 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

- 2.1.1 Im Plangebiet sind Flachdächer, Satteldächer und Pultdächer zulässig. Bei Satteldächern im Allgemeinen Wohngebiet sind Dachneigungen zwischen 25 Grad und 35 Grad zulässig. Bei Pultdächern im Allgemeinen Wohngebiet und im Bereich der Gemeinbedarfsfläche sind Dachneigungen zwischen 15 Grad und 25 Grad zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Staffelgeschosse unzulässig.
- 2.1.2 Bei geneigten Dächern ab 15 Grad sind zur Dacheindeckung nicht glänzende Materialien in den Farbtönen rot, braun, grau, matt-silber (mattglänzend), anthrazit sowie dauerhafte Begrünungen zulässig. Dies gilt nicht für Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solarthermie und Photovoltaik-Anlagen).

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

- 2.2.1 Für den gesamten Geltungsbereich gilt: Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter, Holzzäune oder Streckmetall in Verbindung mit Laubstrauchhecken und einem Mindestbodenabstand von 0,15 m. Mauersockel sind - mit Ausnahme von Stützmauern - unzulässig. Die Einfriedungen sind mit standortgerechten Laubsträuchern zu bepflanzen oder mit Kletterpflanzen zu beranken. Geschlossene oder blickdichte Einfriedungen und Zäune aus Kunststoff (mit Kunststoffen durchflochtene Metallgitter, usw.) sind unzulässig.

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

- 2.3.1 Für den gesamten Geltungsbereich gilt: Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen und entweder in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen, mit standortgerechten Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.

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

- 2.4.1 Für den gesamten Geltungsbereich gilt: Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als naturnahe Grün- und Gartenfläche zu gestalten. Mind. 30 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. Es gelten 1 Baum 25 m² oder 1 Strauch 5 m².

3 Wasserrechtliche Festsetzungen (Satzung gemäß § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

3.1 Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser

- 3.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet und auf den Gemeinbedarfsflächen sind Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser zu errichten. Anfallendes bzw. überschüssiges Niederschlagswasser darf mit maximal 2 l/s je Baugrundstück im Allgemeinen Wohngebiet bzw. je Grundstück im Bereich der Gemeinbedarfsflächen in die bestehende Kanalisation abgeleitet werden.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

4.1 DIN-Normen und Regelwerke

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

4.2 Stellplatzsatzung

- 4.2.1 Auf die Satzung über die Stellplatzpflicht sowie die Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze oder Garagen, Abstellplätze für Fahrräder und die Ablösung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge der Marktgemeinde Burghaun in der jeweils rechtsgültigen Fassung wird hingewiesen.

4.3 Bodendenkmäler

- 4.3.1 Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind 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 (§ 21 HDSchG).

4.4 Altlasten, Bodenschutz und Kampfmittel

- 4.4.1 Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Der Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung ist umgehend der zuständigen Behörde mitzuteilen.
- 4.4.2 Nach § 202 BauGB ist „Mutterboden, der bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu halten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen“. Bei der Bauausführung ist das vom Hessischen Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat (HMLU, 2024) herausgegebene Merkblatt „Bodenschutz für Bauausführende“ zu beachten. Die DIN 19731, DIN 18915 und DIN 19639 sind bei der Bauausführung zu beachten und einzuhalten.

4.5 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

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

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Zeit von 01.03. bis 30.09. durchzuführen.
- b) Bestandsgebäude sind ganzjährig unmittelbar vor Durchführung von Bau-, Änderungs- und Abrissmaßnahmen durch eine qualifizierte Person daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind.
- c) Bau-, Änderungs- und Abrissarbeiten sind generell außerhalb der Wochenstubezeit von Fledermäusen (01.05. bis 31.07.) durchzuführen und durch eine qualifizierte Person zu begleiten.
- d) Höhlenbäume sind ganzjährig unmittelbar vor der Rodung / dem Gehölzrückschnitt durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von geschützten Tierarten zu überprüfen.
- e) Im Falle der Betroffenheit von geschützten Arten ist die Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu erhalten. Das weitere Vorgehen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu treffen.
- f) Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb des Zeitraums von 01.03. bis 30.09. durchzuführen.
- g) 24 Stunden vor dem Abriss des bestehenden Unterstandes auf dem Flurstück 21/28 ist dieser nach Fledermäusen abzusuchen. Die Tiere sind in die neu zu installierenden Fledermauskästen umzusetzen. Notwendige Umsetzungen von Tieren müssen im Zeitraum Oktober bis Februar durchgeführt werden.
- h) Die Gemeinbedarfsfläche ist während der Bauzeit durch einen Amphibien-/Reptilien-Zaun abzugrenzen. Ggf. vorzufindende Amphibien und Reptilien innerhalb der Fläche sind in die Kompensationsflächen „A“ zu verbringen.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

4.6 Empfehlungen und Hinweise für Bepflanzungen

- 4.6.1 Es wird auf das Onlinetool des HLNUG und die Arbeitshilfen zur klimagerechten Begründung in Städten und Gemeinden verwiesen: <https://www.hlnug.de/stadtgruen-im-klimawandel/klimaresiliente-baumarten-finden> sowie <https://www.hlnug.de/themen/klimawandel-und-anpassung/projekte/klimprax-stadtgruen/gruenlinge-gesucht>. Darüber hinaus wird auf folgende Pflanzempfehlungen verwiesen: <https://www.bund-fulda.de/ag-naturgarten/tipps-fuer-den-perfekten-naturgarten/heimische-straeucher/>

- 4.6.2 Hinweis: Das zunehmende Vorkommen von Insekten- und Pilzerkrankungen (z.B. Eichenprozessionsspinner, Rußrindenkrankheit) bei Eichen- und Ahornarten sollte bei der Artenauswahl im Zuge des Vollzugs des Bebauungsplanes berücksichtigt werden.
- 4.6.3 Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.