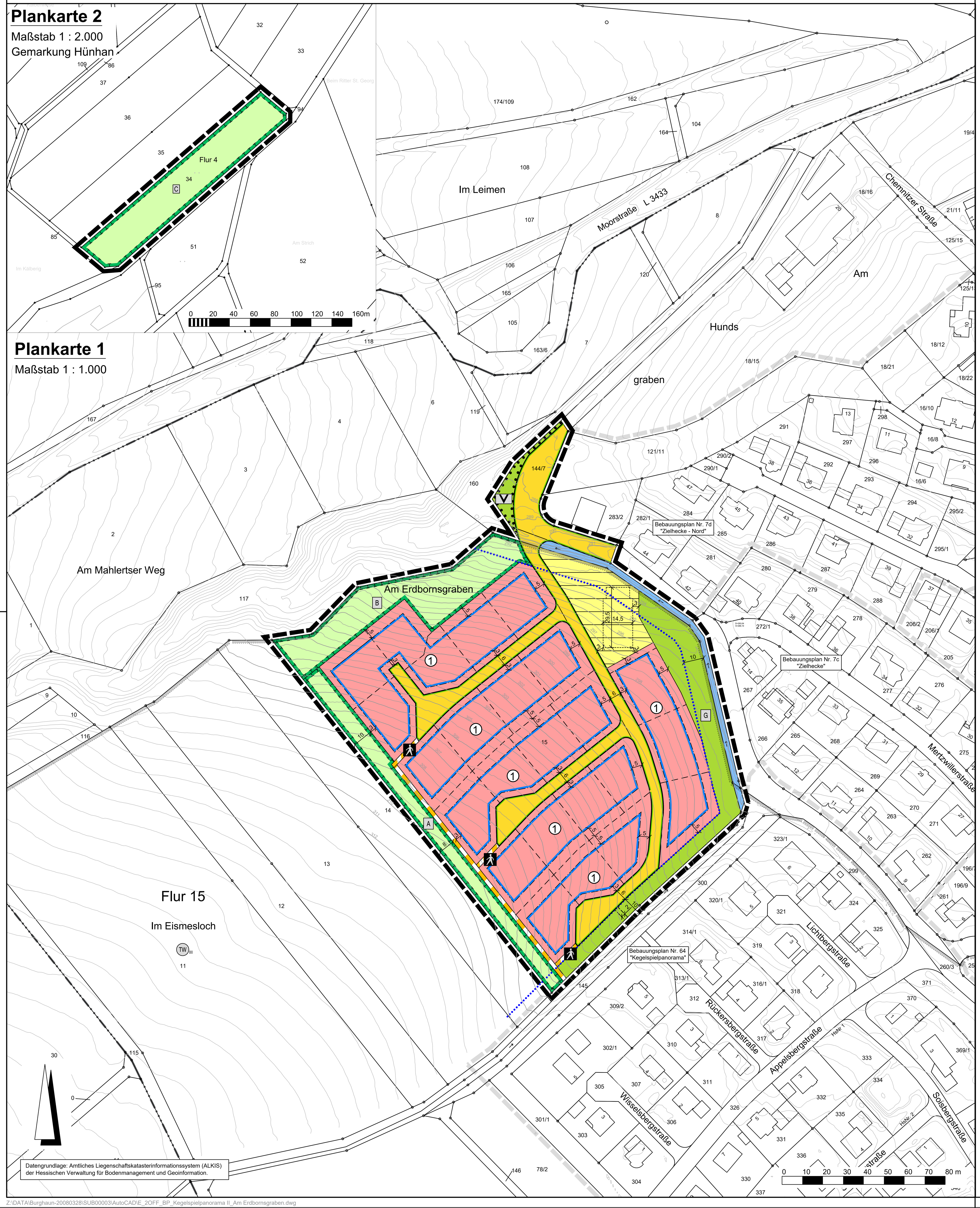
Marktgemeinde Burghaun, Gemarkung Burghaun

Bebauungsplan Nr. 64b "Kegelspielpanorama II"



Z:\DATA\Burghaun-20080328\SUB00003\AutoCAD\E_2OFF_BP_Kegelspielpanorama II_Am Erdbornsgraben.dwg

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),

Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09.10.2025 (GVBl. 2025 Nr. 66).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flur 15 — Flurnummer
- 15 — Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

- WA — Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ — Grundflächenzahl
- Z — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt, hier:
- TH — Traufhöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o — offene Bauweise
- ED — Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
- Fußweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Zweckbestimmung:
- Abwasser (Regenrückhaltung)

Grünflächen

- Öffentliche Grünflächen; Zweckbestimmung:
- V — Verkehrsbegleitgrün
- G — Gebietseingrünung

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Wasserflächen
- TW III — Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen; Zweckbestimmung: Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung mit Angabe der Schutzzone

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- A — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit Kennzeichnung (siehe Textliche Festsetzung)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten Osthessen Netz GmbH

Sonstige Darstellungen

- Gewässerrandstreifen (§ 23 HWG)
- Höhenlinie in m über Normalhöhennull (NHN) gem. DGM1 Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation
- Bemaßung (verbindlich)
- geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
- räumlicher Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	Z	Bauweise	TH	Haustyp
1	WA	0,3	II	o	7m	ED

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

1 Textliche Festsetzungen (BauGB/BauNVO

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

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

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

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

1.2.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird in der Plankarte durch Einschrieb in der Nutzungsmatrix festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden (GRZ II).

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

1.2.2 Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) beträgt maximal 7,0m. Die Traufhöhe ist bei geneigten Dächern der Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut und entspricht bei Pultdächern dem unteren Pultdachabschluss. Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die in der Planzeichnung mittels Höhenlinien eingetragene bestehende Geländeoberfläche, gemessen jeweils am Schnitt des aufgehenden Mauerwerks mit der niedrigsten geschnittenen Höhenlinie.

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

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

1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

1.4.1 Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen je Wohngebäude wird auf zwei Wohnungen begrenzt. Bei Doppelhäusern zählt jede Haushälfte als ein Wohngebäude.

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen sowie Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

1.5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind der Planzeichnung zu entnehmen und durch Baugrenzen definiert. Pkw-Stellplätze, Garagen und überdachte Pkw-Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern sie anderweitigen Festsetzungen (z.B. nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB: Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) nicht entgegenstehen.

1.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.6.1 Die öffentlichen sowie die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind in der Planzeichnung durch entsprechende Flächensignaturen festgesetzt.

1.7 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

1.7.1 Die Flächen für eine zentrale Rückhaltung von Niederschlagswasser werden in der Planzeichnung als eigenständige Flächen mit der Zweckbestimmung „Abwasser (Regenrückhaltung)“ festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind bauliche Anlagen zur Sammlung, Rückhaltung und Behandlung (z.B. Sedimentationsanlagen) von Niederschlagswasser einschließlich zugehöriger Entsorgungsleitungen und zweckgebundener hochbaulicher Anlagen zulässig.

1.8 Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gebietseingrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 23 HWG)

1.8.1 Im Bereich der Öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gebietseingrünung“ ist eine geschlossene Eingrünung aus standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die zu pflanzenden Bäume sind in einem Abstand von 6m x 6m (Pflanzqualität 2xv., Stammumfang 10/12) und die Sträucher in einem Abstand von 3m x 3m (Pflanzqualität 2xv., Höhe 120/150) zu pflanzen. Bestehende Gehölze sind zu erhalten und können angerechnet werden. Artenempfehlungen siehe 1.9.1, 2. Absatz.

1.8.2 Durch die Pflanzungen dürfen innerhalb des 10m breiten Gewässerrandstreifens keine Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche, die einen Verlust an Retentionsraum oder eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der vorhandenen Gräben zur Folge haben können, vorgenommen werden. Im Gewässerrandstreifen gemäß § 23 Hessisches Wassergesetz ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, unzulässig.

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

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

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

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

1.10.1 Stellplätze, Zu- und Umfahrten, Wege- und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Abflussbeiwert max. 0,5) zu befestigen, z.B. mit Fugen- oder Porenpflaster, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Belange entgegenstehen.

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

1.10.3 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 2200 Kelvin verwendet werden. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahlende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind zu vermeiden.

1.10.4 Zur Verhinderung von Vogelschlag sind transparente Glasfassaden oder großflächige Fensterscheiben ab einer Flächengröße von 20 m² 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.

1.10.5 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. Artenempfehlungen siehe 1.9.1, 2. Absatz.

1.10.6 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 mehrjährigen Blühmischung zu bestellen (min. 30 % zertifiziertes, gebietstypisches Wildpflanzensaatgut). Der verbleibende Anteil kann aus einjährigen Kulturarten bestehen. Aussaat in das fachgerecht vorbereitete Saatbeet bis spätestens zum 31. Mai. Die Aussaatstärke ist auf max. 1 g/m² zu begrenzen (Neueinsaat im Turnus von drei bis fünf Jahren). Zur Pflege kann einmalig im Zeitraum vom 1. September bis 30. Oktober eines Jahres auf 25 % bis 50 % der Gesamtfläche gemäht oder gemulcht werden. Bei Auftreten unerwünschter Pflanzenarten kann ein Schröpfschnitt durchgeführt werden. Der Aufwuchs darf weder geerntet noch anderweitig genutzt werden. Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln sowie stickstoffhaltigen Düngemitteln ist zu unterlassen.

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

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

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

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

2.1.1 Zulässig sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Pultdächer. Die maximale Dachneigung darf bei eingeschossiger Bauweise maximal 45 Grad, bei zweigeschossiger Bauweise maximal 30 Grad betragen. 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. Brüstungen für Dachterrassen auf der obersten Vollgeschossdecke sind ausschließlich in Form von offenen Elementen auszuführen. Garagen und Nebenanlagen werden von diesen Festsetzungen nicht erfasst.

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

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

2.2.1 Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen mit einem Mindestbodenabstand von 0,15m, wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter, Holzzäune oder Streckmetall in Verbindung mit Laubstrauchhecken straßenseitig bis zu einer Höhe von 0,75 m und an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 1,50 m über dem bestehenden Gelände. Mauersockel sind - mit Ausnahme von Stützmauern - unzulässig.

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

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

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

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

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

2.4.2 Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungselement sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen (bis max. 0,6 m), bleiben hiervon unberührt.

3 Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

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

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

4.1 DIN-Normen

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

4.3 Verwendung von erneuerbaren Energien

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

4.4 Artenschutzrechtliche Hinweise

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

a) Zum Ausgleich des Verlustes des Feldlerchen-Habitats werden im angrenzenden Ackerland 12 Lerchenfenster angelegt. Die 12 Lerchenfenster (etwa 20m² je Fenster) werde verteilt auf 5 Flurstücken (Gemarkung Burghaun, Flur 16, Flurstücke 14/1, 19/3, 40/1, 42, 43) etwa 500 m südwestlich des Plangebietes umgesetzt. Die Wirksamkeit der Maßnahme wird durch ein Monitoring über 5 Jahre überprüft. Die Maßnahmenumsetzung wird vertraglich und dinglich gesichert.

b) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.

c) 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.

d) Höhlenbäume sind ganzjährig unmittelbar vor der Rodung 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. Über das weitere Vorgehen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu entscheiden.

f) Während der gesamten Bauphase ist entlang des Baum-Hecken-Biotops ein Amphibienzaun zu stellen und zu pflegen. Dies ist notwendig, um eine Einwanderung der im angrenzenden Gebiet festgestellten Blindschleichen und Erdkröten zu verhindern.

4.5 Altlasten, Bodenschutz und Kampfmittel

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

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

4.6 Abfallbeseitigung

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

4.7 Bodendenkmäler

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

4.8 Empfehlungen und Hinweise für Bepflanzungen

4.8.1 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/

4.8.2 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.

4.8.3 Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.

Verfahrensvermerke:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 12.11.2024

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 08.03.2025

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 08.03.2025

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 10.03.2025 bis einschließlich 11.04.2025

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 04.10.2025

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 06.10.2025 bis einschließlich 07.11.2025

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am 05.12.2025

Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am ___.___.______

Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte in der Zeit vom ___.___.______ bis einschließlich ___.___.______

Die Wiederholung des Feststellungsbeschlusses gem. § 6 Abs. 6 BauGB erfolgte durch die Gemeindevertretung am ___.___.______

Die Bekanntmachungen erfolgten im Amtsblatt und auf der Webseite der Gemeinde.

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Burghaun, den ___.___._____

Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: ___.___.______

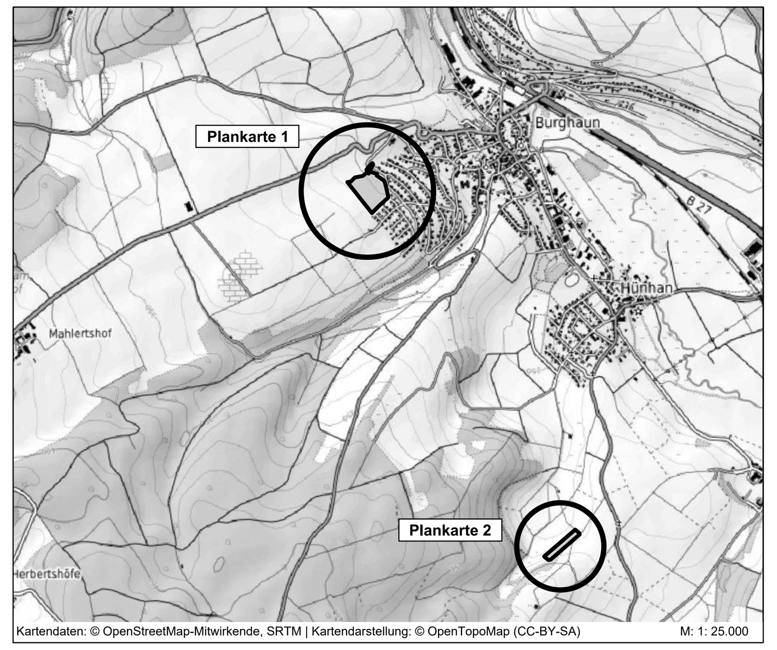
Burghaun, den ___.___.______

Bürgermeister

Marktgemeinde Burghaun, Gemarkung Burghaun

Bebauungsplan Nr. 64b

"Kegelspielpanorama II"



Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA) M: 1: 25.000

PLANUNGSBÜRO FISCHER

Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung

Im Nordpark 1 - 35435 Wettenberg | t. +49 641 98441-22 | f. +49 641 98441-155 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Entwurf, erneute Offenlage

Stand: 02.12.2021, 31.01.2025, 21.08.2025, 12.11.2025, 27.05.2026

Projektleitung: Bode
CAD: Seibert
Maßstab: 1 : 1.000
Projektnummer: 25-2977