

# Bebauungsplan Nr. 3 „Feldstraße“ der Gemeinde Burgwald, Gemarkung Wiesenfeld, Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gem. § 13b BauGB



## PLANZEICHEN UND BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB / BauNVO)

### PLANZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung -BauNVO-)
  - Algemeines Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
  - Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - Strassenverkehrsflächen
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
  - Öffentliche Grünflächen

## HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

### Planzeichen ohne Festsetzungscharakter - Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme

- Flurstücksgrenzen
  - Parzellierung (nicht verbindlich)
  - Flurstücksbezeichnung
  - Fl. 6
  - Flurbzeichnung
  - Vorhandene Gebäude
  - Bemessung
  - 10,0 m
  - Befestigter Fahrbahnrand der Kreisstraße 118
  - 20 m Bauverbotszone zur Kreisstraße 118
  - 40 m Baubeschränkungszone zur Kreisstraße 118
- Darstellungen außerhalb des Geltungsbereichs sind nur nachrichtlich

## FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB/BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
  - Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GFZ) beträgt 0,4, die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 0,8 festgesetzt.
  - Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird wie folgt festgesetzt:
    - Die Traufhöhe (TH) der Hauptgebäude wird auf max. 7,00 Meter begrenzt.
    - Die Firsthöhe (FH) der maximal 1,50 Meter betragenden Nebengebäude wird auf max. 7,00 Meter begrenzt.
    - Die Firsthöhe (FH) der maximal 1,50 Meter betragenden Nebengebäude wird auf max. 7,00 Meter begrenzt.
    - Die Firsthöhe (FH) der maximal 1,50 Meter betragenden Nebengebäude wird auf max. 7,00 Meter begrenzt.
  - Bei der Errichtung von zurückversetzten Dach- oder Staffelfassaden gilt als Traufhöhe der obere Wandabschluss (Oberkante der Deckenkonstruktion der Decke unterhalb des Staffelfassaden) des aufsteigenden Mauerwerkes. Aufgesetzte Geländer oder Brüstungen werden bei der Berechnung der Traufhöhe nicht berücksichtigt. Bei zurückversetzten Dach- oder Staffelfassaden ist das Dach, bzw. die Traufhöhe mindestens um 1,50 m von der Gebäudemauerkante des Hauptbaukörpers zurückzusetzen.

**5.3 Leuchtmittel / Insektenfreundliche Beleuchtung**  
Für Außenbeleuchtung und Werbeanlagen sind energiesparende Leuchtmittel mit starker Bodenausrichtung und geringer Seitenstrahlung mit einem Licht-Farbspektrum unterhalb von 3.000 Kelvin (warmes Weißlicht (2.700-3.000 Kelvin) oder gelbes bzw. bernsteinfarbenes Licht (ca. 1.800 Kelvin)) zu verwenden.

**5.4 Entwässerung**  
Das auf den überbauten und versiegelten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Maßnahmen zur Versickerung zu bringen oder zu sammeln und z.B. für Brauchwasserzwecke zu nutzen oder getrennt in die Vorflut abzuleiten, sofern wasserwirtschaftliche Belange dem nicht entgegenstehen.

## BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB/HBO)

**Gestaltung der Dächer**  
Zulässig sind Satteldächer, Zeltdächer, Krüppelwalmdächer und versetzte Pultdächer mit einer Neigung von 20 - 45°. Für Nebengebäude, Garagen und Carports sind Flachdächer sowie Satteldächer, Zeltdächer und Pultdächer mit einer Neigung bis 45° zulässig. Dachgauben sind zulässig. Die Gesamtbreite der Giebeln darf 2/3 der Gesamtbreite der Dachfläche nicht übersteigen.

**Einrichtungen**  
Einrichtungen zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind als Zaune oder ebene Hecken mit standortgerechten Laubgehölzen zulässig. Im Bereich von Grundstücksein- und Ausfahrten sind ausreichende Sichtverhältnisse sicherzustellen. Mauern sind in einer Höhe bis 0,5 m zulässig.

## HINWEISE

**Böden**  
Bodenschutzmaßnahmen sind zur Einhaltung des Bodenschutzes gemäß § 1 BBodSchG verpflichtet.  
**Erdaushub**  
Abgehoher Oberboden ist bei Verarbeiten der Erdoberfläche in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Verdichtung zu schützen (§ 202 BauGB). Unbelasteter Erdaushub soll verwertet werden, so dass bereits im Vorfeld der Planungen Möglichkeiten im Betracht zu ziehen sind, durch die ein Anfall an anzelebalem Material minimiert wird bzw. eine sinnvolle Verwertung gewährleistet ist.  
**Baugrundstücke vorgesehen sein (z.B. für landwirtschaftliche Bodenverwendungen)** ist der Inhalt der gemäß § 4 Abs. 3 HdBodSchG (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz, GVBl. I vom 8. Oktober 2007, S. 652) in Verbindung mit § 12 BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung, BGBl. I vom 16. Juli 1999, S. 1554) der zuständigen Bodenschutzbehörde mindestens vier Wochen vor Baubeginn unter Verwendung des entsprechenden Vordrucks anzugeben.  
**Bei Erarbeiten können jederzeit Boden Denkmäler entdeckt werden.** Bei Erarbeiten entdeckte Boden Denkmäler und Bodentunde, z. B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfahrungen, Scherben, Steingeräte, Skelettreste u. a., sind nach § 21 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich der Denkmalbehörde (Landesamt für Denkmalpflege, Ketzertbach 10, 35037 Marburg, Tel.: 06421-685150) anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Abau einer Ytze nach der Anzeige zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG). Bei Erarbeiten können jederzeit Boden Denkmäler entdeckt werden. Bei Erarbeiten entdeckte Boden Denkmäler und Bodentunde, z. B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfahrungen, Scherben, Steingeräte, Skelettreste u. a., sind nach § 21 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich der Denkmalbehörde (Landesamt für Denkmalpflege, Ketzertbach 10, 35037 Marburg, Tel.: 06421-685150) anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Abau einer Ytze nach der Anzeige zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).  
**Dachbegrenzung**  
Für Flachdächer von Nebengebäuden, Garagen und Carports wird eine Dachbegrenzung empfohlen.

**Kreisstraße 118**  
Die **vermerkte Erziehung** des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erfolgt ausschließlich über die Gemeindestraße „Feldstraße“, die innerörtlich über eine weitere Gemeindestraße an die Kreisstraße Nr. 118 anschließt. Weitere Anschlüsse an der freien Strecke der Kreisstraße sind nicht zulässig.

Sollten **Solaranlagen** geplant werden, so darf durch die Reflexion des Sonnenlichts von den Modulflächen keine Blendwirkung für den Verkehrsteilnehmer auf der Kreisstraße entstehen.

Von der **Kreisstraße** gehen **schallige Immissionen** (Lärm und Luftverunreinigungen) aus. Kosten oder anteilige Kosten für erforderlichen Nachweise und ggf. Vorkehrungen werden durch den Straßenbaustraße nicht übernommen.

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

**Trinkwasserschutzgebiet**  
Ein nichtöffentlicher Teil des Geltungsbereiches (südlich der Feldstraße) befindet sich innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes (WVS) im Sinne des § 14 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 27. September 2012 (GVBl. I S. 290). Die entsprechende Schutzgebietsverordnung vom 14.02.1974 ist zu beachten.

**RECHTSGRUNDLAGEN**  
BauGB (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3034)  
BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3789)  
Flurbereinigungsverordnung (FlurbV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1960 (BGBl. I S. 561), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)  
Bundesdenkmalschutzgesetz (BDSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)  
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)  
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2595), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)  
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 14), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. September 2017 (BGBl. I S. 3216)  
Hessisches Baugesetzbuch (HBBauGB) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 626), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GVBl. I S. 60)  
Hessisches Bauordnungsrecht (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.08.2016 (GVBl. I S. 169), zum Gesetz zur Neuordnung der Hessischen Bauordnung und zur Änderung bauplanungsrechtlicher, baugewandlicher und straffenrechtlicher Vorschriften vom 28. Mai 2016  
HDSchG - Hessisches Denkmalschutzgesetz in der Fassung vom 28. November 2016 (GVBl. I S. 311)  
Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) in der Fassung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21. Juli 2019 (GVBl. I S. 251)  
Hessisches Wasserrecht (HW) in der Fassung vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 22. August 2018 (GVBl. I S. 386)  
Hessische Gesetz über die öffentliche Vermessung und Geodätischenwesen (HGVO) in der Fassung vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 27. September 2012 (GVBl. I S. 290)  
Sitzplatzstatut der Gemeinde Burgwald in der jeweils aktuellen Fassung

## VERFAHRENSVERMERKE

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Burgwald hat die Ausfertigung des Bebauungsplans Nr. 3 „Feldstraße“ für Außenbeleuchtung und Werbeanlagen nach § 13b BauGB im Sinne des § 2 Abs. 1 BauGB mit Eisenzeitungen nach § 9 BauGB am 29.10.2019 beschlossen. Der Beschluss wurde am 06.03.2020 öffentlich bekannt gemacht. Die Entwurf wurde zur öffentlichen Auslegung am 29.10.2019 beschlossen. Die Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sollte in der Zeit vom 16.03.2020 bis einschließlich 17.04.2020 erfolgen (insgesamt am 06.03.2020 bekannt gemacht). In Folge der von der Gemeinde durchgeführten Maßnahmen zum Schutz vor einer schnellen Ausbreitung des SARS-CoV-2-Virus (Corona-Pandemie) konnte die öffentliche Auslegung der Außenbereichsflächen nicht stattfinden. Die Gemeindevertretung hat die Offenlegung für die Öffentlichkeit beschlossen werden musste.

Aus diesem Grund und wegen einer gestörten Planung (Verkleinerung des Geltungsbereiches) wurde der Bebauungsplan in der Zeit vom 29.06.2020 bis einschließlich 31.07.2020 erneut öffentlich ausgesetzt. Hierauf wurde am 19.06.2020 ortsüblich hingewiesen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 16.03.2020 bis einschließlich 17.04.2020. Ansuchen vom 06.03.2020, wiederholt in der Zeit vom 23.06.2020 bis einschließlich 31.07.2020. Ansuchen vom 19.06.2020.

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Feldstraße“ der Gemeinde Burgwald, Gemarkung Wiesenfeld, Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gem. § 13b BauGB, wurde am 10.06.2020 und § 91 HBO von der Gemeindevertretung der Gemeinde Burgwald am 10.06.2020 als Satzung beschlossen.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Burgwald  
Burgwald, den .....

(Koch)  
Bürgermeister

**Ausfertigung**  
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.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Burgwald  
Burgwald, den .....

(Koch)  
Bürgermeister

**VERMERK ÜBER DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG**  
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 3 „Feldstraße“ der Gemeinde Burgwald, Gemarkung Wiesenfeld, Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gem. § 13b BauGB, wurde am 10.06.2020 und § 91 HBO von der Gemeindevertretung der Gemeinde Burgwald am 10.06.2020 öffentlich bekannt gemacht. Die Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sollte in der Zeit vom 16.03.2020 bis einschließlich 17.04.2020 erfolgen (insgesamt am 06.03.2020 bekannt gemacht). In Folge der von der Gemeinde durchgeführten Maßnahmen zum Schutz vor einer schnellen Ausbreitung des SARS-CoV-2-Virus (Corona-Pandemie) konnte die öffentliche Auslegung der Außenbereichsflächen nicht stattfinden. Die Gemeindevertretung hat die Offenlegung für die Öffentlichkeit beschlossen werden musste.

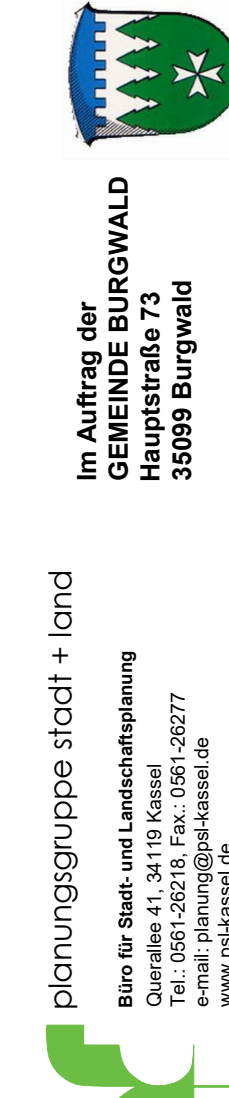
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Burgwald  
Burgwald, den .....

(Koch)  
Bürgermeister



Luftbild: Google Earth (2020), GeoBasis-DE/BKG

## Bebauungsplan Nr. 3 „Feldstraße“ der Gemeinde Burgwald, Gemarkung Wiesenfeld Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gem. § 13b BauGB - ENTWURF -



Im Auftrag der  
**GEMEINDE BURGWALD**  
Hauptstraße 73  
35089 Burgwald

PLANUNGSGRUPPE STADT + LAND  
Büro für Stadt- und Landschaftsplanung  
Oberallee 41, 34119 Havelte  
Tel.: 05253 200-100  
e-mail: planung@stg-pla.de  
www.stg-pla.de

Datum: Juni 2020

Maßstab 1 : 1.000