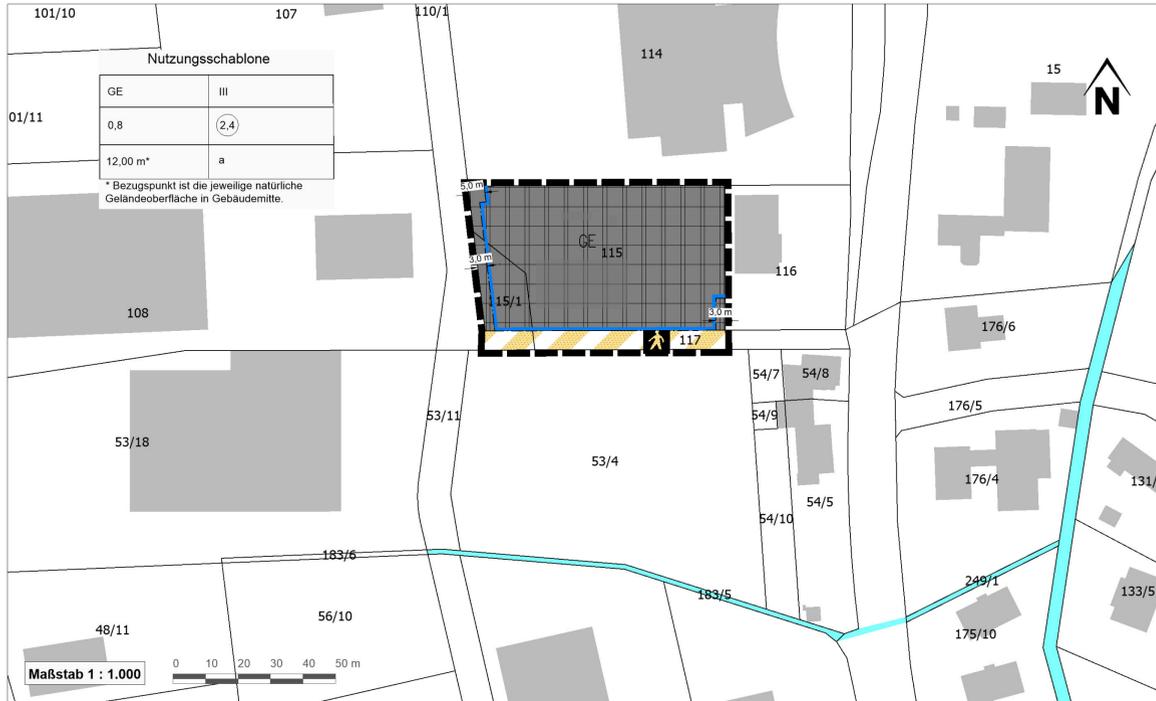


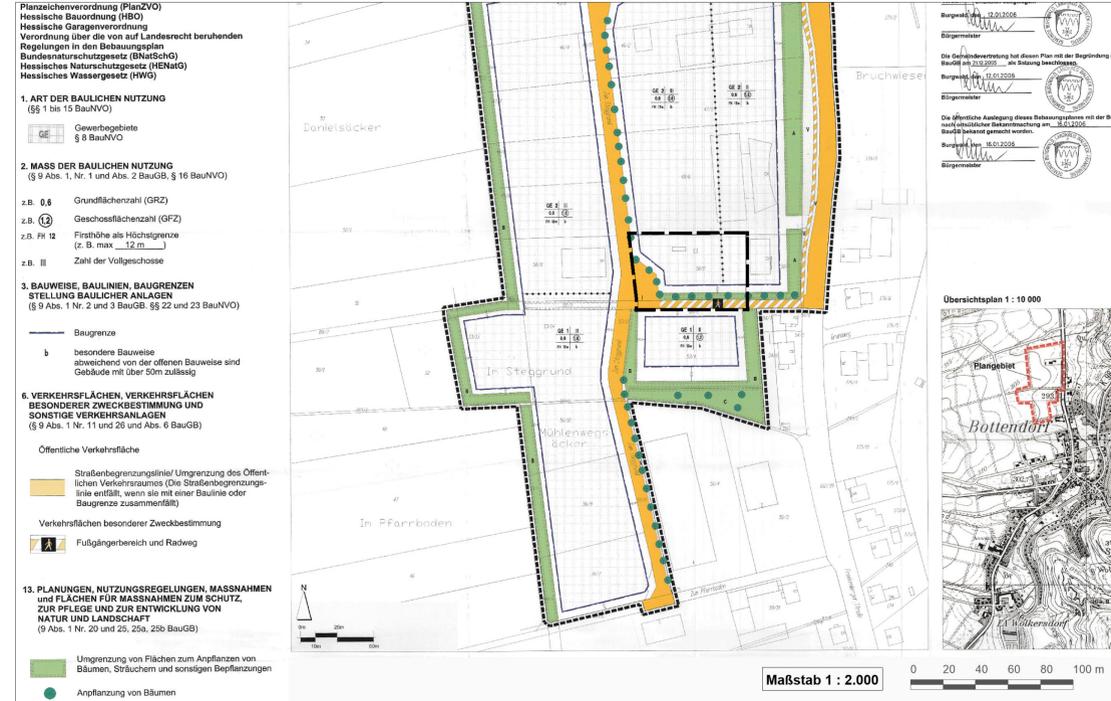
# PLAN UND PLANZEICHEN

## 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Im Steggrund / Die süßen Baumäcker“, Gemarkung Bottendorf



ALK, Abrufdatum Juni 2023, bezogen über HVBG, OpenData (<https://gds.hessen.de/>)

## Ausschnitt 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Im Steggrund / Die süßen Baumäcker“, Gemarkung Bottendorf mit Änderungsbereich der 3. Änderung



- Planzeihenverordnung (PlanZVO)**  
 Hessische Bauordnung (HBO)  
 Hessische Garagenverordnung  
 Verordnung über die von auf Landesrecht beruhenden  
 Regelungen in den Bebauungsplan  
 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)  
 Hessisches Naturschutzgesetz (HNaSchG)  
 Hessisches Wassergesetz (HWG)
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§§ 1 bis 15 BauNVO)
    - GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
  - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 und Abs. 2 BauGB, § 16 BauNVO)
    - z.B. 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
    - z.B. 3 Geschossflächenzahl (GFZ)
    - z.B. Nr. 12 Firsthöhe als Höchstgrenze (z. B. max. 12 m)
    - z.B. III Zahl der Vollgeschosse
  - BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN STELLUNG BAULICHER ANLAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
    - Baugrenze
    - besondere Bauweise abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude mit über 50m zulässig
  - VERKEHRSLÄCHEN, VERKEHRSLÄCHEN, SONSTIGE VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG UND SONSTIGE VERKEHRSLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 28 und Abs. 6 BauGB)
    - Öffentliche Verkehrsfläche
    - Straßenbegrenzungslinie/ Umgranzung des Öffentlichen Verkehrsraumes (Die Straßenbegrenzungslinie erfüllt, wenn sie mit einer Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt)
    - Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung
    - Fußgängerbereich und Radweg
  - PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25, 25a, 25b BauGB)
    - Umgranzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
    - Anpflanzung von Bäumen

## VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Burgwald vom 12.09.2023, ortsüblich bekanntgemacht am \_\_\_\_\_

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_, Anschreiben vom \_\_\_\_\_

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_, ortsüblich öffentlich bekanntgemacht am \_\_\_\_\_

Der Bebauungsplan wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Burgwald am \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Burgwald  
 Burgwald, den \_\_\_\_\_

**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 \_\_\_\_\_

**VERMERK ÜBER DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG**  
 Der Satzungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Im Steggrund / Die süßen Baumäcker“, Gemarkung Bottendorf, Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB, wurde am \_\_\_\_\_ gem. § 10 Abs. 3 BauGB von der Gemeindevertretung der Gemeinde Burgwald ortsüblich bekannt gemacht.  
 Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Im Steggrund / Die süßen Baumäcker“, Gemarkung Bottendorf, mit Begründung tritt gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Burgwald  
 Burgwald, den \_\_\_\_\_

(Koch)  
 Bürgermeister

## PLANZEICHENERKLÄRUNG / PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
    - GE Gewerbegebiete (§ 8 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)
    - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
    - Fußgängerbereich und Radweg
  - Sonstige Planzeichen**
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- | Nutzungsschablone         |                                    |
|---------------------------|------------------------------------|
| Art der baulichen Nutzung | zulässige Anzahl der Vollgeschosse |
| Grundflächenzahl (GRZ)    | Geschossflächenzahl (GFZ)          |
| maximale Gebäudehöhe (FH) | Bauweise                           |

## HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

Planzeichen ohne Festsetzungscharakter - Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen

- Flurstücksgrenzen
- Flurstücksbezeichnung
- Flurbezeichnung
- Vorhandene Gebäude
- Fließgewässer
- Bemassung

Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches mit Ausnahme der Nutzungsschablone sind nur nachrichtlich.

**RECHTSGRUNDLAGEN**  
**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist  
**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3796), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist  
**Planzeihenverordnung 1990 (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist  
**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist  
**Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist  
**Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist  
**Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist  
**Hessisches Naturschutzgesetz (HNaSchG)** vom 25. Mai 2023, bekanntgemacht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Hessen, Nr. 18 2023, H 13614 am 7. Juni 2023  
**Hessische Bauordnung (HBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. S. 198) zum Gesetz zur Neufassung der Hessischen Bauordnung und zur Änderung landesplanung-, ingenieurberufs- und straßenrechtlicher Vorschriften vom 28. Mai 2018, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. November 2022 (GVBl. S. 571)  
**Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)** in der Fassung vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211)  
**Hessische Gemeindeordnung (HGO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBl. S. 90)  
**Hessisches Wassergesetz (HWG)** in der Fassung vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 13. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 197) geändert worden ist  
**Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVGG)** in der Fassung vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. September 2021 (GVBl. S. 602)  
**Stellplatzsatzung der Gemeinde Burgwald**

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB/BauNVO) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

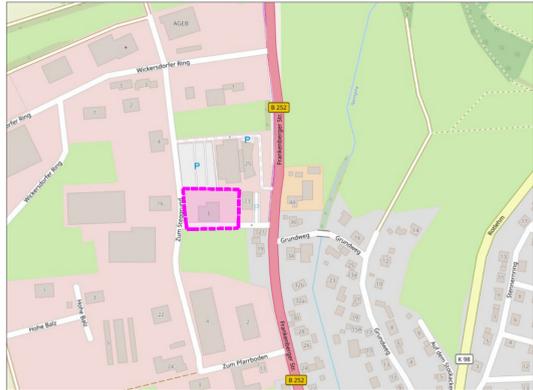
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
**GE - Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)**  
 Von den in Gewerbegebieten gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind die nachfolgenden Nutzungen **nicht zulässig**: Einzelhandelsbetriebe sowie Großhandelsbetriebe mit einzelhandelsähnlicher Vertriebsstruktur, Tankstellen.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
 Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8, die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 2,4 festgesetzt. Es sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig. Die maximale Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe) wird wie folgt festgesetzt: Die Gebäudehöhe darf im GE maximal 12,00 Meter betragen, Bezugspunkt ist die jeweilige natürliche Geländeoberfläche in Gebäudemitte.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
 Festgesetzt wird die abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Einschränkungen der zulässigen Gebäudelängen gem. § 22 Abs. 4 BauNVO.
- Niederschlagswasserversickerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**  
 Die Festsetzung zur Versickerung nicht verunreinigten Niederschlagswassers in die östlich gelegene Pflanzfläche "A" bleibt unverändert.
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)**  
**5.1 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)**  
 Je angelfangene 5 Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaumhochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm – gemessen in 1 m Höhe über Bodenoberfläche – zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vertikale Fassadenabschnitte ohne Öffnungen mit mehr als 50 m<sup>2</sup> Wandfläche sind mind. zu 50 % mit Rank- bzw. Kletterpflanzen zu beranken und dauerhaft zu unterhalten.

## BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB/HBO) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Dachgestaltung** Dächer sind als Satteldach in einer Neigung zwischen 25° bis 8° auszuführen, Flachdächer können ausnahmsweise zugelassen werden.
- Gestaltung baulicher Anlagen:** Aus rettungstechnischen Gründen sind keine Brüstungshöhen notwendiger Fenster von über 8,0 m zulässig. Fassaden und Ansichtsfächen der Baukörper sind zu gliedern, es sind gedeckte, natürliche Farbtonne auszuwählen.

## HINWEISE

- Boden**  
 Die bodenschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten und einzuhalten. Abgehobener Oberboden ist bei Veränderungen der Erdoberfläche in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Bei temporärer Nutzung von Böden (Anlage von Baustelleneinrichtungsfächen und Baustraßen) sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um das Bodengefüge vor schädlichen Verdichtungen zu schützen, zudem sind ggf. Baulozonen aus-zuweisen. Der Boden ist nach DIN 18915 zu behandeln, so Abschieben und getrennte Lagerung des humosen Oberbodens, Wiederherstellung des typischen Bodenprofils, Lockerung offen gefahrener verdichteter Flächen und Rekultivierung aller Bauflächen. Bei Versiegelungen sind möglichst hohe Anteile mit wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien auszuführen.
- Bodendenkmale**  
 Im Plangebiet muss mit archäologischen Bodenfindungen und -befunden gerechnet werden. Bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmäler und Bodenfunde, z. B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Steingeräte, Skelettreste u.a., sind nach § 21 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich der Denkmalfachbehörde (Landesamt für Denkmalpflege, Ketzlerbach 10, 35037 Marburg, Tel.: 06421-685150) anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).
- Erdaushub**  
 Unbelasteter Erdaushub soll verwertet werden, so dass bereits im Vorfeld der Planungen Möglichkeiten in Betracht zu ziehen sind, durch die ein Anfallen unbelasteten Materials minimiert wird bzw. eine sinnvolle Verwertung gewährleistet ist. Sollte eine Verwertung überschüssigen Bodens mit mehr als 600 m<sup>3</sup> Bodenmaterial außerhalb der Baugrundstücke vorgesehen sein (z.B. für landwirtschaftliche Bodenverbesserungen), ist die Maßnahme gemäß § 4 Abs. 3 HAiBodSchG (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 Durchführungsbeginn unter Verwendung des entsprechenden Vordrucks anzuzeigen.
- Leuchtmittel / Insektenfreundliche Beleuchtung**  
 Für Außenbeleuchtung und Werbeanlagen sollen möglichst energiesparende Leuchtmittel mit starker Bodenausrichtung und geringer Seitenstrahlung mit einem Licht-Farbspektrum unterhalb von 2.700 Kelvin (warmes Weißlicht mit 2.700 Kelvin oder gelbes bzw. bernsteinfarbenes Licht mit ca. 1.800 Kelvin) verwendet werden.
- 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.
- Stellplätze und Garagen**  
 Stellplätze und Garagen sind gem. der Stellplatzsatzung der Gemeinde Burgwald in der aktuell gültigen Fassung anzulegen.
- Versorgungsleitungen / Telekommunikationsanlagen**  
 Versorgungsleitungen und Telekommunikationsanlagen sind unterirdisch als Kabel zu verlegen.



Lage im Raum (genordet, ohne Maßstab, Kartengrundlage: OSM, Open Street Map)

Bauleitplanung der Gemeinde Burgwald  
**3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Im Steggrund / Die süßen Baumäcker“, Gemarkung Bottendorf**  
 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Planungsbüro Rupp  
 Büro für Stadt- und Landschaftsplanung  
 Schulstraße 43  
 35234 Büdingen  
 Tel. (0641) 3899645  
 planungsbuero@rupp.de

Im Auftrag der  
**GEMEINDE BURGWALD**  
 Hauptstraße 73  
 35099 Burgwald