

PLAN UND PLANZEICHEN



WA	o
GRZ 0,4	TH 5,00 m
GFZ 0,8	FH 9,00 m

Nutzungsschablone

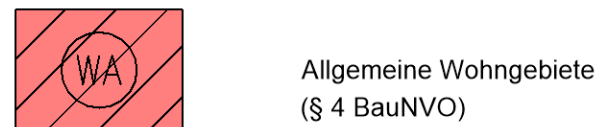
Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl (GRZ)	Traufhöhe (TH)*
Geschossflächenzahl (GFZ)	Firsthöhe (FH)*

* Der Bezugspunkt ist die Oberkante der bestehenden Erschließungsstraße

PLANZEICHEN UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB / BauNVO)

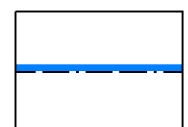
PLANZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



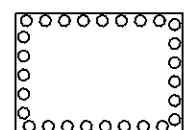
Baugrenze

- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



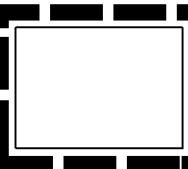
Private Grünfläche

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

- Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

Planzeichen ohne Festsetzungscharakter - Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme

- Flurstücksgrenzen
- 90/10 Flurstücksbezeichnung
- Fl. 6 Flurbzeichnung
- Vorhandene Gebäude
- Fließgewässer
- Bemassung

Darstellungen außerhalb des Geltungsbereichs sind nur nachrichtlich

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
Planzeichenverordnung 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 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) 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 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 13 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151) geändert worden ist
Hessisches Naturschutzgesetz (HNatSchG) vom 25. Mai 2023 (GVBl. S. 379), geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473)
Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. 2018 S. 198), zuletzt geändert am 20. Juni 2023 (GVBl. S. 582)
Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) in der Fassung vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211), 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), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473)
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 Schauenburg in der aktuellen Fassung

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB/BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 Die folgenden Nutzungen sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:
 - Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 Die gem. § 4 Abs. 3 genannten ausnahmsweise zulässigen
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind **nicht zulässig**.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 Die Grundflächenzahl (GRZ, § 19 BauNVO) wird auf 0,4 festgesetzt, die Geschosflächenzahl (GFZ, § 20 BauNVO) auf 0,8. Die max. Traufhöhe beträgt 5,00 m, die max. Gebäudehöhe / Firsthöhe 9,00 m. Als untere Bezugshöhe ist die Oberkante der Erschließungsstraße festgesetzt.
- Niederschlagswasser § 9 Abs. Nr. 14 BauGB**
 Die Grundflächenzahl (GRZ, § 19 BauNVO) wird auf 0,4 festgesetzt, die Geschosflächenzahl (GFZ, § 20 BauNVO) auf 0,8. Die max. Traufhöhe beträgt 5,00 m, die max. Gebäudehöhe / Firsthöhe 9,00 m. Als untere Bezugshöhe ist die Oberkante der Erschließungsstraße festgesetzt.
- Oberflächenbefestigungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 Verwendung offener Beläge: Flächen für Stellplätze und Garagenzufahrten sind versickerungsfähig zu befestigen (z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundene Decke, Schotterterrassen, Kiesbelag) bzw. zu begrünen.
- Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
Grundstücksfreiflächen
 Die nicht überbauten bzw. nicht versiegelten Flächen der Grundstücke sind als strukturreicher Hausgarten anzulegen. Intensiv genutzte Flächen, wie Sitzbereiche, Rasenflächen und Nutzgärten, dürfen 30 % dieser Flächen nicht übersteigen. Bestandteil eines strukturreichen Hausgartens können sein: Freiwachsende Hecke, Baumpflanzungen, Kräuterwiese, Staudenpflanzungen, Fassadenbegrünungen, Teiche, Trockenmauern etc. Freiflächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege genutzt werden, sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen. Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.

Pflanzliste Grundstücksfreiflächen		Sträucher	
Bäume		Felsenbirne	Amelanchier opulus
Baumhasel	<i>Corylus colurna</i>	Gem. Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>	Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Zierkirsche in Sorten	Schw. Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	
Obstbaumhochstämme in lokalen Sorten	Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a Abs. 6 BauGB)

Zielsetzung ist die Entwicklung einer mehrreihigen Pflanzung (gem. Pflanzliste „freiwachsende Hecke“), insbesondere zur landschaftlichen Einbindung des Wohngebietes. Die Pflanzung ist aus gebietseigenen Heistern und Sträuchern (im Verhältnis 80 % Sträucher und 20 % Heister) anzulegen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang sind die entsprechenden Gehölze zu ersetzen. Die Anpflanzung ist lt. Pflanzliste „freiwachsende Hecke“ 2-reihig mit einer Strauchzone (1 Reihe) am östlichen Außenrand und einzelnen Heistern innerhalb der Strauchzone (1 Reihe) im Inneren (Richtung Wohn- und Mischgebiet) anzulegen. Der Pflanzabstand zwischen den Reihen und den einzelnen Pflanzen beträgt ca. 1,0 m. Der Gehölzbestand ist als freiwachsende Hecke zu entwickeln.

Pflanzliste „freiwachsende Hecke“		Sträucher	
Heister		Gem. Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
		Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
		Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
		Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
		Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB/HBO)

- Gestaltung der Dächer**
 Zulässig sind Satteldächer mit einer Neigung von 25° - 45° mit Firstrichtung der Hauptbaukörper parallel zur Erschließungsstraße. Für Nebengebäude, Garagen und Carports sind Flachdächer, Satteldächer und Putzdächer mit einer Neigung bis 45° zulässig. Eingangsüberdachungen sind mit einer Neigung bis 45° zulässig. Flachdächer sind extensiv zu begrünen (z.B. Auffüllung mit kulturfähigem Substrat, so dass eine Extensivbegrünung mit niedrigwachsenden Stauden und Zwerggehölzen, Kräutern und Gräsern möglich ist).
- Einfriedigungen**
 Einfriedigungen sind als Zäune oder lebende Hecken mit standortgerechten Laubgehölzen zulässig, Mauern sind in einer Höhe bis 0,5 m zulässig.
- Baugestaltung**
 Die Außenwandflächen der Gebäude sind in gedeckten Farbtönen zu gestalten. Grell leuchtende Farbtöne sind nicht zulässig.

HINWEISE

- Artenschutz**
 Die Baufeldräumung / die Fällung von Bäumen und die Entnahme von anderen Holzbeständen müssen im Zeitraum zwischen dem 01.10. und 28./29.02. erfolgen.
- Boden**
 Die bodenschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten und einzuhalten. Abgehobener Oberboden ist bei Veränderungen der Erdoberfläche in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Vergeudung zu schützen. Bei temporärer Nutzung von Böden (Anlage von Baustelleneinrichtungsfeldern und Baustreifen) sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um das Bodengefüge vor schädlichen Verdichtungen zu schützen, zudem sind ggf. Tabuzonen auszuweisen. 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 wasserundurchlässigen Oberflächenmaterialien auszuführen. Sollten sich bei den Bauarbeiten farbliche und geruchliche Auffälligkeiten ergeben, sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und das Dez. 31.1 des RP Kassel „Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten, Bodenschutz“ ist zu informieren.
- Bodendenkmale**
 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler entdeckt 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, Ketzertbach 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 Anfall von unbelasteten Materialien minimiert wird bzw. eine sinnvolle Verwertung gewährleistet ist.
- Sollte eine Verwertung überschüssigen Bodens mit mehr als 600 m³ 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 9. Oktober 2007, S. 652) in Verbindung mit § 12 BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung, BGBl. I vom 16. Juni 1999, S. 1554) der zuständigen Bodenschutzbehörde mindestens vier Wochen vor Durchführungsbeginn unter Verwendung des entsprechenden Vordruckes anzuzeigen.**
- Grundstückszufahrten**
 Im Bereich von Grundstückszufahrten ist auf ausreichende Sichtverhältnisse zu achten.
- 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.
- Insektenfreundliche Beleuchtung**
 Für die Außenbeleuchtung wird die Verwendung energiesparender LED-Außenbeleuchtung mit starker Bodenausstrahlung und geringer Seelenstrahlung unter Verwendung von Leuchtmitteln mit einem Licht-Farbspektrum unterhalb von 3.000 Kelvin (warmes Weißlicht (2.700-3.000 Kelvin) oder gelbes bzw. bernsteinfarbnes Licht (ca. 1.800 Kelvin)) empfohlen.
- Klimaneutrale Bauen**
 Bis zum Jahr 2050 will die Bundesregierung einen klimaneutralen Gebäudebestand realisieren, um den menschengemachten Klimawandel aufzuhalten. Es wird empfohlen, beim Neubau auf klimaneutrales Bauen abzuweichen (Niedrigenergiebauweise, Nutzung umweltverträglicher Baustoffe, Nutzung erneuerbarer Energien, optimierte Gebäudetechnik).

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Schauenburg vom 09.09.2021, ortsüblich bekanntgemacht am 27.05.2022.

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.06.2022 bis einschließlich 11.07.2022, ortsüblich öffentlich bekanntgemacht am 27.05.2022.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.06.2022 bis einschließlich 11.07.2022, Anschriften vom 27.05.2022.

Der Bebauungsplan wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Schauenburg am 15.09.2022 als Satzung beschlossen und am 30.09.2022 amtlich bekannt gemacht. Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 18.07.2023 (Az. 4 CN 3.22) § 13b BauGB für nicht vereinbar mit Art. 3 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 der SUP-Richtlinie (RL 2001/42/EG) erklärt. Der Bebauungsplan wurde innerhalb Jahresfrist gerügt. Gemäß § 215a BauGB i.V.m. §§ 214 und 215 BauGB erfolgte ein ergänzendes Verfahren zur Fehlerbehebung:

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____.

Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____, Anschriften vom _____.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Schauenburg
 Schauenburg, den _____

Michael Plätzer
 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 Schauenburg
 Schauenburg, den _____

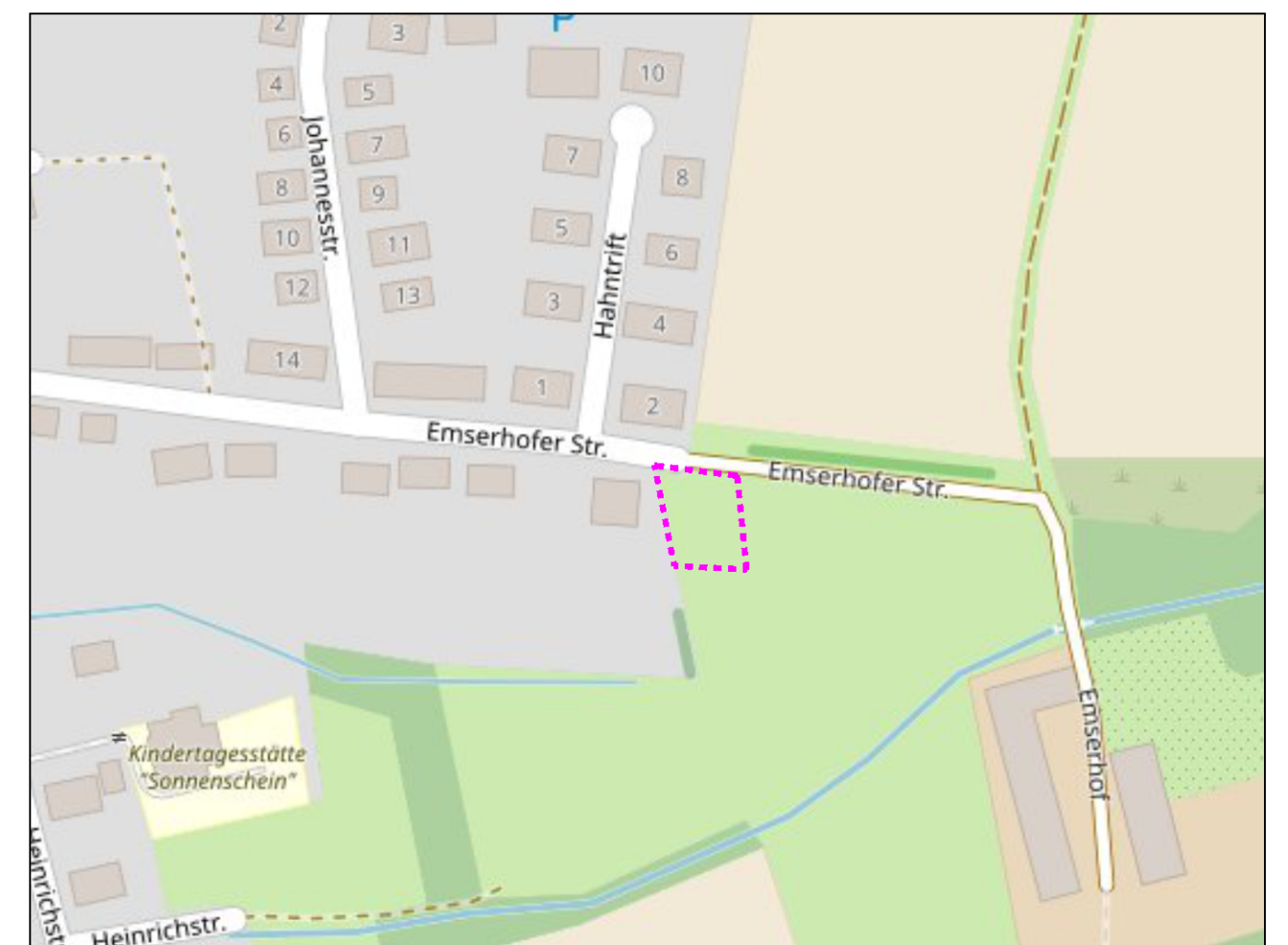
Michael Plätzer
 Bürgermeister

VERMERK ÜBER DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

Der erneute Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 71 „Emserhofer Straße Ost“, Gemarkung Breitenbach, Ortsteil Breitenbach wurde am _____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB von der Gemeindevertretung der Gemeinde Schauenburg ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 71 „Emserhofer Straße Ost“, Gemarkung Breitenbach, mit Begründung tritt gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung rückwirkend zum 30.09.2022 in Kraft.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Schauenburg
 Schauenburg, den _____

Michael Plätzer
 Bürgermeister



Übersicht, Lage im Raum (unmaßstäblich)
 Kartengrundlage: Open Street Map, OSM

Bauleitplanung der Gemeinde Schauenburg

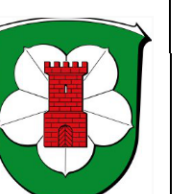
Bebauungsplan Nr. 71 „Emserhofer Straße Ost“, Ortsteil Breitenbach, Gemarkung Breitenbach

2. ENTWURF

(Wiederaufnahme des Verfahrens nach § 215a BauGB)

Planungsbüro Rupp
 Büro für Stadt- und Landschaftsplanung
 Schulstraße 43
 63554 Büdingen
 Tel.: 06041 3899645
 planungsbuero-rupp.de

Im Auftrag der
GEMEINDE SCHAUBURG
 Korbacher Straße 300
 34270 Schauenburg



September 2024

Maßstab 1 : 1.000