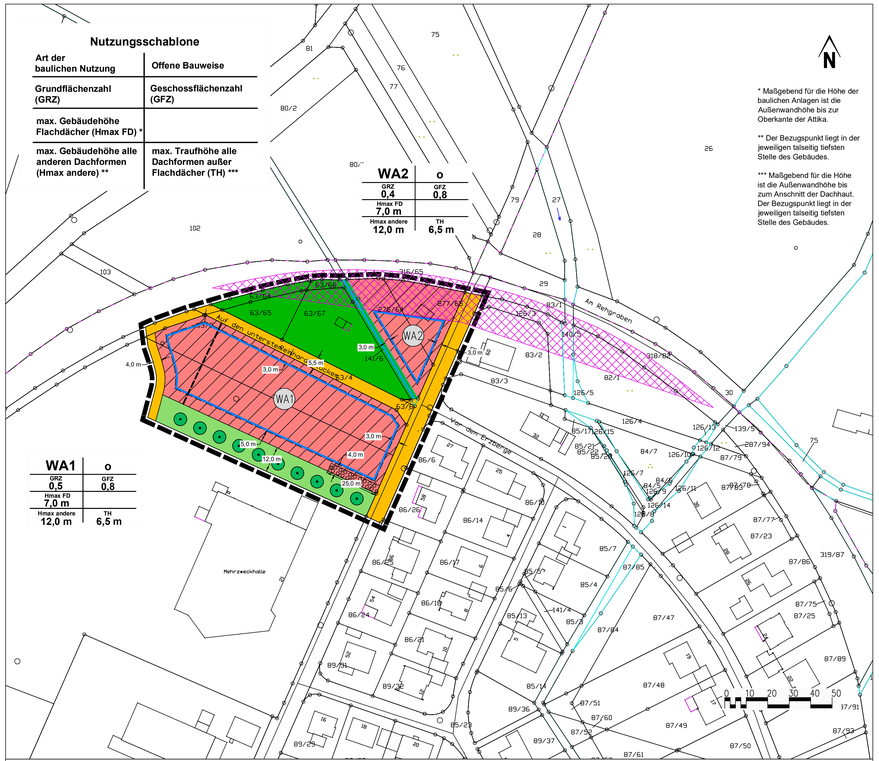


HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

Planzeichen ohne Festsetzungscharakter - Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme

- Flurstücksgrenze
- 52/1 Flurstücksbezeichnung
- Flur 6 Flurbezeichnung
- Fließgewässer (Graben, abschnittsweise verrohrt)
- 10,0 m Bemaßung
- nicht verbindlicher Parzellierungsvorschlag

Darstellungen außerhalb des Geltungsbereichs sind nur nachrichtlich

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 581, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) 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)
Bundesimmissionsschutzgesetz (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. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. September 2017 (BGBl. I S. 3370)
Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20 Dezember 2010 (GVBl. S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GVBl. I S. 607)
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 landesplanungs-, ingenieurberufs- und straßenrechtlicher Vorschriften vom 28. Mai 2018
HDSchG - Hessisches Denkmalschutzgesetz 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 6 des Gesetzes vom 21. Juni 2018 (GVBl. S. 291)
Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. August 2018 (GVBl. S. 366)
Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVGG) in der Fassung vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 27. September 2012 (GVBl. S. 290)
Stellplatzsatzung der Gemeinde Schauenburg in der jeweils aktuellen Fassung

PLANZEICHEN UND BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB / BauNVO)

PLANZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

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

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

Baugrenze

3. **Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

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

Öffentliche Grünflächen

Private Grünflächen

5. **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)

Erhaltung: Bäume

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

6. **Sonstige Planzeichen**

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

Sichtfläche Bahn
Darstellung außerhalb des Geltungsbereichs nur nachrichtlich

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1. 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
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Im WA1 und WA2 ist die offene Bauweise festgesetzt.
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im WA1auf GRZ 0,5 festgesetzt, im WA2 auf 0,4.
Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im WA1 und im WA2 auf GFZ 0,8 festgesetzt.
Bei Flachdächern (FD) beträgt die maximale Gebäudehöhe im WA1 und WA2 7,0 m. Maßgebend für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Außenwandhöhe bis zur Oberkante der Attika. Für alle anderen Dachformen beträgt die maximale Gebäudehöhe / Firsthöhe 12,0 m. Der Bezugspunkt liegt in der jeweiligen talseitig tiefsten Stelle des Gebäudes.
Die maximale Traufhöhe für alle Dachformen mit Ausnahme von Flachdächern beträgt 6,5 m. Maßgebend für die Höhe ist die Außenwandhöhe bis zum Anschnitt der Dachhaut. Der Bezugspunkt liegt in der jeweiligen talseitig tiefsten Stelle des Gebäudes.

Bei einer Bebauung der Grundstücke im WA2 (FlSt. 276/ 64 und 277/65) ist die Einhaltung der Sichtdreiecke (Bahnstrecke, Bahnübergang) zu beachten. Im Bereich der freizuhaltenden Flächen dürfen keine Sichtbehinderungen (Hecken, dichte Bepflanzung, Wände oder Sichtschutz jeglicher Art) errichtet werden.

3. Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen (§ 12 Abs 1 BauNVO, § 14 BauNVO, § 23 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Stellplätze und Carports sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen sind nur auf den überbaubaren Flächen zulässig.

4. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Grundstücksfreiflächen
Die nicht überbauten bzw. nicht versiegelten Flächen der Grundstücke sind strukturreich anzulegen. Intensiv genutzte Flächen, wie Sitzbereiche, Rasenflächen und Nutzgärten, dürfen 50 % dieser Flächen nicht übersteigen. Flächenhafte Stein-, Kies, Splitt- oder Schottergärten oder -schüttungen sind auf den Grundstücksfreiflächen nicht zulässig. Bestandteil eines strukturreichen Gartens können sein: Freiwachsende Hecke, Baumpflanzungen, Kräuterwiese, Staudenpflanzungen, Fassadenbegrünungen, Teiche, Trockenmauern etc.

Oberflächenbefestigungen
Die Verwendung wasserundurchlässiger Flächen ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

Pflanzliste

Bäume		Sträucher	
Hainbuche	*Carpinus betulus*	Gem. Schneeball	*Viburnum opulus*
Feldahorn	*Acer campestre*	Hasel	*Corylus avellana*
Eberesche	*Sorbus aucuparia*	Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Spitzahorn	*Acer platanoides*	Hundsrose	*Rosa canina*
Winterlinde	*Tilia cordata*	Kornelkirsche	*Cornus mas*
Zierkirsche in Sorten		Liguster	*Ligustrum vulgare*
		Schw. Holunder	*Sambucus nigra*
Obstbaumhochstämme in lokalen Sorten		Weißdorn	*Crataegus monogyna*

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

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.

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 gedrosselt in die Vorflut abzuleiten, sofern wasserwirtschaftliche Belange dem nicht entgegenstehen.

6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Die Anpflanzung ist 2-reihig gem. Pflanzliste „Hecke Artenschutz" anzulegen. Als Gehölzarten sind gebietseigene Sträucher zu wählen. Der Pflanzabstand beträgt in der Reihe und zwischen den Reihen 1 m. Der Gehölzbestand ist als freiwachsende Hecke zu entwickeln dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Pflanzliste „Hecke Artenschutz"

Sträucher	
Gem. Schneeball	*Viburnum opulus*
Hasel	*Corylus avellana*
Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Hundsrose	*Rosa canina*
Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Gemeiner Pfaffenhut	*Euonymus europaeus*
Rote Heckenkirsche	*Lonicera xylosteum*

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB / HBO)

Einfriedungen
Einfriedungen zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind als Zäune oder lebende Hecken mit standortgerechten Laubgehölzen zulässig. Im Bereich von Grundstückein- und Ausfahrten sind ausreichende Sichtverhältnisse sicherzustellen. Mauern sind in einer Höhe bis 0,5 m zulässig.

Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen
Stellplätze und Garagen sind gem. der Stellplatzsatzung der Gemeinde Schauenburg in der ak-tuell gültigen Fassung anzulegen. Für jede Wohneinheit sind Stellplätze nachzuweisen, die auf der Grundlage der Stellplatzsatzung zu ermitteln sind.

HINWEISE

Artenschutz
In die verbleibenden bzw. in der Umgebung vorhandenen Gehölzstrukturen und / oder Gebäudestrukturen sind 6 Nistkästen (jeweils 2 Groß- und 2 Kleinmeisen sowie 2 Halbhöhlenbrüterkästen) auszubringen.

Baufeldräumung
Die Baufeldräumung hat aus artenschutzrechtlichen Gründen außerhalb der Brut- und Setzzeit (1. Okt. - 28/29. Feb.) zu erfolgen.

Bodenschutz
Auf die Verpflichtung zur Einhaltung des Bodenschutzes gemäß § 1 BBodSchG wird hingewiesen.
Bodendenkmale gem. § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. §§ 15, 16 und 20 Denkmalschutzgesetz:
Bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmaler 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, Ketzerbach 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).

Eisenbahnbetrieb
Auf der Eisenbahnstrecke erfolgt zur Zeit der Betrieb durch den HESSENCOURRIER e.V. Kassel. Es ist nicht auszuschließen, dass ein planmäßiger Betrieb mit Personen- und Güterzügen wieder aufgenommen wird. Vom Betrieb der Eisenbahn gehen Lärm und Emissionen aus. Die Eisenbahn wird für die Errichtung von Lärmschutzmaßnahmen keinerlei Maßnahmen ergreifen. Die Anlieger verzichten auf die Geltendmachung von Abwehrmaßnahmen gleich welcher Art gem. § 1004 BGB in Verbindung mit § 906 BGB gegen den Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form.
Ersatzansprüche wegen Schäden, die durch den Eisenbahnbetrieb infolge jeder Art von Immissionen einschließlich Funkenflug entstehen, sind in jedem Fall ausgeschlossen.
Bahneigenes Gelände darf weder über noch unter Terrain in Anspruch genommen werden.
Dem gesamten Bahngelände einschließlich der Bahnseitengräben dürfen keine Oberflächen-, Dach- oder sonstigen Abwässer zugeleitet werden.
Die Grundstücke sind zur Eisenbahntrasse hin im Interesse der öffentlichen Sicherheit – auch im Interesse der Sicherheit der auf dem Grundstück verkehrenden Personen – derart einzufrieden, dass ein Betreten der Bahnanlagen verhindert wird. Die Einfriedung ist von den Anliegern und ihren Rechtsnachfolgern laufend zu unterhalten und ggf. zu erneuern. Zur Bahnseite hin dürfen keine Garten- oder Schlupftüren in die Einfriedungen eingebaut werden.
Eine Bepflanzung der Grundstücke durch Bäume und Büsche darf die Grenze zur Eisenbahn nicht überragen. Überstehende Äste sind durch die Anlieger zurückzuschneiden.
Garten- und sonstige Abfälle dürfen nicht auf dem Bahngelände gelagert oder entsorgt werden.
Bei einer Bebauung der Grundstücke 276/ 64 und 277/65 ist die Einhaltung der Sichtdreiecke zu beachten. Im Bereich der freizuhaltenden Flächen dürfen keine Sichtbehinderungen (Hecken, dichte Bepflanzung, Wände oder Sichtschutz jeglicher Art) errichtet werden.

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 m³ Bodenmaterial außerhalb der Baugrundstücke vorgesehen sein (z.B. für landwirtschaftliche Bodenverbesserungen), ist die Maßnahme gemäß § 4 Abs. 3 HAltBodSchG (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.

Grundstückszufahrten
Im Bereich von Grundstückszufahrten ist auf ausreichende Sichtverhältnisse zu achten.

Heizöllageranlagen
Heizöllageranlagen sind gem. § 41 Hess. Wassergesetz (HWG) i. V. m. § 29 Anlagenverordnung (VAwS) dem Fachdienst Wasser- und Bodenschutz beim Landkreis Kassel anzuzeigen.

Klimaschutz, Klimawandel
Es wird empfohlen, Haupt- und Nebengebäude mit Gründächern auszustatten sowie bei der Errichtung der Gebäude die Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie das Erneuerbare-Energie-Wärmegesetz (EEWärmeG) zu berücksichtigen.

Niederschlagswasserrückhaltung bzw. -nutzung
Es wird empfohlen, Niederschlagswasser zu sammeln und z.B. für Brauchwasserzwecke zu nutzen.
Die technischen Bestimmungen zum Bau, Betrieb und der Kontrolle von Brauchwasserspeicheranlagen (hier: DVGW-Arbeitsblatt W 555, DIN 1989) sind zu beachten.
Eine Inbetriebnahme von Anlagen zur Brauchwassernutzung ist dem Gesundheitsamt Region Kassel des Landkreises Kassel anzuzeigen.

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 / Erdwärmesonden
Der Geltungsbereich liegt in der Zone IIIB des amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlage der Gemeinde Schauenburg, Kreis Kassel, im Ortsteil Hoof (StAnz. 10/1975 S. 432). Die Schutzgebietsverordnung ist einzuhalten.
Für den Betrieb einer Erdwärmesondenanlage ist die Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis erforderlich.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Schauenburg vom 01.09.2016, ortsüblich bekanntgemacht am 24.07.2020.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.08.2020 bis einschließlich 04.09.2020, Anschreiben vom 24.07.2020
Bürger- und Bürgerinnenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.08.2020 bis einschließlich 04.09.2020, ortsüblich öffentlich bekanntgemacht am 24.07.2020.

Der Bebauungsplan wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Schauenburg am als Satzung beschlossen.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Schauenburg
Schauenburg, den

Plätzer, Bürgermeister

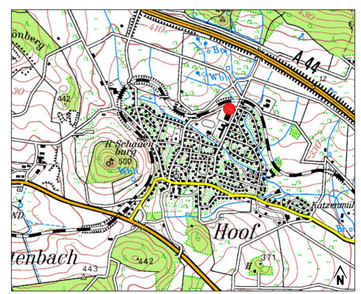
Ausfertigung
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Schauenburg
Schauenburg, den

Plätzer, Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplans wurde gem. § 10 BauGB am ortsüblich öffentlich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan tritt gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Schauenburg
Schauenburg, den

Plätzer, Bürgermeister



Lageplan (ohne Maßstab)

Bauleitplanung der Gemeinde Schauenburg
Bebauungsplan Nr. 63 "Reinhardsstücke"
Ortsteil Hoof
ENTWURF
Bebauungsplan gem. § 13b BauGB

planungsgruppe stadt + land
Büro für Stadt- und Landschaftsplanung
Querallee 41, 34 119 Kassel
Tel.: 0561-26218, Fax.: 0561-26277
e-mail: planung@psl-kassel.de
www.psl-kassel.de

Im Auftrag der
GEMEINDE SCHAUENBURG
Korbacher Straße 300
34270 Schauenburg

Datum: Juli 2020 Maßstab 1 : 1.000