



**HINWEISE DURCH PLANZEICHEN**

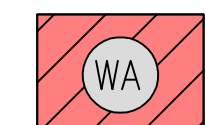
**Planzeichen ohne Festsetzungscharakter - Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme**

- Flurstücksgrenze
- 52/1 Flurstücksbezeichnung
- Flur 6 Flurbezeichnung
- Gebäude
- 10,0 m — Bemaßung
- - - nicht verbindlicher Parzellierungsvorschlag
- Darstellungen außerhalb des Geltungsbereichs sind nur nachrichtlich

**PLANZEICHEN UND BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**PLANZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

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

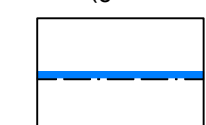


1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)



1.2.2. Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

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



3.5. Baugrenze

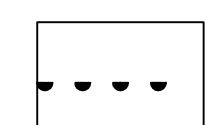
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen



6.3. Öffentliche Straßenverkehrsfläche Zweckbindung Fußweg



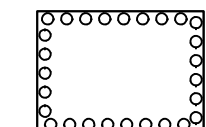
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

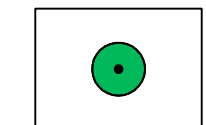


9. Private Grünfläche

13. 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)

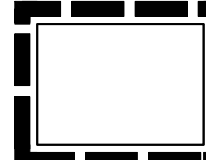


13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a Abs. 6 BauGB)



Erhaltung: Bäume

15. Sonstige Planzeichen



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

**FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

**BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB/HBO)**

**Dachgauben**

Dachgauben sind zulässig. Die Gesamtbreite der Gauben darf 2/3 der Gesamtbreite der Dachfläche nicht überschreiten.

**Einfriedungen**

Einfriedungen zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind als Zäune oder lebende 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.

**FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

**BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB/BauNVO)**

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

**1.1 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
- Die folgenden Nutzungen sind gem. § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Die gem. § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

Im MI sind die folgenden gem. § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen bzw. gem. § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen nicht zulässig:

- Tankstellen
  - Vergnügungsstätten
- Der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten (abschließende Sortimentsliste der zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimente siehe Anlage 2 zum „Kommunalen Entwicklungsplan Zentren 2007“ des Zweckverbandes Raum Kassel, ZRK 2007, siehe auch Begründung zum Bebauungsplan) wird ausgeschlossen.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Die Grundflächenzahl (GRZ, § 19 BauNVO) wird im WA auf 0,4 festgesetzt im MI auf 0,6, die Geschossflächenzahl (GFZ, § 20 BauNVO) auf 0,8 im WA und auf 1,2 im MI.

Bei Flachdächern (FD) beträgt die maximale Gebäudehöhe 7,0 m. Maßgebend für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Außenwandhöhe bis zur Oberkante der Attika. Der Bezugspunkt liegt in der jeweiligen talseitig tiefsten Stelle des Gebäudes. Die maximale Gebäudehöhe / Firsthöhe bei allen anderen Dachformen beträgt 9,75 m. Der Bezugspunkt liegt in der jeweiligen talseitig tiefsten Stelle des Gebäudes. Die maximale Traufhöhe bei allen Dachformen außer 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.

**3. Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen**

Stellplätze, Garagen und Carports sind gem. § 12 Abs. 1 BauNVO auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

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

**Oberflächenbefestigungen**  
Die Verwendung wasserundurchlässiger Flächen ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Stellplätze sind wasserundurchlässig herzustellen (wassergebundene Decke, Drainpflaster, Fugenpflaster mit Abstandhalter, Rasenschotter etc.).

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

Die Pflanzung ist aus gebiets-eigenen 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“**

Heister		Sträucher	
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Gem. Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Hasel	<i>Corylus avellana</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>

**5. Grünordnung**

**Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Freiflächen / private Grünflächen:  
MI: Die nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Grünflächen haben eine Baum- und Strauchpflanzung gem. Pflanzliste aufzuweisen. Pro 450 m<sup>2</sup> Grundstücksfreifläche ist ein standortgerechter Laubbaum bzw. ein Obstbaum gem. Pflanzliste anzupflanzen.  
WA: 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. Flächenhafte Stein-, Kies-, Splitt- oder Schottergärten oder -schüttungen sind auf den Grundstücksfreiflächen nicht zulässig. Bestandteil eines strukturreichen Hausgartens können sein: Freiwachsende Hecke, Baumpflanzungen, Kräutergarten, Staudenpflanzungen, Fassadenbegrünungen, Teiche, Trockenmauern etc. Dem Baugesuch ist hierfür ein detaillierter Freiflächenplan mit Pflanzliste beizufügen.

Je 300 m<sup>2</sup> der Grundstücksfreiflächen ist mindestens ein Laubbaum (gem. unten aufgeführter Pflanzliste) zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume müssen bei der Pflanzung einen Stammumfang von mindestens 12 cm – gemessen in 1 m Höhe über Bodenoberfläche – haben.

**Pflanzliste**

Bäume	Sträucher	
Baumhasel	Felsenbirne	<i>Amelanchier canadensis</i>
Hainbuche	Gem. Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Feldahorn	Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Mehlbeere	Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Spitzahorn	Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Winterlinde	Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Zierkirsche in Sorten	Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
	Schw. Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
	Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>

Obstbaumhochstämme in lokalen Sorten

**HINWEISE**

**Boden**

Die bodenschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten und einzuhalten.  
Für anfallendes Bodenmaterial gelten gemäß Erlass die Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr.4 der BBodSchV (Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen, Staatsanzeiger Hessen Nr. 10, 03. März 2014).  
Soll anfallender Boden zur Verbesserung landwirtschaftlicher Flächen zur Verfügung gestellt werden, ist auch der aufzunehmende Boden vorher zu prüfen und ggf. näher zu untersuchen. Es ist festzuhalten, ob die Voraussetzung erfüllt ist, dass mindestens eine der in § 12 Abs. 2 BBodSchV genannten Bodenfunktionen nachhaltig gesichert oder wiederhergestellt wird. Untersuchungsparameter sind die Schadstoffe, für die in der BBodSchV Vorsorgewerte festgelegt sind, sowie weitere Stoffe und die Prüfkriterien, welche in DIN 19731 enthalten sind.

**Bodendenkmale**

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, Ketzertal 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).

**Baufeldräumung**

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist die Baufeldräumung außerhalb der Brut- und Setzzeit (1. Oktober bis Ende Februar des darauffolgenden Jahres) vorzunehmen.

**Dachbegrünung**

Für Flachdächer von Nebengebäuden, Garagen und Carports wird eine Dachbegrünung empfohlen.

**Heizölageranlagen**

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

**Insektenfreundliche Beleuchtung**

Für Außenbeleuchtung und Werbeanlagen wird die Verwendung energiesparender LED-Außenbeleuchtung mit starker Bodenausrichtung und geringer Seitenstrahlung unter Verwendung von Leuchtmitteln mit einem Licht-Farbspektrum unterhalb von 3.000 Kelvin (warmes Weißlicht (2.700-3.000 Kelvin) oder gelbes bzw. bernsteinfarbendes Licht (ca. 1.800 Kelvin)) empfohlen.

**Nutzung von Dachflächenwasser für Brauchwasserzwecke**

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.

**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)
- 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. 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-, ingenieurberuflicher 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)

**VERFAHRENSVERMERKE**

Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Schauenburg vom \_\_\_\_\_, bekannt gemacht am \_\_\_\_\_.

Frühzeitige Bürger- und Bürgerinnenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_, ortsüblich bekannt gemacht am \_\_\_\_\_.  
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_, Anschriften vom \_\_\_\_\_.

Bürger- und Bürgerinnenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_, ortsüblich bekannt gemacht am \_\_\_\_\_.  
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_, Anschriften vom \_\_\_\_\_.

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

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Schauenburg

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 \_\_\_\_\_

Plätzer  
(Bürgermeister)

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gem. § 10 BauGB am \_\_\_\_\_, ortsüblich bekanntgemacht.  
Der Bebauungsplan tritt gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Schauenburg

Schauenburg, den \_\_\_\_\_

Plätzer  
(Bürgermeister)



Lageplan, unmaßstäblich

**Bauleitplanung der Gemeinde Schauenburg  
Bebauungsplan Nr. 68 "Sandweg 2"  
Ortsteil Elgershausen,  
VORENTWURF**

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