

TEIL A TEXTFESTSETZUNGEN

Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich festgesetzt. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 4.680 m².

A BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN [§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m § 4 BauNVO]

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO]
 1.1 In dem als "Allgemeines Wohngebiet (WA)" festgesetzten Bereich können gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

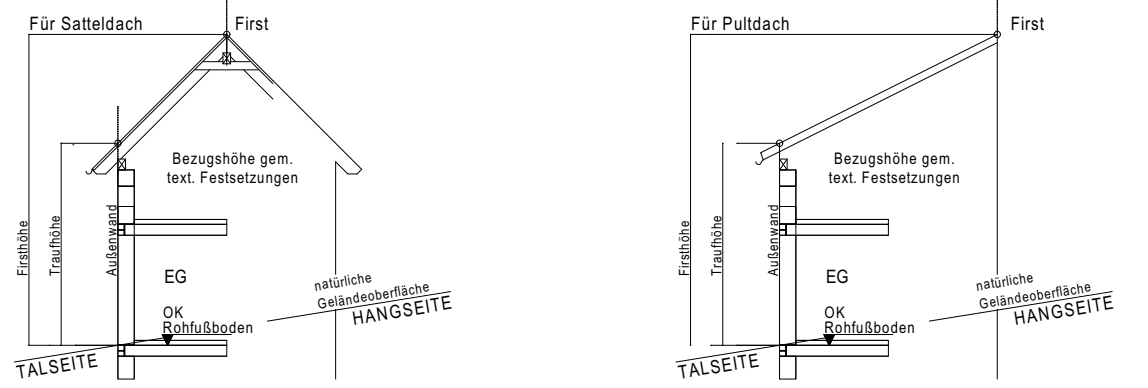
2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m §§ 16 bis 21a BauNVO]
 2.1 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 17 Abs. 1 BauNVO ist eine Grundflächenzahl von maximal 0,40 zulässig. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Anlagen zur Sammlung des Niederschlagswassers von Dachflächen sind nicht auf die Grundfläche anzurechnen.

2.2 Die Geschossflächenzahl darf gem. § 16 Abs. 2 Nr. BauNVO die Obergrenzen von 0,60 im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA₁) und 0,90 im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA₂) nicht überschreiten.

2.3 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i.V.m. § 16 Abs. 4 BauNVO wird die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse in dem Allgemeinen Wohngebiet WA₁ auf eine Obergrenze von zwei Vollgeschossen festgesetzt. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA₂ sind maximal drei Vollgeschosse zulässig.

2.4 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Die Firsthöhe (FH) der Hauptgebäude darf 12,50 Meter, die Traufhöhe der Hauptgebäude 6,50 Meter nicht überschreiten. Abweichen davon ist in WA₂ eine Traufhöhe der Hauptgebäude von 9,50 Meter zulässig.

2.5 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO werden zur Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen die erforderlichen Bezugspunkte zeichnerisch bestimmt.



Firsthöhe (FH): Abstand von Schnittpunkt Außenwand mit der Geländeoberfläche an der Talseite des Gebäudes bis Oberkante Dachhaut des Firstes.
 Traufhöhe (TH): Abstand von Schnittpunkt Außenwand mit der Geländeoberfläche an der Talseite des Gebäudes bis zur Oberkante Dachhaut.

3 BAUWEISE | ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHEN [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]
 3.1 Gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser zu errichten.

3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO bestimmt.

4 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN [§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB]

4.1 Ver- und Versorgungsleitungen sind in unterirdischer Bauweise auszuführen. Eine oberirdische Führung von Versorgungsleitungen ist unzulässig.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 91 HBO]

5 ABGRABUNG, AUFSCHÜTTUNGEN UND STÜTZMAUERN

5.1 Die zur Herstellung und statischen Sicherung des Straßenkörpers notwendigen ober- und unterirdischen Stützwerke (bspw. Böschungen, Stützmauern, Aufschüttungen) und Abgrabungen sind auf einem 1,00 Meter breiten Streifen im Anschluss an die festgesetzten Verkehrsflächen zulässig.

5.2 Abgrabungen und Aufschüttungen sind zur Anpassung an die Verkehrsflächen und an die Nachbargrundstücke zulässig. Höhenunterschiede zum Nachbargrundstück sind durch Abböschungen auf dem eigenen Grundstück oder durch Stützmauern an der gemeinsamen Grundstücksgrenze auszugleichen. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 1,50 Meter zulässig. Größere Höhenunterschiede können durch Abtreppungen überwunden werden. Der horizontale Abstand zwischen zwei Mauersprüngen muss mindestens 1,00 Meter betragen.

5.3 Stützmauern sind mit Pflanzen zu begrünen, in Naturstein oder mit Natursteinverblendung auszuführen.

5.4 Die Verwendung von Pflanzsteinen aus Beton oder Leichtbeton ist zur Rand- oder Hangbefestigung als Stützmauer nicht zulässig.

5.5 Soweit keine Stützmauern zur Ausführung kommen, sind Geländevorsprünge auf dem Grundstück oder zur Angleichung der Baugrundstücke an das Straßenniveau oder das Höhenniveau der Nachbargrundstücke als Böschungen mit Neigung von mindestens 1:1,5 oder flacher geländegerecht zu modellieren.

6 DACHGESTALTUNG

6.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Satteldächer, Flachdächer und Pultdächer zulässig. Flachdächer von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung < 15° sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu pflegen (Mindestaufbau von 6 Zentimeter durchwurzelungsfähigem Substrat).

6.2 Die Dächer von Doppelhäusern sind untereinander auf die gleiche Dachform und -neigung abzustimmen.

7 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

7.1 Vorgärten (Flächen zwischen der erschließenden Verkehrsanlage und straßenseitiger Fassade) sind -mit Ausnahme von erforderlichen Hauszugängen, Stellplätzen und Zufahrten- zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Die befestigten Flächen sind mit einem wasserdurchlässigen Oberflächenmaterial zu gestalten. Befestigte Flächen wie Stein-, Schotter- oder Kiesbeete sind unzulässig.

7.2 In dem allgemeinen Wohngebiet I sind mindestens 40 Prozent der Grundstücksflächen gärtnerisch (als strukturreiche Hausgärten) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Pro 250 Quadratmeter ist ein einheimischer, standortgerechter, hochstämmiger Laubbäum zu pflanzen (siehe Punkt 14.1).

8 MÜLLBEHÄLTER

8.1 Standplätze für Mülltonnen und Müllbehälter sind entweder baulich in die Gebäude oder Garagen zu integrieren bzw. im Freien durch Einhausung oder Umpflanzung dauerhaft der Sicht zu entziehen.

12. NUTZUNG SOLARER STRAHLUNGSENERGIE

12.1 Solarstrom- und Solarwärmanlagen sind als Einbauten in und an Fassaden sowie auf Dachflächen zulässig. In aufgeständerter Bauweise sind Solarstrom- und Solarwärmanlagen ausnahmsweise zulässig.

C HINWEISE UND NACHRRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

13 ALTLÄCHEN [ALTLASTEN- ODER ALTLASTENVERDACHTSFÄLLE]

13.1 Altlagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastenverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind zum derzeitigen Zeitpunkt nicht bekannt. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist jedoch auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten (z.B. Veränderungen der Farbe, des Geruchs oder der Beschaffenheit des Bodens). Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Kassel, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen i.S.d. § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

14. BEPFLANZUNG

14.1 Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze zulässig. Es sind alle Arten heimischer Obstbäume zulässig. Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist unzulässig. Folgende Arten werden vorgeschlagen:

BÄUME

Spitz-Ahorn Acer platanoides
 Berg-Ahorn Acer pseudoplatanus
 Rosskastanie Aesculus hippocastanum
 Rotbuche Fagus sylvatica
 Esche Fraxinus excelsior
 Walnuss Juglans regia
 Zitterpappel Populus tremula
 Schwarzpappel Populus nigra
 Graupappel Populus canescens
 Traubeneiche Quercus petraea
 Stieleiche Quercus robur
 Winterlinde Tilia cordata
 Bergulme Ulmus glabra

Silberweide Salix alba
 Feldahorn Acer campestre
 Schwarzerle Anus glutinosa
 Hainbuche Carpinus betulus
 Vogelkirsche Prunus avium
 Mehlbeere Sorbus aria
 Eberesche Sorbus aucuparia
 Eisbeere Sorbus torminalis
 Traubenkirsche Prunus padus
 Felsenkirsche Prunus mahaleb
 Salweide Salix caprea
 Bruchweide Salix fragilis

STRÄUCHER

Kornelkirsche Cornus mas
 Hasel Corylus avellana
 Weißdorn Crataegus monogyna
 Pfaffenhütchen Euonymus europaeus
 Faulbaum Frangula alnus
 Schwarzer Holunder Sambucus nigra
 Gewöhnlicher Liguster Ligustrum vulgare

Roter Holunder Sambucus racemosa
 Wolliger Schneeball Viburnum lantana
 Gewöhnlicher Schneeball Viburnum opulus
 Berberitze Berberis vulgaris
 Roter Hartriegel Cornus sanguinea
 Rote Heckenkirsche Lonicera xylosteum

15. DENKMALSCHUTZ

15.1 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

16. KAMPFMITTEL

16.1 Werden bei Bodeneingriffen kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden, so sind die Arbeiten in diesen Bereichen sofort zu unterbrechen und der Kampfmittelräumungsdienst des Landes Hessen unverzüglich zwecks Festlegung der weiteren Vorgehensweise einzuschalten.

17. LÄRM- UND IMMISSIONSSCHUTZ

17.1 Auf die geltenden Bestimmungen zum Lärm-, Immissionsschutz wird im Hinblick auf die Beurteilung von Bauvorhaben verwiesen.

18. STELLPLATZSATZUNG

18.1 Auf die Anwendung der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Schauenburg wird hingewiesen.

19. GRUNDWASSER- UND TRINKWASSERSCHUTZ

19.1 Heilquellenschutzgebiet:
 Das Plangebiet befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B 2 - äußere Zone - des mit Datum vom 02.10.2006 (StAnz. 4/6/2006, S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle „TB Wilhelmshöhe 3“ Gemarkung Wahlershausen der Stadt Kassel zu Gunsten der Thermoalebad Kassel GmbH, Kassel. Die Ver- und Gebotstatbestände der hierzu ergangenen Schutzgebietsverordnung sind zu beachten und einzuhalten.

19.2 Trinkwasserschutzgebiet
 Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone III B des amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlagen Tiefbrunnen bis IV Großenritte der Stadt Baunatal (Schutzgebietsverordnung vom 24.03.1976; StAnz. 22/1976, S. 0956). Die Ver- und Gebotstatbestände der hierzu ergangenen Schutzgebietsverordnung sind zu beachten und einzuhalten.

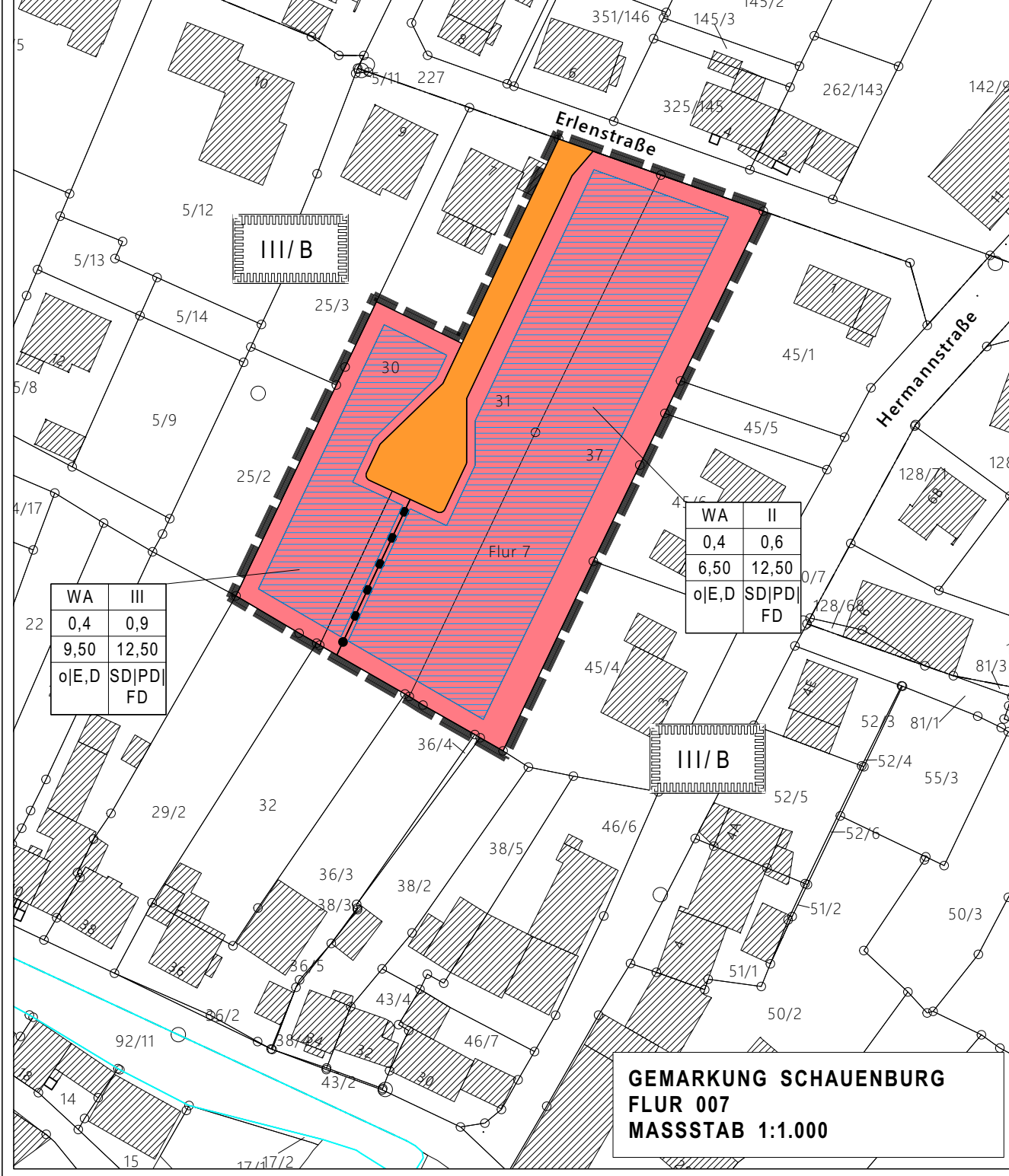
20. VERWERTUNG DES ANFALLENDEN OBERFLÄCHENWASSERS

20.1 Es wird empfohlen, dass der auf dem jeweiligen Grundstück nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasserabfluss einer grundstücksbezogenen Retentions- und Brauchwasserzisterne zugeführt wird. Als Orientierungswert werden ein Rückhaltvolumen von circa einem Kubikmeter je 60 Quadratmeter abflusswirksamer versiegelter Fläche mit einem Drosselabfluss der Grundstücke von 1,33 l/s empfohlen.

21. FLÄCHENBILANZ

WOHNFLÄCHEN [WA]	4.205,0 m ²	89,9 Prozent
ÜBERBAUBARE FLÄCHEN BEI GRZ 0,4	1.682,0 m ²	
VERKEHRSFLÄCHEN	475 m ²	10,1 Prozent
GELTUNGSBEREICH	4.680 m ²	100 Prozent

TEIL B PLANZEICHNUNG



D PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG [§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; § 4 BauNVO]

WA nicht überbaubare Grundstücksfläche (Ausnahme: Wenn die Belange des öffentl. Verkehrs nicht beeinträchtigt werden, können Garagen oder sonst. Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden)
 Baugrenze innerhalb des 'Allgemeinen Wohngebietes'
 überbaubare Grundstücksfläche (Die Grenzabstände richten sich nach der Hessischen Bauordnung (HBO))

VERKEHRSFLÄCHEN [§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB]

Straßenverkehrsfläche - öffentlich

SONSTIGE PLANZEICHEN

Flurstücksgrenze $\frac{45}{2}$ Flurstücksnr.

Nachrichtliche Übernahme von Wasserschutzgebiet siehe auch 'C Hinweise und nachrichtliche Übernahmen' - 'Grundwasser- und Trinkwasserschutz'

Abgrenzung von Baugebieten

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes [§ 9 Abs. 7 BauGB]

E AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERK

Aufgestellt nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV) sowie § 91 der Hessischen Bauordnung (HBO) jeweils in der zum Zeitpunkt der Offenlegung gültigen Fassung

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS** (§ 2 BauGB): 29. 08. 2019
Öffentlich bekannt gemacht:
- BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT** (§ 3 Abs. 2 BauGB):
Öffentlich bekannt gemacht:
Die öffentliche Auslage wurde vom bis einschl. durchgeführt.
- BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN** (§4 Abs. 2 BauGB):
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- SATZUNGSBESCHLUSS** (§ 10 BauGB):
Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Das Ergebnis der Abwägung wurde mitgeteilt.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

AUSFERTIGUNGSVERMERK:
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

INKRAFTSETZUNG:
 Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit Begründung nach § 10 (4) BauGB eingesehen werden kann, ist am ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan wirksam geworden.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN o.M.

GEMEINDE SCHAUENBURG

Bebauungsplan Nr. 66 "Erlenstraße"

PLANENTWURF

gemäß § 2 (2) BauGB: Abstimmung mit den Nachbargemeinden
 gemäß § 3 (2) BauGB: Beteiligung der Öffentlichkeit
 gemäß § 4 (2) BauGB: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

PLANUNGSBÜRO BIOLINE

Orketalstraße 9
 35104 Lichtenfels
 06454/9199794

BIOLINE
 s.butterweck@planungsbuero-bioline.de

Bearbeitet: S. Butlerweck
 Gezeichnet: S. Butlerweck
 Geprüft: B. Wecker
 Erstellt: 22.07.2020
 Stand: 22.07.2020