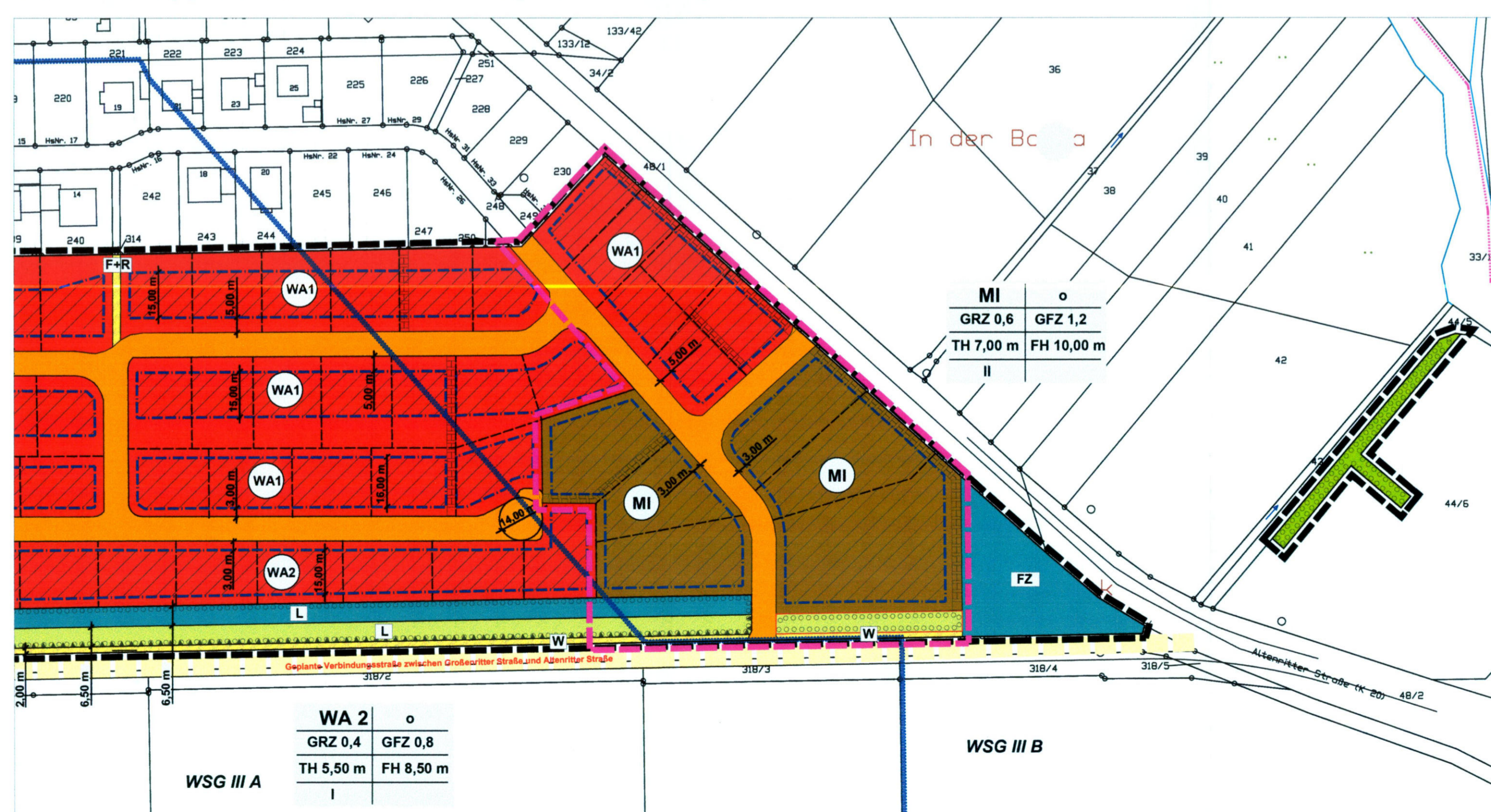


# Plan und Planzeichen

## 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 61.2, "Fiedelhof-Süd 2", Ortsteil Elgershausen, Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB



## Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 61.2, "Fiedelhof-Süd 2", Ortsteil Elgershausen mit Änderungsbereich



### Planzeichenerklärung

**RECHTSGRUNDLAGEN (in der jeweils gültigen Fassung):**

- Baugesetzbuch (BauGB)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenvorordnung (PlanZV)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Hessisches Wassergesetz (HWG)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG)
- Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV)

#### 1. Grenzen (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes / Änderungsbereich

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

#### 3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ) im WA (§ 19 BauNVO)  
 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ) im WA (§ 20 BauNVO)  
 0,6 Grundflächenzahl (GRZ) im MI (§ 19 BauNVO)  
 1,2 Geschossflächenzahl (GFZ) im MI (§ 20 BauNVO)  
 II max. Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) im WA und MI  
 7,00 m Traufhöhe\* im WA und im MI  
 10,00 m Firsthöhe\* im WA und im MI

\* Die Traufhöhe wird gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Scheitelpunkt der äußeren Hülle der Außenwand mit der Dachfläche.  
 \*\* Die Firsthöhe wird gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Scheitelpunkt der äußeren Hülle mit der Oberkante Dachhaut (First).

#### 4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)  
 Baugrenze (§ 23 BauNVO)  
 Überbaubare Fläche

#### 5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche  
 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg, bituminöse Versiegelung nicht zulässig

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

Öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Lärmschutzwall  
 Private Grünfläche - Zweckbestimmung Lärmschutzwall

#### 8. Sonstige Festsetzungen

Mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen  
 Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Lärmschutzwall

#### 9. Planzeichen ohne Festsetzungscharakter - Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme

Flurstücksgrenze  
 62/2 Flurstücksbezeichnung  
 Flurgrenze  
 Flurbereich  
 Grenze Wasserschutzgebiet (WSG Zone III A und III B)  
 Parzellierung (nicht verbindlich)

Darstellungen außerhalb des Geltungsbereichs sind nur nachrichtlich

### Textliche Festsetzungen

#### Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

##### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

**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

##### 1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Im MI sind die folgenden gem. § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen bzw. gem. § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen nicht zulässig:  
 - Tankstellen  
 - Vergnügungsgaststätten  
 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. Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze, Carports und Garagen und Nebenanlagen sind gem. § 12 Abs. 1 BauNVO auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze und deren Einfahrten sind versickerungsoffen zu befestigen. Auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Schauenburg wird verwiesen.

##### 3. Flächen für Abräumarbeiten, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

Auf den als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen ist die Anlage von Böschungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, zulässig.

##### 4. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Auf der mit L gekennzeichneten Fläche zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ist ein Lärmschutzwall mit einer Mindesthöhe von 3 m über Straßenniveau (Fahrbahnoberkante) der südlich gelegenen Verkehrsrampe und einer Böschungneigung von 1:1,5 zu den Straßen hin zu errichten.

##### 5. Grünordnung

Freiflächen: Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Grünflächen haben eine Baum- und Strauchpflanzung aufzuweisen. Pro 450 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbau bzw. ein Obstbaum anzupflanzen.

##### 6. Pflanzliste

Bäume	Sträucher
Baumhasel Hainbuche Feldhorn Mehlbeere Spitzahorn Winterlinde Zierkirsche in Sorten	Felsenbirne Geme. Schneeball Hasel Hartriegel Hundsrose Kornelkirsche Liguster Schw. Holunder Weißdorn
Corylus colurna Carpinus betulus Acer campestre Sorbus aria Acer platanoides Tilia cordata	Amelanchier canadensis Viburnum opulus Corylus avellana Cornus sanguinea Rosa canina Cornus mas Ligustrum vulgare Sambucus nigra Crataegus monogyna

##### Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (BauGB / HBO)

##### 1. Gestaltung der Dächer

Zulässig sind Satteldächer, Zeltdächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und versetzte Pultdächer mit einer Neigung von 20° - 45° sowie Pultdächer mit einer Neigung von 12° - 45°. Für Nebengebäude, Garagen und Carports sind Flachdächer, Walmdächer sowie Satteldächer und Pultdächer mit einer Neigung bis 45° zulässig. Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Eingangsüberdachungen sind mit einer Neigung bis 45° zulässig.

##### 2. Umgang mit Oberflächenwasser

Niederschlagswasserrückhaltung bzw. -nutzung  
 Das im Allgemeinen Wohngebiet auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist in Retentionszisternen einzuleiten. Gefordert wird eine Retentionszisterne, Größe entsprechend der Entwässerungsgenehmigung, mindestens 3 m<sup>3</sup> Retentionsraum, Drosselabfluss 1 l/s. Innerhalb des Einzugsgebietes des Trennsystems (TS) sind Ausnahmen zulässig. Im Rahmen des Bauantrags- bzw. Bauantragsverfahrens ist bei den Gemeindefachstellen Schauenburg ein Entwässerungsantrag zu stellen.

##### 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.

##### 3. Einfriedungen

Einfriedungen sind als Zäune oder lebende Hecken mit standortgerechten Laubgehölzen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Mauern bis zu einer Höhe von 0,5 m sind zulässig.

##### 4. Immissionschutz

Die Fassadenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume müssen die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach den Tabellen 8 und 9 der DIN 4109 vom November 1999 - Schalldämmung im Hochbau, Anforderungen und Nachweise für die folgenden Lärmpegelbereiche erfüllen:  
 Dachgeschoss:  
 Lärmpegelbereich III  
 MI-West (Anm.: mit Lärmschutzwall)  
 Alle Fassadenbereiche:  
 Lärmpegelbereich III  
 MI-Ost (Anm.: ohne Lärmschutzwall)  
 Der Verbindungsbereich zugewandte Fassaden:  
 Lärmpegelbereich IV  
 Alle übrigen Fassaden:  
 Lärmpegelbereich III

##### Schalldämmte Belüftungseinrichtungen:

Für Schlafräume, die ansonsten nur über Fenster in den Lärmpegelbereichen III oder IV belüftet werden können, sind schalldämmte Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die ein zusätzliches Lüften der Räume ohne das Öffnen der Fenster ermöglichen (z. B. durch in den Fensterrahmen integrierte Schalldämmfilter). Bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes der Außenbauteile ist die Schalldämmung der Belüftungseinrichtungen im Betriebszustand zu berücksichtigen.

##### Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

##### Boden

Die bodenschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten und einzuhalten.

##### Baufeldräumung

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

##### Bodendenkmale

Bodendenkmale gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 15, 16 und 20 Denkmalschutzgesetz; Bodenfunde sind gem. § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Funde und Fundstellen sind in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung des Landesdenkmalamtes zu schützen. Die Fundmündungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte Kitzlerbach 11, 35537 Marburg, die Gemeindevertretung der Gemeinde Schauenburg oder an die Untere Denkmalbehörde des Landkreises Kassel zu richten. Die Anzeigepflicht ist in zu erteilende Genehmigungen aufzunehmen.

##### Wasserschutzgebiete

Der Geltungsbereich des o.a. Bebauungsplanes befindet sich teilweise innerhalb der Schutzzone III A und III B des amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlagen „Tiefbrunnen I, II und IV Großenritte“ der Stadt Baunatal sowie in der quantitativen Schutzzone B 2 - Äußerer Bereich - des mit Verordnung vom 02.10.2006 festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für den „Tiefbrunnen Wilhelmshöhe 3“ der Themasolequelle Kassel-Wilhelmshöhe GmbH. Die hierzu ergangenen Schutzgebietsverordnungen vom 02.10.2006 (StAnz. 49/2006, S. für das HOS sowie vom 24.03.1978 (StAnz. 22/1978 S. 0956) mit der 3. Änderungsverordnung vom 07.12.2015 (StAnz. 02/16, S. 72) für die Baunataler Tiefbrunnen sind zu beachten.

##### Erdwärmesonden

Die Installation von Erdwärmesondenanlagen ist gem. § 8 Wasserhaushaltsgesetz erlaubnispflichtig. Der Erlaubnisantrag ist rechtzeitig vor Installation bei der Unteren Wasserbehörde beim Landkreis Kassel zu stellen. Für eine Luft-Wärmepumpe besteht keine wasserrechtliche Erlaubnispflicht. Auf Flurstücken, die in der Trinkwasserschutzzone III A liegen, ist die Errichtung einer Erdwärmesondenanlage nicht gestattet.

Auf Flurstücken, die in der Trinkwasserschutzzone III B liegen, ist die Errichtung einer Erdwärmesondenanlage unter bestimmten Voraussetzungen erlaubnispflichtig. Der erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisantrag ist dem Fachdienst (FD) Wasser- und Bodenschutz beim Landkreis Kassel rechtzeitig vor Baubeginn vorzulegen.

##### Heizöllageranlagen

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

### Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Schauenburg vom 27.10.2016, ortsüblich bekanntgemacht am 09.12.2016.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 19.12.2016 bis einschließlich 20.01.2017, Anschriften vom 12.12.2016.

Bürger- und Bürgerinnenbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 19.12.2016 bis einschließlich 20.01.2017. Die Termine wurden ortsüblich am 09.12.2016 öffentlich bekanntgemacht.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 61.2 "Fiedelhof-Süd 2", Ortsteil Elgershausen wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Schauenburg am 16.02.2017 als Sitzung beschlossen.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Schauenburg, den 12.04.2017

Gimmier, Bürgermeisterin

Ausfertigung  
 Der Bebauungsplan, bestehend aus den Planzeichen und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.  
 Der Gemeindevorstand der Gemeinde Schauenburg, den 12.04.2017

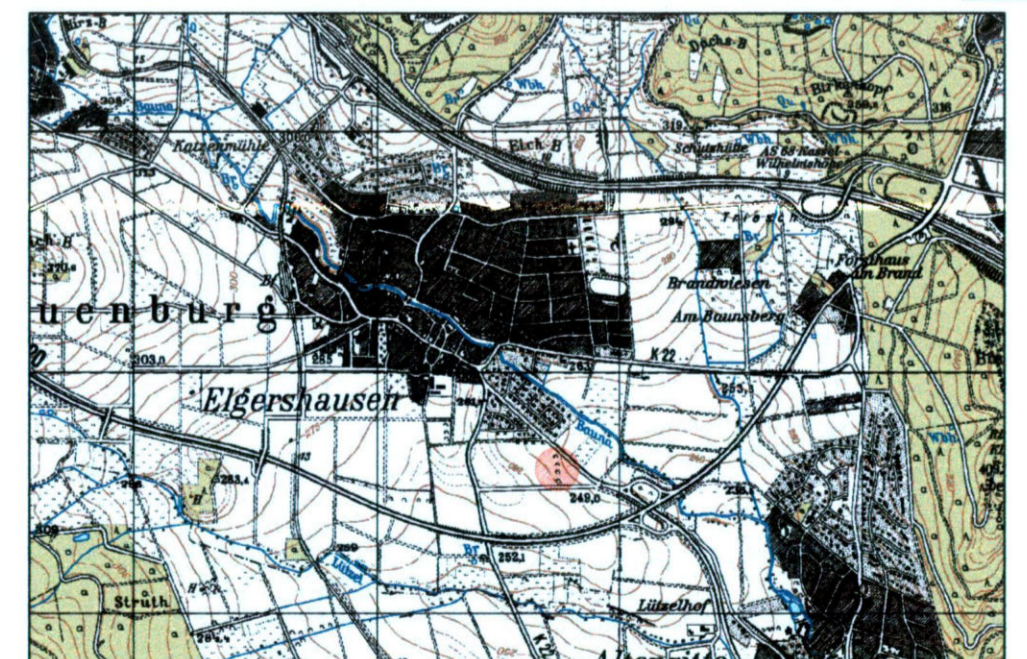
Gimmier, Bürgermeisterin

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gem. § 10 BauGB am 21.04.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan tritt gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Schauenburg, den 21.04.2017

Gimmier, Bürgermeisterin



Lageplan Maßstab 1 : 25.000

## Bauleitplanung der Gemeinde Schauenburg 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 61.2 "Fiedelhof-Süd 2", Ortsteil Elgershausen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Planungsgruppe  
 Stadt und Land  
 Büro für Stadt- und Landschaftsplanung  
 Hardenbergstraße 4, 34119 Kassel  
 Tel.: 0561-26219, Fax: 0561-26277  
 e-mail: planung@psl-kassel.de  
 www.psl-kassel.de

Im Auftrag der  
**GEMEINDE SCHAUBURG**  
 Korbacher Straße 300  
 34270 Schauenburg

Datum: Stand Februar 2017 Maßstab 1 : 1.000