



Planzeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,8 Grundflächenzahl
 GRZ 2,4 Geschossflächenzahl
 BMZ 10,0 Baumassenzahl
 LWA Flächenbezogener Schallleistungspegel tags/nachts
 Baugrenze

Verkehrsfächen

Straßbegrenzungslinie nach gegenüber
 Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
 Straßenverkehrsflächen
 Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
 Fuß- und Radweg Zweckbestimmung z.B. Fuß- und Radweg

Flächen für Versorgungsanlagen

Flächen für Versorgungsanlagen
 Abwasser
 Wasser
 Elektrizität
 Grünflächen
 Öffentliche Grünflächen
 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft
 Wasserflächen

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Flächen für die Landwirtschaft
 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 Baugrenze
 Anpflanzen von Bäumen
 Anpflanzen von Sträuchern
 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Sonstige Planzeichen
 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsgeräten zu belastende Flächen
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Nachrichtliche Erläuterung

Flurgrenzen
 Flurstücksgrenzen
 Flurstücksnummern
 Straßennurfwurf
 Vernallung in Meter

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Räumlicher Geltungsbereich § 9 (7) BauGB

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- Im Norden durch die nördliche Grenze des Flurstücks 80, Flur 17, eine parallele Linie im Abstand von 30 m südlich zur südlichen Grenze der Straßenparzelle Kleines Feld Nr. 187, Flur 16, die nördliche Grenze der Wegeparzelle 66/1, Flur 16 sowie weiter östlich durch die nördliche Begrenzung der Straßenverkehrsfläche zur Anbindung an die B 520.
- Im Osten durch abwechselnd die westlichen und östlichen Flurstücksgrenzen der Straßenparzellen der K 22 sowie weiter östlich durch die östliche Begrenzung der Straßenverkehrsfläche zur Anbindung an die B 520.
- Im Süden durch die nördlichen Flurstücksgrenzen der Straßenparzellen der B 520 sowie weiter östlich durch die südliche Begrenzung der Straßenverkehrsfläche zur Anbindung an die B 520.
- Im Westen durch die westlichen Flurstücksgrenzen der Wegeparzellen 76 und 77/1, Flur 17 sowie die westliche Grenze des Flurstücks 126, Flur 16.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 50 umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Elgershausen:

Flur 16: 44/4 (teilw.), 45 (teilw.), 48/1 (teilw.), 48/2 (teilw.), 49 (teilw.), 60 (teilw.), 61 (teilw.), 62 (teilw.), 63/1 (teilw.), 63/2, 63/3, 64/2, 65/2, 66/1, 66/2, 67/1 (teilw.), 67/2, 68 (teilw.), 69 (teilw.), 70 (teilw.), 81/2 (teilw.), 84/3 (teilw.), 84/4 (teilw.), 95/2 (teilw.), 95/4, 126 (teilw.), 176 - 183 (jeweils teilw.), 186

Flur 17: 64 (teilw.), 76, 77/1 (teilw.), 80, 81/2, 82, 83, 84

1.2 Art der baulichen Nutzung § 8 BauNVO

Gemäß § 8 BauNVO werden Gewerbegebiete festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Allgemeinen zulässig sind gemäß § 8 (2) Nr. 1, 2 und 4 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfte-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke.

Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungstätten können gemäß § 8 (3) Nr. 1-3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

Die gemäß § 8 (2) Nr. 3 BauNVO sonst allgemein zulässigen Tankstellen sind gemäß § 8 (1) BauNVO nicht zulässig.

Einzeln und Großhandel, der sich wie großflächiger Einzelhandel auswirkt, ist nicht zulässig. Ausnahmebeweise können Betriebe mit den Sortimenten, Campingfahrzeuge, Kfz-Handel, Landmaschinen, Maschinen, Reifenhandel und großteilige Werkzeuge unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit nach § 11 (3) BauNVO ohne zentralrelevante Randelemente zugelassen werden.

Daneben können Verkaufsstellen zugelassen werden, wenn sie sich innerhalb von produzierenden, reparierenden oder installierenden Betrieben befinden und zur Vermarktung eigener oder weiterverarbeiteter Erzeugnisse erforderlich sind. Die Verkaufsstellen dürfen in diesen Fällen nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche von max. 10 % der in Nutzung befindlichen, überbauten Betriebsfläche und insgesamt nicht mehr als 100 m²/pro Betrieb einnehmen.

1.3 Maß der baulichen Nutzung §§ 16 - 21a BauNVO

Gemäß § 16 BauNVO werden für das Maß der baulichen Nutzung folgende Festsetzungen als Obergrenze getroffen:

Grundflächenzahl GRZ 0,8
 Geschossflächenzahl GFZ 2,4
 Baumassenzahl BMZ 10,0

Die Höhe baulicher Anlagen, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche an der talseitigen Außenwand bis zum höchsten Punkt der baulichen Anlage, darf maximal 12,00 m betragen.

1.4 Stellplätze und Garagen § 12 BauNVO

Stellplätze sind auf den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auf die Stellplatzsetzung der Gemeinde Schauenburg vom 08.05.1995, in Kraft seit dem 01.06.1995 und die dort vorgeschriebene Gestaltung der Stellplätze wird verwiesen.

1.5 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Stellplätze sind auf den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auf die Stellplatzsetzung der Gemeinde Schauenburg vom 08.05.1995, in Kraft seit dem 01.06.1995 und die dort vorgeschriebene Gestaltung der Stellplätze wird verwiesen.

1.5.1 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Auf der gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB umgrenzten Fläche ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von mindestens 5,00 m über der jeweiligen vorhandenen Geländeoberfläche herzustellen.

1.5.2 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen

Zum Schutz vor schädlichen Geräuscheinwirkungen werden flächenbezogene Schallleistungspegel LWA festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich Anlagen und Betriebe, die folgende Werte nicht überschreiten:

LWA in dB(A) je m ²	Tagzeit	Nachtzeit
Gewerbegebiet 1 (GE 1)	60	45
Gewerbegebiet 2 (GE 2)	65	50

Der Gesamtschallleistungspegel LWA eines Betriebes errechnet sich aus dem flächenbezogenen Schallleistungspegel LWA wie folgt:

$LWA = LWA_{i} + 10 \lg(\text{Betriebsfläche in m}^2/\text{m}^2)$

Die angegebenen Werte für den flächenbezogenen Schallleistungspegel wurden unter der Annahme einer freien Schallausbreitung von Emissionen, zum Immissionsort errechnet. Bei vorhandenen oder zusätzlichen Hindernissen mit abschirmender Wirkung auf dem Ausbreitungsweg (z.B. Gebäudefläche oder Abschirmwälle bzw. -wände) kann der Betrag des sich daraus ergebenden Einfüllungsdiminutionsmaßes zum Immissionsort addiert werden. In diesem Fall ist die Wirkung des Schallschirms addiert werden. Insofern handelt es sich bei den flächenbezogenen Schallleistungspegeln um ausbreitungswirksame Schallleistungspegel.

1.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Die festgesetzten Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Wirtschaftsweg und Fuß- und Radweg sind bei Neuerstellung versickerungsgünstig zu befestigen.

1.7 Ver- und Entsorgung

1.7.1 Versorgungsflächen § 9 (1) Nr. 12 BauGB

Auf der festgesetzten Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Elektrizität ist die Errichtung einer Trafostation zulässig. Auf der festgesetzten Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Wasser ist der Bau einer Zisterne für die Löschwasserversorgung zu zulässig.

1.7.2 Versorgungsanlagen § 9 (1) Nr. 13 BauGB

Alle zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

1.7.3 Flächen für die Abwasserbeseitigung und die Rückhaltung von Niederschlagswasser § 9 (1) Nr. 14 BauGB

Auf den gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB dargestellten Flächen ist der Bau eines Pumpwerks bzw. eines Regenrückhaltebeckens für Niederschlagswasser zulässig. Das Rückhaltebecken ist als offenes Erdbecken anzulegen und mit standortgerechter Vegetation zu umplanzen.

1.7.4 Leitungsrecht § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Die gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB dargestellten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Abwasserentsorgung der Gemeinde Schauenburg zu belasten. Die Errichtung baulicher Anlagen ist auf den gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB dargestellten Flächen zulässig.

1.8 Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Siedlungsrand § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Die gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Siedlungsrand sind als strukturelle Grünfläche mit standortgerechten heimischen Laubbäumen zu bepflanzen. Die Randbereiche sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die Anlage von Mulden zur Ableitung und Verickierung von unbelastetem Niederschlagswasser ist zulässig. Die Randbereiche sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die Anlage von Gräben und Mulden zur Ableitung von unbelastetem Niederschlagswasser ist zulässig.

1.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

1.9.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen und einmal jährlich zu mähen. An den festgesetzten Standorten sind Bäume gemäß der Festsetzung 1.9.2 Anpflanzen von Bäumen zu pflanzen. Die Einfriedungen der gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen sind auf deren grundstücksgewandter Grenze vorzunehmen.

1.9.2 Anpflanzen von Bäumen

An den festgesetzten Standorten entlang der Großenfritter Straße sind Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus) als Hochstämme zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Bäume sind mit zunehmendem Alter auf 6 m aufzuziehen. An den Standorten auf der als Grünland festgesetzten Fläche sind Obstbäume verschiedener heimischer, standortgerechter Sorten als Hochstämme zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

An den festgesetzten Standorten an der westlichen Grenze des Gewerbegebietes sind Eschen (Fraxinus excelsior) als Hochstämme zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

1.9.3 Anpflanzen von Sträuchern

Auf der gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Fläche mit der Zweckbestimmung Grünland ist an den festgesetzten Standorten eine freiwachsende, mindestens vier Meter breite Hecke aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

1.10 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

1.10.1 Zweckbestimmung Randeingrünung

Auf den gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen mit der Zweckbestimmung Randeingrünung sind freiwachsende Baumhecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen als Randeingrünung des Gewerbegebietes zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Randbereiche sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die Anlage von Gräben und Mulden zur Ableitung von unbelastetem Niederschlagswasser ist zulässig.

1.10.2 Zweckbestimmung Grünland

Die gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen mit der Zweckbestimmung Grünland sind als Grünland anzulegen und zu nutzen. Die Pflanzung einzelner heimischer, standortgerechter Laubholzgruppen ist zulässig. Die Anlage von Gräben und Mulden zur Ableitung von unbelastetem Niederschlagswasser ist zulässig.

1.10.3 Zweckbestimmung Fließgewässer

Auf den gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen mit der Zweckbestimmung Fließgewässer ist das Gewässer III. Ordnung zu verlegen. Der künftige Gewässerlauf ist naturnah mißlandierend anzulegen. Entlang des Gewässers sind heimische, standortgerechte Laubgehölze zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Uferbereiche sind der natürlichen Sukzession zu überlassen.

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

1.11.1 Einfriedungen

Die nicht entlang der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen verlaufenden Einfriedungen sind flächig mit Kleetopflanzungen zu begrünen, diese sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Sofern lebende Hecken als Einfriedungen gepflanzt werden, sind standortgerechte heimische Laubgehölze zu pflanzen. Zäune innerhalb lebender Hecken sind zulässig.

1.11.2 Grundstücksfreiflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen sind i.S. des § 8 HBO zu begrünen oder zu bepflanzen. Mindestens 10 % der Grundstücksfäche sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Pflanzung von Nadelgehölzen wird auf einen Anteil von 5 % der anzupflanzenden Gehölze begrenzt.

1.12 Örtliche Bauvorschriften § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 HBO

1.12.1 Werbeanlagen § 81 (1) Nr. 1 und 7 HBO

Werbeanlagen als eigenständige bauliche Anlagen sind zur Eigen- und Fremdwerbung auf den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ihre Werbefläche darf eine Größe von 15 m² nicht überschreiten. Entlang der Bundesstraße 520 und der Kreisstraße 22 sind zwischen Hochbauten und äußerem Rand der befestigten Fahrbahn Bauseitens von jeweils 20,00 m gesetzlich festgesetzt. Werbeanlagen sind Hochbauten gleichgestellt und dürfen innerhalb der Bauseitens nicht errichtet werden. Werbeanlagen an Fassaden sind nach Umfang, Höhe, Anordnung und Gestaltung den Bauseitens unterzuordnen. Werbeanlagen an Fassaden dürfen die Traufe nicht überragen, ihre Gesamthöhe darf je Fassade 30 m² nicht überschreiten. Unzulässig sind Werbeanlagen auf dem Dach. Werbeanlagen an Einfriedungen dürfen eine Länge von 2 m und eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten. Werbeanlagen und Elemente mit wechselndem Licht sind nicht zulässig. Für zeitlich befristete Veranstaltungen können Ausnahmen zugelassen werden. Die hierfür installierten Werbeanlagen sind nach Beendigung der Veranstaltung zu entfernen.

1.12.2 Abweichungen § 63 HBO

Abweichungen von den örtlichen Bauvorschriften sind bei der Bauaufsichtsbehörde zu beantragen.

1.12.3 Bußgeldvorschriften § 76 HBO

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den gemäß § 81 (1) HBO festgesetzten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu fünfzehntausend Euro geahndet werden.

2 Nachrichtliche Übernahmen/Hinweise

2.1 Wasserschutzgebiete § 9 (6) BauGB

Das Plangebiet befindet sich größtenteils innerhalb der Schutzzone IIIA (der örtliche Teilbereich befindet sich in der Zone IIIB) des amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlagen „Tiefbrunnen I bis IV Großenfritter“ der Stadt Baunatal sowie in der quantitativen Schutzzone B2 - Außerer Bereich des festgesetzten Heilquellenutzungsgebietes für den „Tiefbrunnen Wilhelmshöhe 3“ der Thermalquelle Kassel Wilhelmshöhe GmbH. Die Schutzbestimmungen sind zu beachten.

2.2 Gewässer § 9 (6) BauGB

Im Plangebiet verläuft ein Graben (Flurstück 64, Flur 17), der als Gewässer III. Ordnung klassifiziert ist. Die geplante Verlegung des Grabens bedarf der vorherigen Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens.

2.3 Bodendenkmale § 9 (6) BauGB i.V.m. § 20 Denkmalschutzgesetz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische und Paläontologische Denkmalpflege, der Gemeinde Schauenburg oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

2.4 Heizöllageranlagen

Heizöllageranlagen sind gemäß § 47 Hess. Wassergesetz (HWG) - Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen - i.V.m. § 29 der Anlagenverordnung (VwS) der Wasserbehörde des FB Bauen und Umwelt beim Landkreis Kassel anzuzeigen.

2.5 Wärmepumpen

Die Installation einer Wärmepumpe ist gemäß § 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 71 HWG erlaubnispflichtig. Der Erlaubnisantrag ist rechtzeitig vor Installation bei der Wasserbehörde des FB Bauen und Umwelt beim Landkreis Kassel zu stellen.

2.5 Abwasseranlagen

Die Anhänge der Abwasserentsorgung vom 17.06.2004 sind zu beachten. Die Planung und Bemessung der Abwasseranlagen ist mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen. Abwasserleitungen aus den Anwendungsbereichen der Anhänge 49 (Mineral-schaltiges Abwasser), 50 (Zahnbearbeitung) und 52 (Chemische Reinigungs) sind mit der Wasserbehörde des FB Bauen und Umwelt beim Landkreis Kassel vorab abzustimmen.

Verfahrensvermerke

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schauenburg hat in ihrer Sitzung am 14.12.2000 die Aufteilung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufteilungsbeschluss wurde am örtlich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde vom 08.10.2001 bis zum 09.11.2001 durchgeführt. Die öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ist am örtlich erfolgt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.10.2001 und 15.06.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schauenburg hat den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung am 30.08.2007 beschlossen und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit textlichen Festsetzungen und Begründung einschließlich Umweltbericht hat in der Zeit vom 17.09.2007 bis zum 19.10.2007 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung ist am örtlich erfolgt. Die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sind mit Schreiben vom 07.09.2007 über die Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen einschließlich der gestalterischen Festsetzungen gemäß BauGB und HBO sowie der Begründung einschließlich Umweltbericht ist von der Gemeindevertretung der Gemeinde Schauenburg am als Satzung beschlossen worden. Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses ist am örtlich erfolgt. Auf die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde in der Bekanntmachung hingewiesen. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Schaunburg, den
 Der Gemeindevorstand der Gemeinde Schauenburg

Gimmler, Bürgermeisterin

Der Bebauungsplan ist am von der höheren Verwaltungsbehörde genehmigt worden.

Kassel, den
 Regierungspräsident Kassel

.....

Ausfertigungsvermerk

Die vorliegende Ausfertigung des Bebauungsplanes entspricht der von der Gemeindevertretung der Gemeinde Schauenburg am beschlossenen Satzung.

Schaunburg, den
 Der Gemeindevorstand der Gemeinde Schauenburg

Gimmler, Bürgermeisterin

Katastervermerk

Gemeinde Schauenburg
 Gemarkung Elgershausen
 Flur 16 und 17
 Maßstab 1 : 1000
 Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters (Stand Mai 2007) übereinstimmen.

Hofgeismar, den
 Amt für Bodenmanagement Korbach
 Außenstelle Hofgeismar
 Im Auftrag

