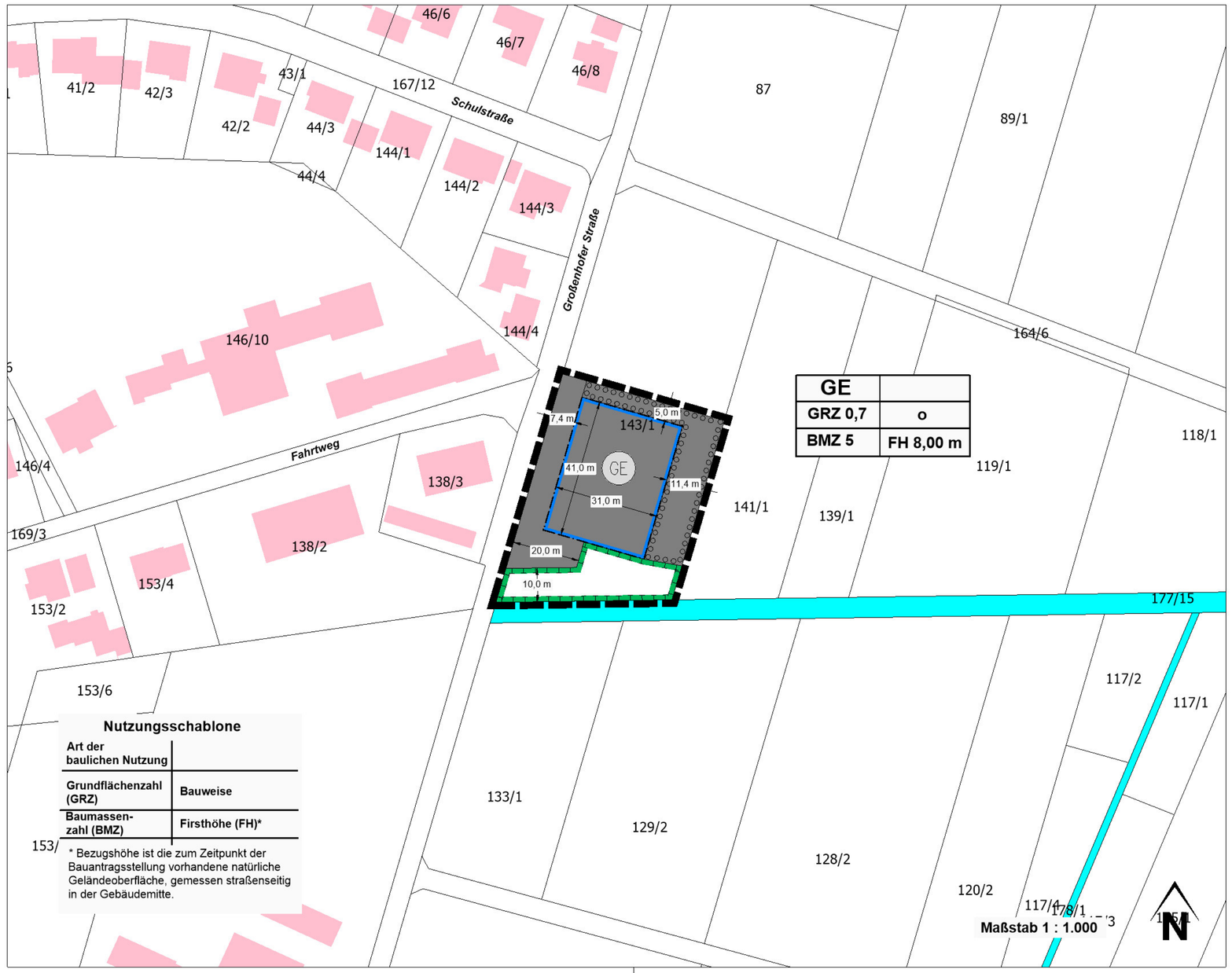
# PLAN UND PLANZEICHEN




**Nutzungsschablone**

| | |
|---|---|
| **Art der baulichen Nutzung** | |
| **Grundflächenzahl (GRZ)** | **Bauweise** |
| **Baumassen-zahl (BMZ)** | **Firsthöhe (FH)*** |

* Bezugshöhe ist die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung vorhandene natürliche Geländeoberfläche, gemessen straßenseitig in der Gebäudemitte.

## PLANZEICHEN UND PLANUNGSRECHTLICHE 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-)

GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

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

Baugrenze

o — offene Bauweise

3. 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)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

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

4. Sonstige Planzeichen

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

## HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

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

- Flurstücksgrenzen
- 90/10 Flurstücksbezeichnung
- Fl. 6 Flurbezeichnung
- Vorhandene Gebäude
- Fließgewässer
- 10.0 m Bemassung

Darstellungen außerhalb des Geltungsbereichs sind nur nachrichtlich

**RECHTSGRUNDLAGEN**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 9 G. v. 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert
**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 4147)
**Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV)** 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)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3909) geändert worden ist
**Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) geändert worden ist"
**Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist
**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306) m.W.v. 04.03.2021
**Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)** vom 20 Dezember 2010 (GVBl. S. 629), durch Artikel 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318)
**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, zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378)
**Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)** 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 1 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318)
**Hessisches Wassergesetz (HWG)** in der Fassung vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 4. September 2020 (GVBl. S. 573)
**Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVGG)** in der Fassung vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2020 (GVBl. S. 430)
**Stellplatzsatzung der Gemeinde Burgwald**

## FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB/BauNVO)

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

**GE - Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)**
Von den in Gewerbegebieten gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind zulässig:
- Lagerhäuser und Lagerplätze

die nachfolgenden Nutzungen sind **nicht zulässig:**
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Einzelhandelsbetriebe sowie Großhandelsbetriebe mit einzelhandelsähnlicher Vertriebsstruktur

Die in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Anlagen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO sind **nicht zulässig.**

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

Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,7, die Baumassenzahl (BMZ) im eingeschränkten Gewerbegebiet wird auf 5 festgesetzt, Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird wie folgt festgesetzt: Die Gebäudehöhe darf maximal 8,00 Meter betragen, Bezugshöhe ist die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung vorhandene natürliche Geländeoberfläche, gemessen straßenseitig in der Gebäudemitte.

**3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Im GE wird die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

**4. Umgang mit Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Unbelastetes Niederschlagswasser ist ortsnah zu versickern.

**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 BauGB)**

**Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und bauliche Anlagen, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegen stehen, sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO zulässig.

**Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
Die Fläche ist zwecks Einbindung in die Landschaft zu bepflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang sind die entsprechenden Gehölze zu ersetzen.
Die Bepflanzung ist am Nordrand 3-reihig mit Heistern und Sträuchern gem. Pflanzliste vorzunehmen (eine Reihe Heiste in der Mitte), am Ostrand 6-reihig mit Heistern und Sträuchern gem. Pflanzliste vorzunehmen (davon 2 Reihen Heister), Pflanzabstand zwischen den Reihen ca. 1,5 m, Pflanzabstand in den Außenreihen bei den Sträuchern 1 m und bei den Reihen mit den Heistern ca. 1,5 m.

**PFLANZLISTE**

**Bäume 2. Ordnung (Heister)**

| | |
|---|---|
| Hainbuche | (*Carpinus betulus*) |
| Feldahorn | (*Acer campestre*) |
| Vogelkirsche | (*Prunus avium*) |
| Eberesche | (*Sorbus aucuparia*) |

**Sträucher**

| | |
|---|---|
| Gem. Schneeball | (*Viburnum opulus*) |
| Hasel | (*Corylus avellana*) |
| Hartriegel | (*Cornus sanguinea*) |
| Holunder | (*Sambucus nigra u. S. racemosa*) |
| Hundsrose | (*Rosa canina*) |
| Weißdorn | (*Crataegus monogyna*) |
| Gemeiner Pfaffenhut | (*Euonymus europaeus*) |
| Rote Heckenkirsche | (*Lonicera xylosteum*) |

**Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
Zulassen der natürlichen Sukzession mit der Zielsetzung Entwicklung naturnaher Uferrandstreifen.

**Teilkompensation:**
In den Ufergehölzen des Kothwellenbaches südlich des Geltungsbereiches sind für Vögel 8 Nistkästen unterschiedlicher Bauform an geeigneten Standorten anzubringen.
- 3 Halbhöhlen
- 3 Kleinmeisenkästen
- 2 Großmeisenkästen

### BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB/HBO)

1. **Baugestaltung**
Die Außenwandflächen der Gebäude sind in gedeckten Farbtönen zu gestalten. Grell leuchtende Farbtöne sind nicht zulässig.
2. **Dachgestaltung**
Zulässig sind Sattendächer mit einer Neigung von 10° bis 20°.
3. **Werbeanlagen**
Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass sie sich in Größe und Farbgebung den zugehörigen Anlagen unterordnen. Die Werbeanlagen sind nur an Gebäuden und nur an dem Ort der Leistung zugelassen.
4. **Einfriedungen**
Einfriedungen sind als Zäune oder lebende Hecken mit standortgerechten Laubgehölzen zulässig, im Bereich von Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m, auf ausreichende Sichtverhältnisse im Bereich der Ein- und Ausfahrten ist hier zu achten. Mauern sind in einer Höhe bis 0,5 m zulässig.

## HINWEISE

**Boden**
Die bodenschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten und einzuhalten. Abgehobener Oberboden ist bei Veränderungen der Erdoberfläche in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Bei temporärer Nutzung von Böden (Anlage von Baustelleneinrichtungsflächen und Baustraßen) sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um das Bodengefüge vor schädlichen Verdichtungen zu schützen, zudem sind ggf. Tabuzonen auszuweisen. Der Boden ist nach DIN 18915 zu behandeln, so Abschieben und getrennte Lagerung des humosen Oberbodens, Wiederherstellung des typischen Bodenprofils, Lockerung offen gefahrener verdichteter Flächen und Rekultivierung aller Bauflächen. Bei Versiegelungen sind möglichst hohe Anteile mit wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien auszuführen.
**Bodendenkmale**
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden. Bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmäler und Bodenfunde, z. B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scher-ben, 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).
**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 entsprechen-den Vordrucks anzuzeigen.
**Insektenverträgliche Beleuchtung**
Für die Außenbeleuchtung 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. bernsteinfarbenes Licht (ca. 1.800 Kelvin)) empfohlen.
**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.

## VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Schauenburg vom 09.09.2021, ortsüblich bekanntgemacht am 27.05.2022.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 07.06.2022 bis einschließlich 11.07.2022, Anschreiben vom 27.05.2022.
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 07.06.2022 bis einschließlich 11.07.2022, ortsüblich öffentlich bekanntgemacht am 27.05.2022.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____, Anschreiben vom _____.
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____, ortsüblich öffentlich bekanntgemacht am _____.

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

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Schauenburg
Schauenburg, den .....

*Michael 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 _____

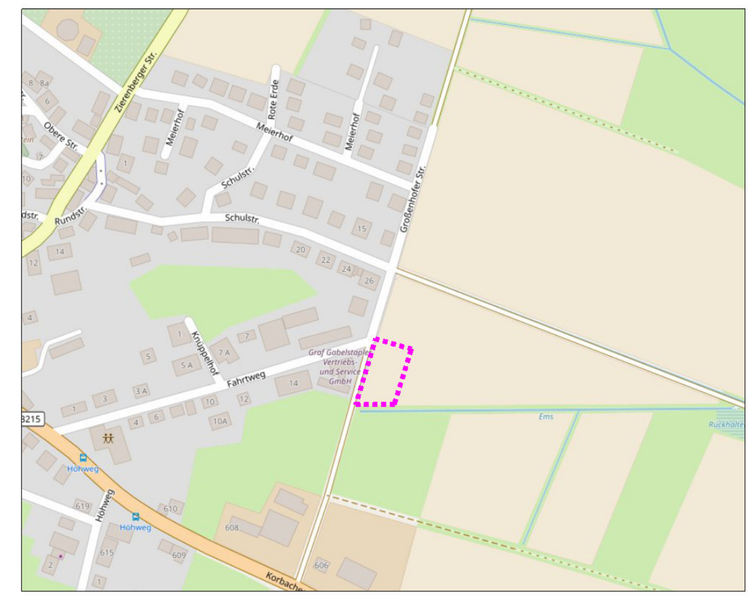
*Michael Plätzer*
Bürgermeister

**VERMERK ÜBER DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG**
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 70 „Fahrtweg“, Gemarkung Martinhagen, Ortsteil Martinhagen wurde am _____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB von der Gemeindevertretung der Gemeinde Schauenburg ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan Nr. 70 „Fahrtweg“, Gemarkung Martinhagen, Ortsteil Martinhagen, mit Begründung tritt gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Schauenburg

Schauenburg, den _____

*Michael Plätzer*
Bürgermeister




Übersichtsplan (Quelle: Open Street Map, unmaßstäblich)

**Bauleitplanung der Gemeinde Schauenburg**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70 „Fahrtweg“**
**OT Martinhagen**
***- Vorentwurf -***


Planungsbüro Rupp
Büro für Stadt- und Landschaftsplanung
Schulstraße 43
63654 Büdingen
Tel. 06041 3899645
planung@buero-rupp.de

**GEMEINDE SCHAUENBURG**
Korbacher Straße 300
34270 Schauenburg


**Datum: Mai 2022** — **Maßstab 1 : 1.000**