**PLANZEICHERKLÄRUNG**

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Sonstige Sondergebiete - Sondergebiet Nahversorgung (§ 11 BauNVO

Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Darstellung von Art und Maß der baulichen Nutzung

| | | | |
|---|---|---|---|
| Gebietsart | MI | III | Zahl der Vollgeschosse |
| Grundflächenzahl | GRZ 0,6 | GFZ 1,2 | Geschossflächenzahl |
| Baumassenzahl | BMZ 5,0 | OK 235m ü.NN | Höhe baulicher Anlagen |
| | | 24° | Dachneigung |

Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zweckbestimmung Fuß- und Radweg
Zweckbestimmung Platzanlage
P Zweckbestimmung Stellplatzfläche

Ein- und Ausfahrtsbereich

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

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

- PFL 2 - Pflanzgebote mit Nummer gemäß textlichen Festsetzungen

Baum, anzupflanzen gemäß textlichen Festsetzung

Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB)
® - Zweckbestimmung Hochwasserrückhaltebecken -
(nicht ortsgenau; Lage und Größe sind im Rahmen der baulichen Entwicklung zu bestimmen)

St. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen - Zweckbestimmung Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (G/F/L) zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

bei schmalen Flächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Herstellung einer Wegeverbindung

geplanter Bushaltepunkt, nicht ortsgenau

bestehende Telekommunikationsleitung Deutsche Telekom AG
(Lage der Leitungen ist ggf. im Zuge der baulichen Entwicklung anzupassen)

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Sonstige Sondergebiete (§11BauNVO) - Sondergebiet Nahversorgung
Das Sondergebiet Nahversorgung I (SON I) dient der Unterbringung des Wohnens, von Geschäfts- und Büronutzungen (analog BauNVO § 6) sowie der örtlichen Nahversorgung dienenden Handelseinrichtungen.
Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften (§ 6 (2) Nr. 1, 2, 3 BauNVO)
Im Erdgeschoss sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt 600 m√ zulässig, wenn sie
1. der Ergänzung der Nahversorgung des Gebietes dienen,
2. die Verkaufsfläche eines einzelnen Betriebes die Größe von 150 m√ nicht überschreitet und
3. keine zentrenrelevanten Sortimente anbieten.

Ausnahmsweise sind abweichend von Punkt 2. und 3. Einzelhandelsbetriebe zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass Größe und Sortiment des Angebotes keine negativen Auswirkungen auf das Zentrum Baunatals hat und sie der Ergänzung des Nahversorgung des Gebietes dienen.
Nicht zulässig (§ 1 Abs.6 BauNVO) sind die nach § 6 Abs.2 BauNVO zulässigen Nutzungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2.

Das Sondergebiet Nahversorgung II (SON II) dient der Unterbringung eines Lebensmittel- sowie eines Getränkemarktes.
Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt mit insgesamt max. 800 m√ Verkaufsfläche und ein Getränkemarkt mit insgesamt max. 400 m√ Verkaufsfläche. Eine geringfügige Verschiebung der Proportion der Verkaufsflächen ist ausnahmsweise zulässig, wenn die Gesamtsumme von 1.200 m√ Verkaufsfläche nicht überschritten wird. Innerhalb der Verkaufsflächen des Lebensmittelmarktes sind ausnahmsweise Lebensmittelhandwerker und Imbisse (Metzger, Bäcker, etc.) zulässig, wenn es sich um untergeordnete Nutzungen handelt. Andere Nutzungen sind nicht zulässig.

1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
Das Mischgebiet I (MI I) dient der Unterbringung von Wohngebäuden, Geschäfts- und Bürogebäuden sowie Schank- und Speisewirtschaften. (§ 6 Abs.1 BauNVO)
Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 500 m√ zulässig, wenn sie im Erdgeschoss liegen, der Nahversorgung des Gebietes dienen und die Verkaufsfläche des einzelnen Betriebes 150 m√ nicht überschreitet.
Nicht zulässig (§ 1 Abs.6 BauNVO) sind die nach § 6 Abs.2 BauNVO zulässigen Nutzungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2.
Das Mischgebiet II (MI II) dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6 Abs.1 BauNVO).
Zulässig sind nach § 6 Abs.2 BauNVO Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke, wenn sie das Wohnen nicht wesentlich stören.
Abweichend von § 6 BauNVO sind die nach § 6 Abs.2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2. nicht zulässig.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.3 Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
Im Sondergebiet Nahversorgung I(SON I) sind vier Vollgeschosse zulässig.
Im Sondergebiet Nahversorgung II (SON II) ist ein Vollgeschoss zulässig.
Im Mischgebiet I (MI I) sind mindestens zwei und maximal drei Vollgeschosse zulässig.
Im Mischgebiet II (MI II) sind drei Vollgeschosse zulässig.

1.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)
Im Sondergebiet Nahversorgung II (SON II) darf die Oberkante der baulichen Anlagen eine Höhe von 235,00m über NN nicht überschreiten.
Ausnahmsweise sind abweichende Höhen in geringem Maße zulässig, wenn durch die vorhandene Topographie die Höhenunterschiede am geplanten Gebäude mehr als 2,00m betragen oder die Erschließung und die städtebauliche Situation dies erfordern.

1.5 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO) und Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)
Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, untergeordneten Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um max. 50 v.H., jedoch nur bis zu einer GRZ von insgesamt 0,8 überschritten werden. Im SON I ist eine geringfügige weitere Überschreitung zulässig. (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
Im Mischgebiet II (MI II) ist neben der zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl um max. 50 v.H. eine weitere Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,8 ausnahmsweise zulässig, wenn Ausgleich geschaffen wird. Als Ausgleich sind extensive Dachbegrünungen in einem Werteverhältnis von 1 : 2 herzustellen (je 1m√ beanspruchter Boden : 2m√ Dachbegrünung) und dauerhaft zu erhalten.
Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen und Untergeschossen sind auf die zulässigen Geschossflächen anzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

1.6 Baumassenzahl
Im Mischgebiet II (MI II) ist eine maximale Baumassenzahl von 5,0 zulässig.

1.7 Dachneigung
Im Sondergebiet Nahversorgung II (SON II) sowie in den Mischgebieten (MI I und MI II) ist eine maximale Dachneigung von 24° zulässig.

1.8 Überbaubare Grundstücksfläche
Die Überschreitung der durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen durch Vordächer von Eingangsbereichen oder Balkonen ist in geringfügigem Ausmaß zulässig.

1.9 Mobilfunksendeanlagen
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Errichtung und Betrieb von ortsfesten Mobilfunksendeanlagen im Sinne von gewerblich genutzten mobilen Funkdiensten unzulässig.

### 2 Erschließung, Garagen und Stellplätze

2.1 Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
Die Planstraße A ist analog dem in der Begründung dargestellten Regelprofil auszuführen.
Ausgenommen ist der Abschnitt im Bereich der öffentlichen Grünfläche (südöstlich der Planstraße), in dem nur die einseitige Anlage eines fahrbahnbegleitenden Gehsteiges auf der nordwestlichen Seite vorgesehen ist. Geringfügige Abweichungen von den eingezeichneten Flächen aufgrund örtlicher Gegebenheiten sind zulässig.

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

2.2.1 Zweckbestimmung Fuß- und Radweg
Auf den als Fuß- und Radweg gekennzeichneten Flächen sind Fuß- und Radwege gemäß den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ausgewiesen Breiten anzulegen. Von der zeichnerischen Eintragung kann aufgrund der örtlichen Gegebenheiten geringfügig abgewichen werden.

2.2.2 Zweckbestimmung Parkplatz
Auf den als Parkplatz gekennzeichneten Flächen sind öffentliche Stellplätze herzustellen. Die Anlage der Stellplätze ist so vorzunehmen, dass die Zufahrt der Stellplätze als Wegeverbindung zwischen der anliegenden Planstraße A und dem Fuß- und Radweg genutzt werden kann. (vgl. Städtebaulicher Gestaltungsplan)

2.2.3 Zweckbestimmung Platzanlage
Auf den als Zweckbestimmung Platzanlage gekennzeichneten Verkehrsflächen ist eine quartiersbezogene Platzanlage herzustellen. Die Platzfläche soll die fußläufige Erschließung des südwestlich angrenzenden Baufeldes sowie zwischen dem an das Plangebiet angrenzenden Brückenkopf (Brücke über die L3219) und dem bestehenden Quartier, nordwestlich an den Geltungsbereich angrenzend, gewährleisten. In diesem Sinne wird ein Geh- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

2.3 Sonstige Verkehrsflächen
Zwischen den mit Symbolen zur Herstellung einer Wegeverbindung gekennzeichneten Punkten A und B ist mit der Entwicklung des Mischgebietes nach § 6 BauNVO eine Wegverbindung für Fuß- und Radverkehre in einer Mindestbreite von 2,50m anzulegen. Entsprechend des bereits bestehenden Teilabschnitts ist der Weg in der gleichen oder einer vergleichbaren Pflasterung auszuführen.

2.4 Stellplätze und Garagen
Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Von diesen Festsetzungen ausgenommen ist das Mischgebiet I (MI I). Hier ist die Anlage von Stellplätzen nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Garagen sind nicht zulässig.
Soweit nichts näheres bestimmt wird, ist die Herstellung der Stellplätze und Garagen gemäß der Satzung zur Herstellung; Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen für das Stadtgebiet Baunatal (Stellplatzsatzung) der Stadt Baunatal durchzuführen.

2.5 Oberflächenbefestigungen
Zufahrten, Stellplätze und Lagerflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Schotterrasen, wassergebundener Decke, Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Drainpflaster) zu befestigen, sofern keine wasserrechtlichen Bedenken bestehen.
Lassen die Baugrundverhältnisse eine ausreichende Versickerungsleistung des anstehenden Bodens nicht erwarten, kann auf die Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge verzichtet werden.

2.6 Nebenanlagen
Bauliche Nebenanlagen und Müllbehälterstandorte sind nur in einem Mindestabstand von 1,50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

2.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
In den Sondergebieten Nahversorgung (SON I und SON II) sowie dem Mischgebiet I (MI I) sind gemäß der zeichnerischen Eintragung Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Allgemeinheit zu gewähren.

### 3 Flächen für die Abwasserbeseitigung

3.1 Sammlung der Niederschlagswasser, Abwasseranlagen und Einleitung der Abwasser (§ 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB)
In den Mischgebieten (MI I und MI II) ist das auf den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser auf den Grundstücken über ein separates Leitungsnetz in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden. Das Fassungsvermögen sollte mindestens 0,03 m³ je m√ Dachfläche betragen. Für extensiv begrünte Dachflächen wird keine Sammlung des Oberflächenwassers festgesetzt.
Im Sondergebiet Nahversorgung II (SON II) ist die zulässige Abflussspende in den Regenwasserkanal der Stadt Baunatal ist auf max. 60 l/s zu drosseln. Für einen entsprechenden Rückhalt ist Sorge zu tragen.

### 4 Pflanzfestsetzungen

4.1 Ausgleichsmaßnahmen auf privaten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BAUGB)
Im Sondergebiet Nahversorgung II (SON II) sind mindestens 25 % der Baugrundstücksfläche als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die West- und Nordfassaden der zulässigen Bebauung sind zu 30 % mit Kletterpflanzen zu begrünen. Gemäß der zeichnerischen Darstellung sind sechs Bäume (Spitzahorn (Acer platanoides), Hochstamm, Stammumfang mind. 10-12 cm) anzupflanzen. Ausführungsbedingt sind geringfügige Standortabweichungen ausnahmsweise zulässig.
Im Mischgebiet I (MI I) sind mindestens 40 % der Baugrundstücksfläche als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Davon sind 15 % mit Sträuchern und Stauden zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bestehende Bäume und Sträucher sind nach Möglichkeit zu erhalten. Pro angefangene 150 m√ Grünfläche ist ein Laub-/Obstbaum, Mindeststammumfang 10-12m oder Heister Pflanzgröße 200-250 cm zu pflanzen.
Im Mischgebiet II (MI II) sind 40 % der Baugrundstücksfläche als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Davon sind 15 % mit Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine Unterschreitung der Werte ist bei einer Überschreitung der zulässigen GRZ von 0,6 gemäß 1.5 und der Anlage ausgleichender Dachbegrünungen im vergleichbaren Verhältnis zulässig.
50 % der anzupflanzenden Sträucher sind der Gehölzauswahlliste unter Pkt. 9 zu entnehmen. Pro angefangene 200 m√ Grundstücksfläche ist ein Laub- / Obstbaum, Mindeststammumfang 10-12 cm oder Heister Pflanzgröße 200-250 cm zu pflanzen. Bestehende Bäume und Sträucher sind nach Möglichkeit zu erhalten.
Pro erhaltenem Baum mit Stammdurchmesser mind. 30 cm können 3 Neuanpflanzungen gemäß dem allgemeinen Pflanzgebot unter Pkt. 4 unterbleiben und werden auf das allgemeine Pflanzgebot angerechnet.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Flächen mit Pflanzfestsetzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)

PFL 1 - Diese Flächen sind als repräsentative Grünflächen anzulegen. Links der Einfahrt sind mind. 3 straßenparallele Baumpflanzungen mit mittlerem Abstand in der Reihe von 10 m fachgerecht vorzunehmen und dauerhaft zu sichern.

PFL 2 - Innerhalb dieser Fläche ist straßenparallel mit einem Abstand von ca. 2 m zur Straßenbegrenzung eine Baumreihe mit einem mittleren Abstand von 8-10 m in der Reihe aus Spitzahorn (Acer platanoides), Hochstämme, Stammumfang mind. 10-12 cm anzulegen. Die Pflanzfläche ist flächendeckend mit einer kräuterreichen Einsaat als Landschaftsrasen herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumpflanzung ist auf das allgemeine Pflanzgebot unter Pkt. 4 anrechenbar.

PFL 3 - Innerhalb dieser Fläche ist Gebäudeparallel eine Baumreihe mit einem mittleren Abstand von 8-10 m in der Reihe aus Spitzahorn (Acer platanoides), Hochstämme, Stammumfang mind. 10-12 cm vorzunehmen. Zusätzlich ist eine mindestens 1-reihige Strauchpflanzung, Pflanzqualität h 100-150 cm, Pflanzabstand in der Reihe 1 m - 30 % der anzupflanzenden Sträucher sind der Pflanzliste unter Pkt. 9 zu entnehmen - zur Parkplatzabschirmung vorzunehmen. Die Baumpflanzung ist auf das allgemeine Pflanzgebot unter Pkt. 4 anrechenbar.

PFL 4 - Innerhalb dieser Fläche ist eine Begrünung der Böschungen im Anspritzverfahren, bestehend aus einer Rasensaatmischung sowie einer Gehölzsaatmischung (mit Feldahorn, Hundsrose, Apfelrose, Heckenkirsche und Sanddorn), vorzunehmen. In der Mitte des Pflanzstreifens sind mit einem mittleren Abstand in der Reihe von max. 8 m Säulenhainbuchen (Capinus betulus ,Fastigiata), Pflanzgröße mind. h 150-200 cm anzupflanzen - soweit nicht Erfordernisse der Grundstückserschließung bzw. nachbarrechtliche Vorgaben dem entgegenstehen. Parallel der Planstraße ist ein Spitzahorn (Acer platanoides), Hochstamm, Stammumfang mind. 10-12 cm anzupflanzen.

PFL 5 - Innerhalb dieser Fläche mit Pflanzfestsetzung ist als Baumart zur Stellplatzbegrünung ausschließlich Spitzahorn (Acer platanoides), Hochstamm, Stammumfang mind. 10-12 cm zulässig. Die Pflanzstandorte sind reihig, straßenparallel mit 1m Abstand zum Fußwegrand anzulegen.

PFL 6 - Innerhalb dieser Fläche ist ein Pflanzstreifen von 3 m Breite anzulegen. Die zulässigen Grundstücksein- und ausfahrten dürfen max. 30 % dieser Fläche in Anspruch nehmen. Auf dem Pflanzstreifen ist mittig eine Baumreihe aus Spitzahorn (Acer platanoides), Hochstämme, Stammumfang mind. 10-12 cm mit einem mittleren Abstand von max. 10 m in der Reihe, anzulegen. Die Pflanzfläche darf zum öffentlichen Raum hin nicht eingezäunt werden. Die Baumpflanzung ist auf das allgemeine Pflanzgebot unter Pkt. 4.1 anrechenbar.

4.2 Ausgleichsmaßnahmen auf öffentlichen Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 20 und 25a BauGB)
Öffentliche Grünflächen sind nach Beendigung der Erschließungsmaßnahmen durch Ansaat einer kräuterreichen Saatmischung dauerhaft als Grünland herzustellen und 1-3 mal jährlich zu mähen.

Flächen mit Pflanzfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

PFL 7 - Innerhalb der Verkehrsfläche Zweckbestimmung Platzanlage sind mindestens 8 Laubbäume zu pflanzen. Davon sind mindestens 4 Stück als Spitzahorn (Acer platanoides), Hochstämme, Stammumfang mind. 10-12 cm in Reihe parallel zur Planstraße A mit max. 1 m Abstand zum Fußwegrand anzupflanzen.

PFL 8 - Innerhalb der Verkehrsfläche Zweckbestimmung Stellplatzfläche sind als Baumpflanzungen nur Spitzahorne (Acer platanoides) Hochstämme, Stammumfang mind. 10-12 cm zulässig. Mindestens 2 Stück sind parallel zur Planstraße A mit 1m Abstand zum Fußwegrand anzupflanzen.

### 5 Schallschutz

Der Bebauungsplan wird im Sinne von § 1 (4) BauNV0 nach der maximal zulässigen Schallemission gegliedert (unter Beachtung des Beschlusses des BVerwG vom 18.12.1990, Az.: 4 N 6.88 - VGH München).
Im Zuge dieser Gliederung werden ausbreitungswirksame Schallleistungspegel LWA" in dB(A) je Quadratmeter festgesetzt, die durch anzusiedelnde Betriebe - ermittelt über die Grundstücksfläche des Betriebes - nicht überschritten werden dürfen.

| Flächenbezeichnung | LWA" in dB(A) je m√ | |
|---|---|---|
| | Tagzeit | Nachtzeit |
| SON I | 55 | 31 |
| SON II | 57 | 34 |
| MI I | 60 | 37 |

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

$$LWA = LWA'' + 10 \lg (S/So)$$

mit

S = Betriebsfläche in qm
So = 1 qm.

Die Berechnung erfolgte nach DIN 9613-2 vom Oktober 1999 bei einer Quellhöhe von 1 m, einer Frequenz von 500 Hz und einem C0 von 2 dB. Die Bodenabsorption wurde nach Gleichung 10 der DIN ISO 9613-2 berücksichtigt. Die flächenbezogenen Schallleistungspegel beinhalten sämtliche Zuschläge. Die angegebenen Werte für den flächenbezogenen Schallleistungspegel wurden unter der Annahme einer freien Schallausbreitung im Plangebiet vom Emissions- zum Immissionsort errechnet. Bei vorhandenen oder zusätzlichen Hindernissen mit abschirmender Wirkung auf dem Ausbreitungsweg (z.B. Gebäude oder Abschirmwälle bzw. -wände) kann der Betrag des sich daraus ergebenden Einfügungsdämmmaßes zum vorgegebenen Schallleistungspegel für den Bereich der Wirksamkeit des Schallschirms addiert werden. Insofern handelt es sich bei den flächenbezogenen Schallleistungspegeln um ausbreitungswirksame Schallleistungen.
Im Mischgebiet II (MI II) sind an Räumen und Gebäudeteilen, die überwiegend dem dauerhaften Aufenthalt dienen (Wohnen und Büronutzungen) die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen mit einem resultierenden Schalldämmmaß von mindestens 35 dB(A) auszubilden. Bei der Berechnung sind Dachflächen und -schrägen, Lüftungseinrichtungen und Rollladenkästen zu berücksichtigen. Bei Decken unter nicht ausgebauten Dachräumen sind diese Anforderungen durch Dach und Decke gemeinsam zu erfüllen.
Die Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 sind im Bauantrag nachzuweisen.

Ein Anspruch auf Lärmschutz, Haftungsentschädigungen udgl. gegenüber der Stadt und Straßenbaulastträgern besteht nicht.

### 6 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO)

Dacheindeckungen sind mit nicht glänzenden Oberflächen und in mittleren roten oder braunen Farbtönen auszuführen. Ausnahmsweise zulässig sind Dacheindeckungen in hellgrauen Farbtönen, nichtspiegelnde Solaranlagen und extensive Dachbegrünungen, wenn sie sich in die städtebauliche Situation und das Ortsbild einfügen.
Die Außenfassaden sind als gedeckte helle Putzfassaden auszuführen. Bis zu 30% der Flächen können mit Holz oder Metall verkleidet oder farbig akzentuiert werden.

### 7 Umsetzungsfristen

Pflanzfestsetzungen sind in einem Freiflächenplan darzulegen. Die Durchführung der zugeordneten Begrünungsmaßnahmen ist in der 3.Vegetationsperiode nach Fertigstellung des jeweiligen Bauvorhabens nachzuweisen.

### 8 Nachrichtliche Übernahmen

Bei der Gestaltung und Bemessung der Stellplatzanlagen ist die „Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen für das Stadtgebiet Baunatal (Stellplatzsatzung)" in der jeweils gültigen Fassung heranzuziehen.

### 9 Hinweise

Wasser- und Bodenschutz
Heizöllageranlagen sind gemäß § 47 Hessisches Wassergesetz (HWG) "Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen" in Verbindung mit §29 der Anlagenverordnung (VAwS) der Unteren Wasserbehörde beim Landkreis Kassel anzuzeigen.
Die Installation einer Wärmepumpe ist gemäß §§71 Hessisches Wassergesetz in Verbindung mit §§ 3 (2) und 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erlaubnispflichtig. Der Erlaubnisantrag ist rechtzeitig vor Installation bei der Abteilung Unteren Wasserbehörde beim Landkreis Kassel zu stellen.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**Pflanzliste**
Gehölze - Auswahlliste - für Schutzpflanzungen / Pflanzgebote und sonstige Grundstücksbepflanzungen

Einzelbäume - großkronig - :
Hainbuche - Carpinus betulus i. Sorten
Spitzahorn - Acer platanoides i. Sorten
Stieleiche - Quercus robur i. Sorten
Esche - Fraxinus exelsior i. Sorten
Bergahorn - Acer pseudoplatanus i. Sorten
Traubeneiche - Quercus petrea
Winterlinde - Tilia cordata i. Sorten

Einzelbäume mittel- und kleinkronig:
Sandbirke - Betula pendula
Vogelkirsche - Prunus avium i. Sorten
Weißdorn - Crategus monogyna i. Sorten
Eberesche - Sorbus aucuparia
Obstbäume in alten robusten Sorten:
Apfel, Zwetsche, Birne, Kirschen etc.
Zitterpappel - Populus tremula
Rotdorn - Crategus laevigata i. Sorten
Scharlachdorn - Crategus coccinea
Feldahorn - Acer campestre

Sträucher / Heister:
Weißdorn - Crategus monogyna
Hartriegel - Cornus sanguinea
Hundsrose - Rosa canina
Bibernellrose - Rosa spinosissima
Faulbaum - Rhamnus frangula
Heckenkirsche - Lonicera xylosteum
Salweide - Salix caprea
Kornellkirsche - Cornus mas
Wolliger Schneeball - Viburnum lantana
Pfaffenhütchen - Euonymus europaeus
Stechpalme - Ilex aquifolium i. Sorten
Schmetterlingsflieder Buddleija davidii i. Sorten
Hasel - Coryllus avellana
Schlehe - Prunus spinosa
Weinrose - Rosa rubiginosa
Kriechrose - Rosa arvensis
Johannisbeere - Ribes spec. i.Sorten
Schwarzer Holunder - Sambucus nigra
Sonstige Strauchweiden - Salix spec.
Gem. Schneeball - Virburnum opulus
Liguster - Ligustrum vulgare
Eibe - Taxus baccata i. Sorten
Felsenbirne Amelanchier spec. i. Sorten

## VERFAHRENSVERMERKE

### Aufstellungsvermerke

Die Stadtverordnetenversammlung hat die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.11.2003 beschlossen. Der Beschluss wurde am 27.11.2003 öffentlich bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für einen Teilbereich erfolgte durch ortsübliche Bekanntmachung in den Baunataler Nachrichten am 27.11.2003 in der Zeit vom 05.12.2003 bis 07.01.2004. Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 10.08.2005 ortsüblich bekanntgemacht und erfolgte vom 18.08.2005 bis 19.09.2005 einschließlich. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte am 08.08.2005.

Der Entwurf wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung beschlossen am 12.12.2005.

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort, Dauer und Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 14.12.2005 ortsüblich in den Baunataler Nachrichten.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer eines Monats erfolgte gemäß § 3 BauGB vom 22.12.2005 bis 23.01.2006 einschließlich.

Die nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB am 19.12.2005 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen am 27.03.2006.

DER MAGISTRAT
DER STADT BAUNATAL

Baunatal, den 28.03.2006

..................................
Manfred Schaub
Bürgermeister

Vermerk über die amtliche Bekanntmachung

Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens des Bebauungsplanes wurde am 28.06.2006 örtsüblich bekanntgegeben.
Gemäß § 10 BauGB tritt der Bebauungsplan mit der Bekanntmachung in Kraft.

DER MAGISTRAT
DER STADT BAUNATAL

Baunatal, den 29.06.2006

..................................
Manfred Schaub
Bürgermeister

STADT BAUNATAL

BAU- UND UMWELT

# Bebauungsplan Nr. 1 C "Nahversorgung am Baunsberg"

## Stadtteil Altenbauna

**Maßstab 1:1.000**

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Baunatal


plan stage
Landschaftsarchitekten & Ingenieure
An der Elsche 2
34246 Vellmar
Telefon 0561 - 1 25 60
Telefax 0561 - 1 45 34
planstage.kassel@t-online.de

Arbeitsgruppe Stadt
Büro für Stadt- & Regionalplanung
Sickingenstraße 10
34117 Kassel
Telefon 0561 - 77 83 57
Telefax 0561 - 10 75 68
ag-stadt@arcor.de


| Bearbeitet | Geändert | Datum |
|---|---|---|
| Westermann/Hennicken/Briehle | | 02 / 2006 |
| | | |
| | | |