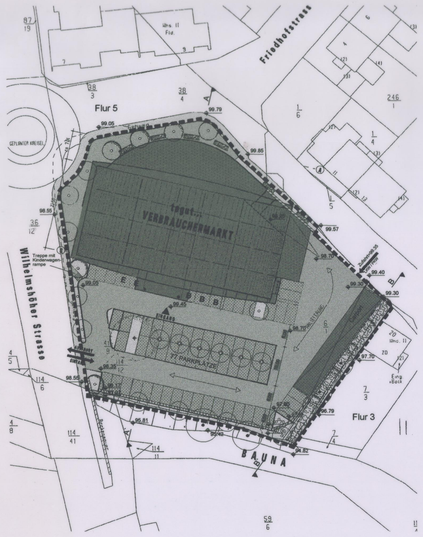


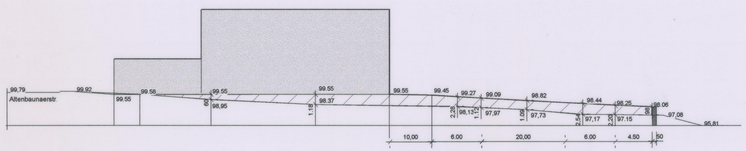
Legende

- Überbaubare Fläche 10.715 Dachfläche nicht begrünt mit Regenwasserrückhaltung
- Überbaubare Fläche 10.720 Dachfläche extensiv begrünt
- Verkehrsflächen 10.530 Wasserdurchlässige Flächenbefestigung
- Behindertenparkplatz
- Eltern - Kind Parkplatz
- Grünfläche 11.221 Gärtnerisch gepflegte Anlage
- Grünfläche naturnah 02.400 Hecken / Gebüschpflanzung, heimisch, standortgerecht
- Zu erhaltender Baum 04.110 Einzelbaum, heimisch, standortgerecht
- Anzupflanzender Baum 04.110 Einzelbaum, heimisch, standortgerecht
- Fassadenbegrünung 10.743 Neuanlage von Fassadenbegrünung
- Mauer / Gabione
- Flurstücksnummer
- Geländehöhen neu
- Schnittachse Geländeschnitt
- Plangebietsgrenze

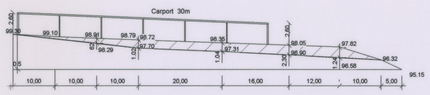
Eingriffs - Ausgleichsplan

Maßstab 1 : 500

Geländeschnitt A - A´

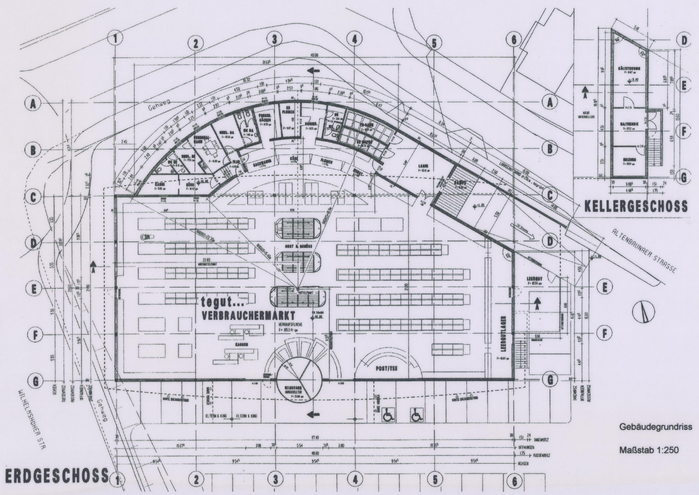


Geländeschnitt B - B´ östlicher Plangebietsrand



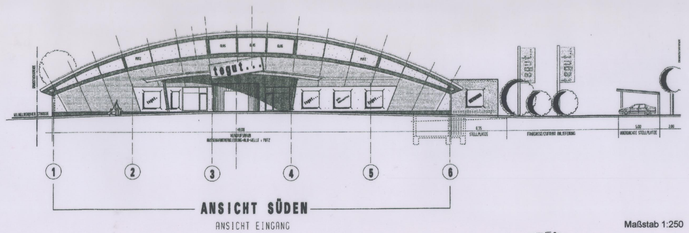
Altenbaunaer Str. Böschung Bauna

Maßstab 1:250

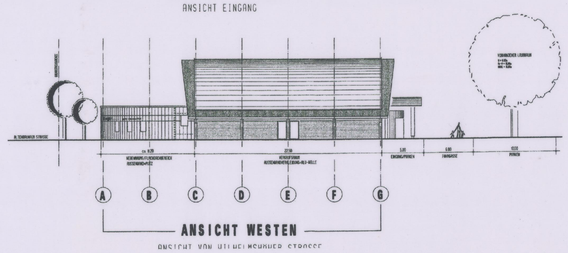


Gebäudegrundriss

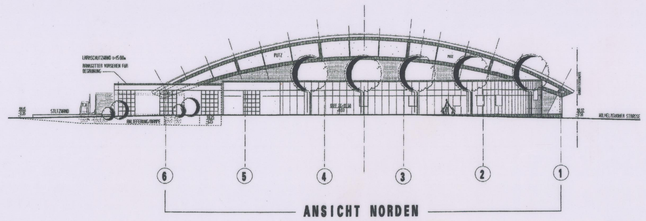
Maßstab 1:250



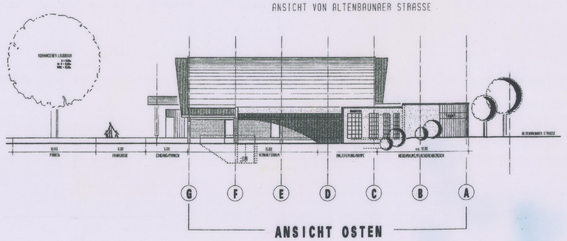
Maßstab 1:250



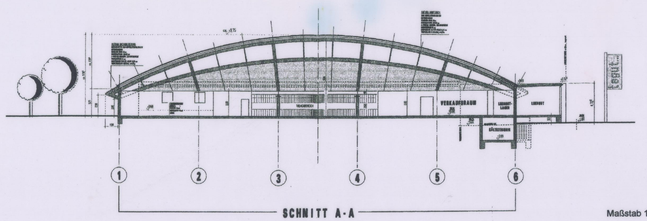
Maßstab 1:250



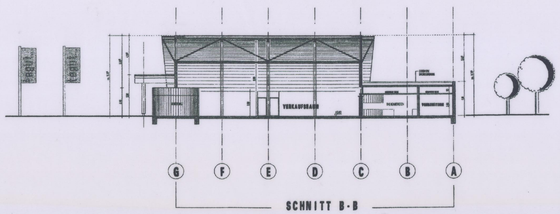
Maßstab 1:250



Maßstab 1:250



Maßstab 1:250



Maßstab 1:250

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Im Sondergebiet Nahversorgung ist nur ein Lebensmittel-Verbrauchermarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.050 m² zzgl. maximal 65 m² Verkaufsfläche für eine integrierten Kiosk (Teeladen / Poststelle) zulässig.

2. Immissionsschutz

2.1 Zwecks Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm für angrenzende allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB (A) tagsüber und 40 dB (A) nachts werden folgende Maßnahmen bestimmt:

1. Die Anlieferungszeiten und die Öffnungszeit des Marktes werden auf Zeiten außerhalb der Ruhezeiten zwischen 7.00 Uhr und 20.00 Uhr beschränkt.
2. Bau einer 3 m hohen Schallschutzwand nördlich des Verladebereiches.
3. Überdachung des Verladebereiches in einer Tiefe von 7 m. Das Dach muß schlüssig auf der nördlichen Schallschutzwand aufliegen. Die Seitenwände sind absorbierend auszukleiden.
4. Die Geräuschimmissionen der technischen Aggregate des Nahversorgungsmarktes, wie z.B. Heizungsanlage, evtl. Zu- und Abluft-öffnungen sowie ggfs. Rückkühler, sind derart zu begrenzen, dass dieser Immissionsbeitrag an den Immissionsorten um mindestens 10 dB (A) am Tag und 5 dB (A) in der Nacht unterhalb des Immissionsrichtwertes für allgemeines Wohngebiet liegt.
5. Mindestens die ersten 11 Parkplätze an der Ostseite des Grundstückes müssen in einer Höhe von 3,6 m über Parkplatzniveau überdacht werden. Die östliche Seite ist mit einer Wand zu schließen.
6. Die Fahrstraßen /-gassen sind mit einem Belag auszustatten, der den lärmtechnischen Eigenschaften eines Asphaltbelages entspricht.

2.2 In der Altflächendatei des Landes Hessen ist das Grundstück "Im Kamp 4" als Altfläche "Metallbau" eingetragen, die Auswirkungen auf das Plangebiet haben kann. Bei Aushubarbeiten ist auf geruchliche Auffälligkeiten wie Kaltreiniger, Lösungsmittel etc. zu achten. Bei Antreffen von Auffälligkeiten ist ein geeignetes Fachbüro hinzuzuziehen, um diese Verdachtsstoffe zu lokalisieren und entsprechend zu behandeln.

3. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

3.1 Unbelastetes Niederschlagswasser der Dachflächen wird entsprechend den Regeln und dem Stand der Technik auf dem Grundstück zurückgehalten und zeitversetzt zu Niederschlagsereignissen, entsprechend einer bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragenden Einleitungserlaubnis, letztlich der Bauna als natürlicher Vorflut zugeführt. Die zulässige Abflußspende in die Vorflut wird analog der "natürlichen" Abflußspende auf maximal 10 l/s begrenzt. Wird der vorhandene Graben als Vorflut genutzt, so ist die Einleitung von Niederschlagswasser nur in einem Abstand von mindestens 5 m unterhalb des Wohnhauses Ritter zulässig. Zurückgehaltenes unbelastetes Niederschlagswasser sollte im Rahmen der Möglichkeiten als Brauchwasser genutzt werden.

3.2 Sämtliche Verkehrsflächen auf dem Grundstück sind wasserdurchlässig zu befestigen. Die zu verwendenden Materialien haben die Forderungen für die Versickerung gem. Arbeitsblatt A 138 der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV) zu erfüllen.

3.3 Die zeichnerisch bestimmten Dachbegrünungen sind als extensive Dachbegrünungen auszuführen. Die anzusäenden bzw. anzupflanzenden Artengesellschaften sollen sich an natürlichen Pflanzengesellschaften orientieren.

4. Grünflächen, Pflanzmaßnahmen

4.1 Die auf dem Grundstück zeichnerisch festgesetzten Pflanzgebote für Bäume sind durch das Anpflanzen von Laubbaumhochstämmen mit Stammumfang 16-18 cm aus der Gehölzauswahlliste zu erfüllen.

4.2 Der baumheckenartige Bewuchs auf der Grabenparzelle Flstk. 112/1, Flur 3 ist soweit standortgerecht und nicht die Vorflutfunktion behindernd zu erhalten. Lücken sind mit Strauchpflanzungen zu schließen.
Die Reihen- und Pflanzabstände sind so zu wählen, dass pro 1,5 m² Pflanzfläche ein Gehölz gesetzt wird. 80% der anzupflanzenden Gehölze sind der Gehölzauswahlliste (Pkt. 4.4) zu entnehmen. Die Pflanzqualität der Sträucher sollte mind. 2 x v., 125-150 cm hoch sein.
Die Grenzabstände des Hess. Nachbarrechtes sind zu beachten.

4.3 Die geschlossene Rückwand der Carportanlage ist mit Efeu (Hedera helix) dauerhaft zu begrünen.

4.4 Gehölzliste -Auswahlliste - für Schutzpflanzungen / Pflanzgebote und sonstige Grundsücksbepflanzungen

Bäume - genannte Arten auch in Sorten zulässig -:

Hainbuche - Carpinus betulus
Winterlinde - Tilia cordata
Bergahorn - Acer pseudoplatanus
Esche - Fraxinus exelsior
Spitzahorn - Acer platanoides
Eiche - Quercus robur
Schwarzerle - Alnus glutinosa

Sträucher / Heister:

Weißdorn - Crategus monogyna
Heckenkirsche - Lonicera xylosteum
Hasel - Corylus avellana
Schwarzer Holunder - Sambucus nigra
Hartriegel - Cornus sanguinea
Salweide - Salix caprea
Schlehe - Prunus spinosa
Strauchweiden - Salix spec.
Hainbuche - Carpinus betulus
Gem. Schneeball - Virburnum opulus

4.5 Zwecks Schutz von zu erhaltenden Bäumen und sonstigen Pflanzenbeständen bei Baumaßnahmen ist die DIN 18920 unbedingt einzuhalten.

5. Freiflächen, Freiflächenplan

5.1 Die durch Festsetzungen in Text und Karte des Bebauungsplans zulässigen Nutzungen, Gestaltungen und Bepflanzungen der Grundstücksfreiflächen sind in einem qualifizierten Freiflächenplan gem. Bauvorlagenverordnung zum Bauantrag nachzuweisen.

5.2 Die vollständige Fertigstellung der Grünflächen ist innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Hochbauten zu besorgen.

6. Ausgleichsmaßnahme (n. § 1a, Abs. 3 BauGB) bzw. Ersatzmaßnahme (n. § 6b, Abs. 4 HENatG)
Für die im Plangebiet verbleibenden Eingriffsrestschäden wird eine Ersatzmaßnahme auf zwei externen Teilflächen bestimmt. Art, Umfang und Lokalität sind ausführlich in der Begründung zum Bebauungsplan unter Pkt. 9.0 bestimmt. Die Durchführung der Ersatzmaßnahme ist Sache des Vorhabenträgers und soll parallel zu den Baumaßnahmen im Plangebiet erfolgen. Entsprechend § 1a Abs. 3 i.V. mit §11 BauGB ist hierüber, zwischen der Stadt Baunatal und dem Vorhabenträger, ein städtebaulicher Vertrag zu schließen.

7. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften Gestaltungssatzung (n. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 HBO

7.1 Äußere Farbgebung Gebäude

Haupt- und Nebengebäude sind bezüglich ihrer äußeren Farbgebung wie folgt zu gestalten:

- Wandflächen sind, soweit sie nicht mit metallfarbenen Blechverkleidungen versehen sind, in einem blaugrauen Farbton zu halten.

- Dachflächen sind, soweit nicht extensiv begrünt, mit einer metalfarbenen Blecheindeckung zu versehen.

AUFSTELLUNGSVERMERKE

Die Stadtverordnetenversammlung hat die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.05.2002 beschlossen. Der Beschluß wurde am 11.07.2002 öffentlich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 19.07.2002 bis 20.08.2002.
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte am 18.07.2002.

Der Entwurf wurde gemäß §3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung beschlossen am 21.10.2002

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 24.10.2002 ortsüblich in den "Baunataler Nachrichten".

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer eines Monates erfolgte gemäß § 3 BauGB vom 01.11.2002 bis 02.12.2002 einschließlich.

Die nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB am 30.10.2002 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordneten-versammlung als Satzung beschlossen am 17.03.2003.

Baunatal, den 18.03.2003

Der Magistrat
der Stadt Baunatal

Bürgermeister

STADT BAUNATAL 18 LANDKREIS KASSEL

VERMERK ÜBER DIE AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 44a wurde am 17.07.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

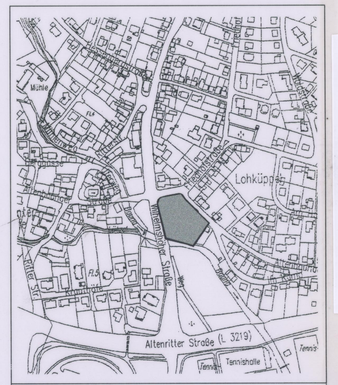
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung am 17.07.2003 gemäß § 10 BauGB in Kraft.

Baunatal, den 18.07.2003

Der Magistrat
der Stadt Baunatal

Bürgermeister

STADT BAUNATAL 18 LANDKREIS KASSEL



Magistrat der Stadt Baunatal

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 44 A "Nahversorgungsgebiet Altenritte"

Maßstab	1:500
Bearbeitung	plan etage spiegel + westermann la. architekten + ing. an der elsche 2 34246 velmar plan team momberg + stieglitz architekten + dipl.-ing. platz des friedens 8 34225 baunatal
Gezeichnet We/Sp	Stand 16.02.03