

<u>Festsetzungen</u>

Rechtsgrundlagen: Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzVO), Hessische Bauordnung (HBO), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) in der jeweils gültigen Fassung.

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise gemäß § 9 (1) Nr. 1, 2 und 6 BauGB und § 22 BauNVO

Art der baulichen Nutzung	
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Dachform	Dachneigung
Grundflächenzahl (GRZ), soweit zeichnerisch keine kleineren überbaubaren	Geschoßflächenzahl (GFZ)

F: max. Höhe der baulichen Anlage (Firsthöhe) maximale Wohneinheiten

 Allgemeines Wohngebiet Vorhaben nach § 4 (3) BauNVO sind unzulässig.

1.2 Die Anzahl der Wohneinheiten wird auf max. 2 Wohneinheiten je Gebäude begrenzt.

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (Beispiel)

1.4 - offene Bauweise

Flächen festgesetzt sind.

1.5 nur Einzelhäuser zulässig

Dachneigung (Beispiel)

Grundflächenzahl (Beispiel)

- Geschoßflächenzahl (Beispiel)

1.9 F: max. Firsthöhe — Die festgesetzte Firsthöhe (max. Höhe der baulichen Anlage) bemißt sich nach Gebäudemitte von der Straßenoberkante (Endausbau) bis zur Oberkante

1.10 Die Sockelhöhe darf max. 0,30m betragen. Die EG Rohdecke darf max. 0,30m unter Straßenniveau liegen. (Bezugshöhe: Straßenoberkante Endausbau an der Gebäudemitte)

1.11 Im begründeten Einzelfall können ausnahmsweise abweichende Höhen verlangt oder genehmigt werden, wenn dies die städtebauliche Situation erfordert.

2. Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen; Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

2.1 — — — — Baugrenze

überbaubare Grundstücksflächen

- nicht überbaubare Grundstücksflächen

3. Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB

öffentliche Verkehrsflächen Die Aufteilung innerhalb der Straßenverkehrsfläche ist nachrichtlich (keine Festsetzung). 3.2 F/R/L - F = Fußweg R = Radwea

L = landwirtschaftlicher Weg

- öffentliche Parkplätze

- Ein-/Ausfahrtbereich

3.5 - - - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

- Sichtdreieck

Im Bereich der Sichtfeldfläche sind bauliche Anlagen sowie Bewuchs und Grundstückseinfriedungen über 0,80m Höhe über dem jeweiligen Fahrbahnniveau der Straße unzulässig.

4. Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB

öffentliche Grünfläche 0 - Spielplatz Ballspielplatz

 Freizeitanlage Zulässig ist ein max. eingeschossiges Gebäude innerhalb der überbaubaren Fläche.

WILLIAM COM CONTRACTOR OF THE STREET OF THE

PAP

4.4

5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gemäß § 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB

- Verkehrsgrün

Obstwiese

Regenrückhaltebecken, naturnah ausgebaut

Schutzgebiet für Oberflächengewässer. Hessisches Wasserrecht (HWG) ist zu beachten.

5.3 Der gesamte Geltungsbereich liegt im geplanten Heilquellenschutzgebiet Kassel-Wilhelmshöhe (Zone IV) und in der Zone IIIB für das amtlich festgesetzte Trinkwasserschutzgebiet der Trinkwassergewinnungsanlage der Stadt Baunatal.

6. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen gemäß § 9 (1) Nr. 17 und (6) BauGB

6.1 Im Bereich der öffentlichen Grünflächen ist eine Aufschüttung bis max. 3m Höhe zulässig.

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB

- Anzupflanzende Bäume und Sträucher

(s.Pflanzliste)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 7.3 Straßenbäume sind als Hochstämme 3xv. mit einem Stammumfang von min. StU 18/20 zu pflanzen. Die Standorte der zu pflanzenden Gehölze sind in ihrer Lage (entwurfsabhängig) veränderbar. Baumhaine sind als Hochstämme, 3xv. mit Stammumfang unter 16cm im Abstand von 4m zu pflanzen.

7.4 lm allgemeinen Wohngebiet (WA) sind mindestens 40% der Grundstücksflächen gärtnerisch (als strukturreiche Hausgärten) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

7.5 Maximal 30% der Gartenfläche darf intensiv genutzt werden durch Rasenflächen, Sitzbereiche o.a. Nutzungen. Der überwiegende Flächenanteil wird von freiwachsenden Hecken, Baumpflanzungen, Kräuterwiese, Teich und Staudenpflanzungen eingenommen. Voraussetzung für die Anerkennung eines solchen Hausgartens ist die Vorlage eines detaillierten Freiflächenplanes mit Pflanzenliste bei Bauantragstellung. Pro 250 qm Grundstücksfläche ist ein einheimischer, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen (Stammumfang mind. 8-10cm). Die auf Privatgrundstück festgesetzten Bäume werden angerechnet. Mindestens 80% der verwendeten Gehölze müssen standortgerecht und faunistisch bedeutsam sein (siehe Pflanzliste).

7.6 Teile von Gebäudefassaden, die auf einer Breite von mehr als 3m keine Fensteröffnungen aufweisen, sind an der Süd- und Westseite mit sommergrünen, an der Nord- und Ostseite mit immergrünen Rankgewächsen zu begrünen (s. Pflanzliste).

7.7 Für je angefangene 4 Pkw-Stellplätze ist ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bäume sind so anzuordnen, daß Stellplätze und Zufahrten durch die Baumkronen beschattet werden.

7.8 Zufahrten, Fußwege, Stellplätze und Lagerflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Schotterrasen, wassergebundener Decke, Rasenpflaster, Rasengittersteine, wasserdurchlässige Betonsteine, wasserdurchlässige Betonsteine ohne Nullanteil) zu befestigen, sofern wasserrechtliche Bedenken nicht bestehen.

7.9 Bauliche Nebenanlagen sind in den Vorgärten unzulässig. Im Vorgartenbereich ausnahmsweise zulässig sind Kellerersatzräume und Carports, wenn sie in der Gestaltung des Hauptgebäudes integriert

7.10 Bauliche Nebenanlagen müssen zum öffentlichen Raum einen Abstand von min. 1m einhalten und mit Gehölzen der Pflanzliste intensiv begrünt werden.

7.11 Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen einschließlich der Einschnitte und Dachaufbauten ist über ein separates Leitungsnetz in Zisternen auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten. Das Fassungsvermögen sollte mind. 0,02qbm je qm Dachfläche betragen.

7.12 Für extensiv begrünte Dachflächen wird keine Sammlung des Oberflächenwassers festgesetzt.

7.13 Müllbehälterstandorte sind durch Hecken einzufassen oder baulich zu integrieren.

7.14 Als straßenseitige Einfriedigung werden nur Hecken zugelassen. In den Einmündungs- und Kreuzungsbereichen ist auf einer Länge von jeweils 5,00m von den Schnittpunkten der Fahrbahnkanten eine max. Höhe von 0,80m zulässig.

Rotbuche

Spitzahorn

Stieleiche

Eberesche

Feldahorn

Holzapfel

Holzbirne

7.15 Pflanzliste

Einzelbäume, großkronig: Heckengehölze 1 Stck/qm: Acer pseudoplatanus Fraxinus excelsior - Taxus baccata - Sorbus torminalis - Carpinus betulus Fagus silvatica - Rhamnus frangula Acer platanoides Feldahorn - Acer campestre - Quercus robur - Carpinus betulus Traubeneiche - Quercus petraea Hartriegel Cornus sanguinea Winterlinde - Tilia cordata - Corylus avellana Heckenkirsche Lonicera xylosteum - Rubus idaeus Einzelbäume, mittel- und kleinkronig: Hundsrose - Rosa canina Corylus colurna + Liguster Pfaffenhütchen — Ligustrum vulgare -- Sorbus aucuparia - Euonymus europaeus Acer campestre - Salix caprea Malus sylvestris - Prunus spinosa Pyrus communis Schmetterlingsflieder- Buddleia davidii + Crataegus laevigato Schwarzer Holunder - Sambucus nigra "Paul's Scarlett' Wasserschneeball - Viburnum opulus Scharlachdorn - Crataegus coccinea Rosa rubiginosa Vogelkirsche - Prunus avium Crategus monogyna/ Crataegus monogyna oxyacantha

Apfel, Birne, Süßkirsche, Zwetsche, Schling- und Rankpflanzen: Wisteria sinensis Hedera helix Lonicera periclymenum Jelängerjelieber – Lonicera caprifolium Kletterhortensie - Hydrangea petiolaris Knöterich Polygonum aubertii Aristolochia durior Pfeifenwinde Trompetenblume - Campsis radicans Waldreben Clematis vitalba u.a.

Obstbäume, in alten robusten Sorten

+ nicht am Rand zur freien Landschaft verwenden.

Wolliger Schneeball - Viburnum lantana +

- Malus silvestris

- Pyrus communis

- Parthenocissus tricusp.

<u> 8. Regelungen für die Stadterhaltung, den Denkmalschutz und für städte-</u> bauliche Sanierungsmaßnahmen gemäß § 9 (6) BauGB

3.1 Bei Funden im Zusammenhang mit Erdarbeiten (Bodendenkmälern wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen oder z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste) ist das Landesamt für Denkmalpflege in Marburg unverzüglich zu verständigen.

9. Flächen für die Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB

9.1 Garagen sind in die Baukörper zu integrieren oder in Form und Gestaltung diesen anzupassen. Freistehende oder angebaute Garagen oder Carports sind zulässig, wenn sie mit einem Satteldach oder Pultdach oder mit einer extensiven Begrünung eingedeckt sind. Ausnahmsweise können Flachdächer ohne Gründach zugelassen werden, wenn sie dem OG als Freifläche zugeordnet sind.

9.2 Für Wohneinheiten im Dachgeschoß sind Stellplätze nachzuweisen.

9.3 Garagen müssen eine Vorstellfläche von min. 5m haben.

9.4 Carports können zwischen Straße und Baugrenze errichtet werden, wenn die brandschutztechnischen Erfordernisse berücksichtigt werden, ein Abstand der Stützen von mindestens 3m von der öffentlichen Verkehrsfläche sichergestellt ist und eine intensive Berankung des Carports mit standortgerechten Rankpflanzen erfolgt.

9.5 Rampen als Garagenzufahrten sind unzulässig.

10. Festsetzung von Gebieten, in denen bestimmte, die Luft erhebliche verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen gemäß § 9 (1) Nr. 23 und (6) BauGB und HBO § 87 (2)

10.1 Im Geltungsbereich ist nur die Versorgung mit Feuerungsanlagen zulässig, die mit Erdgas oder Holzpeletts betrieben werden. Holzbetriebene Einzelöfen sind als Zusatzfeuerung ausnahmsweise zulässig, wenn sie automatisch schließende Türen (Bauart A1) und eine bedarfsgesteuerte Frischluftzufuhr haben.

<u>11. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gemäß</u> § 9 (1) Nr.21 und (6) BauGB

11.1 :====== Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

12. Umgrenzung für Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind gemäß § 9 (1) Nr. 10 und (6) BauGB

12.1 ______ - von jeglicher Bebauung freizuhalten.

13. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und andere Abgrenzungen gemäß § 9 (7,1,1a) BauGB, § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

- - - - - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

***** - Grenze Teilgeltungsbereiche für Ausgleichsmaßnahme

- Teilgeltungsbereich (Beispiel) Die im Bebauungsplan - Teilgeltungsbereich 2 - festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich nach §9 (1) Nr. 20 BauGB werden gemäß §9 (1a) BauGB den Grundstücken im Bebauungsplan - Teilgeltungsbereich 1 - zugeordnet, auf denen Eingriffe aufgrund sonstiger Festsetzungen im Bebauungsplan zu erwarten sind, mit Ausnahme der Verkehrsflächen. Die im Bebauungsplan - Teilgeltungsbereich 3 - festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich werden gemäß §9 (1a) BauGB den Verkehrsflächen zugeordnet. Die im Bebauungsplan - Teilgeltungsbereich 4 - festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich werden gemäß §9 (1a) BauGB im Vorgriff den späteren Eingriffen an anderer Stelle außerhalb dieses Bebaungsplangebietes zugeordnet. Die im Bebauungsplan - Teilgeltungsbereich 5 - festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich werden gemäß §9 (1a) BauGB dem Bebauungsplan 66A zugeordnet.

14. Sonstige Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 87 HBO

14.1 Die Dacheindeckung ist in roten Farbtönen auszuführen. Nichtspiegelnde Solaranlagen und extensive Dachbegrünungen sind zulässig, wenn sie sich in die städtebauliche Situation einfügen.

14.2 Dachflächen mit weniger als 15% Neigung sind extensiv zu begrünen, wenn sie nicht einem benachbarten Gebäudeteil als nutzbare Freifläche zugeordnet sind. Die Dicke der Substratschicht soll mindestens 5cm betragen.

14.3 Ausnahmsweise können andere Firstrichtungen, Dachformen, Dachfarben und Dachneigungen zugelassen werden, wenn sie sich in die städtebauliche Situation einfügen.

14.4 Die Farbgebung der Fassaden soll zu mindestens 50% in gedeckten hellen Tönen gehalten werden. Eine Verblendung mit Klinkern kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie nicht lasiert und in einem gelben oder hellroten Farbton gehalten sind.

14.5 Ein Anspruch auf Lärmschutz, Haftungsentschädigungen udgl. gegenüber der Stadt und Straßenbaulastträgern besteht nicht. 15. Nachrichtliche Eintragungen bzw. Hinweise (keine Festsetzungen)

- vorhandene Bebauung Flurstücksgrenze Flurstücksbezeichnung 15.4 ----- geplante Grundstücksgrenzen Böschungen 15.6 — → — — — Graben 15.8 — Grenze Landschaftsschutzgebiet

15.9 Zu beachten sind die Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO) und die Bausatzung der Stadt Baunatal, soweit dieser Bebauungsplan keine anderen Festsetzungen trifft.

Aufstellungsvermerke

Die Stadtverordnetenversammlung hat die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.12.2000 beschlossen. Der Beschluß wurde am 21.12.2000 öffentlich bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 29.12.2000 bis 30.01.2001 Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte am 10.01.2001.

Der Entwurf wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung beschlossen am 26.03.2001.

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 31.05.2001 ortsüblich in den "Baunataler Nachrichten"

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer eines Monats erfolgte gemäß § 3 BauGB vom 07.06. bis 09.07.2001 einschließlich.

Die nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB am 21.05.2001 von der Auslegung

Der Entwurf wurde gemäß § 3 Abs. 3 BauGB zur erneuten öffentlichen Auslegung beschlossen am 24.09.2001.

Die Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort, Dauer und Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gemäß § 3 Abs. 3 BauGB am 04.10.2001 ortsüblich in den "Baunataler Nachrichten".

Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung erfolgte gemäß § 3 Abs. 3 BauGB vom 11.10. bis 25.10.2001 einschließlich.

Die nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 4 in Verbindung mit § 13 Nr. 3 BauGB am 26.09.2001

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen am 04.02.2002.

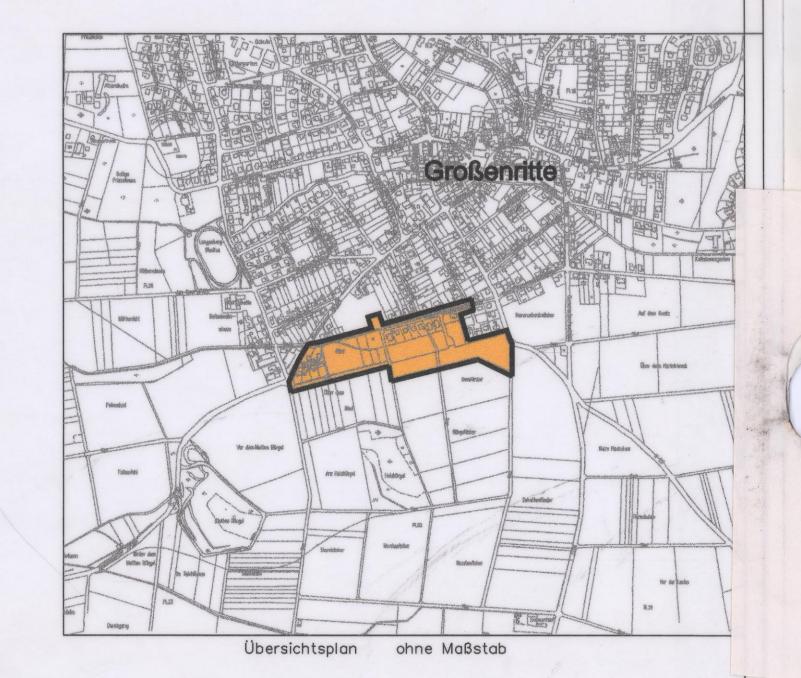
Baunatal, den 08.02.2002

Vermerk über die amtliche Bekanntmachung Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes wurde am 26.09.2002 öffentlich bekanntgegeben.

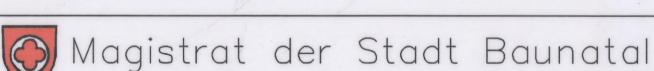
Gemäß § 10 BauGB tritt der Bebauungsplan mit der Bekanntmachung in

Baunatal, den 27.09.2002

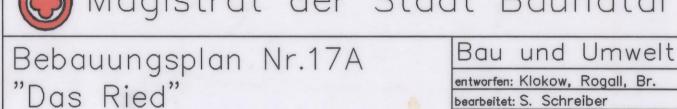




Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 17A wird der Bebauungsplan Nr. 17,



rechtskräftig seit dem 01.03.1982, für den Teilbereich des Bebauungsplanes



entworfen: Klokow, Rogall, Br. bearbeitet: S. Schreiber geändert: 31.03.2000 Grünfläche 11.12.2000 Kataster 15.12.2000 Entwurf

26.02.2001 Abwägung

02.03.2001 Ausgleich 10.08.2001 Anderung

Stadtteil Großenritte Baunatal, den 28.03.2000

Nr. 17A ersetzt.

AZ: 61-15-17A