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

1.1 Art der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Dachform	Dachneigung
Grundflächenzahl, soweit zeichnerisch keine kleineren Überbauren Flächen festgesetzt sind.	Geschoßflächenzahl

1.1.1 GE – Gewerbegebiet
Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig.
Die Wohnnutzung nach § 8 (3) 1 BauNVO ist im 100 m Bereich zur BAB grundsätzlich ausgeschlossen.

1.1.2 GE b – besonderes Gewerbegebiet
Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig. Zulässig sind nur emissionsschwache Betriebe, deren Zulässigkeit auch im Mischgebiet (MI) gegeben wäre.

1.1.3 II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (Beispiel)

1.1.4 o* – offene Bauweise, ohne Längenbegrenzung

1.1.5 S – Satteldach

1.1.6 F – Flachdach

1.1.7 P – Pultdach

1.1.8 Sh – Sheddach

1.1.9 max 30° – Dachneigung (Beispiel)

1.1.10 0,6 – Grundflächenzahl (Beispiel)

1.1.11 1,2 – Geschoßflächenzahl (Beispiel)

1.2 Bei Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden, sowie Gebäuden mit Wohnungen für in § 8 (3) 1 BauNVO genannte Personen sind auch Walmdächer zulässig.

1.3 Bei Gebäuden, die Geschosse von mehr als 3,50m Höhe haben, darf eine Baumassenzahl, die das Dreieinhalbfache der zulässigen Geschoßflächenzahl beträgt, nicht überschritten werden. (§ 17 (3) BauNVO).

1.4 Bei Gebäuden in Hanglage ist unter Einhaltung der Gesamtgeschoßfläche ein entsprechender Ausbau des Untergeschosses talseitig zulässig.

1.5 Bei allen Bauvorhaben, die mit der Zahl der Vollgeschosse unter der festgelegten Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) liegen, darf die zulässige GFZ den jeweiligen Höchstwert nach § 17 Abs. 1 BauNVO nicht überschreiten.

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

2.1 – Baugrenze

2.2 – überbaubare Grundstücksflächen

2.3 – nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

3.1 – Öffentliche Straßenverkehrsflächen

3.2 G/R/L – Öffentlicher Fuß-, Radweg und für land-/ forstwirtschaftliche Belange

3.3 – Einfahrt/ Ausfahrt

4. Flächen für Versorgungsanlagen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen gemäß § 9 (1) Nr. 12, 14 (6) BauGB

4.1 – Elektrizität

4.2 – alte Ferngasleitung

4.3 – neue Ferngasleitung

4.4 20kV – Mittelspannungsfreileitung mit Schutzstreifen
Bei allen Vorhaben im Bereich des Schutzstreifens ist der Leitungsträger zu beteiligen.

5. Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB

5.1 – öffentliche Grünfläche

5.2 V – Straßenbegleitgrün

5.3 – Fläche zur landschaftlichen Einbindung

5.4 – Spielplatz

6. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB

6.1 Erhalt von Bäumen

6.1.1 – Vorhandene Bäume und Sträucher

6.1.2 Der vorhandene Bewuchs ist soweit wie möglich zu erhalten und zu pflegen. Bäume mit mehr als 0,60 m Stammumfang (gemessen in 1,00 m Höhe) sind zu erhalten. Falls durch die Erhaltung von Bäumen die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstückes für eine angemessene Ersatzpflanzung Sorge getragen wird. In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume vor schädigenden Einflüssen zu bewahren. Es gelten die Richtlinien zum "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" – DIN 18920 (Oktober 1973).

6.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

6.2.1 – Anzupflanzende Bäume und Sträucher

6.2.2 Im Gewerbegebiet sind min. 20 % der Grundstücksflächen zu begrünen. Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind mit standortgerechten Bäumen und Strauchgruppen (je 100 qm ein Baum und drei Strauchgruppen) zu bepflanzen. Die Anordnung von Parkplätzen für Besucher und Betriebsangehörige ist unter Beachtung des Pflanzgebotes innerhalb dieser Bereiche zulässig.

6.2.3 Alle hochstämmigen Laubbäume in den Straßen und Baumplatzbereichen sind mit einem Stammumfang von mindestens StU 10/12 cm bzw. 14/16 cm zu pflanzen.

6.3 Gebäudebegrünung

6.3.1 20 % der Außenwandflächen sollen mit selbstklimmenden Gewächsen begrünt werden. Fassadenfronten von über 30 m Länge sind durch Vorpflanzungen von Laubbäumen gliedernd zu gestalten. Die Baumpflanzungen sind mit der Architektur des Gebäudes abzustimmen. Es wird empfohlen Flachdächer bzw. schwach geneigte Dächer –15° Dachneigung mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

6.4 Stellplatzbepflanzung

6.4.1 Pro 4 Stellplätze ist mindestens ein stadtklimafester Laubbaum aus der unten stehenden Gehölzauswahlliste als Hochstamm, Mindestpflanzgröße Stammumfang 12–14 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzorte müssen in unmittelbarem räumlichen Bezug zu den Stellplatzflächen stehen, das heißt sie sind so anzuordnen, daß Stellplätze und Zufahrten durch die Baumkronen überstellt werden.

6.5 Freiflächengestaltung

6.5.1 Die durch Festsetzungen in Text und Karte des Bebauungsplans zulässigen Nutzungen, Gestaltungen und Bepflanzungen der Grundstücksfreiflächen sind in einem qualifizierten Freiflächenplan gemäß Bauvorlagenverordnung mit textlichen und rechnerischen Erläuterungen zum Bauantrag nachzuweisen.

6.6 Pflanzliste

Einzelbäume, großkronig:
Bergahorn
Esche – Acer pseudoplatanus
Hainbuche – Fraxinus excelsior
Rotbuche – Carpinus betulus
Spitzahorn – Fagus silvatica
Stieleiche – Acer platanoides
Traubeneiche – Quercus robur
Winterlinde – Quercus petraea
– Tilia cordata

Einzelbäume, mittel- und kleinkronig:
Baumhasel
Eberesche – Corylus colurna +
Feldahorn – Sorbus aucuparia
Holzapfel – Acer campestre
Holzbirne – Malus sylvestris
Rotdorn – Pyrus communis
– Crataegus laevigata
Scharlachdorn "Paul's Scarlett"
Vogelkirsche – Crataegus coccinea
Weißdorn – Prunus avium
– Crataegus monogyna

Obstbäume in alten robusten Sorten, Hochstammqualität:
Apfel, Birne, Süßkirsche, Zwetsche, Walnuß

Schling- und Rankpflanzen:
Blauregen – Wisteria sinensis
Efeu – Hedera helix
Geißblatt – Lonicera periclymenum
Jelängerjelieber – Lonicera capriifolium
Kletterhortensie – Hydrangea petiolaris
Knöterich – Polygonum aubertii
Pfeifenwinde – Aristolochia durior
Trompetenblume – Campsis radicans
Waldreben – Clematis vitalba
u.a. in Sorten
Wilder Wein – Parthenocissus tricusp. "Veitchii"

Heckengehölze 1 Stck/qm:
Eberesche – Sorbus aucuparia
Eibe – Taxus baccata
Elsbeere – Sorbus torminalis
Faulbaum – Rhamnus frangula
Feldahorn – Acer campestre
Hainbuche – Carpinus betulus
Hartriegel – Cornus sanguinea
Hasel – Corylus avellana
Heckenkirsche – Lonicera xylosteum
Himbeere – Rubus idaeus
Hundsrose – Rosa canina
Liguster – Ligustrum vulgare +
Pfaffenhütchen – Euonymus europaeus
Salweide – Salix caprea
Schlehe – Prunus spinosa
Schmetterlingsflieder – Buddleia davidii +
Schwarzer Holunder – Sambucus nigra
Wasserschneeball – Viburnum opulus
Weinrose – Rosa rubiginosa
Weißdorn – Crategus monogyna/ oxyacantha
Wildapfel – Malus silvestris
Wildbirne – Pyrus communis
Wolliger Schneeball – Viburnum lantana +

+ nicht am Rand zur freien Landschaft verwenden

7. Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr.18 und Abs.6 BauGB

7.1 – Fläche für die Landwirtschaft

8. Regelungen für die Stadterhaltung, den Denkmalschutz und für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

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

9.1 – Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

9.2 – Grenze der angrenzenden Bebauungspläne

9.3 – Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

9.4 – Grenze des Bauzustimmungsbereiches
Bei allen Vorhaben in einem Abstand von bis zu 100 m zur BAB ist die Straßenbauverwaltung zu beteiligen.

9.5 – Grenze der Bauverbotszone
Bauverbotszone nach § 9(1) FStrG
Bauliche Anlagen dürfen nur mit einer Ausnahmegenehmigung der Straßenbauverwaltung errichtet werden.

9.6 Auflagen des Hessischen Straßenbauamtes Kassel

9.6.1 Der Mindestabstand der Bebauung (Hochbauten zum befestigten Fahrbahnrand der BAB 44) muß 40,00 m betragen.

9.6.2 Bauanlagen, soweit sie nicht über Erdgleiche hervortreten, wie z.B. Park- oder Lagerflächen und Wege, müssen einen Abstand von 10,00m zur Grundstücksgrenze der Autobahn einhalten.

9.6.3 Zur Autobahn sind weder Zufahrten noch Zugänge gestattet.

9.6.4 Die Beleuchtung der Gebäude und Freiflächen zur Autobahn hin muß so erfolgen, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Autobahn nicht geblendet werden. Darüber hinaus sind ggf. die Bauanlagen, soweit sie nicht über die Erdgleiche hervortreten, zur Autobahn hin mit einem Blendschutzzaun zu versehen oder mit einer lückenlosen immergrünen Hecke zu bepflanzen.

9.6.5 Eine Gefährdung der Verkehrsteilnehmer durch Rauchentwicklung ist durch geeignete Maßnahmen auszuschliessen.

10. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) Nr.21 und (6) BauGB

10.1 ====== – Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

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

11.1 Regenwassersammlung

11.1.1 Zur Minimierung der Versiegelung sind die Dachflächen mit mehr als 15° Neigung an eine Regenwassersisterne anzuschließen. Das Brauchwasser sollte im Rahmen der betrieblichen Möglichkeiten sowie zur Freiflächenbewässerung genutzt werden.

11.2 Freiflächen

11.2.1 Der Asphalt- und Betonflächenanteil privater Zufahrtswege und sonstiger privater Nebenanlagen darf 35 % der Nebenanlagenflächen nicht überschreiten. Die übrigen Nebenanlagenflächen dürfen nur zur Abwehr von Gefahren für das Grundwasser wasserundurchlässig befestigt werden.

11.3 Heizöllageranlagen

11.3.1 Heizöllageranlagen sind nach § 31 Hessisches Wassergesetz (HWG) in Verbindung mit § 29 der Anlagenverordnung (VAwS) der Wasserbehörde des Landkreises Kassel anzuzeigen.

12. Nachrichtliche Eintragungen bzw. Hinweise (keine Festsetzungen)

12.1 – vorhandene Bebauung

12.2 – Flurstücksgrenze

12.3 39/2 – Flurstücksbezeichnung

12.4 – Böschungen

12.5 207,5 – Höhenlinien

12.6 15kV – Mittelspannungsfreileitung

12.7 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 04.02.2002 beschlossen.
Der Beschluß wurde am 26.09.2002 öffentlich bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 04.10.2002 bis 05.11.2002.
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte am 02.10.2002.

Der Entwurf wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung beschlossen am 16.12.2002.

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 19.12.2002 ortsüblich in den "Baunataler Nachrichten".

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer eines Monats erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 30.12.2002 bis 31.01.2003 einschließlich.

Die nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB am 17.12.2002 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Der Entwurf wurde gemäß § 3 Abs. 3 BauGB zur erneuten öffentlichen Auslegung beschlossen am 15.09.2003.

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 18.09.2003 ortsüblich in den "Baunataler Nachrichten".

Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung erfolgte gemäß § 3 Abs. 3 BauGB vom 26.09.2003 bis 13.10.2003 einschließlich.

Die nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 4 in Verbindung mit § 13 BauGB am 19.09.2003 von der erneuten öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen am 09.02.2004.

Der Magistrat
der Stadt Baunatal

Baunatal, den 10.02.2004 .....
Grencher
Bürgermeister

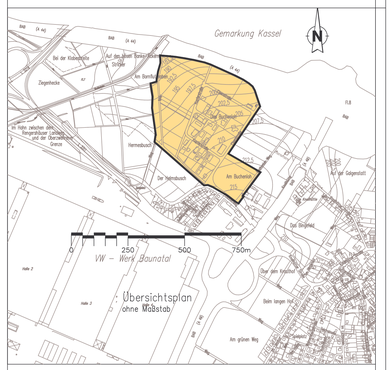
Vermerk über die amtliche Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes Nr. R4 wurde am 19.02.2004 ortsüblich bekanntgegeben.

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung am 19.02.2004 gemäß § 10 BauGB in Kraft.

Der Magistrat
der Stadt Baunatal

Baunatal, den 20.02.2004 .....
Grencher
Bürgermeister



Mit Rechtskraft der 1. Änderung wird der Bebauungsplan Nr. R4, rechtskräftig seit dem 28.07.1976, ersetzt.

Magistrat der Stadt Baunatal

Bebauungsplan Nr. R4 1.Änderung u. Neufassung "Buchenloh"	Bau und Umwelt entworfen: V. Klokow bearbeitet: S. Schreiber ausgeführt: geändert: 21.08.2003 Straßenführung
Stadtteil Rengershausen	
Maßstab: 1:1000	Baunatal, den 30.09.2002 AZ: 61–15–R4/ 1Ä