

Rechtsgrundlagen: Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzVO), Hessische Bauordnung (HBO), 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	Bauwelse
Dachform	Dachneigung
Grundflächenzahl (GRZ), soweit zeichnerisch keine kleineren überbaubaren Flächen festgesetzt sind.	Geschoßflächenzahl (GFZ

F: max. Höhe der baulichen Anlage (Firsthöhe)

T: maximale Traufhöhe

1.1	WA	-	Allgemeines Wohngebiet
			Vorhaben nach § 4 (3) BauNVO sind unzuläss

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

1.3 Di	1.3 Die Mindestbreite von Reihenhäusern beträgt 6,50m.						
1.4	II		Zahl der Vollgeschosse als Höchstgren: (Beispiel)				
1.5		-	Zahl der Vollgeschosse, zwingend (Beispiel)				
1.6	0	-	offene Bauweise				
1.7	△	-	nur Doppelhäuser zulässig				
1.8	g	-	geschlossene Bauweise				
1.9	S	-	Satteldach				
1.10	P	-	Pultdach				
1.11	22-35°	-	Dachnelgung (Belspiel)				
1.12	0,3	-	Grundflächenzahl (Beispiel)				
1.13	0,6	-	Geschoßflächenzahl (Beispiel)				
1.14	F: Firsthöhe max		Die festgesetzte Firsthöhe (max. Höhe der baullchen Anlage) bemißt sich nach Gebäude mitte von der Straßenoberkante (Endausbau)				

bis Oberkante Dachfläche

Die festgesetzte Traufhöhe bemißt sich nach Sebäudemitte von der Straßenoberkante (Endausbau) bis zur Schnittfläche der Außenwand mit der Sparrenunterkante.

1.16 Die Sockelhöhe darf max. 0,30m betragen. Die EG Rohdecke darf max. 0,30m unter Straßenniveau liegen. Bei Eckgrundstücken bemißt sich Trauf-, First- und Sockelhöhe nach dem Mittel (Bezugshöhe: Straßenoberkante Endausbau an der Gebäudemitte)

1.17 Bergseits ist zwischen Straßenbegrenzung und Gebäude eine Aufschüttung bis min. 0,30m unter EG-Rohdecke vorzusehen. Talseits darf eine Abgrabung bis max. OK-Rohdecke Untergeschoß erfolgen.

1.18 Im begründeten Einzelfall können ausnahmsweise abweichende Höhen verlangt oder genehmigt werden, wenn die Erschließung talseits gelegen ist oder 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
2.2			überbaubare Grundstücksflächen
2.3	/\WA//		nicht überbaubare Grundstücksflächen
2.4	\leftrightarrow		Festsetzung der Hauptfirstrichtung (Hauptgebäuderichtung) von baulichen Anlagen

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

3.1			öffentliche Verkehrsflächen Die Aufteilung innerhalb der Straßenver ist nachrichtlich (keine Festsetzung).
3.2	F/R/L		F = Fußweg R = Radweg L = landwirtschaftlicher Weg
3.3		-	Ein-/Ausfahrtbereich
3.4		-	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

3.6 - Sichtdreieck

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

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

4	4.1		-	öffentliche Grünfläche
4	4.2		-	private Grünfläche
	4.3	0	-	Spielplatz
	4.4		-	Ballspielplatz
	4.5			Freizeitanlage Zulässig ist ein Gebäude mit max. I Gesch Innerhalb der überbaubaren Fläche.
	4.6	A-P-		Feldholzinsel
	4.7	V	-	Verkehrsgrün
	4.8	9.9.		Obstwiese
	4.9	Ω 1/2	-	Freizeitgärten Freizeitgärten dienen dem Anbau von Obs und Gemüse und der stillen Erholung.
		Q_{π}^{2}		Freizeitgärten bewirtschaftet als extensive Streuobstwiese. Der Anteil der intensiven

4.9.1 Gartenlauben

Zulässig ist eine eingeschossige, nicht unterkellerte Gartenlaube bis zu einer Größe von 35 qbm pro Garten mit mindestens 1000 qm. Ist ein Garten / Wirtschaftseinheit kleiner als 1000 qm so mindert sich die max. zulässige Größe der Laube proportional. Die Größe wird nach den Außenmaßen des Gebäudes ermittelt.

Überdachte Terrassen und Vordächer werden mitangerechnet. Die maximale Firsthöhe beträgt 3,50m, gemessen von der vorhandenen talseitigen Geländeoberfläche. Für bauliche Anlagen ist nur Holz oder Mauerwerk zu verwenden mit Sattel-, Pult- oder begrünten Flachdächern. Die Eindeckung erfolgt mit Ziegeln oder extensiver Begrünung. Die Farbgebung ist in dunklen erdfarbenen Tönen zu halten. Der Einbau von Feuerstätten und Toiletten ist unzulässig. Zulässig sind Campingklosetts, sofern der Inhalt ordnungsgemäß entsorgt werden kann.

4.9.2 Gartenlauben dienen nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen sondern der Unterbringung von Gartengeräten und anderen, für den Aufenthalt von Personen auf dem Grundstück benötigten, Gegenständen. Sie sind nicht gewerblich zu nutzen und nicht zur Übernachtung bestimmt.

4.9.3 Die Lauben sind mit standortgerechten Büschen und/ oder Kletterpflanzen zu pegrünen (s. Pflanzliste). Markante Bäume und Sräucher sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Im Falle des Absterbens sind sie zu ersetzen. Bei Neuanpflanzungen sind einheimische standortgerechte Gehölze zulässig.

4.9.4 Dachflächenwasser der Gartenlauben sind zu sammeln und/oder zu versickern oder zu verrieseln, ohne daß schädliche Wirkungen davon ausgehen.

4.1		-	Olleffuiche Grufflache
4.2		-	private Grünfläche
4.3	0	-	Spielplatz
4.4		-	Ballspielplatz
4.5			Freizeitanlage Zulässig ist ein Gebäude mit max. I Gesch Innerhalb der überbaubaren Fläche.
4.6	POP	-	Feidholzinsel
4.7	V	-	Verkehrsgrün
4.8	9.9	-	Obstwiese
4.9	Ψ1/2	-	Freizeitgärten Freizeitgärten dienen dem Anbau von Obsund Gemüse und der stillen Erholung.
	Q2/	-	Freizeitgärten bewirtschaftet als extensive

Nutzung darf 10% nicht übersteigen.

8.15 Pflanzliste

Rotbuche

wassers festgesetzt.

MANUAL DAVID O O	1 and pictori corde	
leiche	- Quercus robur	
ubeneiche	- Quercus petraea	
terlinde	- Tilia cordata	
elbäurne,	mittel- und kleinkronig:	
mhasel	- Corylus columa +	
resche	- Sorbus aucuparia	
lahom	- Acer campestre	
zapfel	- Malus sylvestris	
zbime	- Pyrus communis	
dom	- Crataegus laevigata	
	"Paul's Scarlett"	
arlachdom	- Crataegus coccinea	
elkirsche	- Prunus avium	
ßdom	- Crataegus monogyna	

- Fraxinus excelsior

- Carpinus betulus

- Fagus silvatica

4.9.5 Die Erschließungsanforderungen an Freizeitgärten entsprechen denjenigen

4.9.6 Als Einfriedigung werden nur Hecken und berankte Zäune aus Draht oder

5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und

5.2 Der gesamte Geltungsbereich liegt im geplanten Hellquellenschutzgebiet

6. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Boden-

6.1 Im Bereich des Kinder- und Ballspielplatzes ist eine Aufschüttung bis

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

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum

8.3 Die randliche Eingrünung des Baugebietes erfolgt über 3-10 m tiefe frei-

Mindestens 20 % der Gehölze sind in Heisterqualität zu pflanzen. Pflanzqualität der Gehölze: Str. 2 x v. 60 -100, Hei. 2 x v. 150-250

wachsende Hecken und 10 m tiefe Baumhecken. Der Pflanzabstand erfolgt

für Sträucher in 1,5 m x 1,5 m, an der Westseite 2,0 m x 2,0 m, für Heister ir

3m x 3m, um Verwirbelungseffekte durch Windabbremsung zu vermeiden.

8.5 Straßenbäume sind als Hochstämme 3 x v. mit einem Stammumfang von mind.

Baumhaine sind als Hochstämme, 3 x v. mit Stammumfang unter 16 cm im

8.6 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind mindestens 40 % der Grundstücksflächen gärtnerisch (als strukturreiche Hausgärten) anzulegen und dauerhaft zu

8.7 Maximal 30 % der Gartenfläche darf intensiv genutzt werden durch Rasenflächen,

wachsenten Hecken, Baumpflanzungen, Kräuterwiese, Teich und Stauden-

zbereiche o.a. Nutzungen. Der überwiegende Flächenanteil wird von frei-

pflanzungen 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

Die auf Privatgrundstück festgesetzten Bäurne werden angerechnet. Mindestens

80 % der verwendeten Gehölze müssen standortgerecht und faunistisch

8.8 Telle von Gebäudefassaden, die auf einer Breite von mehr als 3 m keine Fenster-

8.9 Für je angefangene 4 Pkw-Stellplätze ist ein einhelmischer, standortgerechter

8.10 Zufahrten, Fußwege, Stellplätze und Lagerflächen sind mit wasserdurchlässigen

Belägen (z. B. Schotterrasen, wassergebundener Decke, Rasenpflaster,

Rasengittersteine, wasserdurchlässige Betonsteine, wasserdurchlässige

8.11 Bauliche Nebenanlagen müssen zum öffentlichen Raum einen Abstand von

Einschnitte und Dachaufbauten ist über ein separates Leitungsnetz in

8.13 Für extensiv begrünte Dachflächen wird keine Sammlung des Oberflächen-

8.12 Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen einschließlich der

sollte mind. 0,03 qbm je qm Dachfläche betragen.

Betonsteine ohne Nullanteil) zu befestigen, sofern wasserrechtliche Bedenken

min. 1,5 m einhalten und mit Gehölzen der Pflanzliste intensiv begrünt werden.

Zisternen auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten. Das Fassungsvermögen

8.14 Müllbehälterstandorte sind durch Hecken einzufassen oder baulich zu integrieren.

öffnungen aufweisen, sind an der Süd- und Westselte mit sommergrünen, an der

Nord- und Ostseite mit immergrünen Rankgewächsen zu begrünen (s. Pflanzliste).

Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bäume sind so anzu-

ordnen, daß Stellplätze und Zufahrten durch die Baumkronen beschattet werden.

StU 18/20 zu pflanzen. Die Standorte der zu pflanzenden Gehölze sind in ihrer

Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1)

Regenrückhaltebecken, naturnah ausgebaut

Fläche für die Landwirtschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen

Anzupflanzende Bäume, Sträucher und

von Bäurnen, Sträuchern und sonstigen

Bepflanzungen (s.Pflanzliste)

die Regelung des Wasserabflusses gemäß § 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB

Holzstaketen (nicht farbig lacklert) zugelassen.

-

max. 3,00 m zulässig.

Nr. 20, 25 und (6) BauGB

Kassel - Wilhelmshöhe (Zone IV).

schätzen gemäß § 9 (1) Nr. 17 und (6) BauGB

(Heckengehölze nach Pflanzliste).

Lage (entwurfsabhängig) veränderbar.

zu pflanzen (Stammumfang mind. 8-10 cm)

bedeutsam sein (siehe Pflanzliste).

Abstand von 4.0 m zu pflanzen.

landwirtschaftlicher Flächen. Ein Anspruch auf weitergehende Erschließung

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

- Sorbus aucuparia Taxus baccata Elsbeere Faulbaum Sorbus torminalis Rhamnus frangula Feldahorn Acer campestre Hainbuche Hartriegel Hasel - Carpinus betulus Comus sanguines Corylus avellana

Heckenkirs Lonicera xylosteur Rubus idaeus Hundsrose - Rosa canina Liguster Pfaffenhütche - Ligustrum vulgare - Euonymus europaeus Salweide Schlehe Salbx caprea - Prunus spinosa Schmetterlingsflieder - Buddleia davidli + Schwarzer Holunder - Sambucus nigra Wasserschneeball - Viburnum opulus - Rosa rubiginosa Weißdorn Crategus monogyna oxyacantha

- Malus alivestris - Pyrus communis Wolliger Schneeball - Viburnum lantana -

Wisteria sinensis - Hedera helbx - Lonicera periclymenun

Jelängerjelieber - Lonicera caprifolium Kletterhortensie - Hydrangea petiolaris - Polygonum aubertli Aristolochia durlor Trompetenblume - Campsis radicans - Clematis vitalba u.a. - Parthenocissus tricusp

+ nicht am Rand zur freien Landschaft

Regelungen für die Stadterhaltung, den Denkmalschutz und für städtebauliche

9.1 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.

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

diesen anzupassen. Freistehende oder angebaute Garagen oder Carports sind zulässig, wenn

sie mit einem Satteldach oder mit einer extensiven Begrünung eingedeckt werden, wenn sie dem OG als Freifläche zugeordnet sind.

10.2 Reihenmittelhäuser müssen eine integrierte Garage aufweisen.

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

10.5 Rampen als Garagenzufahrten sind unzulässig.

11. 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.

11.1 Im Geltungsbereich ist nur die Versorgung mit Feuerungsanlagen zulässig, die mit Erdgas betrieben werden. Holzbetriebene Einzelöfen sind als Zusatzfeuerung ausnahmsweise zulässig, wenn sie automatisch schließende Türen (Bauart A1) und eine bedarfsge-

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

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

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

von jeglicher Bebauung freizuhalten 14. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und andere Abgrenzungen gemäß § 9 (7) BauGB, § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

14.1 des Bebauungsplanes

Grenze der angrenzenden Bebauungspläne

15. Sonstige Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 87 HBO 15.1 Die Dacheindeckung ist in roten Farbtönen auszuführen.

Nichtsplegeinde Solaranlagen und extensive Dachbegrünungen sind zulässig, wenn sie sich in die städtebauliche Situation einfügen. 15.2 Dachflächen mit weniger als 15 % Neigung sind extensiv zu begrünen,

Die Dicke der Substratschicht soll mind. 5 cm betragen. 15.3 Ausnahmsweise können andere Firstrichtungen, Dachformen, Dachfarben

15.4 Die Farbgebung der Fassaden soll in gedeckten hellen Tönen gehalten Eine Verblendung mit Klinkern kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie nicht lasiert und in einem gelben oder hellroten Farbton gehalten

15.5 Zwischen benachbarten Gebäuden mit geschlossener Bebauung

15.6 Wird durch die Bebauung kein Versatz realisiert, ist ein baulicher Sichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

15.7 Glebelselten, an denen nicht mehr angebaut werden kann, sind durch Fenster und Türöffnungen gliedernd zu gestalten.

15.8 Für die Grundstücke am Ortsrand westlich des Erschließungsringes besteht kein Anspruch auf Entwässerung der Kellergeschosse

15.9 Die Randbebauung zum Westen (zur B 520) und zur Wilhelmshöher Str. ist an der dem Emissionsort zugewandten Seite mit Schallschutzfenstern der Klasse 1 zu versehen. Ein Anspruch auf Lärmschutz, Haftungsentschädigungen udgl. gegenüber

Sanierungsmaßnahmen gemäß § 9 (6) BauGB

10.1 Garagen sind in die Baukörper zu integrieren oder in Form und Gestaltung

sind. Ausnahmsweise können Flachdächer ohne Gründach zugelassen

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

steuerte Frischluftzufuhr haben.

und (6) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

14.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

wenn sie nicht einem benachbarten Gebäudeteil als nutzbare Freifläche zugeordnet sind.

und Dachneigungen zugelassen werden, wenn sie sich in die städtebauliche Situation einfügen.

(Doppelhäusern, Reihenhäusern) ist ein Versatz von bis zu 4 m grundsätzlich zulässig. Ausnahmsweise kann ein größerer Versatz zugelassen werden, wenn durch gestalterische Maßnahmen eine Integration der Baukörper sichergestellt wird.

schutz zur Abschirmung der Freiflächen bis zu einer Länge von 4 m und einer Höhe von 2,1 m als Grenz- oder Nachbarwand auch auf den nicht

Stadt und Straßenbaulastträgern besteht nicht.

16. Nachrichtliche Eintragungen bzw. Hinweise (keine Festsetzungen)

vorhandene Bebauung

Flurstücksgrenze geplante Grundstücksgrenzen Böschungen Höhenlinien neue Grenze Landschaftsschutzgebiet

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

Die Stadtverordnetenversammlung hat die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.12.1997 beschlossen. Der Beschluß wurde am 06.08.1998 öffentlich bekanntgemacht

Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 14.08.1998 bis 14.09.1998.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte

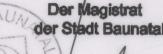
Der Entwurf wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung beschlossen

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 17.12.1998 ortsüblich in den "Baunataler

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer eines Monats erfolgte gemäß § 3 BauGB vom 28.12.1998 bis 28.01.1999 einschließlich.

Die nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB am 17.12.1998 von der Auslegung benachrichtigt.

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen am 26.04.1999.



Baunatal, den 20.05.1999



Vermerk über die amtliche Bekanntmachung

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes wurde am Gemäß § 10 BauGB tritt der Bebauungsplan mit der Bekanntmachung in Kraft.

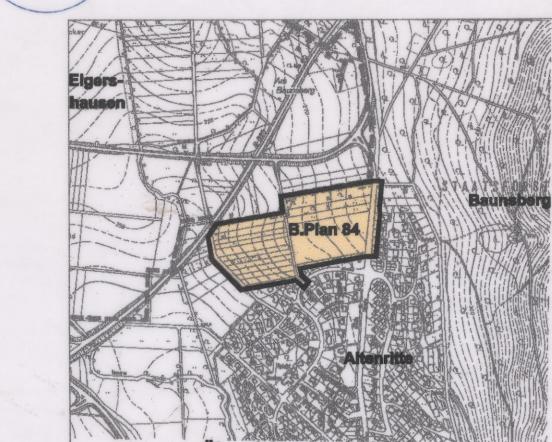
der Stadt Baunatal

Baunatal, den 17. Sep.

GENEHMIGT mit Verfügung vom. 8 SEP. 1999

AZ: 32.1-BAUNATAL 10 Regierungspräsidium Kassel PRASIO Im Auftrag: 1 toolon THE MENT

19 20



Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 84 wird der Bebauungsplan Nr. 34, 2. Änderung und Neufassung, rechtskräftig seit dem 20.07.1989, für den Tellbereich des Bebauungsplanes Nr. 84 ersetzt.

Magistrat der Stadt Baunatal

Bebauungsplan Nr. 84 "An der Wilhelmshöher Straße"

gezeichnet: S.Schreiber eandert 28.10.1998 26.11.1998

Stadttell Altenritte

Baunatal, den 30.09.1998

i.A. 1 (104005

1:1000

Maßstab:

Stadtplanung

entworfen: A.Rogall, V.Klokow