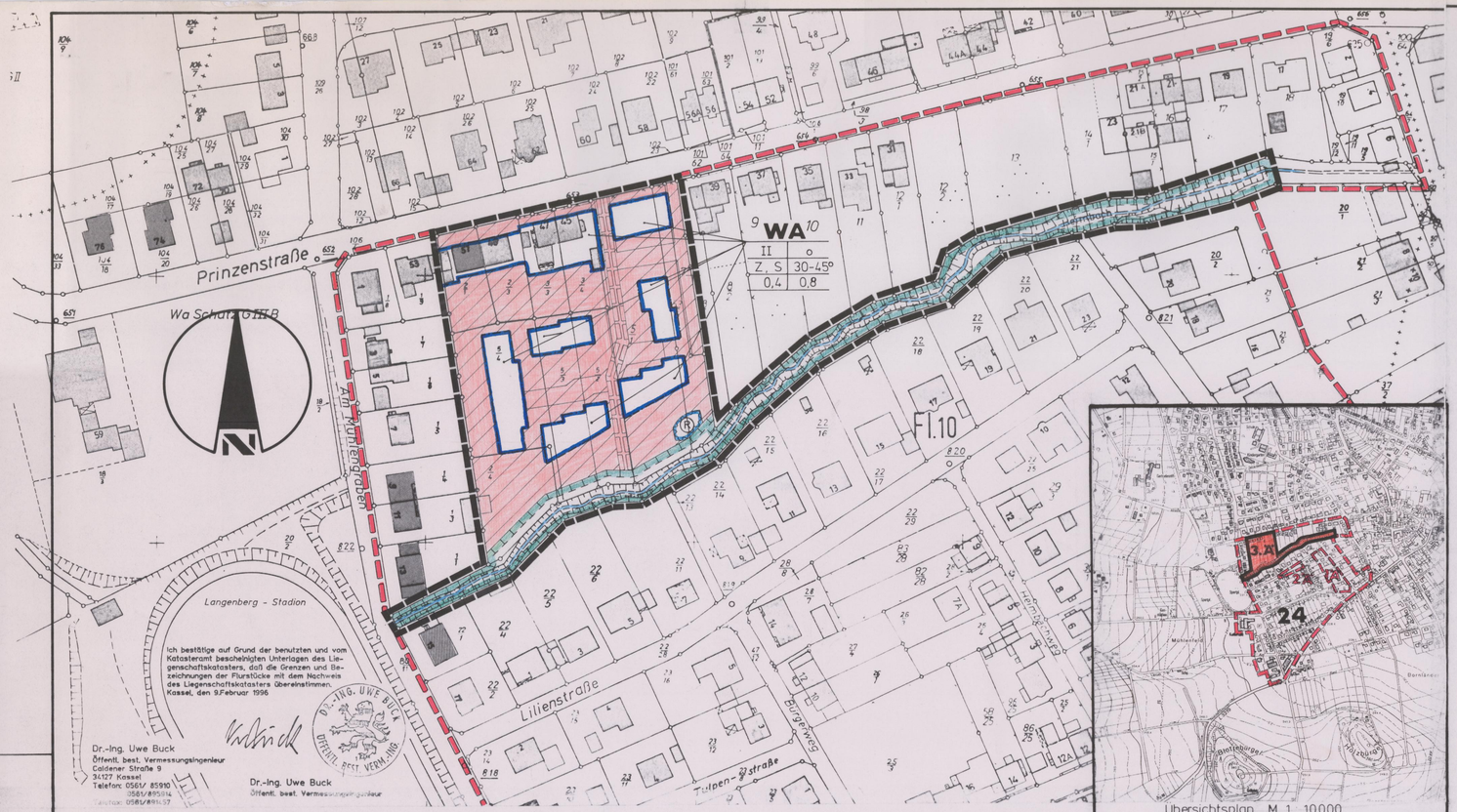

Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:
Baugesetzbuch (BauGB),Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch, Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), 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	Bauweise
Dachform	Dachneigung
Grundflächenzahl (GRZ), soweit zeichnerisch keine kleineren überbaubaren Flächen festgesetzt sind.	Geschoßflächenzahl (GFZ)

1.1	WA		Allgemeines Wohngebiet
1.2	II	-	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (Beispiel)
1.3	o	-	offene Bauweise
1.4	Z	-	Zeltdach
1.5	S	-	Satteldach (siehe auch 9.2)
1.6	0,4	-	Grundflächenzahl (Beispiel)
1.7	0,8	-	Geschoßflächenzahl (Beispiel)
1.8	30 - 45°	-	Dachneigung (Beispiel)

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

2. A. Umgrenzung von Flächen für dieWasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

2. A. 1.	Ⓡ	-	Hochwasserrückhaltebecken

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

3.1 ⊙ - Anzupflanzende Bäume und Sträucher

3.2 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind mindestens 50 % der Grundstücksfläche als strukturreiche Hausgärten anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
Maximal 30 % der Gartenfläche darf intensiv genutzt werden durch Rasenflächen, Sitzbereiche o. ä. Nutzungen; der überwiegende Flächenanteil wird von freiwachsenden Hecken, Baumbepflanzungen, Kräuterwiese, Teich und Staudenpflanzungen eingenommen. Voraussetzung für die Anerkennung eines solchen Hausgartens ist die Vorlage eines detaillierten Freiflächenplans mit Pflanzenliste bei Bauantragsstellung.
Pro 250 qm Grundstücksfläche ist ein einheimischer, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen (Stammumfang mindestens 8 - 10).

Die Gehölze müssen zu mindestens 80 % standortgerecht und faunistisch bedeutsam sein (s. Pflanzliste).

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

3.4 Für je 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.

3.5 Befestigungen auf den Grundstücksfreiflächen sind auf höchstens 20 % der Grundstücksgesamtfläche zu beschränken. Sie müssen einen Fugenanteil von mind. 10 % haben.

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

3.6 Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen einschließlich der Einschnitte und Dachaufbauten ist über ein separates Leitungsnetz in Außenzisternen zur Gartenbewässerung auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten. Das Fassungsvermögen sollte im WA mind. 1 m³ je Wohneinheit betragen. Für extensiv begrünte Dachflächen wird keine Sammlung des Oberflächenwassers festgesetzt.

3.7 Pflanzliste

a) Einzelbäume, großkronig:
Hainbuche, Esche, Winterlinde, Spitzahorn, Stieleiche, Vogelkirsche, Roßkastanie

b) Einzelbäume, kleinkronig:
Rotdorn, Eberesche, Feldahorn, Birke, Mehlbeere, Holzapfel, Holzbirne

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

d) Heckengehölze 1 Stck/qm:
Haselnuß, Weißdorn, Heckenrosen, Hartriegel, Schwarzer Holunder, Hainbuche, Schlehe, Feldahorn, Pfaffenhütchen, Faulbaum, Besenginster, Salweide, Wasserschneeball, Eibe, Schmetterlingsflieder, Rote Heckenkirsche

e) Schling- und Rankpflanzen:
Efeu, Wilder Wein, Blauregen, Jelängerjelieber, Knöterich, Waldrebe, Pfeifenwinde, Trompetenblume

f) Ufergehölze 1 Stck/ qm (leichte Heister und Sträucher)
Hainbuche, Schwarzerle, Esche, Feldahorn, Korbweide, Eberesche, Haselnuß, Schwarzer Holunder, Wasserschneeball, Faulbaum, Rote Heckenkirsche, Kornelkirsche, Heckenrose, Weißdorn

4. 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

4.1 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

4.2 Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe

a) Innerhalb des Baugebietes ist die Bachböschung sowie ein 5 m breiter Uferstreifen als naturnaher Ufergehölzsaum auszubilden.

b) Innerhalb der Bachparzelle sind Lücken im Ufergehölzsaum so aufzufüllen, daß ein geschlossener Uferbewuchs auf der Südseite und ein zu 2/3 geschlossener Uferbewuchs auf der Nordseite des Heimbaches entsteht. Gehölzauswahl siehe Pflanzliste 3.7 f).

5. Regelungen für die Stadterhaltung, den Denkmalschutz und für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen gemäß § 9 (6) BauGB

5.1 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.

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

6.1 Stellplätze und Garagen sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie auf möglichst kurzem Weg von der öffentlichen Verkehrsfläche zu erreichen sind.

6.2 Freistehende oder angebaute Garagen oder Carports können zugelassen werden, wenn sie mit einer extensiven Dachbegrünung versehen werden oder dem OG als Freifläche zugeordnet sind.

7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen nach § 9 (1) Nr. 21 BauGB

7.1 - Leitungsrecht

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

8.1		-	Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
8.2		-	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
8.3		-	Grenze der angrenzenden Bebauungspläne

9. Sonstige Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 118 HBO

9.1 Die Dacheindeckung ist in roten Farbtönen auszuführen. Nichtspiegelnde Solaranlagen sind zulässig. Ausnahmsweise können metallfarbene und extensiv begrünte Dacheindeckungen zugelassen werden, wenn sie sich in die städtebauliche Situation einfügen.

9.2 Ausnahmsweise können andere Dachformen und -neigungen zugelassen werden, wenn sie sich in die städtebauliche Situation einfügen.

9.3 Die Farbgebung der Fassaden soll in gedeckten hellen Tönen gehalten werden.

9.4 Wird durch die Bebauung kein Versatz realisiert, ist ein baulicher Sichtschutz zur Abschirmung der Freiflächen bis zu einer Länge von 4 m und einer Höhe von 2,1 m als Grenz- oder Nachbarwand auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

9.5 Giebelseiten, an denen nicht mehr angebaut werden kann, sind durch Fenster oder Türöffnungen gliedernd zu gestalten.

9.6 Müllbehälterstandorte sind durch Hecken einzufassen oder baulich zu integrieren.

9.7 Als Grundstückseinfriedung werden nur Hecken (s. Pflanzliste) oder berankte Zäune zugelassen.

10. Festsetzung von Gebieten, in denen bestimmte, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen gemäß § 9 (1) Nr. 23 BauGB.

10.1 Im Geltungsbereich ist nur die Versorgung mit Feuerungsanlagen zulässig, die mit Erdgas betrieben werden. Alle sonstigen Heizungsanlagen sind unzulässig.
Holzbetriebene Einzelöfen sind als Zusatzfeuerung ausnahmsweise zulässig, wenn sie automatisch schließende Türen (Bauart A 1) und eine bedarfsgesteuerte Frischluftzufuhr haben.

11. Nachrichtliche Eintragungen bzw. Hinweise (keine Festsetzungen)

11.1		-	vorhandene Bebauung
11.2		-	Flurstücksgrenze
11.3	12/3	-	Flurstücksbezeichnung
11.4	Zu beachten sind die Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO) und die Bausatzung der Stadt Baunatal, soweit dieser B-Plan keine anderen Festsetzungen trifft.		
11.5		-	private Verkehrsflächen
11.6		-	Bachlauf mit Böschung

Aufstellungsvermerke

Die Stadtverordnetenversammlung hat die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.09.1995 beschlossen.
Der Beschluß wurde am 21.09.1995 öffentlich bekanntgemacht

Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 28.09.1995 bis 31.10.1995.
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte am 17.10.1995.

Der Entwurf wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung beschlossen am 29. 04. 1996.

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort, Dauer und Hinweis, daß Anregungen und Bedenken während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 09. 05. 1996 ortsüblich in den "Baunataler Nachrichten".

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer eines Monats erfolgte gemäß § 3 BauGB vom 17. 05. 1996 bis 18. 06. 1996 einschließlich.

Die nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB am 09. 05. 1996 von der Auslegung benachrichtigt.

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen am 16. 09. 1996.

Der Magistrat
der Stadt Baunatal

Baunatal, den 23.09.1996

Grenzacker
Bürgermeister

Vermerk über die amtliche Bekanntmachung

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes wurde am 06.03.1997 öffentlich bekanntgegeben.

Gemäß § 12 BauGB tritt der Bebauungsplan mit der Bekanntmachung in Kraft.

Der Magistrat
der Stadt Baunatal

Baunatal, den 06.03.1997

Grenzacker
Bürgermeister

Vermerk über das Anzeigeverfahren

DER MAGISTRAT DER STADT BAUNATAL

Bebauungsplan Nr. 24
„ Heimbachwiesen "
3. Änderung

STADTBAUAMT
ENTWORFEN: Dreismann
BEARBEITET: Schreiber
GEPRÜFT:
GEÄNDERT:

BLATT NR.
MASSTAB 1 : 1000
GESCH.Z.:

BAUNATAL, DEN 04. 04. 1996

I.A. Dreismann