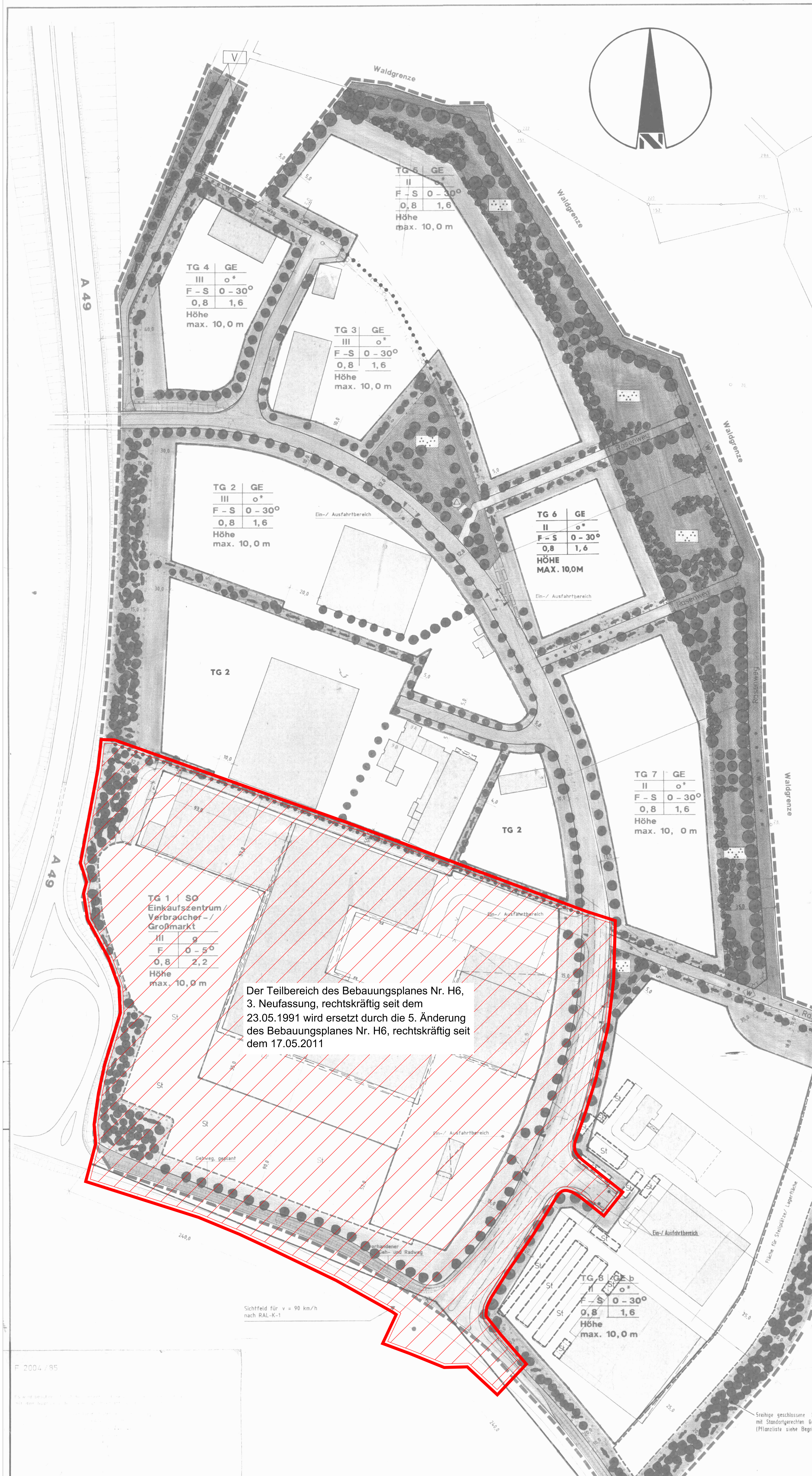

Bei irgendwelchen Funden im Zusammenhang mit den Ausführungen der Bauarbeiten ist das Landesamt für Denkmalpflege Hessen in Marburg unverzüglich zu verständigen.

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

GE — Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO Einzelhandelsbetriebe sind ausgeschlossen

GE b — Besonderes Gewerbegebiet (siehe § 1 Festsetzungen durch Text)

SO — Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO, Zweckbestimmung: Einkaufszentrum/ Großmarkt/ Verbrauchermarkt

Art der baulichen Nutzung

Teilgebiet	Nutzung
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Dachform	Dachneigung
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl

Höhe baulicher Anlagen (First oder Attika)

g — geschlossene Bauweise

o* — offene Baugrenze ohne Längenbegrenzung

F — Flachdach

S — Satteldach

GFZ z.B. 1,6 — Geschoßflächenzahl

GRZ z.B. 0,8 — Grundflächenzahl, soweit zeichnerisch keine kleineren Flächen festgesetzt sind.

z.B. III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

z.B. 10,0 m — max. Höhe der baulichen Anlage vom Anschnitt des natürlichen Außengeländes an der Außenwand bis Oberkante Dachfläche

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Ein-/ Ausfahrtsbereich

Örtliche Hauptwege für Fußgänger und für land-/ forstwirtschaftliche Belange

Sichtdreieck

Flächen für Versorgungsanlagen

Umformerstation

Grünflächen

Grünflächen

Parkanlage, öffentlich

Straßenbegleitgrün

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§9(1) 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9(1) 25 BauGB)

Baumpflanzungen

Strauchpflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9(1) 25 BauGB)

Baum (Erhaltung)

Strauch (Erhaltung)

Bäume und Sträucher innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind bei Inanspruchnahme neu zu pflanzen.

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

St — Stellplätze (siehe auch § 6 der Festsetzungen durch Text)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Leitungsrecht

Nachrichtliche Eintragungen

(keine Festsetzungen)

vorhandene Bebauung

Böschung

Flurstücksgrenze, vorhanden

Der gesamte Bebauungsplan liegt im Wasserschutzgebiet

Festsetzungen durch Text gemäß § 9 (1) und (4) BauGB in Verbindung mit § 118 HBO

§ 1 Besonderes Gewerbegebiet

Zulässig sind:
1. Anlagen gemäß § 8 BauNVO mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben, soweit unter Ziffer 2 anderes nicht festgelegt ist.
2. 1 Bau- und Heimwerkermarkt mit maximal 4 000 m² Verkaufsfläche.
   1 Markt für Garten- und Heimtierbedarf mit folgender Untergliederung:
   a) Geräte-Technik/ Heimtierfachmarkt mit maximal 1 600 m² Verkaufsfläche.
   b) Gewächshäuser für Pflanzen, Stauden und Sträucher bis 2 000 m² Grundfläche mit einem Verkaufsflächenanteil bis 20 % für diese Produkte.

Verkaufsflächen sind unbeschadet der Festlegung in Ziffer 2 Absatz b Flächen in einem Gebäude, die dem Kunden zugänglich sind bzw. auf denen ihm Waren auf dem Grundstück angeboten werden.

§ 2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Mindestens 30 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten und mit standortgerechten, laubabwerfenden und mit einem maximal 15%-igem Anteil von immergrünen Gehölzen zu bepflanzen. Diese Grünflächen müssen 25 bis 50 % Baum- und Strauchpflanzungen einschließen (1 Baum entspricht 25 m²; 1 Strauch entspricht 1 m²). Pflanzauswahl siehe Gehölzliste.
Im Gewerbegebiet ist jeweils zwischen den Grundstücksgrenzen eine mindestens 3-reihige geschlossene Schutzpflanzung anzulegen und zu unterhalten (1 Pflanze pro m²).
Pflanzauswahl siehe Gehölzliste.
Die Baum- und Schutzpflanzungen an den jeweiligen Grundstücksgrenzen sind nicht auf das Pflanzgebot für die nicht überbaubaren Flächen anzurechnen. Falls durch die Festsetzungen gemäß § 1 die Durchführung späterer zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstückes eine angemessene Schutzpflanzung erfolgt. In jeder Phase der Baudurchführung sind die gepflanzten Bäume vor schädigenen Einflüssen zu bewahren.

§ 3 Flächen gemäß § 9 (1) 20 BauGB

Die Flächen zum Waldgebiet "Junkerhain" sollen als vielfältig strukturierter Obergangsbereich zum Wald mit folgenden Elementen entwickelt werden: Baumreihe, Bauenhain, Feldgehölz, Wild- und Streuobst, extensive Grünlandfläche oder Gras- und Hochstaudenflure mit Sukzessionsentwicklung und Rasenweg.

§ 4 Flächen gemäß § 9 (1) 25 BauGB

Flächen gemäß § 9 (1) 25 BauGB sind mit standortgerechten, laubabwerfenden und mit einem maximal 15%-igen Anteil von immergrünen Gehölzen zu bepflanzen und zu unterhalten, und zwar je 5 m² ein Strauch (Pflanzhöhe 1,0 Meter) und je 50 m² ein Baum (Pflanzhöhe mindestens 5,0 Meter).
Die östliche Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist mindestens mit einer 5-reihigen Schutzpflanzung standortgerechter Gehölze dicht auszubilden und zu unterhalten.

§ 5 Vorhandene Bäume und Sträucher

Vorhandene Bäume und Sträucher sind soweit wie möglich zu erhalten und zu pflegen. Werden bei der Durchführung zulässiger Bauvorhaben Bäume oder Sträucher beseitigt, sind an anderer Stelle des Grundstückes angemessene, standortgerechte Ersatzbepflanzungen zu verwirklichen.

§ 6 Dach- und Gebäudebegrünung

Flachdächer im räumlichen Geltungsbereich können durch eine Extensivbegrünung mit niedrigen Stauden, Gehölzen, Wildkräutern und Gräsern versehen werden. 20 % der Außenwandlflächen sollten mit rankenden oder schlingenden Gewächsen begrünt werden.
Fassadenfronten von über 30 m Länge sind durch Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen (ca. alle 10 m) gliedernd zu gestalten; die Pflanzmaßnahmen sind auf die bauliche Anlage abzustimmen, z. B. auf Ein- und Ausgänge, architektonische Vorgaben, Belichtung etc.

§ 7 Oberflächenbefestigung

Der Asphalt- und Betonflächenanteil privater Zufahrtswege, Hof- und Stellplatzflächen darf 35 % nicht überschreiten. Eine Oberflächenbefestigung von Besucherparkplätzen mit Asphalt ist unzulässig.
Eine Befestigung neu anzulegender Rad- und Gehwegflächen mit Asphalt ist unzulässig.

§ 8 Garagen/ Stellplätze

Auf öffentlichen und privaten Parkplätzen ist für 4 - 6 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum fachgerecht zu pflanzen und zu unterhalten.
Für das Teilgebiet 1 wird die Pflanzung und Unterhaltung eines großkronigen Laubbaumes für 6 - 8 Stellplätze festgeschrieben.
Die Pflanzungen sind nicht auf die Pflanzgebote gemäß §§ 1 und 2 anzurechnen.
Die Bäume sind so anzuordnen, daß Stellplätze und Zufahrten durch die Baumkronen beschattet werden.

§ 9 Umgang mit Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser ist weitestgehend auf den Grundstücken in Zisternen bzw. Regenrückhaltebecken zurückzuhalten. Die Randbereiche der Regenrückhaltebecken sollten naturnah ausgebaut werden.
Das gesammelte Niederschlagswasser sollte im Rahmen der gegebenen Möglichkeiten als Brauchwasser genutzt werden.

§ 10 Freiflächen

Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherren in einem besonderen Freiflächenplan darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.
Die Anpflanzung von bodendeckenden Gehölzen und Ziersträuchern (Bodendecker) im Bereich der Verkehrsflächen ist nicht zulässig.

§ 11 Fassadengestaltung

Die Fassaden sind in den landschaftsverträglichen Farben Weißgrau, Grau, Erdbeige, Erdbraun und Hellolivgrün zu wählen.
Firmeneigene Farben bzw. Plakatfarben werden grundsätzlich auf max. 15 % der Außenwandflächen begrenzt. Großmuster wie Rauten, Kreise o. ä. sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich in das Gesamtvorhaben einfügen.
Werbung und Firmenzeichen sind grundsätzlich nur auf Gebäudeflächen zulässig.
Die von den Umrissen der Werbung gebildete Fläche darf 5 % der jeweiligen Wandfläche, auf der sie angebracht werden soll, nicht übersteigen.
Dachreiterwerbung ist unzulässig.

§ 12 Hochbauten an übergeordneten Straßen/ Sichtfelder

Hochbauten dürfen nach § 9 (1) FStrG im Abstand bis zu 40 Meter von der A 49, nach § 23 HStrG im Abstand bis zu 20 Meter von der L 3316 nicht errichtet werden. Die Baubeschränkungszone hat einen Abstand von 100 Meter vom Rand der befestigten Fahrbahn der A 49. Die Grundstücke entlang der L 3316 und A 49 sind lückenlos ohne Tür und Tor einzufriedigen.
Im Bereich der Sichtfeldfläche sind bauliche Anlagen und Lagerflächen sowie Bewuchs und Grundstückseinfriedungen über 0,75 Meter Höhe über dem jeweiligen Fahrbahnniveau der Landesstraße unzulässig.

Gehölzliste (Verwendungsbeispiele)

1. Laubbaumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen und Baumplatzbereiche

Der Stammumfang der Hochstämme muß zum Zeitpunkt der Pflanzung mindestens 16 - 18 cm betragen.
Arten: Tilia cordata "Greenspire" (Stadtlinde) oder Quercus robur (Stiel-Eiche)

2. Baumplätze

Standort auf wasserdurchlässigen Flächen wie Rasen, wassergebundener Decke, Schotter. Baumplätze sollten nur mit einer Art bepflanzt werden.
Aesculus cornea (Purpur-Kastanie), Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Carpinus betulus "Fastigiata" (Pyramidenhainbuche), Liquidambar styraciflua (Amberbaum), Robinia pseudoacacia "Bessonia" (Kugel-Akazie), Tilia vulgaris "Pallida" (Kaiser-Linde).

3. Anpflanzungen zur Landschaft und Feldgehölze

Bäume:
Acer campestre (Feld-Ahorn), Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Quercus robur (Stiel-Eiche), Carpinus betulus (Hain-Buche), Betula pendula (Sand-Birke), Popululus tremula (Zitter-Pappel), Prunus avium (Vogel-Kirsche), Sorbus aucuparia (Eberesche). Malus sylvestris (Wildapfel)

Sträucher:
Crataegus monogyna (Weiß-Dorn), Corylus avellana (Hasel), Cornus sanguinea (Hartriegel), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hundsrose) Salix caprea (Sal-Weide), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Rubus frutiosus (Brombeere), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Cornus mas (Kornelkirsche)

4. Pflanzungen an Fußwegen zur Landschaft

Bäume:
Obstbaumhochstämme (alte Sorten) oder Acer campestre (Feld-Ahorn), Prunus avium (Vogel-Kirsche), Malus sylvestris (Wildapfel)
Sträucher:
Crataegus monogyna (Weiß-Dorn), Corylus avellana (Hasel), Cornus sanguinea (Hartriegel), Ligustrum vulgare (Liguster), Rosa canina (Hundsrose) Prunus spinosa (Schlehe), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Rubus frutiosus (Brombeere), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Cornus mas (Kornelkirsche)

5. Erweiterte Schutzpflanzungen an der A 49

Quercus robur (Stiel-Eiche), Betula pendula (Sand-Birke), Populus tremula (Zitter-Pappel), Carpinus betulus (Hain-Buche), Acer campestre (Feld-Ahorn), Corylus avellana (Hasel), Salix caprea (Sal-Weide), Ligustrum vulgare (Liguster).

6. Baumreihen an den Grundstücksgrenzen und auf Grundstücksflächen

Acer platanoides "Emerald Queen" (Ahorn), Quercus rubra (Rot-Eiche), Corylus colurna (Baum-Hasel), Carpinus betulus (Hain-Buche), Betula pendula Sand-Birke), Tilia vulgaris "Pallida" (Kaiser-Linde).

7. Fassadenbegrünung

Kletterpflanzen:
Hedra helix (Efeu), Parthenocissus tricuspitata "Veichtii" (Wilder Wein), Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie).

Rank- und Schlingpflanzen:
Wisteria sinensis (Blauregen), Polygonum aubertii (Knöterich), Aristolochia durior (Pfeifenwinde).

8. Immergrüne Gehölze

Picea abies (Rot-Fichte), Picea (Fichte), Larix decidua (Europäische Lärche), Taxus baccata (Gemeine Eibe), Pinus silvestris (Gemeine Kiefer), Thuja occidentalis (Abendländischer Lebensbaum), Tsuga canadensis (Helmlockstanne).

Übersichtsplan M 1 : 10 000

Aufstellungsvermerke

Die Stadtverordnetenversammlung hat die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 26.03.1990 beschlossen.
Der Beschluß wurde am 27.09.1990 öffentlich bekanntgemacht.
Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 05.10.1990 bis 26.10.1990.
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte am 22.11.1990 .
Der Entwurf wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung beschlossen am 29.10.1990
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 15.11.1990 ortsüblich in den "Baunataler Nachrichten".
Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer eines Monats erfolgte gemäß § 3 BauGB vom 23.11.1990 bis 28.12.1990 einschließlich.
Die nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB am 22.11.1990 von der Auslegung benachrichtigt.
Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen am 18.03.1991

Baunatal, den 19.03.1991

Der Magistrat der Stadt Baunatal
Grenzner Bürgermeister

(Siegel: STADT BAUNATAL LANDKREIS KASSEL)

Vermerk über die amtliche Bekanntmachung

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes wurde am 23.05.1991 öffentlich bekanntgegeben.

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

Baunatal, den 23.05.1991

Der Magistrat der Stadt Baunatal
Grenzner Bürgermeister

(Siegel: STADT BAUNATAL LANDKREIS KASSEL)

Vermerk über das Anzeigeverfahren

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 2. Mai 1991, Az.: 34- BAUNATAL 11

Regierungspräsidium Kassel
Im Auftrage:

(Siegel: REGIERUNGSPRÄSIDIUM KASSEL)

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes wird der Bebauungsplan Nr. 6 "Haidenküppel/ Baunahain", Stadtteil Hertingshausen, 1. Änderung, rechtskräftig seit dem 29.10.1974, ersetzt.
Die 2. Änderung wurde nicht rechtskräftig.

3. Änderung u. Neufassung

DER MAGISTRAT DER STADT BAUNATAL

Bebauungsplan Nr. 6 H „Haidenküppel - Baunahain" Stadtteil Hertingshausen			STADTBAUAMT
			ENTWORFEN: Dreismann, Klokow
			BEARBEITET: Brossel, Schreiber
			GEPRÜFT:
BLATT NR.	MASSTAB 1:1000	GESCH.Z.:	GEÄNDERT:
BAUNATAL, im Oktober 1990 DER BÜRGERMEISTER I.A.			