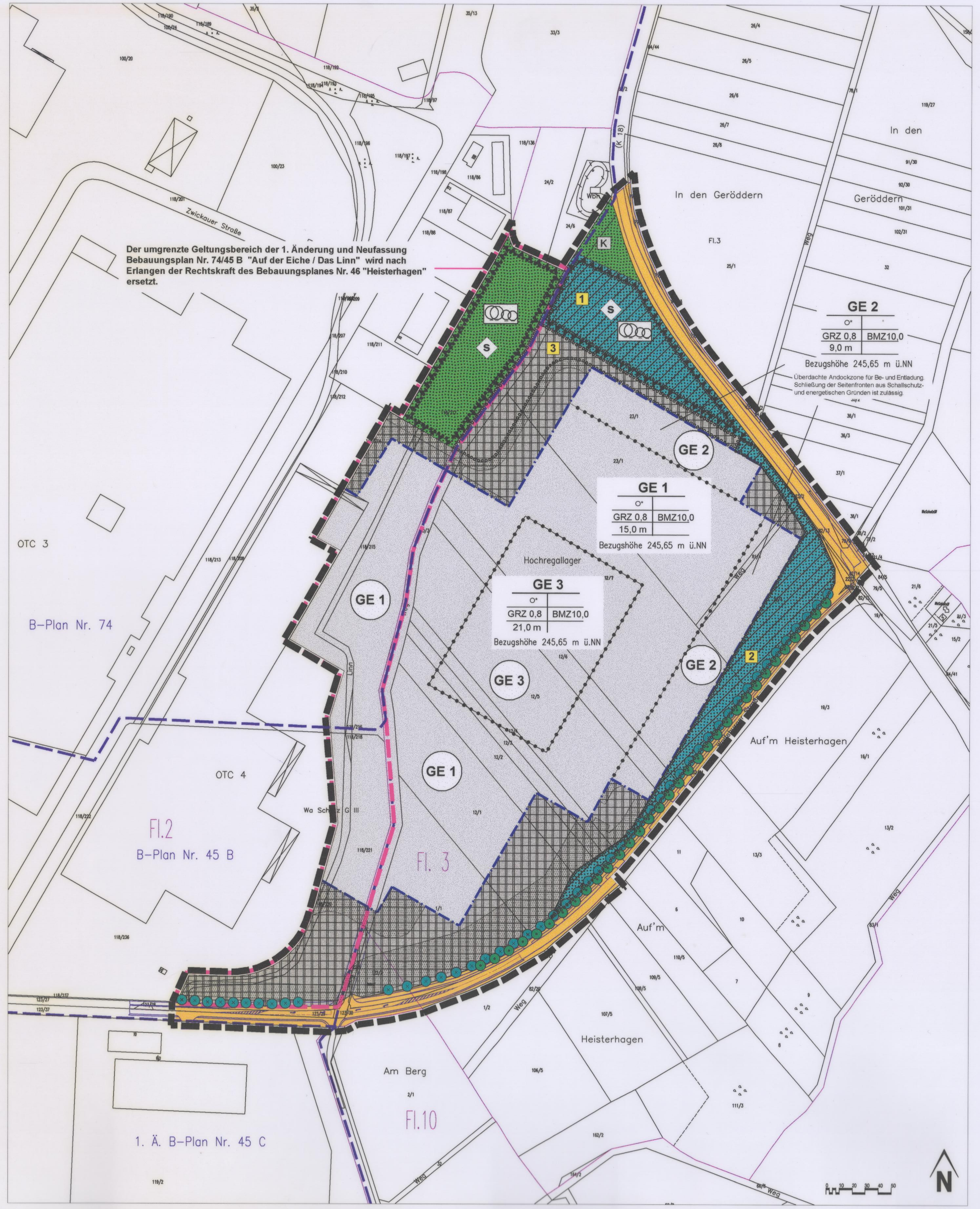
Planausschnitt
1. Änderung und Neufassung Bebauungsplan Nr. 74/45 B
"Auf der Eiche / Das Linn"

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs 1. Änderung und Neufassung Bebauungsplan Nr. 74/45 B "Auf der Eiche / Das Linn"

Grenze des Änderungsbereichs

PLAN UND PLANZEICHEN



Die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen, vorhandene bauliche Anlagen, Straßen und Plätze stimmen mit dem Liegenschaftskataster mit Stand vom November 2009 überein.

PLANZEICHENERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

RECHTSGRUNDLAGEN (in der jeweils gültigen Fassung)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Hess. Wassergesetz (HWG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Garagenverordnung (GAVO)
- Stellplatzsatzung der Stadt Baunatal

1. Grenzen (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

1.2 Grenze des Änderungsbereichs 1. Änderung und Neufassung Bebauungsplan Nr. 74/45 B "Auf der Eiche / Das Linn"

1.3 Grenzen der angrenzenden Bebauungspläne

1.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 GE — Gewerbegebiet – GE 1, GE 2 und GE 3 (§ 8 BauNVO)
Einzelhandel und Großhandelsbetriebe mit einzelhandelsähnlicher Verkaufsstruktur sind unzulässig.

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Bauweise	
Grundflächenzahl	Baumassenzahl
max. Höhe der baulichen Anlagen	

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

3.1 0,8 GRZ – Grundflächenzahl

3.2 10,0 BMZ – Baumassenzahl

3.3 15,0 m GE 1 – max. Höhe der baulichen Anlagen
9,0 m GE 2 – max. Höhe der baulichen Anlagen (Andockzone)
21,0 m GE 3 – max. Höhe der baulichen Anlagen (Hochregallager)

4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1 Baugrenze

4.2 Überbaubare Grundstücksfläche

4.3 Nicht überbaubare Grundstücksfläche

<u>Nebenanlagen</u> im Sinne des § 14 BauNVO sind auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.4 O* Offene Bauweise, jedoch ohne Einschränkung der zulässigen Länge der Bauwerke

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6.1 Öffentliche Grünfläche

6.2 K Öffentliche Grünfläche – Kirchhof / Rasenfläche mit Einzelbäumen

6.3 Private Grünfläche

6.4 Flächen zur landschaftlichen Eingrünung / bepflanzter Erdwall

7. Flächen für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 S Geländemodellierung zum Sichtschutz
Die im Bebauungsplan dargestellten Flächen sind als Erdwall mit bis zu einer maximalen Höhe von 8 m mit differenzierten Höhen aufzuschütten. Für die Aufschüttung ist nur unbelastetes inertes Bodenmaterial zu verwenden.

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

8.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Die Grenzabstände für Pflanzungen (§ 39 Hess. NRG) sind einzuhalten.

8.1.1 1 Die Fläche ist durch die Bepflanzung mit standortgerechten und einheimischen Gehölzen lt. Pflanzliste zu gestalten. Um eine schnelle Wirkung zu erzielen, sind Sträucher (Str. 2xv- 60–100) und Heister (Hei 2xv- 100–150) und Hochstämme zu pflanzen. 50 % der Fläche sind mit Heistern und Sträuchern zu bepflanzen, 10 % mit Hochstämmen. Die restlichen 40 % der Flächen sind als Gras- und Staudenflur zu entwickeln.

8.1.2 2 Die Fläche ist mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen lt. Pflanzliste zu gestalten. Um eine schnelle Wirkung zu erzielen, sind Sträucher (Str. 2xv- 60–100) und Heister (Hei 2xv- 100–150) und Hochstämme zu pflanzen. 60 % der Fläche sind mit Heistern und Sträuchern zu bepflanzen, 20 % mit Hochstämmen. Die restlichen 20 % der Flächen sind als Gras- und Staudenflur zu entwickeln.

8.1.3 3 Die Fläche ist mit standortgerechten einheimischen Gehölzen lt. Pflanzliste zu gestalten. 50 % sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, 30 % der Fläche sind als Gras- und Staudenflur zu entwickeln. Bei Bedarf können 20 % der Fläche als Stell- und Lagerfläche genutzt werden (z.B. staplerbefahrbare Betonpflasterflächen).

8.2 Anpflanzung von Laubbaumhochstämmen laut Pflanzliste
Die dargestellten Gehölze sind entwurfsabhängig veränderbar.

8.3 Anpflanzung von Laubbaumhochstämmen auf privater Grundstücksfläche laut Pflanzliste. Die dargestellten Gehölze sind entwurfsabhängig veränderbar.

8.4 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8.5 Umgrenzung von Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (vgl. TEIL B Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme zum Bebauungsplan Nr. 46 "Heisterhagen")

9. Zuordnung der Ausgleichsflächen

9.1 A Zuordnung der Ausgleichsmaßnahme für private Eingriffe

Die im Bebauungsplan mit "A" gekennzeichneten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen sowie die darauf auszuführenden Ausgleichsmaßnahmen sind dem Bebauungsplan als Sammelausgleichsmaßnahme gem. Bundesnaturschutzgesetz für private Eingriffe durch Überbauung und Versiegelung zugeordnet.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind sofort nach Inanspruchnahme des Baugebietes durchzuführen. Bei teilweiser Inanspruchnahme der Industrie- bzw. Gewerbegebietsflächen sind die zugeordneten Ausgleichsflächen proportional zum Eingriff umzusetzen.

10. Planzeichen ohne Festsetzungscharakter – Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme

10.1 Flurgrenzen

10.2 Flurstücksgrenzen

10.3 23/1 Flurstücksbezeichnung

10.4 Fl. 3 Flurbezeichnung

10.5 Darstellung privater Verkehrsflächen innerhalb nicht überbaubarer Flächen (ohne Festsetzungscharakter)

10.6 Differenzierte Darstellung der Aufteilung der öffentlichen Verkehrsfläche mit Fahrbahn und geplanten Linksabbieger (nachrichtlich ohne Festsetzungscharakter)

10.7 Darstellungen außerhalb des Geltungsbereichs sind nur nachrichtlich.

<u>Textfestsetzungen</u>

1. Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Zwei Drittel stehen den internen Betriebsabläufen (z. B. Erschließungsstraßen, Lagerflächen und Stellplatzflächen) zur Verfügung. Das restliche Drittel ist grünordnerisch ohne versiegelnde Oberflächenmaterialien anzulegen. 50 % davon sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen; die verbleibenden 50 % sind als extensive Rasenfläche zu unterhalten.

2. Werden in den nicht überbauten überbaubaren Flächen oder nicht überbaubaren Flächen dauerhaft Erschließungsstraßen vorgesehen, sind sie durch standortgerechte, hochstämmige Baumreihen als Alleen anzulegen (Pflanzabstand 10 m). Die Pflanzstreifen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Für Einzelbäume sind Baumscheiben von mindestens 3 qm anzulegen.

3. Nach der Parzellierung ist an den Grundstücksgrenzen jeweils ein mindestens 3 m breiter Pflanzstreifen mit einer 3-reihigen Gehölzpflanzung fachgerecht anzulegen und zu unterhalten (1 Pflanze/qm).

Alternativ ist jeweils eine Baumreihe in 1,5 m Abstand zur Grundstücksgrenze mit einer freiwachsenden oder geschnittenen Hecke anzupflanzen. Die Arten sind der Pflanzliste zu entnehmen. Für betrieblich notwendige Belange ist die teilweise Unterbrechung der Pflanzstreifen zulässig, soweit sie an anderer Stelle des Baugrundstückes ausgeglichen wird.

Bei unabweisbaren betrieblichen Sicherheitsinteressen kann ausnahmsweise auf einen geschlossenen Pflanzstreifen verzichtet werden, wenn mindestens alle 8 m ein großkroniger standortgerechter Laubbaum gepflanzt wird und die übrigen Pflanzungen nach Satz 1 an anderer Stelle nachgeholt werden.

4. Falls durch die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern die Durchführung späterer Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, kann die Beseitigung erfolgen, wenn an anderer Stelle für eine angemessene Ersatzpflanzung Sorge getragen wird. In jeder Phase der Baudurchführung sind die gepflanzten Bäume und Sträucher vor schädigenden Einflüssen zu bewahren.

5. Bei der Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie bei den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden für 1 Laubbaumhochstamm 25 qm und für 1 Strauch / Heister 2 qm angerechnet.

6. Oberflächenmaterialien
Bituminöse und gepflasterte Oberflächen sind ausschließlich für Fahrbahnen und Grundstücks- und Gebäudezufahrten als auch für Höfe und Lagerflächen zulässig, die für den Schwerverkehr zugänglich als auch vom Betriebsablauf notwendig sind. Stellplätze und sonstige Höfe und Lagerflächen sollten mit wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien ausgebaut werden. Diese Festsetzungen gelten nur, sofern ihnen wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen.

7. Bohrungen, Erdaufschlüsse und sonstige Bodeneingriffe mit wesentlicher Minderung der Grundwasserüberdeckung sind nicht zulässig, außer dass fachbehördlich festgestellt wird, dass eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften ausgeschlossen ist.

8. Freiflächen
Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherrn in einem Freiflächenplan darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.

9. Fassadenfronten von über 30 m Länge sind durch Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen (10 m Abstand) gliedernd zu gestalten; die Pflanzmaßnahmen sind auf die bauliche Anlage abzustimmen, z. B. auf Ein- und Ausgänge, architektonische Vorgaben, Belichtung etc..

10. Auf den Stellplatzanlagen ist für je 6 Stellplätze mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Diese Bäume sind so auf den Parkplätzen anzuordnen, dass die Baumkronen die Stellplätze beschatten. Diese Baumpflanzungen sind nicht auf das Pflanzgebot für die nicht überbaubaren Flächen anzurechnen.

11. Die Fassaden sind in den landschaftsverträglichen Farben Weißgrau, Grau, Erdbeige, Erdbraun und Hellolivgrün zu wählen. Farbtönungen der Signalfarben Rot, Orange, Blau, Gelb und Grün werden grundsätzlich auf max. 10 % der Außenwandflächen begrenzt. Großmuster wie Rauten, Kreise o. ä. sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich in das Gesamtvorhaben einfügen. Werbeanlagen 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.

12. Lärmschutzmaßnahmen
Gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz sind schädliche Umwelteinwirkungen zu vermeiden. Für die Wohnbebauung der Stadtteile Rengershausen und Guntershausen darf der ankommende Schall nicht zur Überschreitung der relevanten Grenzwerte führen. Als Orientierungswerte sind die Grenzwerte der entsprechenden Verordnungen heranzuziehen.

Hinweise

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

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Die Installation einer Wärmepumpe ist gemäß § 17 und § 19 des Hessischen Wassergesetzes erlaubnispflichtig. Der Erlaubnisantrag ist rechtzeitig vor Installation bei der Abteilung Wasser- und Bodenschutz beim Landkreis Kassel zu beantragen.

Pflanzliste

<u>Hochstämmige Laubbäume</u>
Straßenbäume und Baumgruppen zur inneren Durchgrünung
(Hochstamm StU mindestens 14/16 cm)

Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Feldahorn (Acer campestre)
Gemeine Esche (Fraxinus excelsior)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Platane (Platanus acerifolia)
Robinie (Robinia pseudoacacia)
Stieleiche (Quercus robur)
Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
Spitzahorn (Acer platonoides)
Winterlinde (Tilia cordata)

<u>Flächige Gehölzanpflanzungen</u>
Die Baum-/ Strauchpflanzungen sind in Gruppen von 5–10 Pflanzen einer Art je Gruppe zu pflanzen. Der Reihenabstand beträgt 1,00 m, der Pflanzabstand 2,00 m. Innerhalb des Feldgehölzes sind Hochstämme zu pflanzen.

<u>Bäume</u> (Hochstämme StU mindestens 8/10 cm und Heister 2x verpflanzt, Höhe 100–150 cm):
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Esche (Fraxinus excelsior)
Feldahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Stieleiche (Quercus robur)
Traubeneiche (Quercus petraea)
Vogelkirsche (Prunus avium)

<u>Schnellwüchsige und wintergrüne Arten:</u>
Berliner Lorbeerpappel (Populus berolinensis)
Säulenpappel (Populus nigra 'Italica')
Waldkiefer (Pinus sylvestris)

<u>Sträucher:</u>
Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
Hartriegel (Cornus sanguinea)
Hasel (Corylus avellana)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Salweide (Salix caprea)
Schlehe (Prunus spinosa)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Trauben-Holunder (Sambucus racemosa)
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Wildapfel (Malus sylvestris)
Wildbirne (Pyrus communis)
Wildrose (Rosa canina)

Der Bebauungplan Nr. 46 "Heisterhagen" der Stadt Baunatal, Gemarkung Kirchbauna / Rengershausen besteht aus Teil A (Bebauungsplan) und Teil B (externe Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)

AUSFERTIGUNGSVERMERK
Die vorliegende Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 46 "Heisterhagen" der Stadt Baunatal, Gemarkung Kirchbauna / Rengershausen entspricht der von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Baunatal am 29.08.2011 beschlossenen Satzung.

Der Magistrat
der Stadt Baunatal

Baunatal, den 30. AUG. 2011

Engler-Kurz
Erste Stadträtin

STADT BAUNATAL 18 LANDKREIS KASSEL

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSVERMERKE

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Baunatal hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 "Heisterhagen" Gemarkung Kirchbauna/Rengershausen gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.06.2010 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.06.2010 öffentlich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 23.12.2010 bis einschließlich 28.01.2011.
Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte ortsüblich in den "Baunataler Nachrichten" am 15.12.2010.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 23.12.2010 bis einschließlich 28.01.2011. (Anschreiben vom 20.12.2010)

Der Entwurf wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung am 23.05.2011 beschlossen.

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort, Dauer und Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB am 25.05.2011 ortsüblich in den "Baunataler Nachrichten".

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 03.06.2011 bis einschließlich 04.07.2011.

Die nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 3 Abs. 2, Satz 3 BauGB am 27.05.2011 von der Auslegung benachrichtigt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 03.06.2011 bis einschließlich 04.07.2011.

Der Bebauungsplan Nr. 46 "Heisterhagen" wurde gem. § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Baunatal am 29.08.2011 als Satzung beschlossen.

Der Magistrat
der Stadt Baunatal

Baunatal, den 30. AUG. 2011

Engler-Kurz (Erste Stadträtin)

STADT BAUNATAL 18 LANDKREIS KASSEL

VERMERK ÜBER DIE AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 22.02.2012 gem. § 10 BauG ortsüblich bekanntgegeben.

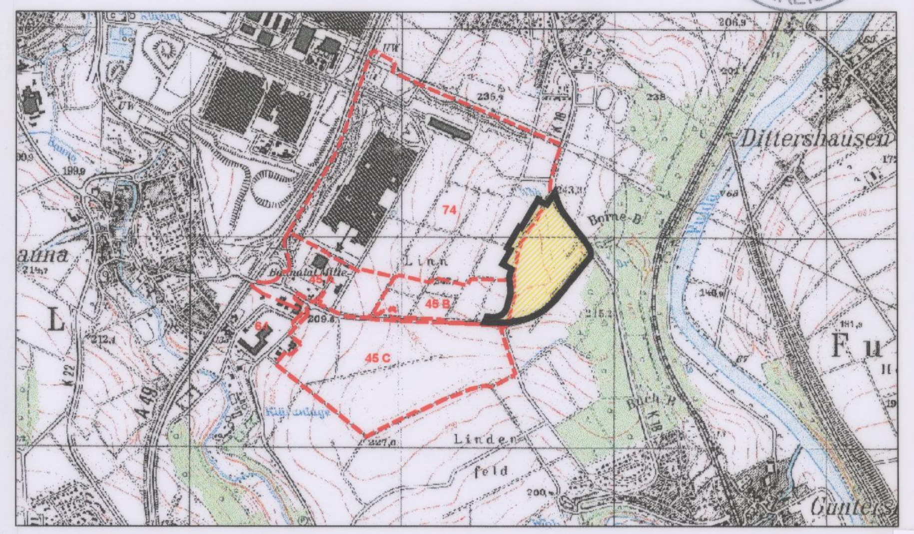
Der Bebauungsplan Nr. 46 "Heisterhagen" Gemarkung Kirchbauna/Rengershausen tritt gem. § 10 (3) BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Der Magistrat
der Stadt Baunatal

Baunatal, den 23. FEB. 2012

Engler-Kurz (Erste Stadträtin)

STADT BAUNATAL 18 LANDKREIS KASSEL



Lageplan: Maßstab 1 : 25.000

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 46 "Heisterhagen" wird der Änderungsbereich der 1. Änderung und Neufassung Bebauungsplan Nr. 74/45 B "Auf der Eiche / Das Linn" (rechtskräftig seit 31.08.2000) ersetzt.

TEIL A
Bebauungsplan Nr. 46 "Heisterhagen"
der Stadt Baunatal,
Gemarkung Kirchbauna / Rengershausen

Bearbeitet durch:
Planungsgruppe
Stadt und Land
Büro für Stadt- und Landschaftsplanung
Kohlenstraße 20, 34 121 Kassel
Tel.: 0561-26218, Fax.: 0561-26277
e-mail: planung@psl-kassel.de

<u>Auftraggeber:</u>
Magistrat der
STADT BAUNATAL
Marktplatz 14
34 225 Baunatal

Datum: August 2011 Maßstab 1 : 2.000