LAGEPLAN

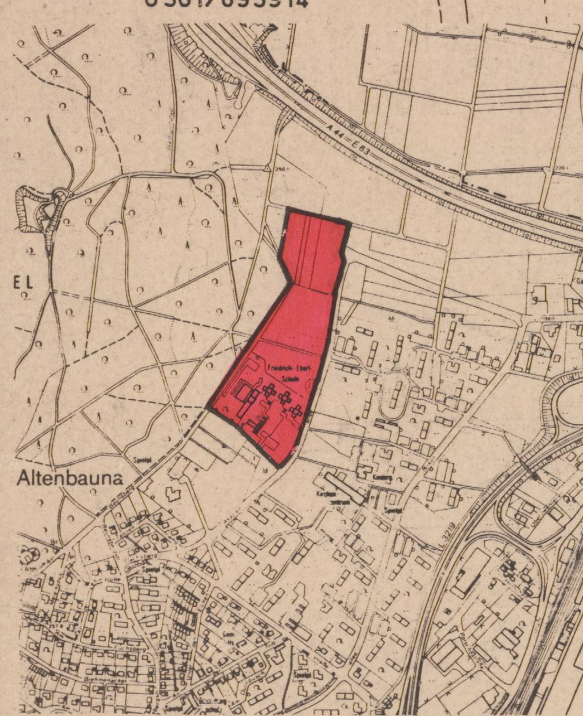
Gemeinde Baunatal
Gemarkung Altenbauna
Flur 1+6
Maßstab 1:1000

Ich bestätige auf Grund der benutzten und vom Katasteramt bescheinigten Unterlagen des Liegenschaftskatasters, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

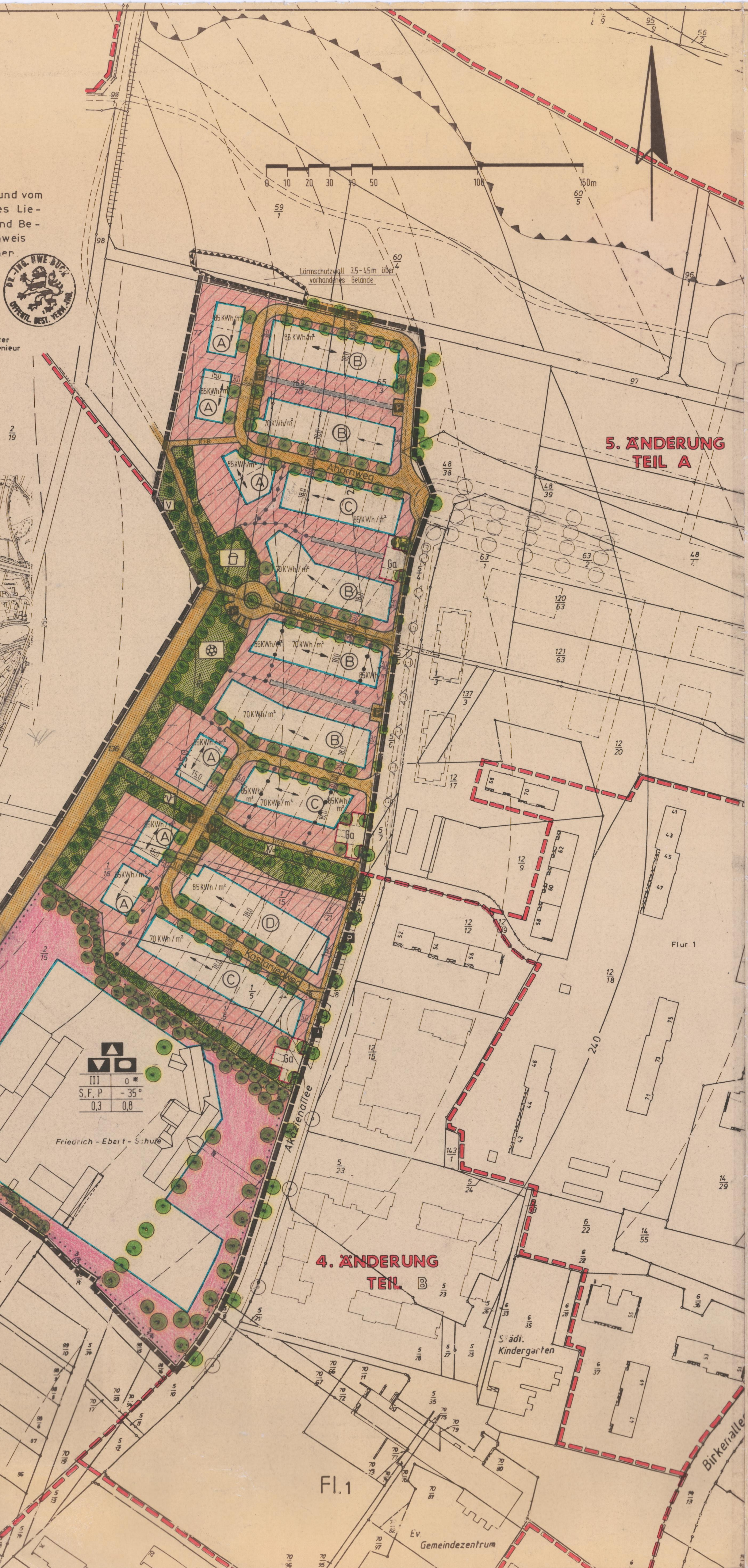
Kassel, den 19.12.1988

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Dr.-Ing. Uwe Buck
Öffentl. best. Vermessungsingenieur
Eichenbergstraße 13
3500 Kassel
Telefon 0561/ 85910
0561/895914



Übersichtsplan M 1:10 000



Ⓐ **WA**

II	Ⓓ (Dreieck)
S	35-45°
0,3	0,6

max. Traufhöhe 4,0m

Ⓑ **WA**

II	g
S	35-45°
0,4	0,8

max. Traufhöhe 4,0m

Ⓒ **WA**

(II)	g
S	35-45°
0,4	1,0

Ⓓ **WA**

II	g
S	35-45°
0,4	1,0

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)

maximale Traufhöhe

1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet
Die folgenden Nutzungen sind nur im Erdgeschoß zulässig:
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe;
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Alle anderen Geschosse dienen ausschließlich dem Wohnen.
Die Anzahl der Wohneinheiten darf max. so hoch sein, daß die notwendigen Stellplätze entlang der Vorderfront des Gebäudes (einreihig in Senkrechtaufstellung) rechnerisch untergebracht werden können.

1.2 II - Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (Beispiel)

1.3 (II) - Zahl der Vollgeschosse, zwingend (Beispiel)

1.4 o* - offene Bauweise ohne Längenbegrenzung

1.5 Ⓓ (Dreieck) - nur Doppelhäuser zulässig

1.6 g - geschlossene Bauweise

1.7 S - Satteldach (siehe auch 13.2)

1.8 0,4 - Grundflächenzahl (Beispiel)

1.9 0,8 - Geschoßflächenzahl (Beispiel)

1.10 max. Traufhöhe 4 m - Die festgesetzte Traufhöhe bemißt sich vom gewachsenen Boden bergseits bis zur Schnittfläche der Außenwand mit der Sparrenunterkante.

1.11 Drempel - Bei Gebäuden mit festgesetzter Traufhöhe sind Drempel bis 1,2 m zulässig.

1.12 35 - 45° - Dachneigung

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 - Festsetzung der Haupt-Firstrichtung von Gebäuden mit Satteldächern

2.3 - überbaubare Grundstücksfläche

2.4 - nicht überbaubare Grundstücksflächen

3. Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB

3.1 - Flächen für den Gemeinbedarf

3.2 - Schule

3.3 - sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

3.4 - kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

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

4.1 - öffentliche Straßenverkehrsflächen

4.2 P - öffentliche Parkplätze

4.3 F/R - Öffentlicher Fuß- und Radweg

5. Flächen für Versorgungsanlagen gemäß § 9 (1) Nr. 12 BauGB

5.1 - Umformerstation

5.2 - Druckerhöhungsstation

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

6.1 - öffentliche Grünfläche

6.2 - private Grünfläche
Über die zeichnerisch festgesetzten Bäume hinaus sind mind. 50 % der Flächen mit Gehölzen zu bepflanzen, davon mindestens die Hälfte Sträucher (siehe Pflanzliste 7.9 d)

6.3 - Spielplatz

6.4 - Ballspielplatz

6.5 V - Straßenbegleitgrün

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

7.1 - Vorhandene Bäume

Der vorhandene Bewuchs ist soweit wie möglich zu schonen. 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).

7.2 - Anzupflanzende Bäume

Straßenbäume sind als Hochstämme 3xv mit einem Stammumfang von mind. StU 14/16 zu pflanzen.
Die Standorte der zu pflanzenden Gehölze sind in ihrer Lage (entwurfsabhängig) veränderbar.

7.3 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind mindestens 30 % der Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Mindestens 1/3 dieser gärtnerisch genutzten Fläche ist mit Gehölzen zu bepflanzen. (1 großkroniger Baum entspricht 20 m^2, 1 kleinkroniger Baum entspricht 10 m^2, 1 Strauch entspricht 1 m^2)
Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf sind mind. 10 % der Grundstücksfläche mit Sträuchern zu bepflanzen. Pro 250 m^2 Grundstücksfläche ist ein einheimischer hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die vorhandenen zeichnerisch oder für die Stellplätze festgesetzten Bäume können angerechnet werden. Mindestens 80 % der verwendeten Gehölze müssen standortgerecht und faunistisch bedeutsam sein (siehe Pflanzliste).

7.4 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.

7.5 Im WA ist auf jedem Baugrundstück zwischen Straßenbegrenzung und vorderer Baugrenze mindestens ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Baumart ist der Pflanzliste (7.9 a - c) zu entnehmen.

7.6 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.

7.7 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.

7.8 Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen einschließlich der Einschnitte und Dachaufbauten ist über ein separates Leitungsnetz in Zisternen auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten. Das Fassungsvermögen sollte im WA mind. 2 m^3 je Wohneinheit, im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf mind. 1 m^3 je 100 m^2 Dachfläche betragen. Für extensiv begrünte Dachflächen wird keine Sammlung des Oberflächenwassers festgesetzt.

7.9 Pflanzliste

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

b) Einzelbäume, kleinkronig:
Rotdorn, Eberesche, Feldahorn, Birke, Apfeldorn, Blumenesche, Mehlbeere, Zierapfel, Kugelahorn

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

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

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

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

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

9.1 - Gemeinschaftsgaragen

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

9.3 Stellplätze und Garagenzufahrten benachbarter Baugrundstücke sind in der Regel nebeneinander von Osten (Akazienallee) beginnend anzuordnen. Ausnahmsweise kann eine andere Anordnung zugelassen oder verlangt werden, wenn dadurch eine gegenüberliegende Anordnung auf beiden Straßenseiten erreicht werden kann.

9.4 Garagen sind in die Baukörper zu integrieren und in Form und Gestaltung diesen anzupassen.
Freistehende oder angebaute Garagen oder Carports können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie mit einer extensiven Dachbegrünung versehen werden oder dem OG als Freifläche zugeordnet sind.

9.5 Carports können zwischen Straße und Baugrenze errichtet werden, wenn die brandschutztechnischen Erfordernisse berücksichtigt werden, ein Abstand der Stützen von mindestens 1 m und des auskragenden Daches von mindestens 0,5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche sichergestellt ist und eine intensive Berankung des Carports mit standortgerechten Rankpflanzen erfolgt.

9.6 - Gemeinschaftsweg

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

10.1 - Leitungsrecht

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

11.1 Im Geltungsbereich ist nur die Versorgung mit Fernwärme oder Feuerungsanlagen zulässig, die mit Erdgas betrieben werden. Alle sonstigen Heizungsanlagen sind unzulässig.

12. Festsetzung von Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

12.1 Der Heizwärmebedarf für Wohngebäude (Energiekennwert Heizwärme) darf im Teil 1 des räumlichen Geltungsbereichs 85 kWh/m^2 und Jahr sowie im Teil 2 des räumlichen Geltungsbereichs 70 kWh/m^2 und Jahr nicht überschreiten. Der Nachweis ist mit dem Bauantrag nach dem Rechenverfahren des Leitfadens "Energie im Hochbau - energiebewußte Gebäudeplanung" des Hess. Ministeriums für Umwelt, Energie- und Bundesangelegenheiten vorzulegen.

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

13.1 - Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

13.2 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

13.3 - Grenze der angrenzenden Bebauungspläne

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

14.1 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. Dachflächen mit weniger als 15° Neigung sind zu begrünen, wenn sie nicht einem benachbarten Gebäudeteil als nutzbare Freifläche zugeordnet sind. Die Dicke der Substratschicht soll mind. 5 cm betragen.

14.2 Bei den Doppelhäusern können ausnahmsweise andere Dachformen zugelassen werden, wenn sie sich in die städtebauliche Situation einfügen.

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

14.4 Zwischen benachbarten Gebäuden der geschlossenen Bebauung 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.

14.5 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 zulässig.

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

14.7 Als straßenseitige Einfriedigung der Grundstücke werden nur lebende Hecken (siehe Pflanzliste) oder berankte Zäune bis zu einer Höhe von 0,8 m zugelassen.
Als Abgrenzung zum Waldrandweg ist eine freiwachsende Hecke vorzusehen (siehe Pflanzliste 7.9 d)
Als Abgrenzung zu den öffentlichen Parkplätzen sind nur geschnittene Hecken zulässig.

14.8 Müllbehälterstandorte sind durch Hecken einzufassen oder baulich zu integrieren.

15. Nachrichtliche Eintragungen bzw. Hinweise (keine Festsetzungen)

15.1 - vorhandene Bebauung

15.2 - Flurstücksgrenze

15.3 4/12 - Flurstücksbezeichnung

15.4 Zu beachten sind die Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO) und die Bausatzung der Stadt Baunatal, soweit dieser B-Plan keine anderen Festsetzungen trifft.

15.5 - - - - - - - - - geplante Grundstücksgrenzen

Aufstellungsvermerke

Die Stadtverordnetenversammlung hat die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.02.1989 eschlossen.
Der Beschluß wurde am 02.03.1989 öffentlich bekanntgemacht

Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 13.03.1989 bis 14.04.1989.
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte am 20.05.1994.
Der Entwurf wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung beschlossen am 19.09.1994.

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 29. 09. 1994 ortsüblich in den "Baunataler Nachrichten".

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer eines Monats erfolgte gemäß § 3 BauGB vom 06.10.1994 bis 07. 11. 1994 einschließlich.

Die nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB am 05.10.1994 von der Auslegung benachrichtigt.

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen am 15.05.1995.

Der Magistrat
der Stadt Baunatal

Baunatal, den 07.06.1995

Grenacher
Bürgermeister

Vermerk über die amtliche Bekanntmachung

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes wurde am 21.12.1995 öffentlich bekanntgegeben.

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

Der Magistrat
der Stadt Baunatal

Baunatal, den 05.01.1996

Grenacher
Bürgermeister

Vermerk über das Anzeigeverfahren

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird bei Erfüllung von Maßgaben und/oder Auflagen nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 24. Okt. 1995, Az.: 34- BAUNATAL 11
Regierungspräsidium Kassel
Im Auftrage:

Grenacher
Bürgermeister

„gleichzeitig Neufassung dieses Teilbereiches"

DER MAGISTRAT DER STADT BAUNATAL	
Bebauungsplan Nr. 1 5. Änderung Teil B „Am Baunsberg"	STADTBAUAMT ENTWORFEN: Klokow BEARBEITET: Schreiber GEPRÜFT:
BLATT NR. / MASSTAB 1:1000 / GESCH.Z.:	GEÄNDERT:
BAUNATAL, im November 1994 DER BÜRGERMEISTER I.A.	