

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

ahl der Vollgeschosse	Bauweise
Dachform	Dachneigung
Grundflächenzahl, soweit eichnerisch keine kleineren berbaubaren Flächen festge- etzt sind.	Geschoßflächenzahl

Reines Wohngebiet Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (Beispiel) offene Bauweise Satteldach Grundflächenzahl (Beispiel) GRZ Geschoßflächenzahl (Beispiel) GFZ Bei eingeschossigen Gebäuden sind Drempel bis 0,85 m zulässig

Dachneigung Wenn im Rahmen der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes und den Bestimmungen der HBO Dachgeschosse als zusätzliche Vollgeschosse entstehen, können diese ausnahmsweise zugelassen werden,

sofern die Grund- und Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.

2. Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen; Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

überbaubare Grundstücksfläche

2.1

nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

öffentliche Straßenverkehrsflächen

3.2 F/R - Öffentlicher Fuß- und Radweg

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

- Umformerstation

## 5. Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB

öffentliche Grünfläche

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

6.1 ( ) Anzupflanzende Bäume

Straßenbäume sind als Hochstämme 3 x v mit einem Stammumfang von mind. StU14/16 zu pflanzen. Die Standorte der zu pflanzenden Gehölze sind in der Lage (entwurfsabhängig) veränderbar.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Die nach Norden und Westen zur freien Landschaft hin liegenden Grundstücke sollen Gehölzpflanzstreifen aufweisen im Norden ca. 3,0 m Breite, im Westen ca. 5,0 m Breite.

6.3 Im reinen Wohngebiet (WR) sind mindestens 30 % der Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Mindestens 1/3 dieser gärtnerisch genutzten Fläche ist mit Gehölzen zu bepflanzen. (1 großkronigen Baum entspricht 20 m², 1 kleinkroniger Baum entspricht 10 m², 1 Strauch entspricht 1 m<sup>2</sup>). Mindestens 80 % der verwendeten Gehölze müssen standortgerecht und faunistisch bedeutsam sein (siehe Pflanzliste).

6.4 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.

6.5 Im WR ist auf jedem Baugrundstück zwischen Straßenbegrenzungen und vorderer Baugrenze mindestens ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Baumart ist der Pflanzliste zu entnehmen.

6.6 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.

6.7 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 WR mind. 2 m³ je Wohneinheit Dachfläche betragen. Für extensiv begrünte Dachflächen wird keine Sammlung des Oberflächenwassers festgesetzt.

## 6.8 Pflanzliste

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

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

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

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

7.1 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.

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

8.1 Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

8.2 Garagen sind in die Baukörper zu integrieren und in Form und Gestaltung 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.

8.3 Carports können zwischen Straße und Baugrenze errichtet werden, wenn die brandschutztechnischen Erfordernisse berücksichtigt werden, ein Abstand des auskragenden Daches von mindestens 3.0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche sichergestellt ist und eine intensive Berankung des Carports mit standortgerechten Rankpflanzen erfolgt.

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

10. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und andere Abgrenzungen gemäß § 9 (2) BauGB, § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

Grenze des Geltungsbereiches des 10.1 Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung 10.2 10.3 Grenze der angrenzenden Bebauungspläne 11. Sonstige Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 118 HBO

11.1 Die Dacheindeckung ist in dunklen Farbtönen auszuführen. Nichtspiegelende 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 Substanzschicht soll mind. 5 cm betragen.

11.2 Ausnahmsweise können andere Dachformen (z. B. Pult- und Tonnendächer) zugelassen werden, wenn sie sich in die städtebauliche Situation einfügen.

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

11.4 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.

11.5 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.

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

11.7 Als straßenseitige Einfriedigung der Grundstücke werden nur lebende Hecken (siehe Pflanzliste) oder berankte Zäune bis zu einer Höhe von 0,8 m zuge-

11.8 Müllbehälterstandorte sind durch Hecken einzufassen oder baulich zu inte-

12. Nachrichtliche Eintragungen bzw. Hinweise (keine Festsetzungen)

- vorhandene Bebauung 12.2 - Flurstücksgrenze - Flurstücksbezeichnung

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

12.5 ———— - geplante Grundstücksgrenzen

Aufstellungsvermerke

Die Stadtverordnetenversammlung hat die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07.02.1994 beschlossen.

Der Beschluß wurde am 10.02.1994 öffentlich bekanntgemacht. Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 18.02.1994

bis 21.03.1994. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte am

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 und Bedenken während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 01.12.1994 ortsüblich in den "Baunataler Nachrichten".

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer eines Monats erfolgte gemäß § 3 BauGB vom 09.12.1994 bis 11.01.1995 einschließlich.

Die nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB am 27. 12. 1994 von der Auslegung benachrichtigt.

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen am 20. 03. 1995.



Baunatal, den 13.06. 1995

Vermerk über die amtliche Bekanntmachung

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes wurde am 09. 11. 1995 öffentlich bekanntgegeben.

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



Vermerk über das Anzeigeverfahren

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

Verfügung vom 19.0kt, 1995 Az.: 34-BAUNATAL 41

Regierungspräsidium Kassel Im Auftrage;



DER MAGISTRAT DER STADT BAUNATAL BEBAUUNGSPLAN NR. 11 STADTBAUAMT ENTWORFEN: Reinbold-Schaefers 10. Anderung BEARBEITET: Schreiber "Am Talrain BLATT NR. MASSTAB GESCH.Z.: GEANDERT: BAUNATAL, DEN August 1994 1 A yourmann