

# DER MAGISTRAT DER STADT BAUNATAL

---



HESSISCHE LANDGESELLSCHAFT MBH. KASSEL  
ENTWICKLUNGSTRÄGER DER STADT BAUNATAL

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 11 "TALRAIN"

8.ÄNDERUNG - IM STADTTEIL GROSSENTRITTE  
DER STADT BAUNATAL

IM RAHMEN DER ENTWICKLUNGSMASSNAHME  
DER STADT BAUNATAL

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes liegt im städtebaulichen Entwicklungsbereich der Stadt Baunatal, der durch Verordnung der Hessischen Landesregierung vom 31. Mai 1974 förmlich festgelegt und mit Wirkung vom 1.6.1974 rechtskräftig wurde.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von ca. 10 ha und wird begrenzt

im Süden von der Prinzenstraße

im Westen von der Chattenstraße

im Norden vom Talrainweg und dem Schul- bzw. Kindergarten-Grundstück

im Osten von den rückwärtigen Grenzen der an der Elgershäuser Straße gelegenen Baugrundstücken.

Es handelt sich bei diesem Bebauungsplan um die 8. Änderung des am 3.8.1972 mit Verfügung des Herrn Regierungspräsidenten in Kassel genehmigten Bebauungsplanes Nr. 11 "Talrain".

Diese 8. Änderung wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Baunatal am 15.11.1977 beschlossen, weil im rechtskräftigen Bebauungsplan in mehreren Teilbereichen eine mehrgeschossige Bebauung und ein kleines Ladenzentrum geplant war, die den jetzigen Planvorstellungen nicht mehr entsprechen.

Der Vorentwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 13 BBauG in Verbindung mit § 8 StBauFG mit den betroffenen Grundstückseigentümern beraten.

Aufgrund der ersten Besprechungsergebnisse erfolgte eine erneute Überarbeitung mit dem Ziel, Grundstückszuschnitte zu erhalten, die die vorhandenen Parzellengrenzen berücksichtigen.

Die Grundstücke sind außerhalb des Entwicklungsbereiches bebaut, ragen aber mit den hinter der Bebauung liegenden Flächen ca. 90 m

in den Entwicklungsbereich hinein. Ein Grundstück hat nur eine Breite von 15,00 m.

Da die betroffenen Grundstückseigentümer bei den Verhandlungen den Wunsch äußerten, auf ihrem eigenen Grund und Boden ein Eigenheim zu errichten ( § 54 (3) 2 StBauFG), wurde für diese Parzellen eine Doppelhausbebauung festgesetzt. Dadurch ist auch bei einer Grundstücksbreite von nur 15 m und Einhaltung der nach HBO erforderlichen Abstandsfläche eine Bebauung möglich.

Der Bebauungsplan-Entwurf wurde den Betroffenen zur Kenntnis gebracht und fand deren Zustimmung.

In Abstimmung mit dem Hessischen Innenministerium wurden im Hinblick auf die Durchführung der Entwicklungsmaßnahme mit den Betroffenen Vereinbarungen im nichtplanerischen Bereich getroffen, die dazu beitragen, daß keine Härtefälle entstehen.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als WA-Gebiet (allgemeines Wohngebiet) mit einer maximal zweigeschossigen Bebauung festgesetzt.

Die Erschließung und Bebauung erfolgt zwangsläufig in zwei Bauabschnitten. Die landwirtschaftlich genutzte Fläche zwischen Talrainweg und Kampfeld konnte noch nicht erworben werden, da gegenwärtig kein Austauschgelände zur Verfügung steht.

Im ersten Bauabschnitt können 43 Einzelhäuser und 8 Doppelhäuser errichtet werden, der 2.B.A. sieht die Ausweisung von weiteren 38 Baugrundstücken und einer der Schule und dem Kindergarten vorgelagerten öffentlichen Grünfläche vor.

Städtebauliche Werte

- |     |   |                       |          |
|-----|---|-----------------------|----------|
| 1.  | Gesamtfläche des Geltungsbereiches  |                       | 10,00 ha |
|     | davon sind: allgemeines Wohngebiet  | 10,00 ha              |          |
| 2.  | Das Bruttobauland beträgt   |                       | 10,00 ha |
| 3.  | Erschließungsflächen  |                       |          |
| 3.1 | Straßen   |                       |          |
|     | 1275 m mit unterschiedlichen Breiten<br>einschl. der Fläche der Wendeplätze | 11 130 m <sup>2</sup> |          |
| 3.2 | 300 m straßenbegleitende Wege   | 675 m <sup>2</sup>    |          |
|     | 150 m öffentliche Fußwege   | 375 m <sup>2</sup>    |          |
| 3.3 | Parkflächen einschl. Straßen-<br>begleitgrün                                | 600 m <sup>2</sup>    |          |
| 3.4 | Grünflächen   | 1 480 m <sup>2</sup>  |          |
| 3.5 | Flächen für Regenrückhaltebecken  | 700 m <sup>2</sup>    |          |
|     | Erschließungsflächen insgesamt:   |                       | 1,496 ha |
|     | Die Erschließungsfläche beträgt ca. 15%<br>des Bruttolandes.                |                       |          |
| 4.  | Das Nettobauland beträgt  |                       | 8,504 ha |
| 5.  | Siedlungsdichte   |                       |          |
| 5.1 | geplant sind:   |                       |          |
|     | 81 Einzelhäuser mit   | 102 WE                |          |
|     | 8 Doppelhäuser mit  | 8 WE                  |          |
|     |   | <hr/>                 |          |
|     |   | 110 WE                |          |
| 5.2 | Einwohnerzahl: 110 WE x 3,2 = 350 Personen                                  |                       |          |
| 5.3 | Siedlungsdichte: 45 Einwohner je ha Nettoland                               |                       |          |

Baunatal, im Oktober 1978  
BG 1 Ku-Wi.



Der Magistrat der  
Stadt Baunatal