Planzeichen nach Planzeichenverordnung 1990

Art und Maß der baulichen Nutzung

WA	Allgemeine Wohngebiete
	Baugrenze
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GRZ 0,3	Grundflächenzahl
GFZ 0,6	Geschoßflächenzahl
o	offene Bauweise
SD	Satteldach
38° - 45°	Dachneigung

Verkehrsflächen

Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

unterirdisch

Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung Freizeit-, Spiel- und Sportgelände

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzen von Sträuchern

Sonstige Planzeichen

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Grenzen der Baugrundstücke

Nachrichtliche Erläuterung

Flurstücksgrenzen

37/4 Flurstücksnummern

Bestehende Gebäude

5.0 Maßangaben in Meter

Katastervermerk

Stadt Baunatal
Gemarkung Grossenritte
Flur 17
Maßstab 1 : 1000
Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Kassel, den

Der Landrat des Landkreises Kassel
- Katasteramt -
Im Auftrag

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:
- im Norden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 79/1, 78/2 und 78/3 sowie deren geradliniger, östlicher Verlängerung
- im Südosten durch die südöstlichen Grenzen der Flurstücke 77/1, 77/4 und 79/1
- im Westen durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 78/3 und 79/1.

Das Plangebiet hat eine Größe von 0,727 ha.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke der Flur 17 der Gemarkung Grossenritte: 77/1 (teilweise), 77/4, 78/2, 78/3 und 79/1

1.2 Art der baulichen Nutzung §§ 1 und 4 BauNVO

Gemäß § 4 BauNVO wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
Gemäß § 4 (2) BauNVO sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.
Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise §§ 16 - 22 BauNVO

Gemäß § 16 BauNVO werden für das Maß der baulichen Nutzungen folgende Festsetzungen als Obergrenze getroffen:

Grundflächenzahl GRZ	0,3
Geschoßflächenzahl GFZ	0,6
Zahl der Vollgeschosse	II als Höchstmaß

Die Traufhöhe, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der äußeren Hülle der talseitigen Außenwand mit der Oberkante Dachhaut, darf maximal 4,50 m betragen.
Die Firsthöhe, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der äußeren Hülle der talseitigen Giebelwand mit der Oberkante Dachhaut, darf maximal 9,50 m betragen.
Gemäß § 22 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.

1.4 Stellplätze, Carports und Garagen § 12 BauNVO

Stellplätze, Garagen und Carports sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie auf möglichst kurzem Weg von der öffentlichen Verkehrsfläche erreichbar sind.
Garagen sind in die Baukörper zu integrieren und in Form und Gestaltung diesen anzupassen. Freistehende oder angebaute Garagen und Carports können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie mit einer extensiven Dachbegrünung versehen werden oder dem Obergeschoss als Freisitz zugeordnet sind.
Stellplätze und deren Zufahrten sowie Zufahrten zu Garagen und Carports sind versickerungsoffen herzustellen.

1.5 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freizeit-, Spiel- und Sportgelände § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Auf der gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzten öffentlichen Grünfläche sollen mindestens 30 % des vorhandenen Gehölzbestandes durch Pflanzmaßnahmen und Umwandlung des Bestandes zu einer dauerhaften, standortgerechten Baumhecke entwickelt werden. Entlang der West- und Nordgrenze der festgesetzten Grünfläche ist eine 3 m breite, freiwachsende Hecke zu pflanzen.
Zulässig ist die Anlage üblicher Spiel- und Sporteinrichtungen wie Sandkasten, Turn- und Klettergeräten, Hangelbahn, Tischtennisplatte, Basketball-Fläche, Streethockey-Fläche usw.. Ball- und Sportspielplätze sind zulässig und in die Gesamtgestaltung zu integrieren.
Die Anlage von befestigten Fuß- und Radwegen ist zulässig. I.V.m. § 87 (1) Nr. 3 HBO sind zur Gestaltung des Freizeit-, Spiel- und Sportgeländes Aufschüttungen zulässig.

1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

1.6.1 Grundstücksfreiflächen

Mindestens 30 % der Grundstücksfläche sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Mindestens 1/3 der gärtnerisch angelegten Fläche ist mit Gehölzen zu bepflanzen. Mindestens 80 % der Gehölze müssen standortgerecht und faunistisch bedeutsam sein. Je 250 qm Grundstücksfläche ist ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Auf die Pflanzliste der Begründung wird verwiesen.
Auf jedem Baugrundstück ist zwischen der Straßenbegrenzung und der vorderen Baugrenze mindestens ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Auf die Pflanzliste der Begründung wird verwiesen.
Befestigungen auf den Grundstücksfreiflächen sind auf höchstens 20 % der Grundstücksgesamtfläche zu beschränken. Sie müssen einen Fugenanteil von mindestens 10 % haben.

1.6.2 Fassadenbegrünung

Fassaden, die auf eine Länge von mehr als 3 m keine Fenster- oder Türöffnungen aufweisen, sind an der Süd- und Westfassade mit sommergrünen, an der Nord- und Ostfassade mit immergrünen Rankgewächsen zu begrünen.
Auf die Pflanzliste der Begründung wird verwiesen.

1.6.3 Sammeln von Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist in Zisternen auf dem jeweiligen Grundstück einzuleiten. Das Fassungsvermögen muss mindestens 2 cbm je Wohneinheit betragen. Für extensiv begrünte Dachflächen wird keine Sammlung des Niederschlagswassers festgesetzt.

1.7 Anpflanzen von Sträuchern § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

An den gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Standorten sind heimische Gehölze als Hecke zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Höhe der Hecke entlang der Kasseler Straße darf maximal 1,20 m betragen. Entlang der West- und Nordgrenze der festgesetzten Grünfläche ist eine 3 m breite, freiwachsende Hecke zu pflanzen. Vorhandene standortgerechte Gehölze sind in die Hecke zu integrieren.

1.8 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Auf der gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist die Anlage eines Lärmschutzwalls zulässig.

1.9 Führung von Versorgungsleitungen § 9 (1) Nr. 13 BauGB

Beidseitig der festgesetzten Führung von Versorgungsleitungen mit der Bezeichnung Erdgas und Wasser ist ein 2,5 m breiter Streifen von Bebauung und Baumpflanzungen freizuhalten. Beidseitig der festgesetzten Führung von Versorgungsleitungen mit der Bezeichnung Elektrizität ist ein 0,5 m breiter Schutzstreifen freizuhalten, der nicht überbaut oder bepflanzt werden darf.

1.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Die gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB dargestellte Fläche wird mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Energie-Aktiengesellschaft Mitteldeutschland - EAM belastet. Beidseitig der EAM-Versorgungskabel ist ein 0,5 m breiter Schutzstreifen freizuhalten, der nicht überbaut oder bepflanzt werden darf.

1.11 Gestalterische Festsetzungen § 9 (4) BauGB i.V.m. § 87 (4) HBO

1.11.1 Gestaltung der Dächer § 87 (1) Nr. 1 HBO

Zulässig sind Satteldächer mit einer Neigung von 38° bis 45°, die Dacheindeckung ist in roten Farbtönen auszuführen. Solaranlagen sind zulässig. Ausnahmsweise können metallfarbene oder extensiv begrünte Dacheindeckungen zugelassen werden, wenn sie sich in die städtebauliche Situation einfügen. Dacheinschnitte und ungleiche Dachneigungen sind unzulässig.
Dachaufbauten, die der Belichtung und Vergrößerung des Dachraumes dienen, und Gauben, die ausschließlich der Belichtung des Dachraumes dienen, dürfen lotrecht gemessen nicht höher als 1,80 m über der Dachfläche liegen. Der Abstand von Gauben und Dachaufbauten von den Giebeln muss mindestens 2,0 m betragen, ihre Gesamtlänge darf insgesamt die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten. Gauben sind als Einzelgauben auszubilden.
Für Nebengebäude, Garagen und Carports sind Satteldächer mit einer Neigung von 38° bis 45° mit einer Dacheindeckung in roten Farbtönen sowie Flachdächer oder Pultdächer mit einer Neigung bis 5° zulässig. Flachdächer und Pultdächer sind extensiv zu begrünen, sofern sie nicht dem Obergeschoss als nutzbare Freifläche zugeordnet sind.

1.11.2 Einfriedungen § 87 (1) Nr. 3 HBO

Als straßenseitige Einfriedung sind lebende Hecken mit standortgerechten Laubgehölzen oder berankte Zäune bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig.
Als rückwärtige Einfriedung zu der öffentlichen Grünfläche ist eine freiwachsende Hecke aus standortgerechten Laubgehölzen zu pflanzen.
Auf die Pflanzliste der Begründung wird verwiesen.

1.11.3 Ausnahmen und Befreiungen § 68 HBO

Ausnahmen und Befreiungen von den gestalterischen Festsetzungen richten sich nach § 68 HBO.

1.11.4 Ordnungswidrigkeiten § 82 HBO

Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 87 HBO enthaltenden gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes können gemäß § 82 HBO als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.

2 Nachrichtliche Übernahmen/Hinweise

2.1 Bodendenkmale § 9 (6) BauGB i.V.m. § 20 Denkmalschutzgesetz

Sollten Bodenfunde im Zuge der Baumaßnahmen gefunden werden, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen oder geschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, so ist dieser Fund entsprechend § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Diese Anzeige kann auch gegenüber der Stadt Baunatal oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Kassel erfolgen. Hinweise auf Bodendenkmäler geben alte Steinsetzungen, Bodenfärbungen durch Holzzersetzungen, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Die Anzeigepflicht gemäß § 20 DSchG ist in zu erteilende Genehmigungen aufzunehmen.

2.2 Heizöllageranlagen § 31 Hessisches Wassergesetz

Heizöllageranlagen sind nach § 31 HWG i.V.m. § 29 der Anlagenverordnung der Wasserbehörde des Landkreises Kassel anzuzeigen.

Aufstellungsvermerke

Die Stadtverordnetenversammlung hat die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.
Der Beschluss wurde am 13.01.2000 öffentlich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 21.01.2001 bis zum 21.02.2001.
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte am 20.02.2001.

Der Entwurf wurde gemäß § 3 (2) BauGB zur öffentlichen Auslegung beschlossen am 28.05.2001 .

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort, Dauer und Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gemäß § 3 (2) BauGB am 07.06.2001 ortsüblich in den "Baunataler Nachrichten".

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer eines Monats erfolgte gemäß § 3 (2) BauGB vom 15.06.2001 bis zum 16.07.2001 einschließlich.

Die nach § 4 (1) BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 (2) Satz 3 BauGB am 12.06.2001 von der Auslegung benachrichtigt.

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen am 22.10.2001.

Der Magistrat
der Stadt Baunatal

Baunatal, den 05. 11. 2001

Bürgermeister

STADT BAUNATAL · LANDKREIS KASSEL

Vermerk über die amtliche Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 66 A wurde am 01.11.2001 ortsüblich bekanntgegeben.

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung am 01.11.2001 gemäß § 10 BauGB in Kraft.

Der Magistrat
der Stadt Baunatal

Baunatal, den 05. 11. 2001

Bürgermeister

STADT BAUNATAL · LANDKREIS KASSEL

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der seit dem 01.01.1998 gültigen Fassung.

Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzVO), Hessische Bauordnung (HBO), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) in der jeweils gültigen Fassung.

Übersichtsplan mit Lage des Plangebietes, ohne Maßstab

Stadt Baunatal

Gemarkung Grossenritte

Bebauungsplan Nr. 66 A "Hünstein"

November 2001

M 1 : 1000

Planungsgruppe Nord
GESELLSCHAFT FÜR STADT- UND VERKEHRSPLANUNG
PGN

Dörnbergstraße 12 ■ D-34119 Kassel ■ Telefon 05 61 / 8 07 58-0 ■ Fax 05 61 / 8 07 58-58