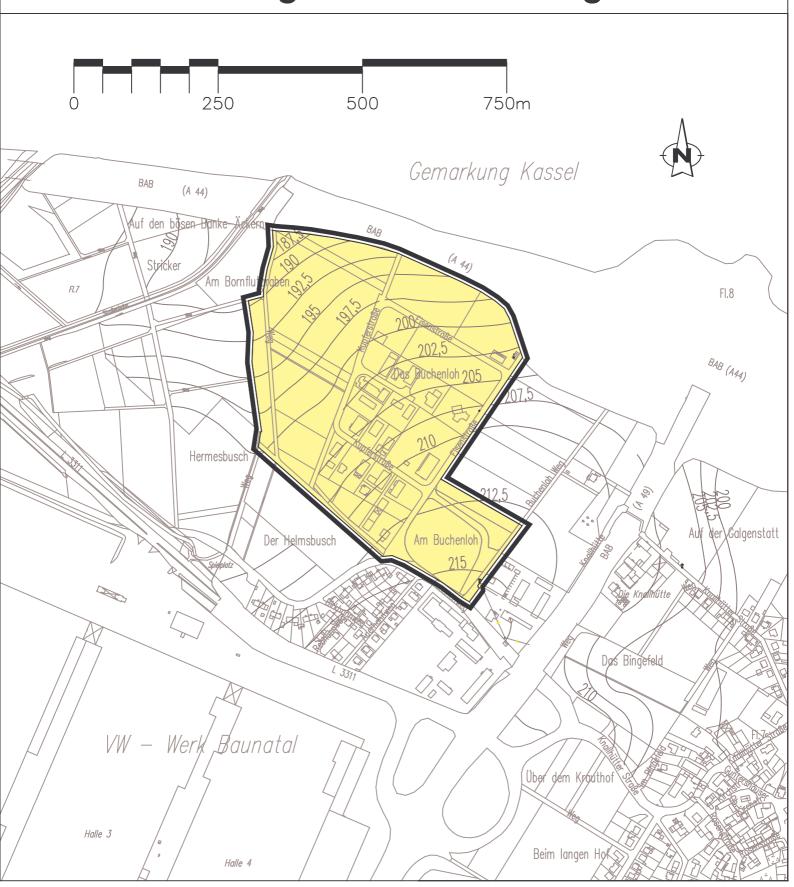
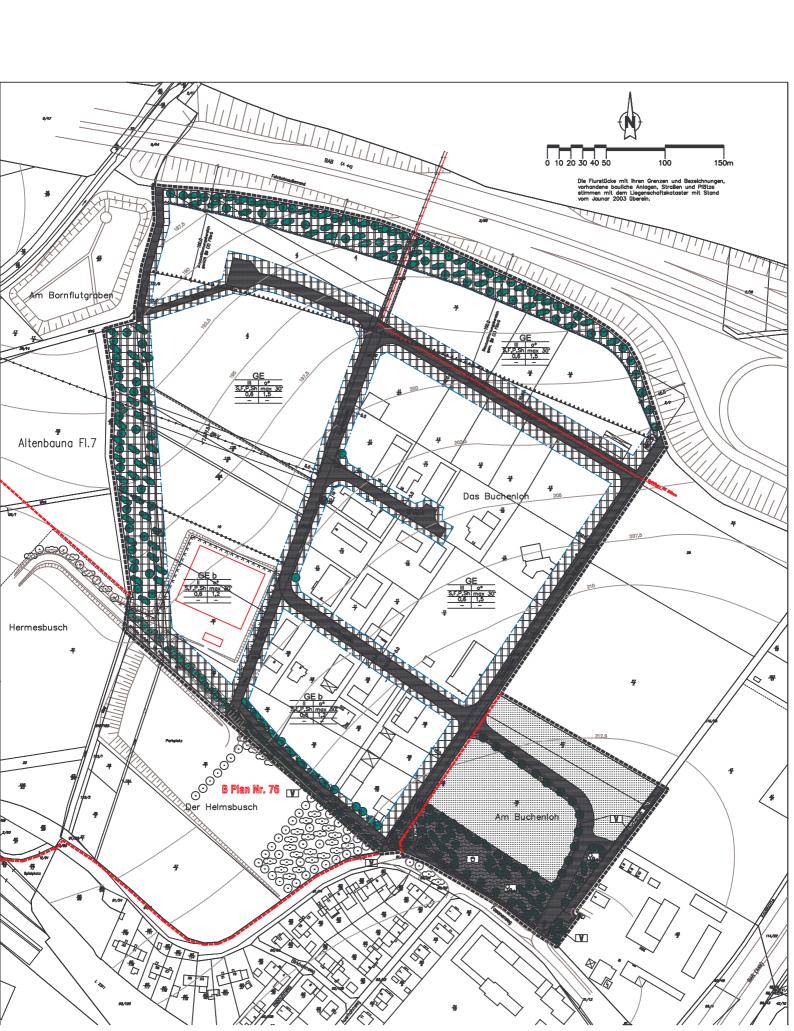
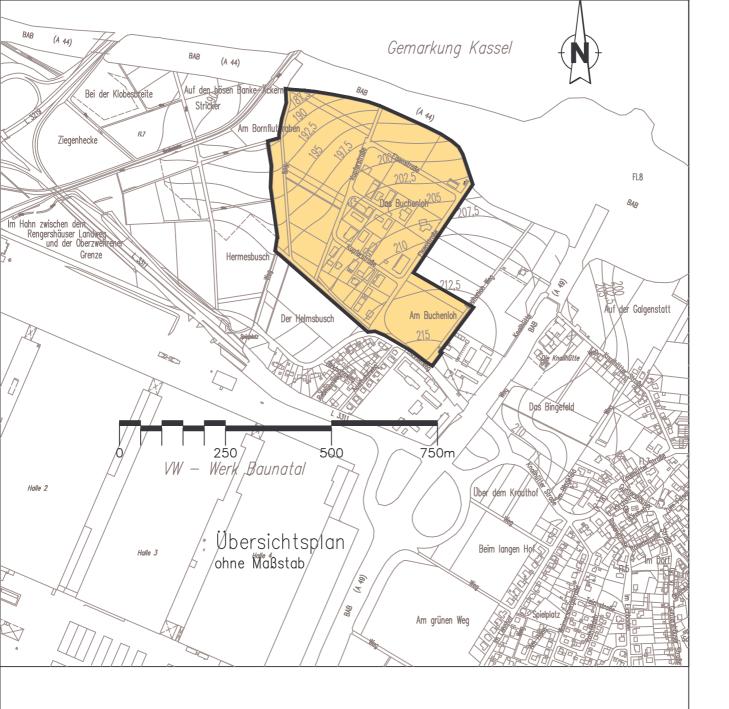
Stadt Baunatal - Stadtteil Rengershausen Lageplan "Gewerbegebiet"

Bebauungsplan Nr. R4 "Buchenloh" 1. Änderung und Neufassung







Mit Rechtskraft der 1. Änderung wird der Bebauungsplan Nr. R4, rechtskräftig seit dem 28.07.1976, ersetzt.



() Magistrat der Stadt Baunatal

Bebauungsplan Nr. R4 1.Änderung u. Neufassung "Buchenloh"

|Bau und Umwelt

entworfen: V. Klokow

|bearbeitet: S. Schreiber

ausgeführt:

geändert:

21.08.2003 Straßenführung

Stadtteil Rengershausen

Maßstab:

Baunatal, den 30.09.2002

1:1000

AZ: 61-15-R4/ 1Ä

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzVO), Hessische Bauordnung (HBO) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), 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

1.1 Art der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Dachform	Dachneigung
Grundflächenzahl, soweit zeichnerisch keine kleineren überbaubaren Flächen fest— gesetzt sind.	Geschoßflächenzahl

1.1.1	GE	 Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig. Die Wohnnutzung nach § 8 (3) 1 BauNVO ist im 100 m Bereich zur BAB grundsätzlich ausgeschlossen.
1.1.2	GE b	 besonderes Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig. Zulässig sind nur emissionsschwache Betriebe, deren Zu- lässigkeit auch im Mischgebiet (MI) gegeben wäre.
1.1.3	II	- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (Beispiel)
1.1.4	0*	— offene Bauweise, ohne Längenbegrenzung
1.1.5	S	— Satteldach
1.1.6	F	- Flachdach
1.1.7	Р	— Pultdach
1.1.8	Sh	- Sheddach
1.1.9	max 30°	Dachneigung (Beispiel)
1.1.10	0,6	Grundflächenzahl (Beispiel)
1.1.11	1,2	- Geschoßflächenzahl (Beispiel)

- 1.2 Bei Geschäfts—, Büro— und Verwaltungsgebäuden, sowie Gebäuden mit Wohnungen für in § 8 (3) 1 BauNVO genannte Personen sind auch Walmdächer zulässig.
- 1.3 Bei Gebäuden, die Geschosse von mehr als 3,50m Höhe haben, darf eine Baumassenzahl, die das Dreieinhalbfache der zulässigen Geschoßflächenzahl beträgt, nicht überschritten werden. (§ 17 (3) BauNVO).
- 1.4 Bei Gebäuden in Hanglage ist unter Einhaltung der Gesamtgeschoßfläche ein entsprechender Ausbau des Untergeschosses talseitig zulässig.
- 1.5 Bei allen Bauvorhaben, die mit der Zahl der Vollgeschosse unter der festgelegten Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) liegen, darf die zulässige GFZ den jeweiligen Höchstwert nach § 17 Abs. 1 BauNVO nicht überschreiten.
- 2. Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen; Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

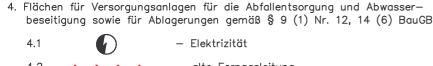


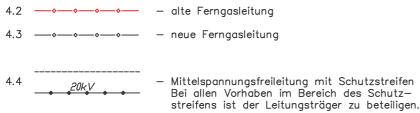
3. Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB

3.3

3.1		-	Öffentliche	Straßenverkehrsflächen
3.2	G/R/I	_		Fuß-, Radweg und für stwirtschaftliche Belange

- Einfahrt/ Ausfahrt





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



- 6. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB
 - 6.1 Erhalt von Bäumen
 - 6.1.1 Vorhandene Bäume und Stäucher
 - 6.1.2 Der vorhandene Bewuchs ist soweit wie möglich zu erhalten und zu pflegen. 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).
 - 6.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - 6.2.1 Anzupflanzende Bäume und Sträucher
 - 6.2.2 Im Gewerbegebiet sind min. 20 % der Grundstücksflächen zu begrünen. Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind mit standortgerechten Bäumen und Strauchgruppen (je 100 qm ein Baum und drei Strauchgruppen) zu bepflanzen. Die Anordnung von Parkplätzen für Besucher und Betriebsangehörige ist unter Beachtung des Pflanzgebotes innerhalb dieser Bereiche zulässig.
 - 6.2.3 Alle hochstämmigen Laubbäume in den Straßen und Baumplatzbereichen sind mit einem Stammumfang von mindestens StU 10/12 cm bzw. 14/16 cm zu pflanzen.
 - 6.3 Gebäudebegrünung
 - 6.3.1 20 % der Außenwandflächen sollen mit selbstklimmenden Gewächsen begrünt werden. Fassadenfronten von über 30 m Länge sind durch Vorpflanzungen von Laubbäumen gliedernd zu gestalten. Die Baumpflanzungen sind mit der Architektur des Gebäudes abzustimmen. Es wird empfohlen Flachdächer bzw. schwach geneigte Dächer -15° Dachneigung mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
 - 6.4 Stellplatzbepflanzung
 - 6.4.1 Pro 4 Stellplätze ist mindestens ein stadtklimafester Laubbaum aus der unten stehenden Gehölzauswahlliste als Hochstamm, Mindestpflanz—größe Stammumfang 12—14 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzorte müssen in unmittelbarem räumlichen Bezug zu den Stell—platzflächen stehen, das heißt sie sind so anzuordnen, daß Stellplätze und Zufahrten durch die Baumkronen überstellt werden.
 - 6.5 Freiflächengestaltung
 - 6.5.1 Die durch Festsetzungen in Text und Karte des Bebauungsplans zulässigen Nutzungen, Gestaltungen und Bepflanzungen der Grundstücksfreiflächen sind in einem qualifizierten Freiflächenplan gemäß Bauvorlagenverordnung mit textlichen und rechnerischen Erläuterungen zum Bauantrag nachzuweisen.

6.6 Pflanzliste

Einzelbäume, großkronig:

Bergahorn

 Acer pseudoplatanus Esche - Fraxinus excelsion Hainbuche - Carpinus betulus Rotbuche — Fagus silvatica Spitzahorn - Acer platanoides Stieleiche Traubeneiche - Quercus robur - Quercus petraea Winterlinde - Tilia cordata

Einzelbäume, mittel- und kleinkronig:

Baumhasel Eberesche

- Corylus colurna + Feldahorn - Sorbus aucuparia - Acer campestre Holzapfel - Malus sylvestris Holzbirne - Pyrus communis Rotdorn

- Crataegus laevigata Scharlachdorn "Paul's Scarlett' Vogelkirsche - Crataegus coccinea Weißdorn - Prunus avium - Crataegus monogyna

Obstbäume in alten robusten Sorten, Hochstammqualität:

Apfel, Birne, Süßkirsche, Zwetsche, Walnuß

Schling- und Rankpflanzen:

Blauregen - Wisteria sinensis - Hedera helix Efeu

Geißblatt — Lonicera periclymenum Jelängerjelieber — Lonicera caprifolium Kletterhortensie — Hydrangea petiolaris Knöterich — Polygonum aubertii - Aristolochia durior Pfeifenwinde Trompetenblume - Campsis radicans - Clematis vitalba Waldreben u.a. in Sorten

Wilder Wein - Parthenocissus tricusp.

'Veitchii'

Heckengehölze 1 Stck/qm:

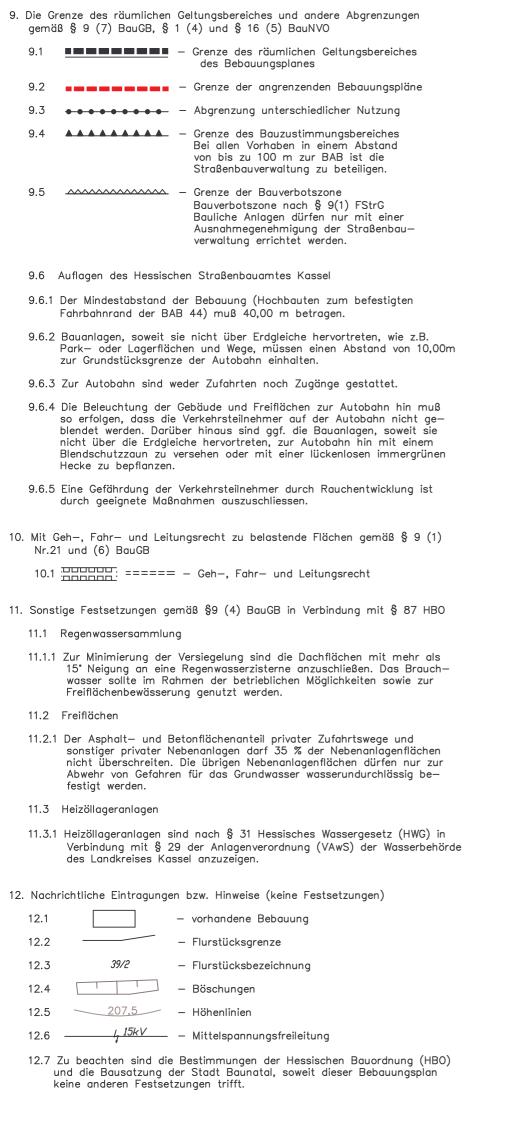
Eberesche Sorbus aucuparia - Taxus baccata Eibe Elsbeere Sorbus torminalis Faulbaum Rhamnus frangula Feldahorn Acer campestre Hainbuche - Carpinus betulus - Cornus sanguinea Hartriegel Hasel - Corylus avellana Heckenkirsche Lonicera xylosteum Himbeere - Rubus idaeus - Rosa canina Hundsrose - Ligustrum vulgare + Liquster Pfaffenhütchen - Euonymus europaeus

- Salix caprea Salweide - Prunus spinosa Schlehe Schmetterlingsflieder — Buddleia davidii + Schwarzer Holunder — Sambucus nigra Wasserschneeball — Viburnum opulus - Rosa rubiginosa Weinrose Weißdorn - Crategus monogyna/ oxyacantha

Wildapfel Malus silvestris Pvrus communis Wolliger Schneeball — Viburnum lantana +

+ nicht am Rand zur freien Landschaft verwenden

- 7. Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr.18 und Abs.6 BauGB
 - Fläche für die Landwirtschaft 7.1
- 8. Regelungen für die Stadterhaltung, den Denkmalschutz und für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen
 - 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.



Aufstellungsvermerke

Die Stadtverordnetenversammlung hat die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.02.2002 beschlossen.

Der Beschluß wurde am 26.09.2002 öffentlich bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 04.10.2002 bis 05.11.2002.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte am 02.10.2002.

Der Entwurf wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung beschlossen am 16.12.2002.

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort, Dauer und Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 19.12.2002 ortsüblich in den "Baunataler Nachrichten".

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer eines Monats erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 30.12.2002 bis 31.01.2003 einschließlich.

Die nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB am 17.12.2002 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Der Entwurf wurde gemäß § 3 Abs. 3 BauGB zur erneuten öffentlichen Auslegung beschlossen am 15.09.2003.

Die Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort, Dauer und Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gemäß § 3 Abs. 3 BauGB am 18.09.2003 ortsüblich in den "Baunataler Nachrichten".

Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung erfolgte gemäß § 3 Abs. 3 BauGB vom 26.09.2003 bis 13.10.2003 einschließlich.

Die nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 4 in Verbindung mit § 13 BauGB am 19.09.2003 von der erneuten öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen am 09.02.2004.

der Stadt Baunatal

Grenacher
Bürgermeister

Der Magistrat

Baunatal, den 10.02.2004

Vermerk über die amtliche Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes Nr. R4 wurde am 19.02.2004 ortsüblich bekanntgegeben.

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung am 19.02.2004 gemäß § 10 BauGB in Kraft.

Der Magistrat der Stadt Baunatal

Baunatal, den 20.02.2004

Grenacher Bürgermeister