1. PLANZEICHEN UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit der BauNVO)

ALLGEMEINES
Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 32 A "Krauthöfe" treten in dessen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 32 "Krauthöfe", festgesetzt durch Satzung vom 26.10.1976 (bekannt gemacht in den Baunataler Nachrichten am 27.05.1977), außer Kraft.

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 Abs. 2 Nr. 4 und § 4a BauNVO)

WB

Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO)
Im besonderen Wohngebiet sind folgende nach § 4a Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:
- Nr. 2 (Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften)
- Nr. 3 (sonstige Gewerbebetriebe).

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB , § 16 - 20 BauNVO)

GRZ 0,4

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird im besonderen Wohngebiet mit 0,4 festgesetzt.
Im besonderen Wohngebiet gilt die zulässige Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO.

GFZ 0,8

Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
Die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) wird im besonderen Wohngebiet mit 0,8 festgesetzt.
Die Geschossfläche ist gem. § 20 Abs. 3 BauNVO nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Aufenthaltsräume sind in die Ermittlung der Geschossfläche nicht einzubeziehen.

GH 12,00 m

Maximale Gebäudehöhe - Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)
Die Höchstgrenze der Gebäudehöhe wird auf 12 m festgesetzt. Die zulässige Gebäudehöhe von 12 m darf durch technische Aufbauten bzw. durch Anlagen zur Nutzung regenerativer Energiequellen um bis zu 1,50 m überschritten werden.
Bezugspunkt ist die Oberkante der öffentlichen Verkehrsflächen an der Grenze des jeweiligen Baugrundstückes; angesetzt wird die mittlere Höhe bis zum Schnittpunkt der Dachfläche bzw. Oberkante des Gebäudes.

z.B. III

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO als Höchstgrenze entsprechend des Planeinschriebs im WB 1 auf zwei bzw. im WB 2 auf drei festgesetzt.

1.3 Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 und 23 BauNVO)

o — **Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)**
Für das besondere Wohngebiet wird die offene Bauweise festgesetzt

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

1.4 Anpflanzung von Laubbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die im Plan zeichnerisch dargestellten Laubbäume sind als Hochstamm (Mindestqualität: 3xv, StU 10/12 cm) in einer unbefestigten, mind. 4 m² großen Baumscheibe zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
Als Baumarten sind zu verwenden: Carpinus betulus 'Columnaris' oder Carpinus betulus 'Fastigiata' oder Acer platanoides 'Columnare'.
Die Anpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach der Fertigstellung der baulichen Anlage abzuschließen.
Von der zeichnerisch festgesetzten Lage der Bäume kann abgewichen werden, wenn dies aus technischen oder verkehrlichen Gründen erforderlich ist, die Gesamtzahl eingehalten wird und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Erhalt von Laubsträuchern
Die entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze vorhandene Schnitthecke ist zu erhalten.

1.5 Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB; § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1.6 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Grenze des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 32 "Krauthöfe", rechtskräftig seit 27.05.1977

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

62/31 — **Flurstücksnummer**

3 — **Vermaßung in Meter**

Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches sind, mit Ausnahme der Nutzungsschablone, nur nachrichtlich.

1.7 Zeichnerische Hinweise (ohne Festsetzungscharakter)

Gebäude (Bestand)

Gebäude (Planung)

11 | 12 — **Pkw-Stellplätze und ihre Zufahrten**

Laubbäume entsprechend Stellplatzsatzung

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet mit Nummerierung	
max. Vollgeschosse	Bauweise
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Gebäudehöhe ü.NN.	-
Dachform	Dachneigung

2. Planungsrechtliche Festsetzungen ohne Planzeichen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

2.1 Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)
Stellplätze sind im besonderen Wohngebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.2 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Die zur Versorgung des Gebietes notwendigen Versorgungsleitungen (Strom, Telekommunikation) sind unterirdisch zu verlegen.

2.3 Niederschlags- / Oberflächenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Das Niederschlags- / Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken kann in die Kanalisation abgeführt oder auf den privaten Grundstücken versickert, zur Gartenbewässerung aufgefangen oder als Brauchwasser verwendet werden, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
Der Einbau von unterirdischen oder in das Gebäude integrierten Zisternen ist zulässig.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO)

3.1 Gestaltung der Dächer (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
Als Dachform sind Flachdächer und Satteldächer mit einer Neigung von 0° bis max. 38° zulässig.

3.2 Stellplätze (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)
Die Ausstattung, Gestaltung, Größe und Anzahl der zu errichtenden Stellplätze für Kraftfahrzeuge hat nach der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Baunatal zu erfolgen.

3.3 Dachbegrünung (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)
Flachdächer sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu pflegen (Mindestaufbau von 5 cm durchwurzelungsfähigem Substrat). Ausgenommen hiervon sind die für technische Anlagen oder für Anlagen zur Nutzung regenerativer Energiequellen erforderlichen Flächen.

3.4 Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

3.4.1 Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, dass die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Entlang von öffentlichen Straßen werden Auffüllungen bis max. Straßenniveau zugelassen.

3.4.2 Innerhalb des besonderen Wohngebietes sind insgesamt mindestens 40 % der Grundstücksfläche als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Angerechnet werden alle Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau.

3.4.3 Notwendige Erschließungsflächen, Stellplätze, Zufahrten und sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen sind in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen oder bei der Verwendung anderer Materialien so anzulegen, dass sie in seitliche Grünflächen entwässern können.

WB 1	
II	o
0,4	0,8
12 m	-
SD, FD	0° - 38°

WB 2	
III	o
0,4	0,8
12 m	-
SD, FD	0° - 38°

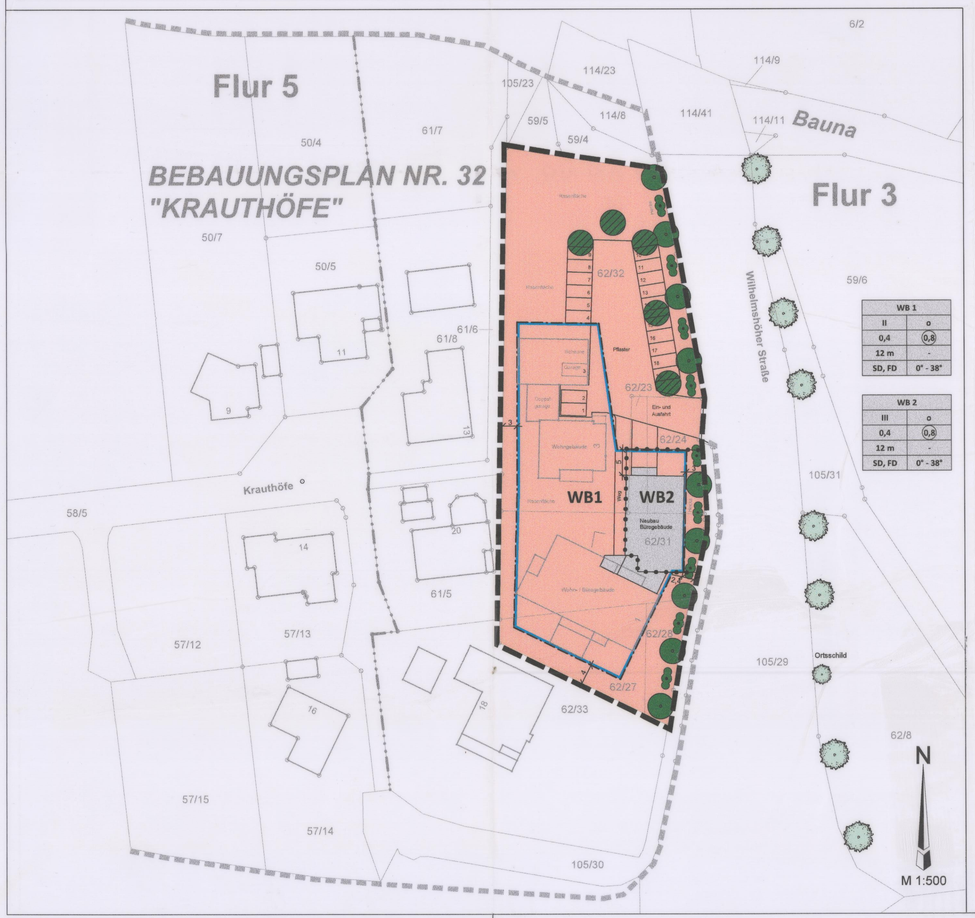
4. HINWEISE

4.1 Bodendenkmäler
Treten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und sonstige Funde (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelette etc.) zu Tage, so ist gemäß §§ 19 und 20 DSchG das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte, Außenstelle Marburg, Ketzerbach 11, 35037 Marburg, unverzüglich zu informieren. Die Arbeiten sind vorübergehend einzustellen. In zu erteilende Baugenehmigungen ist die Anzeigepflicht gemäß § 20 DSchG aufzunehmen.

4.2 Bombenabwurfgebiet
Sollten die Flächen des Geltungsbereiches innerhalb eines Bombenabwurfgebietes liegen, ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Die Kosten für die Kampfmittelräumung sind vom Antragsteller / Antragstellerin, Interessenten / Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.

4.3 Durchführung der Pflanzmaßnahmen
Vegetationstechnisch durchzuführende Maßnahmen haben entsprechend der DIN 18915 (Bodenarbeiten), DIN 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten), DIN 18917 (Rasen- und Saatarbeiten), DIN 18919 (Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen) und DIN 18920 (Schutz von Bäumen zu erfolgen).

4.4 Durchführungs- und Erschließungsvertrag
Der Durchführungs- und Erschließungsvertrag vom ..... ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 32 A "Krauthöfe" der Stadt Baunatal, die in ihm getroffenen Regelungen sind für den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 32 A gültig.



4.5 Erdwärmenutzung
Bei jeder Installation einer Erdwärmesondenbohrung ist ein Antrag auf Erlaubnis gemäß § 7 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. § 71 Hess. Wassergesetz (HWG) bei der Wasserbehörde des Landkreis Kassel, Fachbereich 63 zu stellen.

4.6 Heilquellenschutzgebiet
Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B2 äußere Zone, des mit Datum vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006 S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle "TB Wilhelmshöhe 3", Gemarkung Wahlershausen der Stadt Kassel zu Gunsten der Thermalsolebad Kassel GmbH, Kassel. Die Ver- und Gebotstatbestände der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten und einzuhalten.

4.7 Heizöllageranlagen
Heizöllageranlagen sind gem. § 47 Hess. Wassergesetz (HWG) - Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen i. V. m. § 29 der Anlagenverordnung (VAwS) dem Fachdienst (FD) Wasser- u. Bodenschutz beim Landkreis Kassel anzuzeigen.

4.8 Niederschlagswasser
Bei der Behandlung von Niederschlagswasser und zur Bemessung von Rückhaltungen wird auf das ATV-DVWK-Merkblatt M 153 bzw. ATV-DVWK-Arbeitsblatt A 117 sowie bezüglich einer Versickerung auf das ATV-DVWK-Arbeitsblatt A 138 hingewiesen.
Für die Versickerung bzw. Einleitung von Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Ein entsprechender Antrag ist beim Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.3 Kommunales Abwasser, wassergefährdende Stoffe zu stellen. Planung und Umfang der vorzulegenden Antragsunterlagen sind vorher mit der Wasserbehörde abzustimmen.

4.9 Regenwassernutzung
Anfallendes Dachflächenwasser kann in Sammelanlagen (Zisternen, mindestens 6 cbm Fassungsvermögen) zurückgehalten und als Brauchwasser (z.B. für die Toilettenspülung) und / oder zur Grünflächenbewässerung verwendet werden. Bei Nutzung von Dachflächenwasser als Brauchwasser bzw. bei der Anlage der hierfür notwendigen Installationen sind die Trinkwasserverordnung sowie die DIN 1988 und DIN 1989, Teil 4 zu beachten.
Für Regenwassernutzungsanlagen sind die Bestimmungen der Entwässerungssatzung (EWS) der Stadt Baunatal in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

4.10 Stellplatz- und Ablösesatzung
Anzahl, Größe und Gestaltung der erforderlichen Stellplätze und Garagen richten sich nach der „Satzung zur Herstellung; Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen für das Stadtgebiet Baunatal" (Stellplatzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung.

4.11 Schutz des Mutterbodens (gem. § 202 BauGB)
Mutterboden, der bei der Errichtung und Veränderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

4.12 Versorgungsleitungen
Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Versorgungsleitungen der E.ON Mitte AG. Im Bereich der Leitungen ist ein 1 Meter breiter Schutzstreifen einzuhalten, der nicht überbaut oder mit Bäumen bepflanzt werden darf. Eine Bepflanzung mit Büschen und Sträuchern ist möglich. Sind Anpflanzungen von Büschen oder Sträuchern in der Nähe der Versorgungskabel geplant, sind die einschlägigen Bestimmungen zum Schutz von Kabelleitungen zu beachten. Sämtliche Bauarbeiten im Bereich der vorhandenen Leitungen, insbesondere höhenmäßige Veränderungen des vorhandenen Geländes, sind mit der E.ON Mitte AG abzustimmen.

4.13 Wärmepumpen
Die Installation einer Wärmepumpe ist gem. § 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. § 71 HWG erlaubnispflichtig. Der Erlaubnisantrag ist rechtzeitig vor Installation bei dem FD Wasser- und Bodenschutz beim Landkreis Kassel zu stellen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 31. Juli 2009.

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01. März 2010.

Hessische Bauordnung (**HBO**) vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Dezember 2009 (GVBl. I S.631).

Hessische Gemeindeordnung (**HGO**) in der Fassung vom 01. April 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. März 2010 (GVBl. I S. 119).

Hessisches Naturschutzgesetz (**HENatG**) vom 04. Dezember 2006 (GVBl. I S. 619), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. Dezember 2007 (GVBl. I S. 851, 854).

Hessisches Wassergesetz (**HWG**) vom 06. Mai 2005 (GVBl. I S. 305), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2007 (GVBl. I S. 792).

Satzung zur Herstellung; Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen für das Stadtgebiet Baunatal (**Stellplatzsatzung**) in der jeweils gültigen Fassung.

Entwässerungssatzung (**EWS**) der Stadt Baunatal in der jeweils gültigen Fassung.

Katastervermerk

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom ..... übereinstimmen.

Hofgeismar, den .....

Amt für Bodenmanagement Korbach
Außenstelle Hofgeismar

VERFAHRENSVERMERKE (beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB)

Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Baunatal am	04.10.2010.
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses, des beschleunigten Verfahrens und Öffentlichkeitsinformation gem. § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB in den Baunataler Nachrichten Nr. 40 am	06.10.2010
Information der Öffentlichkeit über Ziele und Zwecke der Planung in der Zeit vom	07.10.2010 bis einschl. 22.10.2010.
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13a Abs.2 i.V.m. § 13 Abs.2 Nr.3 BauGB mit mit Schreiben am	15.12.2010 bis einschl. 26.01.2011.
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Baunatal am	13.12.2010.
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB in den Baunataler Nachrichten Nr. 50 am	15.12.2010.
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Text und Begründung (Stand 09. November 2010) gem. § 13a Abs.2 i.V.m. § 13 Abs.2 Nr.2 BauGB in der Zeit vom	23.12.2010 bis einschl. 26.01.2011.
Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Baunatal gem. § 10 Abs. 1 BauGB am	23.05.2011

Baunatal, den 24. MAI. 2011 — Der Magistrat der Stadt Baunatal
Silke Engler-Kurz (Erste Stadträtin)

AUSFERTIGUNG
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem am 23.5.11 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Baunatal als Satzung beschlossenen Bebauungsplan übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Baunatal, den 24. MAI. 2011 — Der Magistrat der Stadt Baunatal
Silke Engler-Kurz (Erste Stadträtin)

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB in den Baunataler Nachrichten Nr. 22 am 01.06.2011

Der durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Baunatal am 23.5.11 als Satzung beschlossene Bebauungsplan in der Fassung vom 4.2.11 ist mit Bekanntmachung in Kraft getreten am 01.06.2011

Baunatal, den 10. JUN. 2011 — Der Magistrat der Stadt Baunatal
Silke Engler-Kurz (Erste Stadträtin)

STADT BAUNATAL

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 32 A "Krauthöfe"

Stadtteil Altenritte

Stand: 04.02.2011 Maßstab 1:500

PLANUNGSBÜRO pwf
Landschafts- & Städtebauarchitektur
Fahrmeier • Rühling • Weiland
Herkulesstraße 39 • 34119 Kassel
Fon: 0561-73236 2 • Fax: 0561-7386666
email: info@pwf-kassel.de