Herausgeber; Aufstellung Bebauungsplan:

Magistrat der Stadt Baunatal

Marktplatz 14; 34225 Baunatal Tel. 0561-4992-0 Fax 4992-208

Inhalt

1. Beschreibung des Baugebietes 3
1.1 Lage 3
1.2 Anbindung an den Ortsteil / Infrastruktur 3
1.3 Rechtsverhältnisse 4
1.4 Naturbürtige Grundlage 4

2. Grundzüge der Planung 8
2.1 Entwicklung 9
2.2 Bebauung 9
2.3. Lärmschutzwall 10
2.4 Einbindung in die Landschaft 10
2.5 Innenerschließung und ruhender Verkehr 10
2.6. Be- und Entwässerung 12

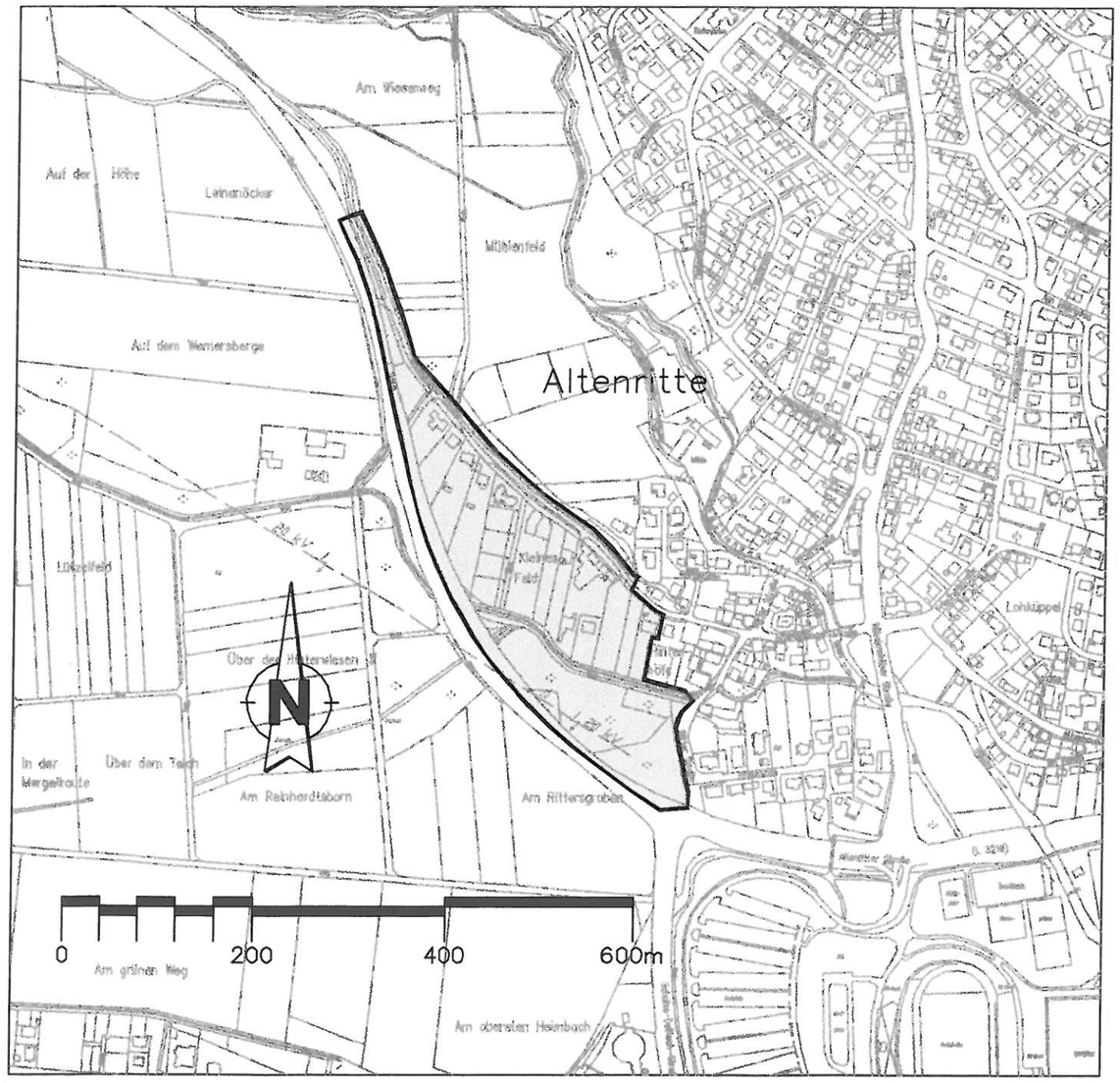
3. Grundstücke und Bebauung 12
3.1 Art der baulichen Nutzung 12
3.2 Maß der baulichen Nutzung 12
3.3 Architektonische Auflagen 16

4. Grünordnung 19
4.1 Leitbild (gemäß § 4 Abs. 4 HENatG) 19
4.2 Landschaftsplanerische Entwicklungsziele 19

5. Abwägung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege 20
5.1 Eingriffsbeschreibung und Bewertung 20
5.2 Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich 23
Artenauswahlliste 24
5.3 Zusammenfassende Bewertung 25
Flächenaufstellung (Eingriff/ Ausgleich) 26

6. Städtebauliche Kosten 28

Übersichtskarte



1. Beschreibung des Baugebietes

1.1 Lage

Das Baugebiet „Kleines Feld" liegt im Südwesten Altenrittes keilförmig zwischen der L 3218 und der Naumburger Straße. Die nordöstlich jenseits der Naumburger Straße angrenzenden Parzellen werden sowohl landwirtschaftlich als auch als Grabeland genutzt. Daran schließt sich der westliche Siedlungsrand Altenrittes mit einer aufgelockerten Einfamilienhausbebauung an. Im Osten begrenzt die Ritterstraße mit heterogener Wohnbebauung das Baugebiet. Im Westen und Südwesten stellt die L 3218 eine Zäsur zur angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche dar.

Größe des Gebietes

Der aktuelle Geltungsbereich des Bebauungsplan-Gebietes hat eine Größe von ca. 6,5 ha. Der ursprüngliche Geltungsbereich maß 3,7 ha. Hierbei handelt sich um ein Mischgebiet mit einem hohen Anteil an Einfamilienhäusern. Im Kernbereich des Gebietes um die neu zu schaffende Erschließungsstraße ist der Bau von 6 Einzelhäusern, 3 Reihenhäusern und 2 Doppelhäusern mit maximal etwa 17 Wohneinheiten vorgesehen.

1.2 Anbindung an den Ortsteil / Infrastruktur

Infrastruktur

Der alte Ortskern von Altenritte liegt ca. 400 m vom Baugebiet entfernt. Dort befinden sich Einkaufsmöglichkeiten und weitere Infrastruktureinrichtungen (Bäcker, Metzger, Bank, Hotel, Grundschule, Stadt- und Heimatmuseum). Der Kindergarten liegt in ca. 800 m Entfernung, die Grundschule in ca. 400 m, zwei Gesamtschulen in etwa 1 km Reichweite. Der Baunataler Stadtpark mit verschiedenen Sport- und Spieleinrichtungen (Stadion, Tennishalle, Rundsporthalle, Sport- und Freizeitbad, Minigolf, Rollschuhbahn und Abenteuerspielplatz) ist in etwa 10 Gehminuten zu erreichen, ebenfalls der Baunsberg, der den Baunataler Bürgern als Naherholungsgebiet zur Verfügung steht. Das Einkaufzentrum mit weiteren Infrastruktureinrichtungen und das Rathaus befinden sich in der Stadtmitte in etwa 2 km Entfernung.

Die Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über die Naumburger Straße, die ihrerseits über die Altenbaunaer Straße Anschluss an die Wilhelmshöher Straße und somit an das Verkehrsnetz der Stadt Baunatal, an die L 3311 und an das überörtliche Verkehrsnetz hat.

ÖPNV

In etwa 500 m Entfernung an der Wilhelmshöher Straße befindet sich eine Bushaltestelle des NVV. Über den Stadtverkehr Baunatal (Omnibuslinien 51, 52 und 58) ist man bei allen Linien im stündlichen Rhythmus sowohl mit Kassel unmittelbar als auch über den Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB Baunatal) an das Ortsnetz, das überregionale NVV-Busnetz und das KVG-Bus- und Straßenbahnnetz angebunden. Die Straßenbahnlinie 5 fährt werktags im 15-Minuten-Takt in die Stadtmitte Kassel, die Straßenbahnlinie 2 bietet über die Kasseler Stadtteile Mattenberg, Brückenhof und Wilhelmshöhe ebenfalls die Anbindung an das Oberzentrum Kassel.

1.3 Rechtsverhältnisse

1.3.1 Regionalplanung
Sowohl der Regionale Raumordungsplan Nordhessen (RROPN) aus dem Jahre 1995 als auch der Regionalplan Nordhessen 2000 weisen das Plangebiet als Siedlungsfläche aus.

1.3.2 Flächennutzungsplan
Der Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel stellt das nördliche Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Der südöstliche Bereich ist als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

1.3.3 Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan
Gegenwärtig wird der Landschaftsplan des ZRK entsprechend den neuen gesetzlichen Bestimmungen überarbeitet. Der Vorentwurf zeigt das Plangebiet als Siedlungs- und Grünlandfläche. Als Konfliktpunkt ist die Zerschneidung und Barriere der L 3218 dargestellt.

1.3.4 Schutzausweisungen
Das Gebiet liegt im Trinkwasserschutzgebiet WIII B, im geplanten Heilquellen-Schutzgebiet Kurhessentherme und im Landschaftsschutzgebiet.

1.4 Naturbürtige Grundlagen

1.4.1 Geologie und Boden

Geologie

Das Plangebiet gehört zur naturräumlichen Einheit des Westhessischen Berg- und Senkenlandes und liegt innerhalb der Westhessischen Senke im Kasseler Becken. An den flachen Hanglagen herrschen quartäre Sedimente mit Schluff- und Tonlagen vor. Aus dem darüber anstehenden Lößlehm sind hauptsächlich Parabraunerden hervorgegangen. Im Bereich der Talaue herrschen mineralische Grundwasserböden vor. Die landwirtschaftlichen Flächen werden als Wiesen und Weideland genutzt.

Bewertung
Die landwirtschaftlichen Böden sind vorrangig für Grünlandnutzung geeignet. Sie entsprechen der Kategorie der G1 Böden. Der Anteil an versiegelten Flächen ist im Bereich der Siedlung als durchschnittlich anzusehen. Lediglich die ansässige Maschinenbaufirma hat größere Freiflächen vollständig versiegelt.

1.4.2 Wasser

Wasser

Die Lützel quert von West nach Ost naturnah den Planungsraum. Laut Gewässergütekarte entspricht der biologische Gewässerzustand 2000 der Stufe II = mäßig belastet. Bachbegleitende Vegetation ist in großen Teilen vorhanden und eine Beschattung der Wasserfläche gewährleistet. Im Bereich der L 3218 fließt ein Drainagegraben der Lützel zu. Dieser nimmt das Oberflächenwasser der östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auf. Hier ist bachbegleitender Bewuchs mit Erlen vorhanden.
Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet WIII B. Grundwasser steht im Gebiet direkt oder einige Meter unter der Geländeoberkante an.

Bewertung
Der Bachlauf und der uferbegleitende Gehölzsaum sind nach § 15 d HENatG gesetzlich geschützt. Der Anteil landwirtschaftlicher und gärtnerischer Flächen ermöglicht einen hohen Versickerungs- bzw. Verdunstungsgrad des Niederschlagswassers. Lediglich die versiegelten Erschließungsflächen sind vollständig dem Wasserhaushalt entzogen. Die geologisch anstehenden Tone und Schluffe sind nur eingeschränkt für eine Niederschlagsversickerung geeignet.

1.4.3 Lokalklima

Klima

Die L 3218 stellt eine Barriere für die Frischluftzufuhr aus Richtung Schauenburg dar. Dieses betrifft auch die Kaltluftzufuhr durch die Lützel. Insgesamt ist im Untersuchungsraum ein ausreichend funktionierender Luftaustausch gewährleistet. Die lokale Luftzirkulation erhält ihren dynamischen Auftrieb durch die Grünlandflächen, die Freiflächen und den Bachlauf im Gebiet.

Bewertung
Die bauliche Nachverdichtung hat keine nennenswerten Auswirkungen auf die klimaökologische Situation des Plangebietes, jedoch wird mit dem Bau des 3 m hohen Lärmschutzwalles und der Lärmschutzwand die Barrierewirkung durch die L 3218 weiter verstärkt.

1.4.4 Vegetation

Vegetation

Das Plangebiet wird in seiner Biotopstruktur durch die Lützelaue, die Wiesenlandschaft und den Siedlungsrand mit Hausgärten geprägt.
Ein Ufergehölzsaum aus Weiden, Erlen, Birke und Hasel begleitet das Ufer der Lützel, ein einstufiger Gehölzsaum aus Erlen den Drainagezufluss. Die Ufergehölze sind nach § 15 d HENatG geschützt.
Die Straßenböschung der L 3218 ist im Bereich des Grünlandes mit einem einstufigen Gehölzsaum aus ruderalen Weiden bewachsen, im Bereich der rückwärtigen Baugrundstücke der Altenbaunaer Straße 33 - 39 ist der Lärmschutzwall als Rohkörper geschüttet, aber noch nicht bepflanzt. Nördlich daran wird die Straßenböschung von einem ruderalen Wiesenstreifen gebildet und mit einer unterpflanzten Eschenreihe zum Fuß- und Radweg in Richtung Elgershausen begrenzt. Am südöstlichen Rand ist die Böschung zwischen Wiese

und Ritter Straße mit einer Gehölzhecke aus Eichen, Eschen, Weißdorn und Obstbäumen bepflanzt.
Die Grundstücksfreiflächen weisen zum Teil eine differenzierte Vegetationsausstattung mit extensiven Rasenflächen, Laubbäumen, Obstbäumen und Hecken auf. Der Gartenteil, der baulich nachverdichtet werden soll, stellt sich in seiner Biotopausstattung als strukturarmer Freiraum dar. Die Straßen und Wege des Gebietes sind bituminös versiegelt.

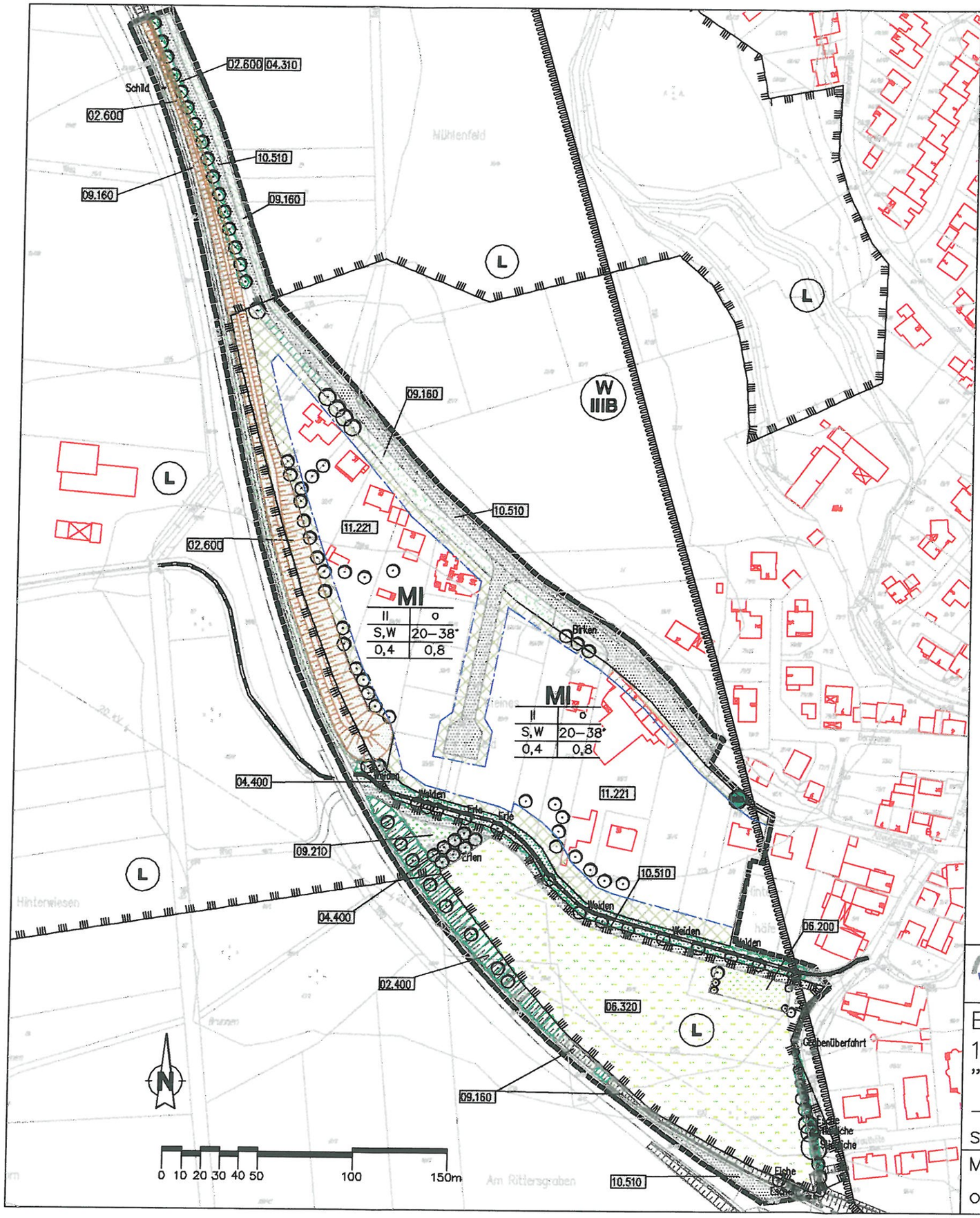
Bewertung
Der ökologische Wert des Plangebietes liegt in der Strukturvielfalt die sich aus dem Wechsel von Wiesen- und Weideflächen, Auelandschaft, Gebüschzonen und unterschiedlichen Gartenausstattungen ergibt. Der Ufersaum der Lützel hat mit seinen linearen Strukturen Bedeutung für die Biotopvernetzung wandernder Tierarten. Bei der Erstellung des Lärmschutzwalles gilt es, die junge Baumreihe entlang der Wegeverbindung in Richtung Elgershausen zu schützen. Im Bereich des Grünlandes können die Weiden nicht erhalten werden.

1.4.5 Erholung/ Freiraumnutzung, Landschaftsbild

Vegetation

Mit der Naumburger Straße und dem Uferweg existieren für die Naherholung zwei unterschiedliche Spazierwege. Beide Wege führen vom Dorf in die Landschaft, der Uferweg ist dabei gewässerbegleitend. Darüber hinaus gibt es keine Flächen mit öffentlicher Erholungsfunktion. Die Gärten stehen der privaten Erholung zur Verfügung; mit ihrer Ausrichtung nach Süden in Richtung L 3218 sind sie stark dem Lärm ausgesetzt. Die hobbymäßige Pferdehaltung am Rande des Grünlandes bereichert die landwirtschaftliche Fläche.

Bewertung
Der Wohn- und Freizeitwert wird durch den starken Lärmpegel der L 3218 erheblich beeinträchtigt. Die Naherholungsqualitäten sind jedoch durch die Strukturvielfalt des Ortsrandes und durch das umgebende Landschaftspanorama als hoch anzusehen. Mit dem Bau des Lärmschutzwalles wird sich die Lärmbelastung reduzieren und die Freiraumqualität erhöhen.



Legende

	Biotoptypnummer
– Hecken–/und Gebüschpflanzung, heimisch, standortgerecht	02.400
– neuer Lärmschutzwall Hecken–/und Gebüschpflanzung, straßenbegleitend	02.600
– Hecken–/und Gebüschpflanzung, straßenbegleitend	02.600/04.310
– Einzelbaum, heimisch, standortgerecht, Obstbaum	04.100
– Ufergehölzsaum heimisch, standort–gerecht, naturnaher Bachlauf	04.400
– Weide, intensiv	06.200
– Intensiv genutzte Frischwiese	06.320
– Straßenränder	09.160
– Ausdauernde Ruderalfluren	09.210
– Versiegelte Flächen	10.510
– Strukturarme Hausgärten (MI)	11.221
– Geltungsbereich des Bebauungsplanes	

Darstellung der naturräumlichen Gegebenheiten

- L – Landschaftsschutzgebiet Naturpark Habichtswald
- W IIIB – Wasserschutzgebiet
- Wasserlauf (Lützel)

Jahreswindrose Baunatal (nach Katzschner)

Magistrat der Stadt Baunatal

Bebauungsplan Nr. 33
1. Änderung u. Neufassung
"Kleines Feld
–Bestand–
Stadtteil Altenritte

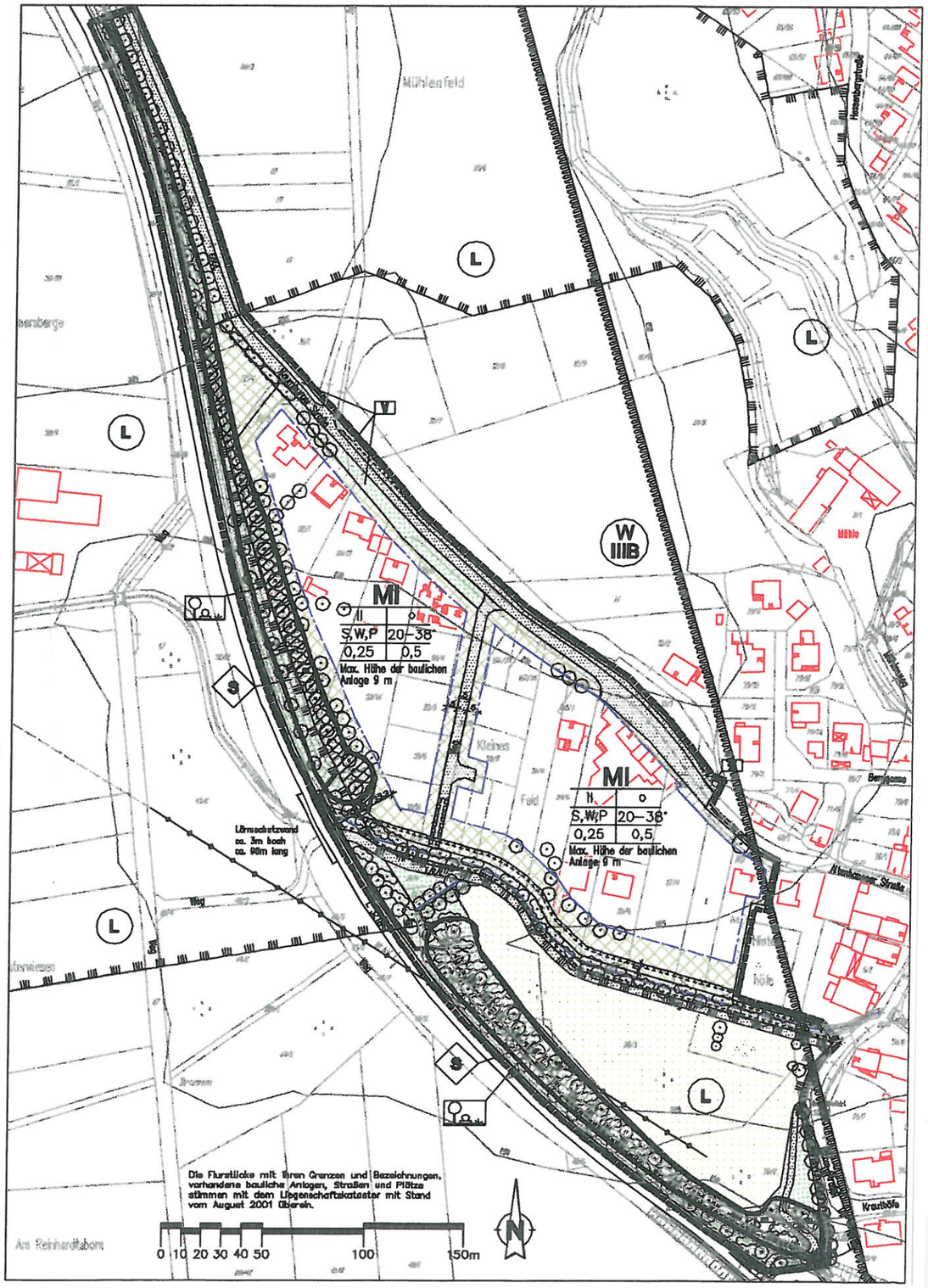
Maßstab: ohne

Baunatal, den 09.09.2002

AZ: 61–15–33/1Ä+N

Bau und Umwelt
entworfen: M. Steinkemper
bearbeitet: S. Schreiber
ausgeführt:
geändert:

2. Grundzüge der Planung



2.1 Entwicklung

Der ursprüngliche Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1971 weist die Fläche innerhalb des alten Geltungsbereiches als Gewerbegebiet aus. Mit Flächennutzungsplan-Änderung vom 06. Februar 1974 wurde dieser Bereich zum Mischgebiet umgewidmet, um dem aus stadtplanerischer Sicht erforderlichen Bebauungsplan „Kleines Feld", der die Ansiedlung eines Kleingewerbebetriebes und die Erweiterung der Gewerbeflächen der Mühle sicherstellen sollte, eine Rechtsgrundlage zu geben.

In den Folgejahren nach 1974 erfolgte die westliche Bebauung mit Einzelhäusern. Der derzeit entstehende Lärmschutzwall entlang der L 3218 im Bereich der Parzellen 32/6, 32/7, 33/15 und 33/14 wurde von den Anliegern dieser Grundstücke initiiert und finanziert, um der zunehmenden Belastung durch den Verkehrslärm entgegenzutreten.

Die für ein Mischgebiet zulässigen Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden werden im Bereich der zu bebauenden Flächen nicht überschritten. Insofern besteht seitens der Bauherren kein Anspruch auf Lärmschutz, Haftungsentschädigung udgl. gegenüber der Stadt Baunatal und dem Straßenbaulastträger.

Trotzdem beabsichtigt die Stadt Baunatal, mit der zunehmenden Wohnbebauung durch die Errichtung eines Lärmschutzwalls und einer Lärmschutzwand eine Abschirmung gegen den Straßenverkehrslärm auf der L 3218 zu errichten.

Die Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Kleines Feld" stellt somit unter anderem die planungsrechtliche Sicherstellung der Fortführung des Lärmschutzwalles vom derzeit in Aufschüttung befindlichen Wall bis zum vorhandenen Lärmschutz an den Krauthöfen dar.

2.2 Bebauung

Die bestehende Bebauung basiert auf dem bislang gültigen Bebauungsplan „Kleines Feld", rechtsverbindlich seit dem 27.03.1976. Es handelt sich überwiegend um eine aufgelockerte zweigeschossige Bebauung mit Einzelhäusern. Die Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes sieht weiterhin eine offene zweigeschossige Bebauung mit einer maximalen Firsthöhe von 9 m vor, um der Ortsrandsituation und der nach Süden zur Lützel verlaufenden abfallenden Geländestruktur Rechnung zu tragen. Mit der zurückgenommenen Festsetzung der GRZ von 0,4 auf 0,25 / GFZ von 0,.8 auf 0,5 wird ein rücksichtsvoller Umgang mit der benachbarten Bebauung und dem Ortsrand sichergestellt. Eine Grundflächenzahl von 0,25 entspricht dem derzeit in neuen Baugebieten der Stadt Baunatal ausgewiesenen Maß der baulichen Nutzung und wirkt einer umfassenden Bodenversiegelung entgegen. Bei der Ermittlung der zu bebauenden Grundfläche muss in diesem Zusammenhang auch berücksichtigt werden, dass gemäß § 19 (4) der Baunutzungsverordnung die festgelegte Grundflächenzahl bis zu 50 vom Hundert durch die Errichtung von

Garagen und Stellplätzen inklusive ihren Zufahrten überschritten werden darf, was zwangsläufig zu einem Versiegelungsgrad von 0,375 führen kann.

Ergänzend hierzu wird darauf verwiesen, dass die vorliegende Planung keine zusätzlichen baulichen Eingriffe zum bislang gültigen Bebauungsplan vorsieht. Lediglich die Fortsetzung des Lärmschutzwalls mit dem Lückenschluss Lärmschutzwand und die Ergänzung des Fuß-/ Radwegenetzes mit dem Weg südwestlich im Plangebiet stellen zusätzliche Eingriffe dar.

2.3. Lärmschutzwall

private und öffentliche Maßnahmen

Wie vorgenannt, sieht die geplante Verlängerung des auf Privatinitiative durchgeführten Bau des Lärmschutzwalls eine Abschirmung des beplanten Gebietes vor Lärm von der L 3218 vor. Hierbei wird vorgesehen, anschließend an den derzeit entstehenden Wall oberhalb der Brücke eine Lärmschutzwand zu ermöglichen, um dann bis zum bestehenden Wall an den Krauthöfen aufzuschütten. Die Höhe des Walls soll, wie bei der derzeitigen Aufschüttung, 3 m oberhalb des bestehenden Straßenniveaus liegen. Für die Aufschüttung ist nur unbelastetes inertes Bodenmaterial zu verwenden.

2.4 Einbindung in die Landschaft

Die beplante Fläche liegt in einer Senke keilförmig zwischen Naumburger Straße und der L 3218, die eine bedeutende Zäsur darstellt. Nördlich der Naumburger Straße schließen sich landwirtschaftlich genutzte Parzellen an, die sowohl den Blickkontakt zu den Freizeit- und Spielflächen unterhalb der Bebauung Altenrittes als auch zum Baunsberg freigeben.

In südlicher und südwestlicher Richtung lässt die Topographie für den bebauten und zu bebauenden Bereich aufgrund der extremen Hochlage der L 3218 keine Blickbeziehungen zur angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche und zum Lützelhof frei.

2.5 Innenerschließung und ruhender Verkehr

Das Baugebiet wird über die Naumburger Straße erschlossen, die jedoch lediglich bis zur Bebauungsgrenze für den Straßenverkehr freigegeben ist. In ihrer Weiterführung reduziert sich ihr Ausbaustandard auf eine geschotterte Fuß- und Radwegeverbindung Richtung Elgershausen.

Zur Innenerschließung des Kernbereiches wird eine neue Anliegerstraße mit 5 m Breite angelegt, die als Mischverkehrsfläche vorzusehen ist. Eine Beschilderung als Wohnstraße wird angestrebt, um eine gleichberechtigte Nutzung aller Anlieger und Besucher sicherzustellen.

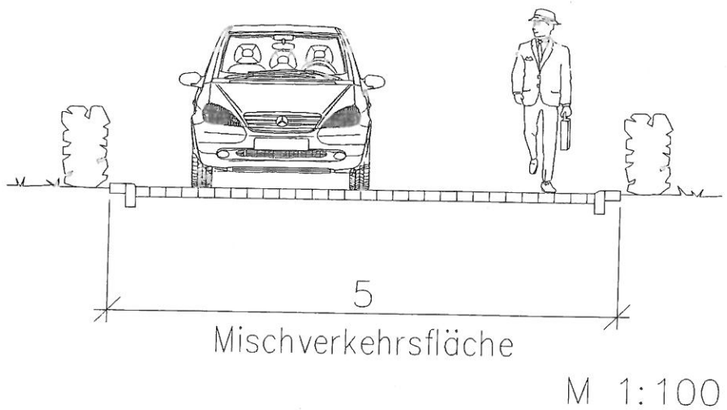
Stellplätze

Im Straßenraum der Anliegerstraße werden im Bereich der Wendemöglichkeit insgesamt 5 öffentliche Stellplätze für Besucher hergestellt. Mit der Planung von Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum wurde den Anforderungen der

Fachbehörden entsprochen. Zwar haben die Bauherren im Baugebiet Stellplätze entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Baunatal nachzuweisen, dies reicht jedoch nach Meinung der Fachbehörden nicht für den Besucherverkehr und führt erfahrungsgemäß zu Konflikten. Um die gewünschte Ausweisung als Wohnstraße zu ermöglichen, sollen u.a. zur besseren Orientierung der Verkehrsteilnehmer Parkmöglichkeiten gekennzeichnet und vorgehalten werden. Nur auf diesen Plätzen ist es dem Autofahrer erlaubt sein Fahrzeug abzustellen.
Der sonstige ruhende Verkehr soll gemäß der Stellplatzsatzung auf den Einzelgrundstücken der Bauherren abgewickelt werden. Die Stellplatzsatzung legt hierbei zugrunde, dass bei einer Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze, bei zwei Wohneinheiten mindestens drei Stellplätze (oder Garagen / Carports) eingerichtet werden müssen.

2.5.1 Anliegerstraße

Anlieger-straße



.....Schnitt durch die Anliegerstraße

2.5.2 Fuß- und Radwegeverbindungen

Fuß- und Radwege

Über den Radwanderweg entlang der Naumburger Straße ist das Gebiet an die innerörtlichen und überörtlichen Fuß- und Radwege angeschlossen. Ergänzend hierzu wird im Südosten des Geltungsbereiches, am Kreuzungspunkt der Altenritter Straße / Schulze-Delitzsch-Straße, durch die neue Lärmschutzwallaufschüttung mit Verbindung zur Ritterstraße eine Fuß- / Radwegeverbindung vorgesehen, um Altenritte mit dem benachbarten neuen Baugebiet „Am obersten Heimbach“ und mit dem Ortsteil Großenritte besser zu vernetzen und ein Zusammenwachsen der Ortsteile zu ermöglichen. Von der Ritterstraße aus existiert darüber hinaus eine Rad- und Fußwegeverbindung über den bestehenden landwirtschaftlichen Weg entlang der Lützel, der auch zur

Erschließung des Lützelhofes dient und weiter über die Feldflur in Richtung Elgershausen oder Großenritte führt.

2.6. Be- und Entwässerung

Die Versorgung der Grundstücke mit Trink- und Löschwasser ist von der Naumburger Straße her möglich.

Aufgrund der topographisch ungünstigen Lage müssen die unmittelbar an die Lützel angrenzenden Grundstücke mit einer Druckentwässerungs- oder Hebeanlage entwässert werden. Für die Grundstücke im gesamten Erschließungsbereich der neu entstehenden Straße besteht kein Anspruch auf Entwässerung der Kellergeschosse (Untergeschosse).

Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen einschließlich der Einschnitte und Dachaufbauten ist über ein separates Leitungsnetz in eine Retentionszisterne auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten und mittels einer Regenwassernutzungsanlage als Brauchwasser zu verwenden. Das Fassungsvermögen muss je 100 qm Grundstücksfläche insgesamt 0,75 m³ (0,3 m³ für Brauchwasser und 0,45 m³ für Retentionswasser) betragen.

3. Grundstücke und Bebauung

3.1 Art der baulichen Nutzung

‚Mischgebiet'

Das gesamte Baugebiet ist als 'Mischgebiet' ausgewiesen. Das Baugebiet dient somit sowohl dem Wohnen, als auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Nutzungen, die diesem Charakter nicht entsprechen, wie beispielsweise großflächige Einzelhandelsbetriebe, sind in dem Gebiet nicht erlaubt. Läden, Gaststätten und Beherbergungsbetriebe, nicht störende Handwerksbetriebe, aber auch Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke können ausnahmsweise zugelassen werden. Über die Zulässigkeit entscheidet in jedem Einzelfall das Bauaufsichtsamt des Landkreises im Einvernehmen mit der Stadt Baunatal. Ausdrücklich ausgeschlossen sind in diesem Mischgebiet die gem. § 6 (2) Abs. 8 BauNVO 1990 genannten Vergnügungsstätten.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Es dürfen nur Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen gebaut werden. Zudem sind maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude möglich. Grundsätzlich müssen bei der Planung des Gebäudes bestimmte Abstände eingehalten werden - zu Nachbargebäuden, zu Grundstücksgrenzen, zu den öffentlichen Freiräumen. Diese Abstände müssen dem Bebauungsplan und der Hessischen Bauordnung entsprechen. Die einzelnen Begriffe (offene Bauweise, Firsthöhe, Geschosszahl, Nutzungsmaß GRZ, GFZ) werden im folgenden genauer erklärt.

3.2.1 Offene Bauweise

Einzelhäuser

Bei festgesetzter offener Bauweise sind die Gebäude freistehend mit seitlichem Grenzabstand zu den Nachbargrundstücken zu errichten. Der Abstand zu den seitlichen Grundstücksgrenzen muss dabei gemäß HBO mindestens das 0,4-Fache der Gebäudehöhe betragen, wobei jedoch ein Mindestabstand von 3 m gilt.

3.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

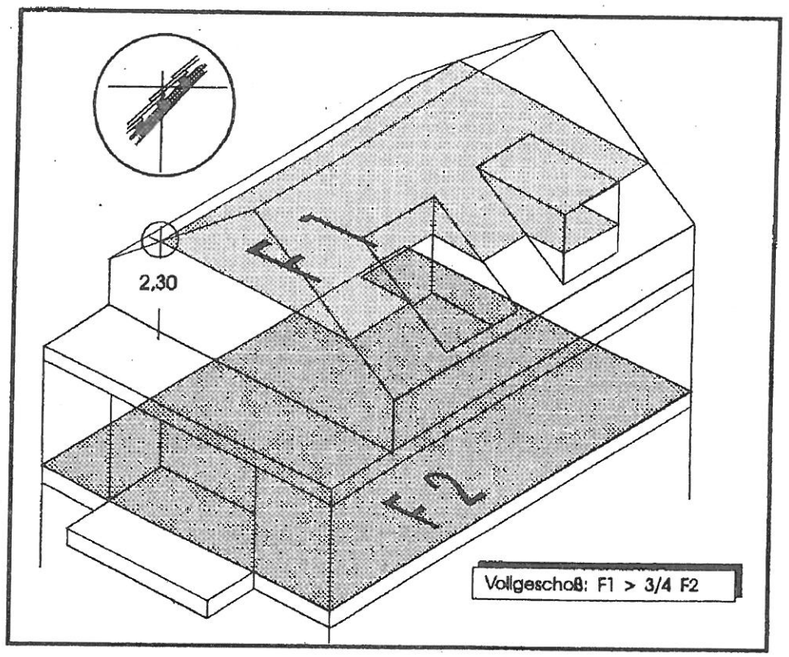
Höhe der baul. Anlagen

Für das Gebiet wird eine einheitliche maximale Höhe der baulichen Anlage von 9 m festgesetzt. Die Höhe bemisst sich nach Gebäudemitte von der Straßenoberkante (Endausbau) bis Oberkante Dachfläche.

3.2.3 Geschosszahl

Voll-geschosse

Die festgesetzte Geschosszahl (zweigeschossig) gibt an, wie viele Vollgeschosse das geplante Gebäude beinhalten darf. Ein *Kellergeschoss* ist dann ein Vollgeschoss, wenn die Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen und die Höhe des Geschosses mindestens 2,30 m beträgt. Um zu ermitteln, ob ein *Dachgeschoss* ein Vollgeschoss ist, wird zunächst die Fläche errechnet, in der das Geschoss zumindest eine Höhe von 2,30 m hat. Ist diese Fläche größer als ¾ der Fläche des darunter liegenden Geschosses, handelt es sich um ein Vollgeschoss (s. Skizze).



aus: Müller / Weiß / Allgeier et al.: Das Baurecht in Hessen, Lieferung 92, Juni 1995 I B 1 §2, Seite 28

3.2.4 Grundflächenzahl (GRZ)

Grundfläche

Im gesamten Planungsgebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl gibt an, welcher Anteil des Grundstücks durch das Hauptgebäude überbaut werden darf. Darüber hinaus darf die festgesetzte Grundflächenzahl u. a. durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen (siehe Kapitel 3.3.5) um maximal 50 % überschritten werden.

Beispiel: Ihr Grundstück ist 570 m² groß. Die Grundflächenzahl beträgt 0,25.

570 m² x 0,25 = 142,5 m²

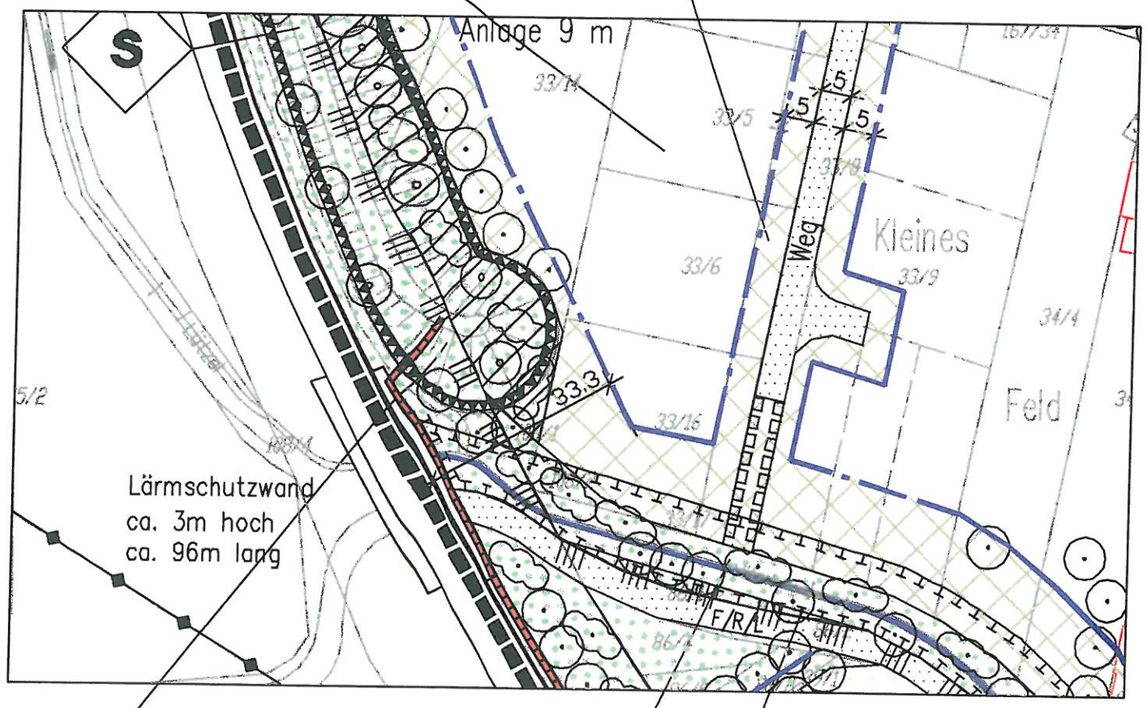
570 m² x 0,25 x 50% = 71,25 m²

Sie dürfen mit Ihrem Hauptgebäude maximal 142,5 m² der Fläche des Grundstückes überbauen, angerechnet werden die Außenmaße des Gebäudes. Insgesamt dürfen Hauptgebäude, freistehende Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen maximal 213,75 m² Ihrer Grundstücksfläche überdecken.

Planausschnitt mit Erläuterungen

Überbaubare Fläche
Der festgesetzte Bereich ist das Baufenster, innerhalb dem Sie ihr Hauptgebäude errichten können.

Nicht überbaubare Fläche
Ihr Hauptgebäude darf nicht in diesem Bereich gebaut werden, Nebenanlagen dürfen hier – unter Berücksichtigung der vorgeschriebenen Abstände – errichtet werden.



Bäume + Stäucher
Soweit im Bebauungsplan Bäume und Sträucher auf Ihrem Privatgrundstück festgesetzt sind, müssen diese von Ihnen gepflanzt werden.

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

Geh–/Fahr–/Leitungsrecht
Der Streifen von 5m Breite muss zugängig sein.

3.2.4 Geschossflächenzahl (GFZ)

Geschoss-fläche

Im gesamten Planungsgebiet wird eine Geschossflächenzahl von 0,5 festgesetzt.

Die festgesetzte Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Geschossfläche in Relation zur Grundstücksgröße entstehen darf. Dabei werden lediglich die Vollgeschosse berücksichtigt; die entsprechende Fläche wird nach den Außenmaßen des Gebäudes errechnet. Nicht mitgerechnet werden somit ausgebaute Dach- oder Kellergeschosse, sofern sie nicht als Vollgeschosse zu bewerten sind (s. Kap. 3.2.3); ebenfalls nicht mitgerechnet werden Balkone, Loggien, Terrassen, Stellplätze etc..

Beispiel: Ihr Grundstück ist 570 m² groß. Die Geschossflächenzahl beträgt 0,5. Es sind zweigeschossige Einzelhäuser zugelassen.

570 m² x 0,5 = 285 m²

Erdgeschoss und Obergeschoss dürfen zusammen maximal eine Geschossfläche von 285 m² umfassen. Auch hier werden die Außenmaße des Gebäudes angerechnet. Sofern das Kellergeschoss bzw. das Dachgeschoss keine Vollgeschosse sind, können hier weitere Wohnräume entstehen.

Faustformel: Umrechnung der Bruttogeschossfläche zu Wohnfläche

Die Berechnung der Geschossflächenzahl und der Grundflächenzahl geht von der Bruttogeschossfläche aus, berechnet nach den Außenmaßen des Gebäudes. Zur Umrechnung der Bruttogeschossfläche in die Wohnfläche kann als grobe Faustformel ein Abzug von ungefähr 25% veranschlagt werden, so dass als Wohnfläche etwa 75% der Bruttogeschossfläche verbleiben.

Beispiel: Die Bruttogeschossfläche Ihres Gebäudes beträgt ca. 280 m².

280 m² x 75% = 210 m²

Ihr Gebäude wird – überschlägig – eine Wohnfläche von ca. 210 m² haben.

3.3 Architektonische Auflagen

3.3.1 Fassadengestaltung

Fassade

Die Farbgebung der Fassaden soll in gedeckten hellen Tönen gehalten werden. Ausnahmsweise kann auch - nach Abstimmung mit der Stadt Baunatal - eine Verblendung mit Klinkern zugelassen werden.

Fassaden-begrünung

Falls die Gebäudefassade auf einer Breite von mehr als 3 m keine Fensteröffnung vorweist, ist eine Begrünung der Fassade vorgeschrieben. Auf der Süd- und

Westseite müssen hierfür sommergrüne, auf der Nord- und Ostseite immergrüne Rankgewächse entsprechend der Auswahlliste (s. Kap.5) verwendet werden.

Über die optische Bereicherung hinaus stellen Fassadenbegrünungen - ebenso wie Dachbegrünungen - wichtige Lebensräume für Tiere in besiedelten Bereichen dar, verbessern das Kleinklima, schützen Fassaden und Dächer und wirken energieeinsparend durch ihr Wärmedämmungsvermögen und die Feuchtigkeitsregulierung.

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

3.3.2 Dach

Die Dachneigung wird, entsprechend den bisherigen Bebauungsplanfestsetzungen, im gesamten Geltungsbereich mit 20 - 38 ° festgesetzt. Es sind sowohl Satteldächer als auch Walm- und Pultdächer zulässig.

Dachgauben

Dachgauben (Dachaufbauten) sind nur bei einer Dachneigung von mindestens 28 Grad zulässig. Alle Gauben auf einer Seite des Gebäudes dürfen zusammengerechnet maximal halb so breit wie die Gebäudelänge dieser Seite sein. Die Gauben müssen mindestens 2,0 m Abstand zu den seitlichen Außenwänden des Gebäudes haben. Die Gauben dürfen nicht höher als 1/3 der Dachhöhe sein, die in der Senkrechten zwischen Dachfirst und Dachtraufe gemessen wird. Beispiel: Bei einer Firsthöhe von 6,0 m und einer Traufhöhe von 3,0 m beträgt die Dachhöhe 3,0 m: Die Gauben dürfen maximal 1,0 m hoch sein.

Dachfarbe

Das Dach muss in roten Tönen eingedeckt werden, die Gestaltung der Außenseiten der Gauben ist nach Material und Farbe der Dachgestaltung anzugleichen. Andere Farbtöne sind möglich, bedürfen jedoch der Abstimmung mit der Stadt Baunatal.

Das Anbringen von nichtspiegelnden Solaranlagen ist möglich.

Extensive Dachbegrünung

Dachflächen mit weniger als 15 % Neigung sind extensiv zu begrünen, falls nicht dieser Teil des Daches einem direkt benachbarten Gebäudeteil als Freifläche (z.B. als Freisitz) dient.

In Ausnahmefällen können auch andere Dachformen, Dachfarben und Dachneigungen zugelassen werden. Hier muss jedoch jeweils im Vorfeld zunächst von der Stadt Baunatal geprüft werden, ob sich die entsprechende Dachgestaltung in die städtebauliche Situation einfügt.

3.3.3 Dachwasser

Regenwasserzisterner

Um den Verbrauch von Trinkwasser zu reduzieren sowie einen sinnvollen Umgang mit Regenwasser zu gewährleisten, werden in dem Bebauungsplan bestimmte Anforderungen an die Baumaßnahmen formuliert.

Wie bereits unter Punkt 2.6 genannt, ist das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen einschließlich der Einschnitte und Dachaufbauten über ein separates Leitungsnetz in eine Retentionszisterne auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten und als Brauchwasser (Toilettenspülung, Gartenbewässerung) zu verwenden. Das Fassungsvermögen muss je 100 qm Dachfläche insgesamt 4 qbm (2 qbm für Brauchwasser und 2 qbm zur Regenrückhaltung) betragen.

3.3.4 Stellplätze

Wie bereits in Kapitel 2.5.2 beschrieben, gilt für alle Grundstücke, dass gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Baunatal bei einer Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze, bei zwei Wohneinheiten mindestens drei Stellplätze (oder Garagen / Carports) eingerichtet werden müssen.

Garagen und Carports

Sollten Garagen oder Carports gebaut werden, sind diese in den Baukörper des Wohnhauses zu integrieren oder in Form und Gestalt diesem anzupassen. Garagen und Carports können freistehend gebaut werden, wenn sie mit einem Satteldach oder einer extensiven Begrünung eingedeckt sind. Wenn das Dach der Garage als Freifläche für das Obergeschoss dient (z. B. als Freisitz), kann ausnahmsweise auch auf die Begrünung verzichtet werden.

Vor Garagen ist eine Vorstellfläche von mindestens 5 m Länge einzuplanen. Als Garagenzufahrt sind keine Rampen zulässig.

Carports können auch zwischen der Straße und der Baugrenze errichtet werden, wenn im Bereich der Zufahrt der Abstand der Stützen von der öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 3 m, im Bereich des überkragenden Daches mindestens 1 m beträgt. Zudem muss der Carport intensiv mit Rankpflanzen begrünt werden, die standortgerecht sind (s. Auswahlliste, Kap. 5).

3.3.5 Bauliche Nebenanlagen

Unter baulichen Nebenanlagen versteht man Gebäude oder Einrichtungen, die der Hauptnutzung (also in der Regel dem Wohnhaus) zu- oder untergeordnet sind; dies können beispielsweise Gewächshäuser, Pergolen, Garten-/ Gerätehäuschen, Gartenlauben, Brennholzlager oder Ähnliches sein. Der zu- bzw. untergeordnete Charakter solcher Nebenanlagen muss sich sowohl aus deren Funktion als auch aus deren Größe ergeben.

Nebenanlagen

Nebenanlagen müssen nicht unbedingt innerhalb des Baufensters errichtet werden. In dem Baugebiet muss jedoch zum öffentlichen Raum ein Abstand von mindestens 1,0 m gehalten werden und mit Gehölzen aus der Pflanzliste intensiv begrünt werden. Im Vorgartenbereich können Nebenanlagen nur ausnahmsweise und nach Abstimmung mit der Stadt Baunatal errichtet werden.

Die Standorte für Müllbehälter müssen entweder baulich in ein Gebäude integriert werden oder durch die Pflanzung von Hecken eingefasst werden.

3.3.6 Freiflächengestaltung

Freiflächen-gestaltung

Zufahrten, Fußwege, Stellplätze und Lagerflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Schotterrasen, wassergebundener Decke, Rasenpflaster, Rasengittersteine, wasserdurchlässige Betonsteine ohne Nullanteil) zu befestigen, sofern wasserrechtliche Bedenken nicht bestehen.

Im Bereich der Stichstraße sind straßenseitige Einfriedigungen nur als Hecke zulässig.

3.3.7 Energieversorgung

Energie-versorgung

Im Baugebiet ist die Versorgung mit Erdgas sichergestellt. Neben Heizungsanlagen mit Erdgasversorgung sind auch holzbetriebene Einzelöfen als zusätzliche Feuerung zulässig, wenn diese automatisch schließende Türen (Bauart A1) und eine bedarfsgesteuerte Frischluftzufuhr haben. Nach Abstimmung mit der Stadt Baunatal sind auch andere umweltfreundliche Heizungsanlagen zulässig.

Abstimmung

Rechtliche Grundlagen für das Bauvorhaben sind der Bebauungsplan Nr. 33 1. Änderung und Neufassung, die Bausatzung und die Stellplatzsatzung der Stadt Baunatal sowie die Hessische Bauordnung. Das Bauvorhaben muss zudem im Vorfeld mit dem Fachbereich Bau und Umwelt der Stadt Baunatal abgestimmt werden.

4. Grünordnung

4.1 Leitbild (gemäß § 4 Abs. 4 HENatG)

grünordn. Leitbild

Das Leitbild stellt einen Entwurf des Landschaftszustandes dar, wie er mit der Planung angestrebt wird. Es handelt sich also um Entwicklungsideen, Absichten oder Alternativen zum Bestehenden. Das Leitbild ist im Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan definiert.
Für das Plangebiet sind zwei Leitbilder festgesetzt. Für das Siedlungsgebiet ist es das Leitbild einer Bebauung mit hohen Wohnumfeldqualitäten in dem vorhandene Grünstrukturen gesichert und weiterentwickelt werden. Die Vernetzung in die freie Landschaft gilt es zu verbessern.
Das Grünland unterliegt dem Leitbild der Feldflur Lützel. Dies beinhaltet eine weitläufige Agrarlandschaft, die von Hecken, Alleen und Gehölzen bereichert ist. Die Lützel bildet eine Grünverbindung zwischen Bauna und der Hanglage Obere Lützel/ Eichwiesen. Der zur stadtnahen Erholung einladende Raum dient vorrangig der Landwirtschaft und Naherholung.

4.2 Landschaftsplanerische Entwicklungsziele

Entwicklungs-ziele

Zur Minimierung des Eingriffs werden folgende freiraumplanerische und gestalterische Ziele formuliert:

Boden
Sparsamer Umgang mit dem Schutzgut Boden durch die Nutzung des Nachverdichtungspotentials

- Minimierung der Flächenversiegelung auf den Grundstücken
- Reduzierung der Versiegelung durch reduziertes Straßenprofil

Wasser
- Minimierung des Oberflächenabflusses durch Regenwassersammlung
- Schutz des Gewässers und seiner Ufer
- Uferbefestigung durch bachbegleitende Säume nachhaltig sichern

Klima
- Minimierung klimaökologischer Beeinträchtigungen durch Baum- und Strauchpflanzungen auf den Baugrundstücken und dem Lärmschutzwall

Vegetation
- Erhalt der wertvollen Gehölzbestände und des Naturdenkmals
- Schutz der Ufergehölze als Lebensraum nach § 15d HENatG
- Erhalt der Grünlandstrukturen
- Baumpflanzungen auf den Grundstücksfreiflächen zur Ausbildung differenzierter Vegetationsstrukturen

Erholung/ Freiraumnutzung, Landschaftsbild
- Stärkung der Auelandschaft
- Begrünung des Lärmschutzwalles mit Baum- und Strauchpflanzungen
- Sicherung der Fuß- und Radwegeverbindungen im Gebiet

5. Abwägung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege

Gemäß § 1a BauGB sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege abzuwägen. Neben dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sind die Vermeidung bzw. Minimierung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der Abwägung zu berücksichtigen.

5.1 Eingriffsbeschreibung und Bewertung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die planungsrechtliche Grundlage für die Entstehung einer baulichen Nachverdichtung, eines Lärmschutzwalles und eines Fuß- und Radweges geschaffen. Im Sinne der Eingriffsregelung nach Bau- und Naturschutzgebung ist die Umwandlung von Gartenland in Bauland und die Beseitigung bestehender Biotope durch die Aufschüttung und den Wegebau als Eingriff zu bewerten.
Grundlage für die Eingriffsbewertung ist der Vergleich zwischen dem Bestand und dem sich aus der Umsetzung des Bebauungsplanes langfristig einstellenden

Zustand des Plangebietes. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich folgende Auswirkungen auf die Schutzgüter.

5.1.1 Boden

Die geplanten Baumaßnahmen beanspruchen derzeit gärtnerisch genutzte Freiflächen und sind dadurch mit Eingriffen in bisher unversiegelte Flächen verbunden. Zugleich geht gewachsener oberflächennaher Boden als Lebensraum verloren. Die Baumaßnahmen bewirken eine Veränderung der Oberflächengestalt und des Bodengefüges, es kommt zu Geländeabtragungen und Verdichtungen. Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,25 wird die maximal überbaubare Fläche begrenzt. Sie bleibt hinter den Festsetzungen des alten Bebauungsplan zurück.

Der Eingriff in den Landschaftsfaktor Boden ist als unerheblich einzustufen.

5.1.2 Wasserhaushalt

Die Bebauung führt zur Verringerung der Sickerflächen und des Rückhaltevermögens des Bodens und damit zur Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Die nachteiligen Auswirkungen der Bebauung auf den Wasserhaushalt werden durch die Anlage von Brauchwasserzisternen gemindert.

Nachteilige Veränderungen in das Potential Wasser sind nur in geringem Maße zu erwarten.

5.1.3 Klima / Luft

Die Aufschüttung des Lärmschutzwalles verstärkt die Verzögerung der Frischluftzufuhr und Barrierewirkung der L 3218. Jedoch bleiben die Auswirkungen durch die niedrige Aufschüttungshöhe von 3 m gering.
Der klimatisch wichtige Auebereich wird von Bebauung freigehalten, die Baugrenze weicht 20 m vom Gewässer zurück, gemessen ab Oberkante Bachböschung. Hier sah der alte Bebauungsplan noch Abstände von 5 - 10 m vor.

Der Ufergehölzsaum an der Lützel untersteht dem gesetzlichen Schutz des § 15d Abs. 1 Nr. 1 Hessisches Naturschutzgesetz. Damit ist eine Zerstörung oder Beeinträchtigung des Gehölzbestandes entlang der Flurstücke 33/9 und 33/17 unzulässig und verboten. Die Schattenbildung durch die Gehölze muss als natürliche Gegebenheit hingenommen werden.

Bei einer geschätzten Baumhöhe von 20 m ist mit einem ebenso langen Schattenwurf zu rechnen. Dies bedeutet, das 20 m des Grundstücks dauerhaft beschattet werden. Diese absonnige Grundstückssituation führt sowohl zu einer eingeschränkten Nutzbarkeit der wohnungsbezogenen Freiräume als auch zu einem ungünstigen Bioklima. Dieser Bereich wurde deshalb ausdrücklich von Bebauung freigehalten.

Des weiteren wird durch die Freihaltung der Bachaue eine notwendige Durchlüftung erreicht. Damit wird die Sammlung der Kaltluft in sogenannten Kaltluftseen reduziert. Mit Festsetzungen zur Bepflanzung können temperaturausgleichende Wirkungen erzielt werden.

Der Bau des Walles wird eine gewisse Verzögerung der Kaltluftströmung bewirken, insgesamt jedoch ist der Eingriff in das Potential Klima als gering anzusehen.

5.1.4 Arten und Biotopschutz

Die Baumaßnahmen betreffen ausschließlich Vegetationsflächen. Betroffen sind Biotoptypen der strukturarmen Hausgärten (14 Biotoppunkte), der ausdauernder Ruderalfluren (36 Biotoppunkte), der Ufergehölzsäume (50 Biotoppunkte), der Frischwiesen (23Biotoppunkte) und der Gehölzhecke (25 Biotoppunkte).
Durch die geplante Bebauung werden Flächen der strukturarmen Hausgärten mit Koniferen und Obstbäumen verloren gehen. Jedoch entstehen mit der Anlage von strukturreichen privaten Gärten sowie der Bepflanzung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern qualitativ höherwertige Lebensräume, so dass der Eingriff begrenzt werden kann.
Durch den Bau des Walles sind Strukturen der Ruderalfluren und Gebüschpflanzungen sowie vereinzelte Bäume wie Ahorn, Weiden, Pappel, und nicht zu erhalten. Mit einer standortgerechten Bepflanzung des Walles wird dieser Eingriff als unerheblich angesehen.
Mit dem Bau des Fuß- und Radweges wird eine Grünlandfläche überbaut.
Auch dieser Eingriff ist als unerheblich einzustufen.

Zusammenfassend ist für die Pflanzen- und Tierwelt in diesem Bereich keine Verbesserung zu erwarten.

5.1.5 Erholungs-/ Freiraumnutzung, Landschaftsbild

Mit der Nachverdichtung rückt die Bebauung näher an die Lützel heran. Um die Beeinträchtigung der Bachaue möglichst gering zuhalten, werden 20 m in Richtung Siedlung als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
Zur städtebaulichen Anpassung an die Umgebung sieht das Plankonzept eine lockere Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern vor.
Der neu entstehende Lärmschutzwall bildet den Siedlungsrand in Richtung Großenritte. Er wird mit Bäumen und Sträuchern naturnah bepflanzt und fügt sich dadurch in den Landschaftsraum ein. Durch den Bau des Walls ist mit geringeren Lärmimmissionen zu rechnen. Dieses wirkt sich positiv auf die Freiraumqualität des Gebietes aus.

Für das Potential Erholungs-/ Freiraumnutzung ergibt sich eine qualitative Verbesserung, für das Potential Landschaftsbild sind keine nachteiligen Auswirkungen festzustellen.

5.2 Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich

5.2.1 Maßnahmen zum Schutz des Bodens

Maßnahmen

Zur Minimierung des Eingriffs ist nach § 1a BauGB mit Grund und Boden sparsam umzugehen, Bodenversiegelungen durch Überbauung und Befestigungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Überbaubarkeit der Baugrundstücke
Im Plangebiet wird die GRZ von 0,4 auf 0,25 reduziert, dies bedeutet eine Reduzierung der überbaubaren Fläche.

Minimierung der Flächenversiegelung
Die Befestigung von Wegen, Parkplätzen, Stellplätzen, Carports, etc. hat mit wasserdurchlässigen Befestigungsmaterialien zu erfolgen. Diese Materialien speichern das auftreffende Niederschlagswasser im Porenraum und versickern es in den Untergrund.

Verkehrsflächen
Die Erschließungsfläche wird von 7 m auf 5 m Breite reduziert.

5.2.2 Maßnahmen zum Schutz des Wasserhaushaltes

Zur Rückhaltung des Oberflächenabflusses sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden, Gehölze zu pflanzen und Regenwasser zu sammeln und zu verwenden.

Regenwassernutzung und -versickerung
Eine Minderung des Eingriffs besteht in der Anlage von Zisternen zur Sammlung des Dachflächenwassers. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass Regenwasser über die Bewässerung der Gartenfläche wieder in den Wasserkreislauf zurückgeführt wird. Durch die Verwendung bei der Toilettenspülung kann Trinkwasser eingespart werden.

5.2.3 Maßnahmen zum Schutz des Lokalklimas

Neben Maßnahmen zur Reduzierung des Versiegelungsgrades tragen die Pflanzgebote zu einer Minderung der klimatischen Beeinträchtigung bei.

Von Bebauung freizuhaltende Fläche
Um die Lage in der Kaltluftabflusszone zu berücksichtigen, ist als wesentliche Maßnahme die Freihaltung des 20 m breiten Uferstreifens von Bebauung festgesetzt.

Bepflanzung des Grundstücks
Zur Schaffung eines ausgeglichenen Wärmehaushaltes und zur Verbesserung der Lufthygiene sind Festsetzungen zur Vegetationsausstattung troffen

Lärmschutzmaßnahmen
Zum Schutz vor der Lärmbelastung sind Maßnahmen durch Grundrissgestaltung und baulicher Schallschutz vorzusehen.

Dachbegrünung
Zur Verbesserung des lokalen Kleinklimas wird extensive Dachbegrünung auf Garagen und Nebenanlagen empfohlen.

5.2.4 Maßnahmen zum Arten- und Biotopschutz

Nicht überbaubare Grundstücksfläche
Zur Förderung von neuen Biotopstrukturen wird auf den privaten Grundstücken ein Mindestanteil strukturreicher Hausgartenflächen von 30% der Grundstücksfreifläche festgesetzt. Strukturreiche Hausgärten beinhalten mindestens zwei Biotoptypen wie freiwachsende Hecken, Baumpflanzungen, Wiesenflächen, Staudenpflanzungen, Fassadenbegrünungen, Teiche und Trockenmauern.

Zur Strukturierung der Grundstücksfreiflächen und zur Steigerung des ökologischen Wertes wird auf die Verwendung der Gehölze Einfluss genommen.
Je 200 qm Grundstücksfreifläche ist ein mittel- bis großkroniger Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum oder sind 15 Sträucher zu pflanzen. Auf Grundstücken bis 500 qm Größe können auch kleinkronige Arten verwendet werden. Dabei sind zur Erhöhung des Nahrungs- und Lebensraumangebotes für die hier vorkommende Tier- und Pflanzenwelt zu 80% Gehölzarten der Artenliste der Begründung zu verwenden. Bei der Artenwahl wurden Aspekte der Insektenweide, Vogelnahrung, Nistmöglichkeiten und Überwinterung von Kleintieren berücksichtigt.

Erhalt des Baumbestandes
Der Baumbestand, der nicht von der Bebauung betroffen ist, wird als zu erhaltend festgesetzt. Dabei ist besonders die Baumreihe im nördlichen Teil bei der Aufschüttung des Walls zu schützen.

Artenauswahlliste
Einzelbäume, großkronig
Bergahorn, Spitzahorn, Esche, Hainbuche, Stieleiche, Traubeneiche, Winterlinde, Weide

Einzelbäume, mittel- und kleinkronig, Heister
Eberesche, Feldahorn, Wildapfel, Rotdorn, Scharlachdorn, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Weißdorn

Obstbäume, in alten, robusten Sorten, Hochstammqualität
Apfel, Birne, Süßkirsche, Mirabelle, Quitte, Zwetschge, Walnuss

Heckengehölze (1Stck / qm)

Eibe, Elsbeere, Faulbaum, Felsenbirne, Feldahorn, Hainbuche, Hasel, Heckenkirsche, Heckenrose, Himbeere, Hundsrose, Kornelkirsche, Liguster, Pfaffenhütchen, Salweide, Schlehe, Weißdorn, Wildapfel, Wildbirne,

Ufergehölze
Bruchweide, Eschenahorn, Faulbaum, Grauerle, Grauweide, Korbweide, Ohrweide, Pfaffenhütchen, Salweide, Schwarzerle, Silberweide, Traubenkirsche, Wasserschneeball

Schling- und Rankpflanzen
Blauregen, Efeu, Geißblatt, Jelängerjelieber, Kletterhortensie, Pfeifenwinde, Trompetenblume, Waldrebe, Wilder Wein

5.2.4 Maßnahmen zum Schutz der Erholungs-/ Freiraumnutzung, des Landschaftsbildes

Landschaftsbild
Mit der Pflanzung von Laubbäumen und Sträuchern wird der optische Eingriff durch Bebauung und Wall gemindert.

Private Grundstücksfreiflächen
Das Freiraumkonzept sieht einen Mindestanteil an gärtnerisch strukturreichen Flächen vor, d.h. mit mehr als zwei Biotoptypen. Aufgrund dieser Maßnahme wird eine differenzierte Vegetationsausstattung erreicht und eine siedlungsbildprägende Grünstruktur geschaffen. Der Auebereich wird von Bebauung freigehalten.

5.3 Zusammenfassende Bewertung

Bewertung

Das Plangebiet wurde hinsichtlich seiner vorhandenen Funktionen und Leistungen untersucht und bewertet und der voraussichtliche Zustand nach Realisierung der Planung dargestellt.
Die Bestandsaufnahme stellt fest, dass es sich um einen strukturreichen dörflichen Ortsrand handelt. Durch die Neubebauung finden Eingriffe in alle Landschaftsfaktoren statt. Mit den vorgesehenen Festsetzungen wird eine wesentliche Minimierung der Eingriffe erreicht.

Wie bereits dargestellt liegt für das Plangebiet ein rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 33 "Kleines Feld" von September 1973 vor. Der Plan weist die Siedlungsfläche als MI- Gebiet mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 aus. Mit der Neufassung des Baugesetzbuches vom 01.01.1998 ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. (§ 1a BauGB, Abs. 3, letzter Satz). Ein Eingriff im Bereich des Nachverdichtungsbereichs ist bisher nicht erfolgt. Zulässig war der Bau von Gebäuden mit einer GRZ von 0,4 und einer Erschließungsstraße von 7 m Breite. Die Änderung des Bebauungsplanes bleibt mit den Festsetzungen von einer GRZ 0,25 und einer Straßenbreite von 5 m hinter den Festsetzungen des alten Bebauungsplanes zurück.

Vergleicht man die Bebauungspläne hinsichtlich der Eingriffe in die Schutzgüter, ergibt sich für die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt eine höhere Leistungsfähigkeit des neuen Bebauungsplanes durch den niedrigeren Versiegelungsgrad und die Anlage von Zisternen. Für die Schutzgüter Vegetation, Klima und Erholungs-/ Freiraumnutzung, Landschaftsbild ergibt sich eine vergleichbare Leistungsfähigkeit.

Für den erweiterten Geltungsbereich gilt die Eingriffsregelung des § 1a (3) BauGB.

Zur Überprüfung der vorgenannten Einschätzungen wurde zur vorliegenden qualitativen Bewertung eine quantitative Bewertung nach dem Biotopwertverfahren gemäß Ausgleichsabgabenverordnung (AAV) vom 09.12.1995 vorgenommen.

Sie übergibt für das Plangebiet eine höhere Leistungsfähigkeit als für das Bestandsgebiet und bestätigt damit die verbal-argumentative Bewertung.

Flächenaufstellung (Eingriff/ Ausgleich)

Der Eingriff in Natur und Landschaft kann im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeglichen werden. Die Biotopwerttabelle auf der folgenden Seite weist durch umfangreiche und vielfältige Minimierungs-, Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen eine Bilanz auf, in der eine Überkompensation der Eingriffe dargelegt wird.

Biotopwertbilanz
Landschaftsplan zum Bebauungsplan Nr. 33 "Kleines Feld"
Baunatal-Altenritte

Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je qm	Flächenanteil (qm) je Biotop-/Nutzungstyp		Biotopwert	
		vor Maßnahme	nach Maßnahme	vorher Sp.2xSp.3	nachher Sp.2xSp.4
Sp. 1	Sp. 2	Sp. 3	Sp. 4	Sp. 5	Sp.6
Baugrundstücke (Geltungsbereich B-Plan 1973)					
10.710 Bebaut, Dachfläche unbegrünt.	3	12.935	8.153	38.805	24.459
10.530 versiegelt, mit wasserdurchlässigen Belägen	6	0	4.076	0	24.456
11.221 Strukturarmer Hausgarten	14	19.402	11.787	271.628	165.018
11.223 Strukturreicher Hausgarten (neu)	20	0	6.115	0	122.300
02.600 Lärmschutzwall, Gebüschpflanzung straßenbegleitend	20	0	2.480	0	49.600
04.100 Pflanzgebot, je 200qm Grundstücks-freifläche 1 Baum (103 Stück x1 qm)	31	0	0	0	3.193
		32.337	33.611	310.433	389.026
Erschließungsanlagen					
10.510 versiegelte Fläche, Asphalt	3	3.650	3.376	10.950	10.128
11.221 Straßenbegleitgrün	14	1.355	1.355	18.970	18.970
		37.342	37.342	340.353	418.124
Erweiterter Geltungsbereich B-Plan 1. Änderung 2002					
06.320 Frischwiese, wird nachbeweidet	23	13.914	9.642	320.022	221.766
06.200 Weide	21	648	648	13.608	13.608
02.400 Gehölzhecke, ruderal, straßenbegl.	25	1.610	0	40.250	0
04.400 Ufergehölze	50	2.570	2.260	128.500	113.000
09.210 ausdauernde Ruderalflur	36	295	0	10.620	0
02.600 Lärmschutzwall, Hecke, heimisch,	20	4.929	10.329	98.580	206.580

09.160					
Straßenbegleitgrün	13	1.845	2.982	23.985	38.766
04.310					
Bäume (16 B x 5 qm= 80 qm)	31			2.480	2.480
10.510 Aphalt	3	1.897	1.847	5.691	5.541
Summe:		65.050	65.050	984.089	1.019.868

Biotopwertdifferenz:
Summe Sp. 5 minus Sp. 6
für Gesamtmaßnahme

Biotopwertdifferenz:
-35.779

6. Städtebauliche Kosten

1. Frischwasser, Regenwasserkanal, Schmutzwasser (Trennsystem),

2. Straßenausbau incl. Straßenbeleuchtung, und Grunderwerb

insgesamt:

Aufgestellt:

Baunatal, den 18.03.2003

Der Magistrat der Stadt Baunatal

STADT BAUNATAL 18 LANDKREIS KASSEL

Grenacher
Bürgermeister