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

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 Abs. 3 und Abs. 6 BauNVO)

WA — **Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO**

In den allgemeinen Wohngebieten (WA1, WA2) werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulassungsfähigen Ausnahmen
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen

ausgeschlossen.

GRZ z.B. 0,3 — **Maximale Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)**

Die maximale Grundflächenzahl wird
im WA1 auf 0,3
im WA2 für Mittelhäuser auf 0,4 und für Endhäuser auf 0,3 festgesetzt.

GFZ z.B. 0,6 — **Maximale Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO)**

Die maximale Geschossflächenzahl wird
im WA1 auf 0,6
im WA2 für Mittelhäuser auf 0,8 und für Endhäuser auf 0,6 festgesetzt.

II — **Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 Abs. 1 BauNVO)**

In den allgemeinen Wohngebieten sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

GH z.B. 9,50 m — **Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)**

Die maximale Gebäudehöhe wird auf 9,50 m festgesetzt. Hiervon ausgenommen sind Gebäude mit Pultdächern bzw. Gebäude mit flachgeneigten Dächern (Neigung < 10°); für diese wird die maximale Gebäudehöhe auf 7,50 m festgesetzt.

Ausnahmsweise können im **WA2** Gebäude mit flachgeneigten Dächern bis zu einer Höhe von 9,50 m zugelassen werden, wenn zum öffentlichen Raum der Rücksprung eines Staffelgeschosses hergestellt wird.

Die Bezugshöhe für die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird gemessen in der Mitte der straßenseitigen Außenwand des Gebäudes von der Straßenoberkante (Endausbau). Bei Eckgrundstücken bemessen sich die max. Gebäudehöhen nach dem Mittel beider Straßen.

1.2 Bauweise, Baulinien und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o — **Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)**

Im WA1 wird die offene Bauweise festgesetzt.

g — **Geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)**

Im WA2 wird die geschlossene Bauweise festgesetzt.

ED — **Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 S.3 BauNVO)**

Im WA1 ist nur die Errichtung von Einzel- oder Doppelhäusern zulässig.

H — **Nur Hausgruppen zulässig (§ 22 Abs. 2 S.3 BauNVO)**

Im WA2 ist nur die Errichtung von Hausgruppen zulässig.
Reihenhäuser müssen eine Mindestbreite von 6,50 m aufweisen.

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

1.3 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind Flächen für zentrale Sammelbehälter (Wertstoffcontainer) zulässig.
Die Aufteilung innerhalb der Straßenverkehrsfläche ist nicht verbindlich.

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

W — **Wohnweg**

V — **Verkehrsberuhigter Ausbau**

P — **Öffentlicher Parkplatz**

Innerhalb der öffentlichen Parkplatzflächen ist die Herstellung von ebenerdigen Stellplätzen sowie die Aufstellung von Wertstoffcontainern zulässig. Die Stellplätze sind mit luft- und wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien anzulegen.

1.4 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist für Wege und Plätze ausschließlich eine Befestigung in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau zulässig.

Zweckbestimmung:

Öffentlicher Spielplatz - naturnah

Die öffentliche Grünfläche ist mit standortgerechten Laubgehölzen zu strukturieren und mit Naturmaterialien als naturnaher Spielbereich für Kleinkinder auszustatten.

① — **Schutzstreifen**

1.5 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung:

R — **Regenrückhaltebecken**

Das Regenrückhaltebecken ist als modellierte naturnahe Gewässermulde mit min. 150 m^3 Fassungsvermögen herzustellen. Das Böschungsverhältnis muss 1:3 oder flacher betragen. Steinschüttungen im Sohlebereich sind unzulässig.

1.6 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25, Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

② — Innerhalb der mit ② gekennzeichneten Fläche ist mittig eine einreihige Laubholzhecke, bestehend aus freiwachsenden Sträuchern, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Gehölzarten sind gebietseigene klein- und mittelgroße Sträucher, entsprechend der Pflanzliste "Laubsträucher" in der Begründung zu wählen.

③ — **Naturnahe Grünanlage**

Die mit ③ gekennzeichnete Fläche ist als Wiesenfläche herzustellen und zu mind. 20% mit gebietseigenen Laubgehölzen zu bepflanzen.
Die Fläche ist durch lineare und punktuelle Gehölze kleinteilig zu strukturieren und mit Naturmaterialien als naturnahe Grünanlage auszustatten. Die Gehölze sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Anpflanzen von Laubbäumen

Die im Plan zeichnerisch dargestellten Laubbäume sind als Hochstamm in der Mindestqualität 3xv. mit Ballen, StU 14-16 (gemessen in 1 m Höhe), in einer unbefestigten, mind. 5 m^2 großen Baumscheibe zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Als Straßenbäume sind klein- bis mittelkronige Arten, entsprechend der Pflanzliste (siehe Begründung) zu wählen, damit eine vorgesehene Solarnutzung möglich ist.

Von der festgesetzten Lage der Straßenbäume in den öffentlichen Verkehrsflächen kann abgewichen werden, wenn dies aus technischen oder verkehrlichen Gründen erforderlich ist, die Gesamtzahl nicht unterschritten wird und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

1.7 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

GFL — **Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)**

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Baunatal

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

1.8 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

114/2 — **Flurstücksnummer**

Parzellengrenzen (Empfehlung)

Parkplätze im Straßenraum (Empfehlung)

245 — **Höhenlinien mit Höhenangabe in Meter ü. NN**

247.918 — **Höhenbezugspunkt - Bestand mit Höhenangabe in Meter ü. NN (s. Hinweis Ziff. 4.6)**

HQ — **Heilquellenschutzgebiet**

Sichtfelder

Freizuhaltendes Sichtfeld für die Anfahrsicht gemäß den Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Knotenpunkte (RAS-K-1).

3 — **Vermaßung in Metern**

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet mit Nummerierung	
Bauweise	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (für Reihenmittelhäuser)	Geschossflächenzahl (für Reihenmittelhäuser)
Max. Gebäudehöhe (bei Pultdächern und <10°geneigten Dächern)	Dachneigung

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

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN OHNE PLANZEICHEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

2.1 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO)

2.1.1 Bei der Errichtung von Garagen und Nebenanlagen entlang der öffentlichen Grundstücksgrenze ist seitlich eine Abstandsfläche von mindestens 1 m einzuhalten. Die dem öffentlichen Raum zugewandte Seite ist zu begrünen.

2.1.2 Garagen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche eine freizuhaltende Vorfahrtstiefe von mindestens 5,00 m aufweisen.

2.1.3 Überdachte Stellplätze (Carports) müssen mit dem auskragenden Dach mindestens 1,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt bleiben. Carports können zwischen Straße und Baugrenze errichtet werden, wenn die brandschutztechnischen Erfordernisse berücksichtigt werden, ein Abstand der Stützen von mindestens 2,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche sichergestellt ist und eine intensive Begrünung des Carports mit standortgerechten Rankpflanzen erfolgt.

2.1.4 Mobilfunkanlagen nach § 23 (5) BauNVO werden innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ausgeschlossen.

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 und Abs. 6 BauGB)

2.3.1 Das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen ist der Trennkanalisation, hier: Regenwasserkanal zuzuführen.

2.3.2 Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlags- / Oberflächenwasser ist über ein separates Leitungsnetz in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z.B. für die Gartenbewässerung) zu verwenden. Für extensiv begrünte Dachflächen wird keine Sammlung des Oberflächenwassers festgesetzt.

2.3.3 Die Überläufe der Zisternen sind an den Regenwasserkanal anzuschließen.

2.3.4 Anlagen zur Sammlung des Niederschlagswassers von Dachflächen werden nicht auf die Grundfläche angerechnet.

2.3.5 Die Entwässerung des Schmutz- und Regenwassers ist nur ab dem Erdgeschoss im Freispiegelgefälle möglich.

2.4 Minimierung der Versiegelung / Verwendung von Oberflächenmaterialien (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Notwendige Erschließungsflächen, zulässige Stellplätze und Zufahrten und sonstige zu befestigende private Grundstücksfreiflächen sind in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen oder bei der Verwendung anderer Materialien so anzulegen, dass sie in seitliche Grünflächen entwässern können, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen.
Bis zu einem Flurabstand von 1,50 m zum Grundwasser ist die Versickerung erlaubnisfrei. Wird der Flurabstand unterschritten, muss zur Versickerung eine Genehmigung beim Regierungspräsidium Kassel eingeholt werden.

2.5 Regelungen zur Sicherstellung des Einsatzes erneuerbarer Energien und zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB)

2.5.1 Die Gebäude sind durch bauliche Maßnahmen auf einen geringen Wärmebedarf hin auszulegen. Ihr Transmissionsverlust muss die im Anhang 1 der Energieeinsparverordnung (EnEV) aufgeführten H'-Werte um mind. 15% unterschreiten. Zusätzlich sind die Anforderungen der Energieeinsparverordnung für Neubauten an dem spezifischen Primärenergiebedarf Q um mind. 15% zu unterschreiten.

2.5.2 Zur Versorgung der Gebäude mit Raumwärme und mit Warmwasser sind, Anlagen zur Nutzung der Solarenergie (Solarthermie) oder anderer erneuerbarer Energieträger (z.B. Holz oder Umweltwärme) zu installieren und dauerhaft zu nutzen. In einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Baunatal und der Bauherrschaft wird die Umsetzung geregelt.

2.5.3 Zur Schadstoffbegrenzung wird festgelegt, dass Anlagen zur Verbrennung von festen Brennstoffen nur mit der Zertifizierung "DINplus" oder "Blauer Engel" zulässig sind.

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 81 Hessische Bauordnung i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

3.1 Gestaltung der Dächer (§ 81 Abs. 1 Pkt. 1 HBO)

3.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Dächer mit einer Dachneigung von 0° - 33° zugelassen. Krüppelwalmdächer werden ausgeschlossen.

3.1.2 Die Dächer von Doppelhäusern sowie die Dächer von Reihenhäusern müssen untereinander die gleiche Dachform und Dachneigung aufweisen.

3.1.3 Geneigte Dächer mit einer Neigung < 10° sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu pflegen (Mindestaufbau von 5 cm durchwurzelungsfähigem Substrat). Ausgenommen hiervon sind Flachdächer, die als Freisitz genutzt werden.

3.1.4 Für die Dächer sind nur kleinteilige, unglasierte Eindeckungen von rotem Grundton oder begrünte Dächer zulässig.

3.1.5 Anlagen zur solaren Energienutzung sind grundsätzlich zulässig.

3.2 Einfriedungen zum öffentlichen Raum (§ 81 Abs. 1 Pkt. 3 HBO)

3.2.1 Die Höhe für alle Einfriedungsarten (außer Hecken) wird auf generell maximal 0,80 m begrenzt.

3.2.2 Einfriedungshecken sind zulässig, sofern sie eine maximale Höhe von 1,80 m nicht überschreiten und aus den nachstehend aufgeführten standortgerechten Gehölzen bestehen: Hainbuche (Carpinus betulus), Liguster (Ligustrum vulgare), Eibe (Taxus baccata).

3.2.3 Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind an Ausfahrten und Kreuzungsbereichen erforderliche Sichtfeldflächen (beidseitig des Einmündungsbereiches auf einer Länge von 5,00 m) von allen Einfriedungen und Grundstücksbepflanzungen freizuhalten bzw. Einfriedungen und Bepflanzungen sind auf eine maximale Höhe von 0,75 m zu begrenzen

3.2.4 Grenzen private Grundstücke unmittelbar an für den motorisierten Verkehr zugelassene Verkehrsflächen, sind zur Einfriedung der Grundstücke nur Hecken zulässig.

3.2.5 Türen und Tore in Einfriedungen dürfen sich nicht in den Straßenraum öffnen.

3.2.6 Stacheldrahtzäune und andere gefährdende Zaunanlagen sind unzulässig.

3.2.7 Einfriedungsmauern dürfen nur bis zu einer Höhe von 0,30 m errichtet werden. Auf Einfriedungsmauern können Zäune unter Beachtung der festgesetzten Gesamthöhe aufgesetzt werden. Ausnahmen sind zulässig, wenn Geländeunterschiede dies erfordern und/oder Mauern aus Natursteinen oder in Natursteinoptik ausgeführt werden. Einfriedungsmauern aus Pflanzsteinen und Abtreppungen sind unzulässig.

3.2.8 Bei Einfriedungshecken entlang von Gehwegen und Straßenverkehrsflächen sind Abstände entsprechend der Regelungen des Hessischen Nachbarschaftsrechtes einzuhalten.

3.3 Stellplätze (§ 81 Abs. 1 Pkt. 4 HBO)

Die Ermittlung der erforderlichen Einstellplätze / Garagen sowie deren Ausbaustandard richtet sich nach der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Baunatal.

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

3.4.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind mind. 40 % der Grundstücksflächen als Grün- bzw. Gartenfläche anzulegen und zu unterhalten. Angerechnet werden alle Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau.

3.4.2 Je angefangene 200 m^2 Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum mit einem Mindeststammumfang von 12-14 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Dabei ist je Grundstück mind. 1 Hausbaum zu pflanzen, für weitere zu pflanzenden Bäume können alternativ je Baum auch 5 Laub- oder Obststräucher (Pflanzgröße mind. 100 cm) gepflanzt werden. Bei Ausfall der Gehölze sind diese nachzupflanzen. Vorhandene Laub- / Obstbäume sind anrechenbar.
Als Laubbäume sind kleinkronige Arten zu wählen (siehe Empfehlung durch Pflanzliste "Laubbäume" in der Begründung), durch die eine Solarnutzung nicht beeinträchtigt wird (keine Verschattung südlicher Dachflächen).

3.4.3 Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, dass die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden.

3.4.4 Auf den privaten Grundstücksflächen sind Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, zu dulden.

4. HINWEISE

4.1 Artenschutz

Bei der Bebauung der Flächen sind die allgemeinen artenschutzrechtlichen Regelungen zu beachten. Zur Vermeidung der Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötungsverbote) sollte die Baufeldräumung nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar erfolgen.
Damit sich in der gesamten Brut- und Setzzeit (1. März bis 30. September) keine Bruten im Baufeld ansiedeln, sind geeignete Vergrämungsmaßnahmen vorzusehen.

4.2 Bodendenkmäler

Treten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und sonstige Funde (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelette etc.) zu Tage, so ist gem. §§ 19 und 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz 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.

4.3 Bombenabwurfgebiet

Für die Flächen des Geltungsbereiches liegen dem Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Regierungspräsidium Darmstadt, aussagefähige Luftbilder vor. Lt. Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes vom 23.08.2013 hat die Auswertung der Luftbilder keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

4.4 Brand- und Katastrophenschutz

Bei der Bemessung und Befestigung der Verkehrsflächen sind in allen Bereichen mind. die Vorgaben der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" anzuwenden.
Die Bemessung der Löschwasserversorgung ist nach DVGW - Arbeitsblatt W 405 auszulegen.

4.5 Erdwärmenutzung

Die Installation einer Erdwärmesonde ist gem. § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erlaubnispflichtig. Der Erlaubnisantrag ist rechtzeitig vor Baubeginn dem FD Wasser- u. Bodenschutz beim Landkreis Kassel vorzulegen.
In festgesetzten Trinkwasserschutzgebieten gelten besondere Verbote und Einschränkungen für den Betrieb von Erdwärmesonden, die im Einzelfall mit dem FD Wasser- und Bodenschutz abzuklären sind.

4.6 Geländehöhe

Die tatsächliche Geländeoberfläche im Geltungsbereich liegt zwischen 238,917 m und 256,304 m ü.NN.

4.7 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.
Weiterhin befindet sich der Geltungsbereich westlich der Verlängerung der Chattenstr. innerhalb der Schutzzone III A und östlich der Verlängerung der Chattenstr. innerhalb der Schutzzone III B des amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlagen Tiefbrunnen I bis IV Großenritte der Stadt Baunatal, Landkreis Kassel.
Die Ver- und Gebotstatbestände der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten und einzuhalten.

4.8. Heizungsanlagen

Heizöllageranlagen sind gemäß § 41 Hess. Wassergesetz (HWG) i. V. m. § 29 Anlagenverordnung (VAwS) dem Fachdienst (FD) Wasser- u. Bodenschutz beim Landkreis Kassel anzuzeigen.

4.9 Pflanzabstände zu Landwirtschaftsflächen

Bei Anpflanzungen sind die nach dem Hessischen Nachbarrecht zu Landwirtschaftsflächen einzuhaltenden Pflanzabstände (§ 38 ff.) zu beachten.

4.10 Regenrückhaltebecken

Für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 100 B ist ein gesondertes Regenrückhaltebecken geplant. Für die Planung des zusätzlichen Regenrückhaltebeckens für das anfallende Niederschlagswassers ist prinzipiell das DWA Arbeitsblatt A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen" sowie das DWA Merkblatt 153 „Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser" zur Bemessung heranzuziehen.
Nähere Einzelheiten sind im Rahmen des Erlaubnisverfahrens mit dem Regierungspräsidium Kassel Dez. 31.5 Kommunales Abwasser, Gewässergüte, Industrielles Abwasser, Wassergefährdende Stoffe, abzustimmen.

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 Sichtfelder

In den Einmündungsbereichen der Erschließungsstraßen in den Trineweg sind die gem. den Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Knotenpunkte (RAS-K-1) für die Anfahrsicht erforderlichen Sichtfeldbereiche von jeglicher Bebauung, sichtbehinderndem Bewuchs sowie sonstigen Ablagerungen in Höhen von jeweils über 0,75 m über Fahrbahnniveau des Trineweges freizuhalten.

4.13 Stellplatzsatzung

Anzahl, Größe und Gestaltung der erforderlichen Stellplätze und Garagen richten sich nach der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung bzw. der Errichtung baulicher Anlagen gültigen Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen für das Stadtgebiet Baunatal (Stellplatzsatzung).

4.14 Städtebauliche Verträge

Zwischen der Stadt Baunatal und den künftigen Grundstückseigentümern sollen städtebauliche Verträge geschlossen werden, die in Verbindung mit den Festsetzungen des Bebauungsplans der Sicherung der städtebaulichen Zielsetzung des Klimaschutzes und der rationellen Energienutzung dienen. Die Verträge sind vor dem Abschluss des notariellen Grundstückskaufvertrages abzuschließen.

4.15 Versorgungsleitungen

Im Planbereich befinden sich Versorgungsleitungen der E.ON Mitte AG.
Sind Anpflanzungen von Büschen oder Sträuchern in der Nähe der Versorgungskabel geplant, sind die einschlägigen Bestimmungen zum Schutz von Versorgungsleitungen zu beachten.
Sämtliche Bauarbeiten im Bereich der vorhandenen Leitungen, insbesondere höhenmäßige Veränderungen des vorhandenen Geländes, sind mit der E.ON Mitte AG Baunatal abzustimmen.

4.16 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Erforderliche externe Ausgleichsmaßnahmen werden zwischen der Stadt Baunatal und der Naturschutzbehörde vertraglich geregelt sowie durch Eintrag ins Grundbuch gesichert.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (**Wasserhaushaltsgesetz - WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert am 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert am 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212).

Hessische Bauordnung (**HBO**) vom 15. Januar 2011 (GVBl. S. 46), zuletzt geändert am 26. April 2011 (GVBl. S.180).

Hessisches Wassergesetz (**HWG**) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), in Kraft getreten am 24. Dezember 2010.

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**HAGBNatSchG**) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. S. 629), in Kraft getreten am 29. Dezember 2010.

Hessische Gemeindeordnung (**HGO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert am 16. Dezember 2011 (GVBl. I S. 786).

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (**HVGG**) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert am 6. Oktober 2010 (GVBl. I S. 313).

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.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Baunatal gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 12.11.2012.

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB
in den Baunataler Nachrichten Nr. 48 am 27.11.2013.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 28.11.2013 bis 23.12.2013.

Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
in den Baunataler Nachrichten Nr. 48 am 27.11.2013.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 25.11.2013 beteiligt bis 23.12.2013.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 09.04.2014 beteiligt bis 19.05.2014.

Benachrichtigung der nach § 4 (2) BauGB Beteiligten
gemäß § 3 (2) Satz 3 BauGB mit Schreiben vom 09.04.2014.

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Baunatal am 31.03.2014.

Öffentliche Auslegung
des Bebauungsplanentwurfs mit Text und Begründung, inkl. Umweltbericht
gem. § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 17.04.2014 bis einschl. 19.05.2014

Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
gem. § 3 Abs. 2 BauGB in den Baunataler Nachrichten Nr. 15 am 09.04.2014.

Satzungsbeschluss
durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Baunatal gem. § 10 Abs. 1 BauGB am 21. JUL. 2014

Baunatal, den 22. JUL. 2014

Der Magistrat
der Stadt Baunatal
Silke Engler
(Erste Stadträtin)

STADT BAUNATAL 18 LANDKREIS KASSEL

AUSFERTIGUNG
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem am 21. 07. 2014 von der die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Baunatal als Satzung beschlossenen Bebauungsplan übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Baunatal, den 22. JUL. 2014

Der Magistrat
der Stadt Baunatal
Silke Engler
(Erste Stadträtin)

STADT BAUNATAL 18 LANDKREIS KASSEL

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB in den Baunataler Nachrichten Nr. 31. am 30. 07. 2014

Der durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Baunatal am 21.07.14 als Satzung beschlossene Bebauungsplan in der Fassung vom 16.06.14 ist gem. § 10 BauGB mit Bekanntmachung in Kraft getreten am 30.07.2014

Baunatal, den 31. JUL. 2014

Der Magistrat
der Stadt Baunatal
Silke Engler
(Erste Stadträtin)

STADT BAUNATAL 18 LANDKREIS KASSEL

STADT BAUNATAL

BEBAUUNGSPLAN NR. 100B
"Weißes Feld"
Stadtteil Großenritte

Stand: 16. Juni 2014 Maßstab: 1:1000

PLANUNGSBÜRO pwf
Fahrmeier · Rühling · Weiland
Partnerschaft Diplom-Ingenieure für Landschaftsplanung
Landschaftsarchitekten • Stadtplanerin • Städtebauarchitektin
Herkulesstraße 39 · 34119 Kassel
Fon: 0561-333232 · Fax: 0561-7396666
e-Mail: stadtplanung@pwf-kassel.de