## Zweckverband Kommunale Gemeinschaftsarbeit Baunatal/Edermünde

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 89 'Große Heideteile'

Gemarkung Hertingshausen der Stadt Baunatal und Gemarkung Holzhausen der Gemeinde Edermünde

Geltungsbereich A - Stand 27.05.2020

### Zeichnerische Festsetzungen

Gebiet für Campingfahrzeug- und Campingfahrzeugzubehör-Verkauf

**Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

I — Anzahl Vollgeschosse (HBO-Definition)

GR 2800 — Grundfläche max. in m²

FH/OK max. 243 m ü. NHN — Maximale Firsthöhe FH/ Gebäudehöhe OK

**Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

**Verkehrsflächen (VF) / Anschluss an VF** (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfläche

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Grundstückszufahrt

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Zufahrtsbereich nur für Pkw von Mitarbeitern

**Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen

**Öffentliche Grünflächen** (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Vb — Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün

**Nebenanlagen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

St — Flächen für Stellplätze

**Bindungen für die Bepflanzung** (§ 9 (1) Nr. 25 a/b BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen (A, B und C)

**Geltungsbereich** (§ 9 (7) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs A des Bebauungsplanes

**Hinweise / Planunterlage**

Bemaßung

41/2 — Flurstücksnummer und -grenze

233.57 — Geländehöhen Bestand

Fahrbahnrand BAB 49

Grenze Anbauverbotszone BAB A49 (40 m) und L 3316 (20 m)

Sichtdreieck

Bereich Umbau geplante Bushaltestelle

Stellplätze und Bäume nachrichtlich aus Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Glasfaserleitung (LWL-KSR-Anlage)

Stadt Baunatal, Gemarkung Hertingshausen, Flur 2
Gemeinde Edermünde, Gemarkung Holzhausen, Flur 2
Datengrundlage: Liegenschaftskarte, Stadt Baunatal, 17.06.2019

N

**Maßstab 1 : 1.000**

### Änderungsvermerke

| | | | |
|---|---|---|---|
| Satzung | 27.05.2020 | C. Heckroth | 03 |
| Entwurf | 18.11.2019 | C. Heckroth | 02 |
| Änderung / Bemerkung: | Datum: | durch: | 01 |
| Vorentwurf | 16.09.2019 | C. Heckroth | |


*Büro für Architektur und Stadtplanung*
BAS
Holger Möller, Dipl.-Ing., Architekt und Stadtplaner
Querallee 43, 34119 Kassel
Tel.: 0561 / 788 08 70, Fax: 0561 / 788 08 90
mail@bas-kassel.com, www.bas-kassel.com


## Textliche Festsetzungen nach BauGB

0. Bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 (3a) BauGB)

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1. Art und Maß der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6

1.1 Im Geltungsbereich sind ausschließlich bauliche Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen zulässig, die dem Betrieb eines Campingfahrzeug-Handels dienen bzw. zuzuordnen sind. Hierzu zählen insbesondere:

- Verkaufs- und Lagerräume
- Büro- und Geschäftsräume
- Reparaturwerkstätten
- Verkehrsflächen und Stellplätze

Neben dem Campingfahrzeug-Handel ist ein nicht großflächiger Einzelhandelsbetrieb i. S. d. § 11 (3) BauNVO mit maximal 800 m² Verkaufsfläche zulässig für den Verkauf von folgenden dem Campingfahrzeug-Handel zuzuordnenden nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Sortimentsliste des Kommunalen Entwicklungsplans Zentren 2015 (KEP-Zentren):

| Nicht zentrenrelevante Sortimente |
|---|
| Boote und Zubehör |
| Campingartikel |
| (inkl. Camping-Elektrohaushaltswaren, z. B. 12 Volt-TV-Systeme, 12 Volt-Solartechnik, 12-Volt-Kühlgerate, Batterielampen, Luftentfeuchter) |
| Möbel (Campingmöbel) |
| Kfz-Zubehör (Campingfahrzeug-Zubehör) |

Der Anteil innenstadtrelevanter Randsortimente gemäß der Sortimentsliste des KEP-Zentren darf für den Campingartikel-Verkauf insgesamt 5 % der Gesamtverkaufsfläche nicht übersteigen. Im Randsortiment für den Campingartikel-Verkauf sind nur folgende innenstadtrelevante Sortimente zulässig, von denen, bis auf Sportartikel, jedes einzeln maximal je % Verkaufsfläche aufweisen darf:

| Innenstadtrelevante Sortimente |
|---|
| Bekleidung (Outdoorbekleidung) |
| Bücher (Camping-Literatur) |
| Sonstige Elektrohaushaltswaren, Kommunikationselektronik (nur Kleingeräte) |
| Sonstige Haushaltswaren |
| Sportartikel (z. B. Wassersport) |

Nahversorgungsrelevante Sortimente sind ausgeschlossen.

1.2 Die zulässige Grundfläche (GR 1) von max. 2.800 m² darf durch die Flächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche abweichend von § 19 (4) Satz 2 BauNVO gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO bis zu einer zulässigen Gesamtgrundfläche (GR 2) von insgesamt max. 10.590 m² überschritten werden.

1.3 Von den zeichnerisch festgesetzten Höhenbeschränkungen sind Anlagen zur Ausnutzung von Sonnenenergie bis zu einer maximalen Aufbauhöhe von 1 m und sonstige untergeordnete und notwendige technische Bauteile bis zu einer maximalen Aufbauhöhe von 2 m ausgenommen.

2. Überbaubare Grundstücksfläche - § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Ein Vortreten von den zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen ist ausschließlich bei untergeordneten Fassadenabschnitten und Gebäudeteilen, die insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen, bis max. 1 m Tiefe zulässig.

3. Tiefe der Abstandsflächen - § 9 (1) Nr. 2a BauGB

Abweichend von den Abstandsflächenvorschriften des § 6 (10) der Hess. Bauordnung (HBO) ist die Errichtung von Stellplätzen an der südlichen Geltungsbereichsgrenze zum Flurstück 42/8, Flur 2, Gemarkung Holzhausen a. Hahn (Edermünde) mit einer Abstandsfläche von mindestens 1,0 m auf der gesamten Länge allgemein zulässig.

4. Stellplätze - § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Stellplätze sind nur innerhalb der Baufenster sowie der hierfür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.

5. Verkehrsflächen - § 9 (1) Nr. 11 BauGB

5.1 Über die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Grundstückszufahrt" ist ausschließlich die Erschließung der Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs zulässig.

Eine Zufahrt von der Straße "Lange Heideteile" kann lediglich ausnahmsweise temporär zugelassen werden, wenn die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Grundstückszufahrt" nicht nutzbar ist.

5.2 In den zeichnerisch festgesetzten Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt sind keine Ein- und Ausfahrten auf bzw. von den Grundstücken zulässig.

5.3 Im zeichnerisch festgesetzten Einfahrtsbereich im Westen des Geltungsbereichs ist eine Zufahrt lediglich für Pkw von Beschäftigten der Betriebe innerhalb des Geltungsbereichs zulässig.

5.4 Innerhalb der zeichnerisch dargestellten Anbauverbotszonen gemäß § 23 Abs. 1 HStrG (20 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Landesstraße L 3316) und § 9 Abs. 1 FStrG (40 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn BAB A49) ist die Errichtung von baulichen Anlagen, Hochbauten, Neben- und Werbeanlagen sowie für Aufschüttungen bzw. Abgrabungen größeren Umfangs sowie Lagerflächen nicht zulässig.

Innerhalb der zeichnerisch dargestellten Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG (40 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn BAB A49) ist die Errichtung von Stellplatz- und Umfahrungsflächen unter dem Vorbehalt des entschädigungslosen Widerrufes durch die zuständige Straßenverkehrsbehörde erteilt. Der Widerruf tritt nur ein, wenn straßenbau- oder verkehrliche Belange dies erforderlich machen sollten.

Für Stellplatz und Umfahrungsflächen ist einer Unterschreitung der Anbauverbotszone nach § 23 Abs. 8 HStrG bis auf 10 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Landesstraße L 3316 durch die zuständige Straßenverkehrsbehörde stattgegeben.

6. Leitungsrechte - § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Die zeichnerisch festgesetzten Leitungsrechte L sind dauerhaft zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen zu sichern und dürfen nicht mit Hochbauten überbaut oder mit Bäumen bepflanzt werden.

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

7.1 Innerhalb der Geltungsbereiche B1 und B2 (jeweils Flurstück 101/6 (teilweise) sowie Flurstück 97/14 (teilweise) für B1, Flur 1, Gemarkung Altenritte) sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

Die geoökologische Durchgängigkeit der Bauna im Bereich der Geltungsbereiche B1 und B2 ist über den Rückbau der jeweils vorhandenen Abstürze wiederherzustellen. Die Durchgängigkeit im Sohlbereich ist jeweils über die Neuanlage einer naturnahen, lebensraumtypisch gestalteten Sohlgleite oder einer vergleichbaren, gewässerökologischen Baumaßnahme mit einem Gefälle von 1:20 und einer Mittelfließrinne herzustellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB).

7.2 Neue Ver- und Entsorgungsleitungen haben einen Mindestabstand von 2,50 m zu Bäumen und Gehölzen einzuhalten. Gleiches gilt umgekehrt bei der Neupflanzung von Bäumen im Hinblick auf vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen. Eine Unterschreitung dieses Abstands ist im Falle von Satz 2 nur in Absprache mit den jeweils zuständigen Versorgungsträgern zulässig.

8. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB

8.1 Innerhalb der in der Planzeichnung mit "A" gekennzeichneten und festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Anpflanzungen aus Bäumen und Sträuchern vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Insgesamt sind innerhalb der Pflanzflächen A je 5 Stk. Laubbäume 1. oder 2. Ordnung (Gehölzqualität jeweils H., StU. 16-18 cm, mDb.) der Artenliste gem. Ziffer 8.6 (Sorten zugelassen, ausgenommen kleinkronige oder kugelförmige Sorten) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zusätzlich sind pro 100 m² Pflanzfläche mind. 30 Stk. Sträucher (Gehölzqualität min. 100-150 cm Höhe) der Artenliste gem. Ziffer 8.6 (Sorten zugelassen) fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Die innerhalb der Pflanzfläche B befindliche, mit Leitungsrecht belastete Fläche ist nicht mit Gehölzen zu pflanzen, sondern mit einer Ansaat einer Gras-Krautflur zu begrünen, extensiv zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

8.2 Innerhalb der in der Planzeichnung mit "B" gekennzeichneten und festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Anpflanzungen aus Bäumen und Sträuchern vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Insgesamt sind innerhalb der Teilfläche B 10 Stk. Laubbäume 1. oder 2. Ordnung (Gehölzqualität jeweils H., StU. 16-18 cm, mDb.) jeweils der Artenliste gem. Ziffer 8.6 (Sorten zugelassen, ausgenommen kleinkronige oder kugelförmige Sorten) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Der Unterwuchs ist frei von Überbauung zu halten und über die Ansaat einer Grasflur zu begrünen, extensiv zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumpflanzungen sind den Stellplätzen zugeordnet.

Bis zu 20 m² dieser Fläche kann für Verkehrsflächen im Zuge des Umbaus der geplanten Bushaltestelle (Bereich in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt) in Anspruch genommen werden.

8.3 Innerhalb der in der Planzeichnung mit "C" gekennzeichneten und festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine Heckenpflanzung mit einer lückenlosen Heckenpflanzung anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Pro 10 lfd.m Pflanzstreifen sind mind. 25 Stk. Heckensträucher (Gehölzqualität mind. 100-150 cm Höhe) der Artenliste gem. Ziffer 8.6 (Sorten zugelassen) fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

8.4 Für jede 4 angefangene nicht unterbaute bzw. durch Gebäude überbaute Kfz-Stellplätze ist 1 Laubbaum 1. oder 2. Ordnung als Hochstamm, Gehölzqualität StU. 18-20, 3xv, mDb, aus der Artenliste gem. Ziffer 8.6 (Sorten zugelassen, ausgenommen kleinkronige oder kugelförmige Sorten) in eine unbefestigte Baumscheibe fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Die Pflanzgruben für die neu anzupflanzenden Bäume müssen eine Mindestgröße von 10 m³ und eine Mindestpflanzfläche von 1,50 m aufweisen. Die Empfehlungen der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.; Empfehlungen für Baumpflanzungen; Teil 2, 2. Ausgabe 2010) hinsichtlich der Ausführung der Pflanzgrube sind in Abhängigkeit vom Baugrund zu beachten. Die Baumpflanzungen der Festsetzungen Nr. 8.1 (Teilfläche im Nordwesten) und 8.2 können auf die hier erforderliche Gesamtanzahl der Baumpflanzungen angerechnet werden.

8.5 Mindestens 20 % der Baugebietsflächen (Gebiet für Campingfahrzeug- und Campingfahrzeugzubehör-Verkauf inkl. Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern) sind zusätzlich zu den Flächen der Dachbegrünung frei von Über-/Unterbauung und Versiegelung zu lassen und als Grünfläche zu gestalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Die Abdeckung der Vegetationsflächen mit Schotter oder Kies ist unzulässig.

8.6 Bei allen Gehölzpflanzungen sind standortgerechte Arten entsprechend der folgenden Liste zu verwenden:

**Laubbäume 1. Ordnung** (auch Sorten zulässig, ausgenommen kleinkronige oder kugelförmige Sorten):

| | |
|---|---|
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Quercus cerris | Zerr-Eiche |
| Quercus petraea | Traubeneiche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Tilia tomentosa 'Brabant' | Silberlinde |
| Ulmus 'Rebona' | Ulmen-Hybride 'Rebona' |

**Laubbäume 2. Ordnung** (auch Sorten zulässig, ausgenommen kleinkronige oder kugelförmige Sorten):

| | |
|---|---|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Alnus spaethii | Purpur-Erle |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Celtis australis | Südlicher Zürgelbaum |
| Liquidambar styraciflua | Amberbaum |
| Ostrya carpinifolia | Hopfenbuche |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Prunus padus | Traubenkirsche |
| Quercus frainetto | Ungarische Eiche |
| Sophora japonica 'Regent' | Schnurbaum |
| Zelkova serrata 'Green Vase' | Japanische Zelkove 'Green Vase' |

**Straucharten/Heckengehölze:**

| | |
|---|---|
| Acer campestre (Schnitthecke) | Feldahorn |
| Carpinus betulus (Schnitthеckengehölz) | Hainbuche |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Gemeine Hasel |
| Crataegus laevigata | Zweigriffliger Weißdorn |
| Crataegus monogyna | Eingriffliger Weißdorn |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Rhamnus cathartica | Kreuzdorn |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |

## Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung nach HBO

9. Werbeanlagen - § 91 (1) Nr. 1 und 2 HBO

9.1 Die zeichnerisch festgesetzten Anbauverbotszonen der Landesstraße 3316 sowie der Bundesautobahn 49 sind frei von jeglichen Werbeanlagen zu halten. Die Anbauverbotszone beträgt bei der Landesstraße 3316 mindestens 20 m und bei der Bundesautobahn 49 mindestens 40 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn.

9.2 Zwei Werbemasten mit einer Höhe von maximal 20 m können im Geltungsbereich außerhalb der Anbauverbotszonen nach Einzelfallprüfung zugelassen werden.

9.3 Werbeanlagen parallel zur Gebäudefront (Flachwerbung als Kastentransparente oder Buchstaben) sind bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Ansonsten ist die Werbeanlagensatzung der Stadt Baunatal in ihrer jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen.

10. Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen - § 91 (1) Nr. 5 HBO

10.1 Die innerhalb des Geltungsbereichs nicht überdachten Stellplätze sowie die Fahrgassen/-bewegungsflächen und sonstige Stell-/Lagerflächen sind in wasserdurchlässiger Weise auszuführen. Eine Flächenbefestigung ist in Form von Rasengittersteinen, Schotterrasen, wassergebundener Decke, Dränbeton oder Fugenpflaster mit mind. 15 % Fugenanteil zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 1a Abs. 2 BauGB).

10.2 Die Flächen zum Abstellen von Wertstoff- und Abfallbehältern sind durch bauliche oder gärtnerische Maßnahmen so zu gestalten, dass sie vom öffentlichen Straßenraum nicht direkt einsehbar sind.

11. Begrünung von baulichen Anlagen - § 91 (1) Nr. 5 HBO

11.1 Flachdächer ab einer Größe von 20 m² der neu errichteten Gebäudeteile sind auf mindestens 80% der jeweiligen Dachfläche mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung herzustellen und die Begrünung dauerhaft zu erhalten (§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).

11.2 Von der Festsetzung 11.1 ausgenommen sind Flächen für technische Aufbauten und andere Flächen, wenn eine Dachbegrünung in diesen Bereichen technisch nicht möglich ist. Für Photovoltaik-Anlagen gilt diese Ausnahme nicht.

## Hinweise

1. Bodenverunreinigungen - Sollten bei Erdarbeiten organoleptische (geruchliche oder farbliche) Auffälligkeiten auftreten, ist unverzüglich das Dezernat 31.1 - Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten und Bodenschutz des Regierungspräsidiums Kassel als zuständige Behörde zu informieren.
Gegebenenfalls sind entsprechende Bodenuntersuchungen zu veranlassen und/oder entsprechende Maßnahmen zur Behandlung des Bodens einzuleiten.
Die bodenschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten und einzuhalten.

2. Schutz des Mutterbodens - Mutterboden, der bei der Errichtung und Veränderung von baulichen Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

4. Lärmvorbelastung - Der Geltungsbereich ist aufgrund der Nähe zur Bundesautobahn A 49 als lärmvorbelastetes Gebiet einzustufen. Die zu erwartenden Werte können über den Orientierungswerten der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) liegen. Entschädigungsansprüche gegenüber der Stadt Baunatal werden ausgeschlossen. Der o. g. Bereich der A 49 ist im Bestand auf 100 km/h aus Lärmschutzgründen (Wohnbebauung) beschränkt, so dass kein weiterer Anspruch auf straßenverkehrsrechtliche Lärmschutzmaßnahmen nach Umsetzung des Vorhabens besteht.

5. Baumschutz und Artenschutz - Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen gehölzbrütender Vogelarten ist es gemäß § 39 (5) Satz 1 Nr. 2 BNatSchG verboten, in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September eines Jahres Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche oder andere Gehölze abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Bei nicht vermeidbaren Rodungen oder Rückschnitten von Bäumen und Gehölzen, welche über schonende Form- und Pflegeschnitte hinausgehen, innerhalb des o.g. Zeitraumes ist eine entsprechende Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

6. Versickerung - Das anfallende Oberflächenwasser, das den Versickerungsmulden an der nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze zugeführt wird, um die Regenwasserversickerung zu verbessern, ist auf dem eigenen Grundstück abzufangen und darf nicht den Straßengrundstücken der L 3316 bzw. deren Entwässerungseinrichtungen zugeführt werden. Ebenso ist die Durchnässung, oder die Unterspülung des Straßenkörpers auszuschließen. Die Straßengrundstücke dürfen nicht beeinträchtigt werden.
Weiterhin ist sicherzustellen, dass kein Niederschlagswasser in Richtung der Hertingshäuser Kanalisation abläuft, dies gilt auch für die Muldenversickerung und deren Überlauf. Dieser muss in die Kanalisation der Gemeinde Edermünde erfolgen.
Bei einer Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer oder das Grundwasser sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik (Niederschlagswasserrückhaltung und ggf. -behandlung) einzuhalten. Der Antrag für die Erlaubnis ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.5 – "Kommunales Abwasser, Gewässergüte" zu stellen."

7. Photovoltaik-Anlagen und Außenbeleuchtung - Bei der Installation von PV-Anlagen ist darauf zu achten, dass durch die Reflexion des Sonnenlichts von den Modulflächen keine Blendwirkung für den Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen (A 49 und L 3316) entstehen darf. Dies gilt auch für die nächtliche Außenbeleuchtung des Geländes.

8. Verkehrsemissionen - Gegen die Straßenbaulastträger, der das Plangebiet tangierenden Straßen des überörtlichen Verkehrs, bestehen keine Ansprüche auf Schutzmaßnahmen gegen Verkehrsemissionen.

9. Heizöllagerung - Heizöllageranlagen sind gemäß § 40 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) dem Fachdienst Wasser- und Bodenschutz beim Landkreis Kassel 6 Wochen im Voraus anzuzeigen.

10. Erdwärmesonden - Die Installation einer Erdwärmesonde ist gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz erlaubnispflichtig. Der Erlaubnisantrag ist rechtzeitig vor Baubeginn dem Fachdienst Wasser- und Bodenschutz beim Landkreis Kassel vorzulegen.

11. Wassergefährdende Stoffe - Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, wie Mineralöle, Altöle, Frostschutzflüssigkeiten aus Motorkühlern, Bremsflüssigkeiten und gebrauchten Batteriesäuren sind die Bestimmungen der § 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten.
Lageranlage sind nach § 40 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) dem Fachdienst Wasser- und Bodenschutz des Landkreises Kassel anzuzeigen.

12. Abwasserbeseitigung - Der Schmutzwasseranschluss erfolgt an die Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Edermünde.
Je nach geplanter Gewerbeansiedlung ist die Abwasserverordnung zu beachten. Die Planung und Bemessung gewerblicher Abwasseranlagen sind ggf. mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen. Abwasserableitungen aus den Anwendungsbereichen der Anhänge 49 (Mineralölhaltiges Abwasser) sind mit dem Fachdienst Wasser- und Bodenschutz des Landkreises Kassel vorab abzustimmen.

13. Telekommunikation - Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. 8. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

14. Kampfmittel - Gemäß Aussage des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen hat die Auswertung von Luftbildern 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.

15. Energieversorgung - Sämtliche Bauarbeiten im Bereich der vorhandenen Versorgungseinrichtungen, insbesondere höhenmäßige Veränderungen des vorhandenen Geländes, sind mit der EnergieNetz Mitte GmbH abzustimmen.
Die genaue Lage und Überdeckung der bestehenden Versorgungseinrichtungen ist in Handschachtung, nach vorheriger Abstimmung mit dem Regio Team in Baunatal (Telefon 0561/9480-3633), zu ermitteln.

16. Trinkwasserversorgung - Die Trink- und Löschwasserversorgung des Geltungsbereichs erfolgt über die Gemeinde Edermünde.

17. Werbeanlagen - Gem. § 23 Abs. 1 HStrG und § 9 Abs. 1 FStrG dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt (Ortsdurchfahrtsgrenze) längs der Bundes-, Landes- und Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m, und längs der Bundesautobahn, einschließlich der Rampen, in einer Entfernung von 40 m keine Hochbauten, errichtet werden. Diese Bauverbotszonen der Landesstraße 3316 sowie der Bundesautobahn 49 sind frei von jeglichen Werbeanlagen zu halten.
Innerhalb der Baubeschränkungszone (zwischen 40 und 100 m vom Fahrbahnrand) dürfen Werbeanlagen nur unter Einhaltung der Vorgaben des § 3.4 der „Richtlinien zur Werbung an (Bundes-) Autobahnen aus straßenverkehrs- und straßenrechtlicher Sicht“ von der zuständigen Straßenverkehrsbehörde des Landes Hessen genehmigt werden. Die Festlegung Ihrer Höhe und Fläche wird in Abhängigkeit von der Entfernung vom Fahrbahnrand im Einzelfall erfolgen.
Außerhalb der Baubeschränkungszone (über 100 m vom Fahrbahnrand) dürfen Werbeanlagen nach erfolgter Einzelfallprüfung errichtet werden. Die Einhaltung der Vorgaben des § 3.4 der „Richtlinien zur Werbung an (Bundes-)Autobahnen aus straßenverkehrs- und straßenrechtlicher Sicht“ gilt weiter als Voraussetzung; die Festlegung der genauen Höhe, Fläche sowie möglichen Beleuchtung wird in Abhängigkeit von der Entfernung vom Fahrbahnrand im Einzelfall erfolgen.

## Verfahrensvermerke

Die Verbandsversammlung des Zweckverbandes Kommunale Gemeinschaftsarbeit Baunatal/Edermünde hat die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 89 'Große Heideteile', Gemarkung Hertingshausen der Stadt Baunatal und Gemarkung Holzhausen der Gemeinde Edermünde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 12 BauGB am **09.09.2019** beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **18.09.2019** öffentlich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom **19.09.2019** bis einschließlich **17.10.2019**. Die öffentliche Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte ortsüblich in den "Baunataler Nachrichten" und im "Chattengau-Kurier" am **18.09.2019**.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom **17.09.2019** bis einschließlich **17.10.2019**.

Der Verbandsversammlung des Zweckverbandes Kommunale Gemeinschaftsarbeit Baunatal/Edermünde hat die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 89 'Große Heideteile', Gemarkung Hertingshausen der Stadt Baunatal und Gemarkung Holzhausen der Gemeinde Edermünde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am **02.12.2019** beschlossen.

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort, Dauer und Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am **18.12.2019** ortsüblich in den "Baunataler Nachrichten" und im "Chattengau-Kurier".
Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung für die Dauer eines Monats erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom **02.01.2020** bis einschließlich **03.02.2020**. Zusätzlich konnten während dieser Zeit die ausliegenden Unterlagen auf der Internetseite der Stadt Baunatal und der Gemeinde Edermünde eingesehen werden.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und deren Unterrichtung von der Auslegung erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB mit Schreiben vom **18.12.2019** bis einschließlich **03.02.2020**.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 89 'Große Heideteile', Gemarkung Hertingshausen der Stadt Baunatal und Gemarkung Holzhausen der Gemeinde Edermünde wurde gemäß § 10 BauGB von der Verbandsversammlung des Zweckverbandes Kommunale Gemeinschaftsarbeit Baunatal/Edermünde am 15.06.20 als Satzung beschlossen.

Der Verbandsvorstand des Zweckverbandes Kommunale Gemeinschaftsarbeit Baunatal/Edermünde

Baunatal, den 23.06.2020 — Engler, Bürgermeisterin, Vors. d. Verbandsvorstandes [Unterschrift, Siegel: Zweckverband Baunatal / Edermünde]

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem am 15.06.20 von der Verbandsversammlung des Zweckverbandes Kommunale Gemeinschaftsarbeit Baunatal/Edermünde als Satzung beschlossenen Bebauungsplan übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Der Verbandsvorstand des Zweckverbandes Kommunale Gemeinschaftsarbeit Baunatal/Edermünde

Baunatal, den 23.06.2020 — Engler, Bürgermeisterin, Vors. d. Verbandsvorstandes [Unterschrift, Siegel: Zweckverband Baunatal / Edermünde]

Der Satzungsbeschluss wurde am 24.06.20 ortsüblich in den "Baunataler Nachrichten" und im "Chattengau-Kurier" bekannt gemacht.
Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt der Bebauungsplan mit der Bekanntmachung in Kraft.

Der Verbandsvorstand des Zweckverbandes Kommunale Gemeinschaftsarbeit Baunatal/Edermünde

Baunatal, den 25.06.2020 — Engler, Bürgermeisterin, Vors. d. Verbandsvorstandes [Unterschrift, Siegel: Zweckverband Baunatal / Edermünde]

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440) geändert worden ist

Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254) geändert worden ist

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513) geändert worden ist

Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), daszuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432) geändert worden ist

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I 2010 S.629), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 184).

Gesetz zur Neufassung der Hessischen Bauordnung und zur Änderung landesplanungs-, ingenieurberufs- und straßenrechtlicher Vorschriften vom 28.05.2018 mit Inkrafttreten vom 07.07.2018.

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2020 (GVBl. S. 201)

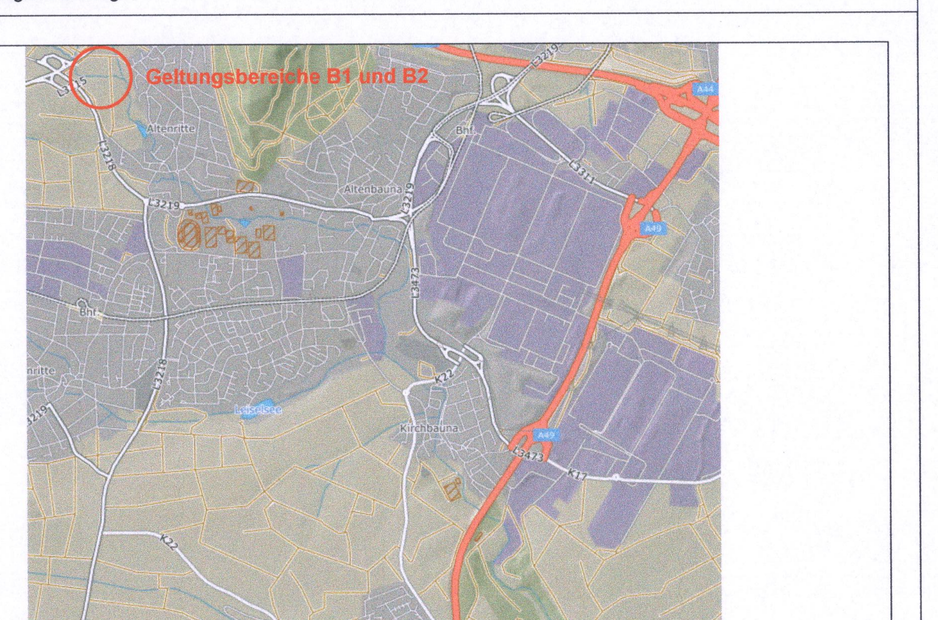
Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. August 2018 (GVBl. S. 366).

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVGG) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 3. Mai 2018 (GVBl. S. 82).

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) in der Fassung vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211).

Richtlinien zum Schutze des Baumbestandes der Stadt Baunatal (Baumschutzsatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung

Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen für das Stadtgebiet Baunatal (Stellplatzsatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung




Übersichtsplan (unmaßstäblich)

**Zweckverband Kommunale Gemeinschaftsarbeit Baunatal/Edermünde**

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 89 'Große Heideteile'

Gemarkung Hertingshausen der Stadt Baunatal und Gemarkung Holzhausen der Gemeinde Edermünde

| Maßstab 1 : 1.000 | Datum: 27. Mai 2020 |
|---|---|

Zweckverband Kommunale Gemeinschaftsarbeit Baunatal/Edermünde


Planverfasser:
BAS Büro für Architektur und Stadtplanung
Holger Möller, Dipl.-Ing., Architekt, Stadtplaner und Städtebauarchitekt
Querallee 43, 34119 Kassel
Tel.: 0561 / 7880870
mail@bas-kassel.com