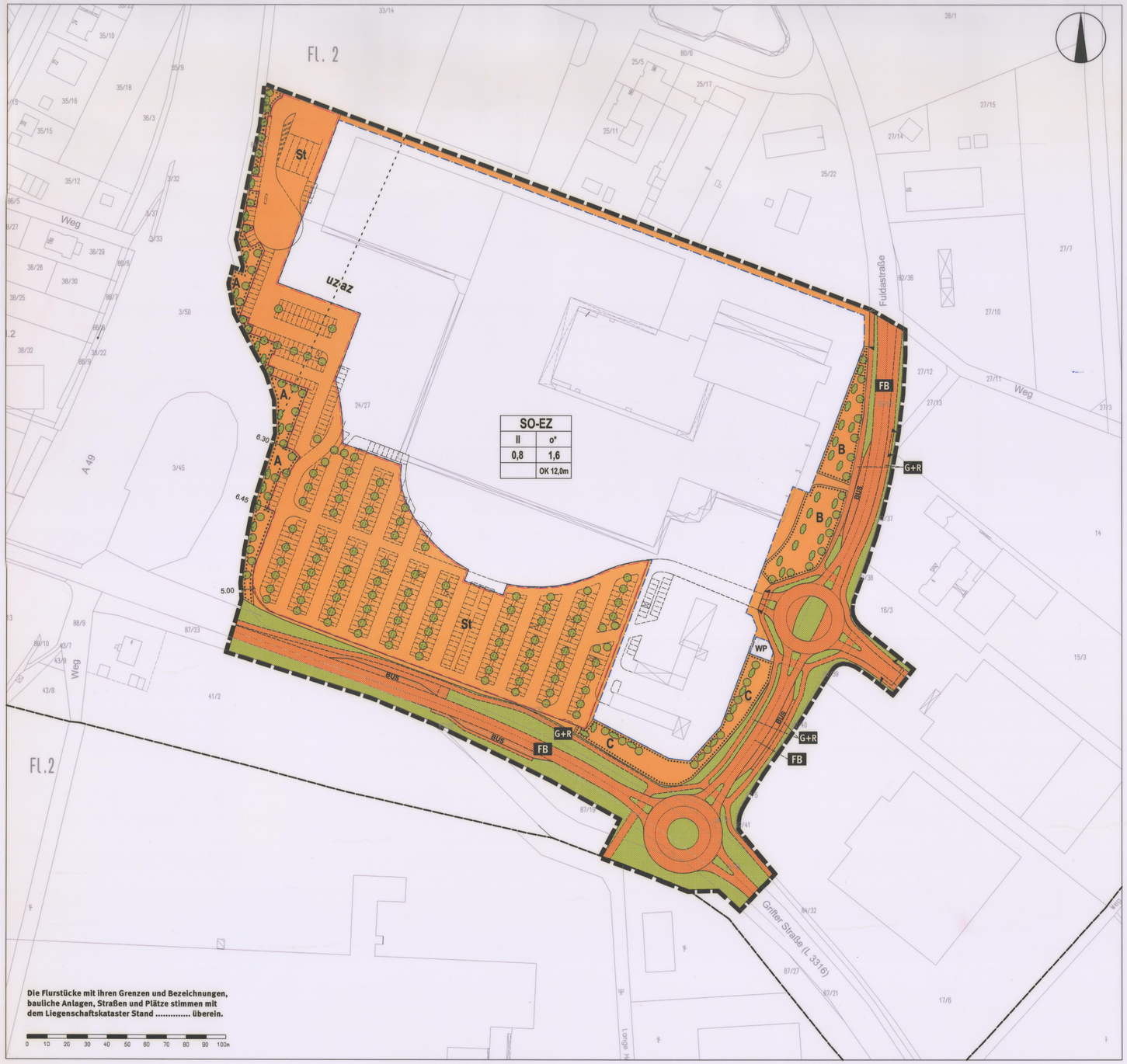
5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 6H DER STADT BAUNATAL "HAIDENKÜPPEL-BAUNAHAIN"



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- SO-EZ — Sondergebiet Einkaufszentrum
- SO-EZ / II / o* / 0,8 / 1,6 / OK 12,0m — Baugebietsbezeichnung; Zahl der Vollgeschosse / offene Bauweise ohne Längenbegrenzung; Grundflächenzahl / Geschoßflächenzahl; Höhe Oberkante baulicher Anlagen
- Baugrenzen
- WP — Baufläche für Werbepylon und Mobilfunkanlagen mit Trafostation
- Überbaubare / nicht überbaubare Fläche
- Öffentliche Verkehrsflächen (die Aufteilung in Fahrbahn, Geh- + Radweg, Bus und Straßenbegleitgrün ist nicht verbindlich)
- FB — Öffentliche Verkehrsflächen, Zweckbestimmung: Fahrbahn
- G+R — Öffentliche Verkehrsflächen, Zweckbestimmung: Geh- und Radweg
- BUS — Öffentliche Verkehrsflächen, Zweckbestimmung: Bushaltestelle
- Öffentliche Verkehrsfläche, Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün
- St — Flächen für Stellplätze (Anordnung der Stellplätze nicht verbindlich)
- Baum- und Strauchstandorte (Standorte veränderbar, Anzahl gem. Textl. Festsetzungen)
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit Teilgebietsbezeichnung
- uz;az — Mobilfunkanlagen unzulässig gem. Textliche Festsetzung 1.1.5/Mobilfunkanlagen allgemein zulässig gem. Textliche Festsetzung 1.1.4
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Gemeindegrenze (nachrichtlich)
- Einfahrtbereich

VERFAHRENSVERMERKE

Der Aufstellungsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplanes wurde von der Verbandsversammlung des Zweckverbandes Kommunale Gemeinschaftsarbeit Baunatal/Edermünde am 02.03.2009 und erneut am 24.02.2011 gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht am 04.03.2009 und am 05.03.2009 und erneut am 16.03.11 und am 13.03.11 .

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 28.06.2010 bis zum 26.07.2010 und wurde ortsüblich bekannt gemacht am 23.06.2010 und am 24.06.2010.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 21.06.2010 bis einschließlich dem 22.07.2010 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 21.10.2010 von der Verbandsversammlung des Zweckverbandes Kommunale Gemeinschaftsarbeit Baunatal/Edermünde beschlossen und am 03.11.2010 und am 04.11.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 15.11.2010 bis einschließlich dem 17.12.2010. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 09.11.2010 bis einschließlich dem 17.12.2010.

Die Bebauungsplanänderung wurde am 24.02.2011 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Verbandsversammlung des Zweckverbandes Kommunale Gemeinschaftsarbeit Baunatal/Edermünde als Satzung beschlossen.

Baunatal, den 25.02.11

Der Verbandsvorstand des Zweckverbandes Kommunale Gemeinschaftsarbeit Baunatal/Edermünde

(Schaub)
Der Vorsitzende des Verbandsvorstandes

Der Satzungsbeschluss der Bebauungsplanänderung wurde am 16.03.11 + 17.03.11 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht; gem. § 10 BauGB tritt die Bebauungsplanänderung mit der Bekanntmachung in Kraft.

Baunatal, den 18.03.11

Der Verbandsvorstand des Zweckverbandes Kommunale Gemeinschaftsarbeit Baunatal/Edermünde

(Schaub)
Der Vorsitzende des Verbandsvorstandes

AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem am 24.02.2011 von der Verbandsversammlung des Zweckverbandes Kommunale Gemeinschaftsarbeit Baunatal/Edermünde als Satzung beschlossenen Bebauungsplan übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Baunatal, den 10.03.11

Der Verbandsvorstand des Zweckverbandes Kommunale Gemeinschaftsarbeit Baunatal/Edermünde

(Schaub)
Der Vorsitzende des Verbandsvorstandes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Im Sondergebiet „Einkaufszentrum" (SO- EZ) i.S. von § 11 Abs. 2 BauNVO ist ein Einkaufszentrum mit den unter 1.1.2 genannten Sortimenten zulässig. Die Gesamtverkaufsfläche darf dabei 28.000 m² nicht überschreiten. Für zentrenrelevante Sortimente ist hiervon ein Verkaufsflächenanteil von bis zu max. 20.079 m², für nicht zentrenrelevante Sortimente aus dem Bau- und Gartenmarktbereich bis max. 8.000 m² zulässig. Darüber hinaus sind folgende Ergänzungsnutzungen zulässig: Tankstelle mit Shop, Reifenmontage, Kleinreparatur, Autozubehör, Waschstraße, Schank- und Speisewirtschaften, Service-Einrichtungen für Kunden (z. B. Telefonshop), Büro- und Verwaltungsräume sowie max. zwei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal (Hausmeisterwohnungen). Durch die Verkaufsflächen der Ergänzungsnutzungen dürfen weder die zulässige Gesamtverkaufsfläche noch die o.g. Verkaufsflächenanteile überschritten werden.

1.1.2 Im SO-EZ ist unter Einhaltung der unter 1.1.1 festgesetzten Grenzen der Handel mit den folgenden Sortimenten zulässig:

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente aus dem Bau- und Gartenmarktbereich
- Nahrungs- und Genussmittel - Reformwaren - Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken - Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika - Blumen, Tiere, Zooartikel, Tierpflegeartikel, Tiernahrung - Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren/Handarbeiten, Stoffe, sonstiger Textilien u.ä. - Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren inkl. Hüte und Schirme, Orthopädie, Accessoires - Kleinteilige Sportartikel (Bekleidung, Kleingeräte) - Spielwaren und Bastelartikel - Nähmaschinen und Zubehör u.ä. - Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik/Kunstgewerbe, Devotionalien, Geschenkartikel, Hohl- und Stahlwaren - Uhren, Schmuck - Elektrowaren/Unterhaltungselektronik (weißes und braunes Sortiment) ohne Elektro Großgeräte - Fotogeräte, Videogeräte, Fotowaren u.a. - Telekommunikations- und EDV-Bedarf - Musikalienhandel, Tonträger - Optische und feinmechanische Erzeugnisse - Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör - Waffen und Jagdbedarf	- Baustoffe, Sanitär/Fliesen, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Badeinrichtungen und Ausstattungen, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen - Möbel/Küchen/Büromöbel - Beleuchtungskörper - Teppiche/Bodenbeläge - Farben/Lacke/Tapeten - Haushaltsgroßgeräte - Holz, Bauelemente wie z.B. Fenster, Türen - Pflanzen und Zubehör, Pflege und Düngemittel, Torf und Erde, Pflanzengefäße, Gartenmöbel, Gartenwerkzeuge, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer u.ä. - Campingartikel - Brennstoffe/Mineralölerzeugnisse - Kfz/Motorräder/Mopeds/Fahrräder, Kfz-Zubehör/Rasenmäher, Motorrad- und Fahrradzubehör - großteilige Sportgeräte (inkl. Fahrräder und Zubehör)

1.1.3 Auf der mit „WP" gekennzeichneten Fläche ist ausschließlich die Errichtung einer freistehenden Werbepylone sowie der Betrieb von ortsfesten Mobilfunksendeanlagen einschließlich technischer Nebenanlagen zulässig.

1.1.4 Auf den mit „uz" gekennzeichneten Flächen sind die Errichtung und der Betrieb von ortsfesten Mobilfunksendeanlagen im Sinne von gewerblich genutzten mobilen Funkdiensten allgemein zulässig.

1.1.5 Auf den mit „uz" gekennzeichneten Flächen sind die Errichtung und der Betrieb von ortsfesten Mobilfunksendeanlagen im Sinne von gewerblich genutzten mobilen Funkdiensten nicht zulässig. Der Ausschluss von Mobilfunkanlagen bezieht sich sowohl auf eine Charakterisierung als gewerbliche Anlage als auch auf eine Charakterisierung als fernmeldetechnische Nebenanlage gemäß § 14 BauNVO.

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

1.2.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse (Z) sowie der Höhe baulicher Anlagen (Oberkante der baulichen Anlage) entsprechend den Angaben in der Planzeichnung bestimmt. Abweichend hiervon ist innerhalb der mit „WP" festgesetzten Fläche die Überschreitung der festgesetzten Höhe bis zu einer Höhe von 23 m zulässig.
(§ 16 Abs. 3 BauNVO)

1.2.2 Bei der Bestimmung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen gilt als Bezugspunkt die Oberkante der baulichen Anlage. Als unterer Bezugspunkt gilt eine Höhe von 234,0 m ü. NN (Oberkante der bestehenden Bodenplatte). Eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen durch untergeordnete betriebstechnische Dachaufbauten und Nebenanlagen (z. B. Schornsteine, Fahrstuhlschachtaufbauten u. a. Anlagen der Gebäudetechnik) ist ausnahmsweise zulässig.
(§ 18 Abs. 1 BauNVO)

1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Stellplatzflächen unterzubringen.

1.4 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1.4.1 Die mit „A" gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit standortgerechten Gehölzen in einer Dichte von mindestens einem Strauch je 5 m² und einem Baum (StUmin 10/12) je 50 m² zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten. Zur Anpflanzung empfohlen werden die unter 1.4.5 aufgeführten Baum- und Straucharten.

1.4.2 Auf den mit „B" gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist parallel zur Straßenbegrenzungslinie eine durchgehenden Baumreihe aus heimischen, großkronigen Laubbäume in einem Abstand von durchschnittlich 10 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Darüber hinaus sind die Bäume in einer Dichte von mindestens einem Strauch je 5 m² zu unterpflanzen. Zur Anpflanzung empfohlen werden die unter 1.4.5 aufgeführten Baum- und Straucharten.

1.4.3 Die mit „C" gekennzeichnete Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist in einer Dichte von mindestens einem Strauch je 5 m² und einem Baum (StU mind. 10/12) je 150 m² zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zur Anpflanzung empfohlen werden die unter 1.4.5 genannten Baum- und Straucharten. Die Errichtung von Werbeanlagen (Fahnenmaste) auf dieser Fläche ist zulässig, soweit sie untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind. Die exakten Baum- und Strauchstandorte sind unter Berücksichtigung der Werbeanlagen festzulegen.

1.4.4 Die festgesetzten Flächen für Stellplätze sind durch Baumpflanzungen zu gliedern; je 8 erdverbundene PKW-Stellplätze ist mindestens ein großkroniger Laubbaum (StU min 10/12) in einer unbefestigten Baumscheibe von mindestens 4 m² anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zur Anpflanzungen empfohlen werden die unter Punkt 1.4.5 aufgeführten Baumarten. Zur Sicherung der Bäume sind geeignete Schutzvorrichtungen vorzusehen.

1.4.5 Zur Anpflanzung empfohlen werden die folgenden Arten: Bäume: Apfeldorn (Crataegus lavallei ‚Carrierei'), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Echter Rotdorn (Crataegus laevigata ‚Paul's Scarlet'), Esche (Fraxinus excelsior), Feldahorn (Acer campestre), Gewöhnliche Eberesche (Sorbus aucuparia), Hainbuche (Carpinus betulus), Rotbuche (Fagus sylvatica), Sommerlinde (Tilia platyphyllos), Spitzahorn (Acer platanoides, A. p. ‚Farlakes Green'), Stieleiche (Quercus robur), Traubeneiche (Quercus petraea), Vogelkirsche (Prunus avium), Winterlinde (Tilia cordata), hochstämmige Obstgehölze

Sträucher und Halbsträucher: Brombeere (Rubus fruticosa), Buschrose (Rosa corymbifera), Glanzriegel (Rosa nitida), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Himbeere (Rubus idaeus), Holunder (Sambucus nigra), Hundsrose (Rosa canina), Johanneskraut (Hypericum calycinum), Kartoffelrose (Rosa rugoda ‚Dagmar Halstrup', R. r. ‚Max Graf', R. r. ‚Repens Alba'), Kleines Immergrün (Vinca minor), Kreuzdorn (Rhamnus cathartica), Kriechspindel (Euonymus fortunei coloratus, E. f. gracilis, E. f. radicans, E. f. vegetus), Niedrige Kranzspiere (Stephanandra incisa crispa), Niedrige Purpurbeere (Symphoricarpos chenaultii ‚Hancock'), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Schlehe (Prunus spinosa), Seidelbast, (Daphne spec.), Stachelbeere (Ribes uva-crispa), Waldrebe (Clematis spec.), Weißdorn (Crataegus laevigata, C. monogyna)

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 HBO)

2.1 Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Schriftzüge mit Firmen- und Produktnamen und andere Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Blinklichter, Lauflichtbänder, Rollbänder, Filmwände oder Prismenwerbeanlagen mit wechselnden Bildern sind unzulässig. Eine Blendung des Verkehrs auf der L 3316 sowie der A 49 ist auszuschließen. Freistehende Werbeanlagen oder Werbeanlagen an Gebäuden sind bis zu der festgesetzten max. zulässigen Gebäudehöhe zulässig. In der mit „WP" gekennzeichneten Fläche ist die unter 1.2.1 festgesetzte maximale Höhe maßgebend. Die Gestaltungssatzung der Stadt Baunatal in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

3 HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

3.1 Entlang der Bundesautobahn BAB 49 dürfen gemäß § 9 Abs. 1 FStrG in einem Abstand von 40 m und entlang der L 3316 in einem Abstand von 20 m gem. § 23 HStrG vom befestigten Fahrbahnrand keine Hochbauten errichtet werden. In einer Entfernung von bis zu 100 m zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der BAB 49 gemäß § 9 Abs. 2 FStrG und in einer Entfernung von bis zu 40 m gem. § 23 Abs. 2 HStrG bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde.

3.2 Bodenfunde sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Funde sind an das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, dem Magistrat der Stadt Baunatal oder der Unteren Denkmalbehörde des Landkreises Kassel zu melden.

3.3 Zufahrtswege und Stellflächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14090 für 20-t-Fahrzeuge und mit der erforderlichen Mindestbreite herzustellen. Die örtliche Feuerwehr ist bei der Planung zu beteiligen. Bezüglich der Löschwasserversorgung sind das DVGW-Arbeitsblatt 405 sowie die DIN 4066 zu beachten.

3.4 Bei der Einleitung von Abwässern sind die Anhänge der Abwasserverordnung v. 17.06.2004 BGBl. I S. 1106 zu beachten und die Planung und Bemessung der Abwasseranlagen mit der zuständigen Wasserbehörde (hier: RP Kassel) abzustimmen.

3.5 Abwasserableitungen aus den Anwendungsgebieten der Anhänge 49 (Mineralölhaltige Abwasser), 50 (Zahnbehandlung) und 52 (Chemische Reinigungen) sind mit dem FD Wasser- und Bodenschutz des Landkreises Kassel abzustimmen.

3.6 Für die Einleitung oder Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist eine Erlaubnis beim FD Wasser- und Bodenschutz des Landkreises Kassel zu beantragen.

3.7 Beim Umgang mit wassergefährdeten Stoffen wie Mineralölen, Altölen, Frostschutzflüssigkeiten aus Motorkühlern, Bremsflüssigkeiten und gebrauchten Batteriesäuren sind die Bestimmungen der §§ 19g ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG), des § 47 Hess. Wassergesetz (HWG) und der Hess. Anlagenverordnung (VawS) zu beachten. Auf die Anzeigepflicht nach § 47 Abs. 1 HWG i.V.m. § 29 VawS wird besonders hingewiesen.

3.8 Bei Bodenbewegungen sind die Rechtvorschriften des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Gesetz zum Schutze vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) sowie das Hessische Altlasten- und Bodenschutzgesetz (Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung - HAltBodSchG) vom 28.09.2007 (GVBl. I S. 652) zu beachten.

RECHTSGRUNDLAGEN

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach den Bestimmungen

des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 23. September 2004, zuletzt geändert d. Gesetz vom 31. Juli 2009,

der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert d. Gesetz vom 22. April 1993,

der Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 und

der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 18. Juni 2002, zuletzt geändert d. Gesetz vom 10. und 15. Dezember 2009.

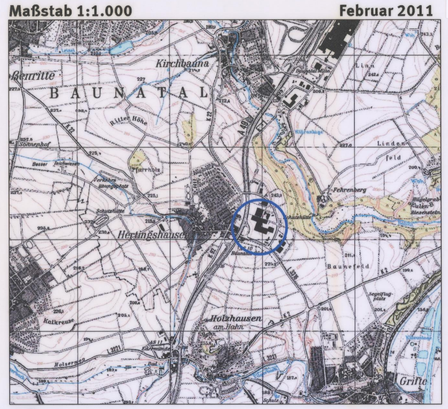
Zweckverband kommunale Gemeinschaftsarbeit Baunatal/Edermünde

5. Änderung des Bebauungsplan Nr. 6H der Stadt Baunatal „Haidenküppel-Baunahain"

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes wird der Bebauungsplan Nr. 6H „Haidenküppel-Baunahain", Stadtteil Hertingshausen, 3. Änderung, rechtskräftig seit dem 23.05.1991 für den Geltungsbereich der 5. Änderung, ersetzt.

Stadtteil Hertingshausen

Maßstab 1:1.000 **Februar 2011**



akp_ Stadtplanung + Regionalentwicklung
akp_ Brandt Höger Kunze Partnerschaft • Dipl.-Ing. Stadt- und Landschaftsplanung
adresse_ Friedrich-Ebert-Straße 153 • 34119 Kassel
telefon_ 0561.70048-68 **telefax_** -69 **e-mail_** post@akp-planung.de

h8/wu/gö 04.02.11