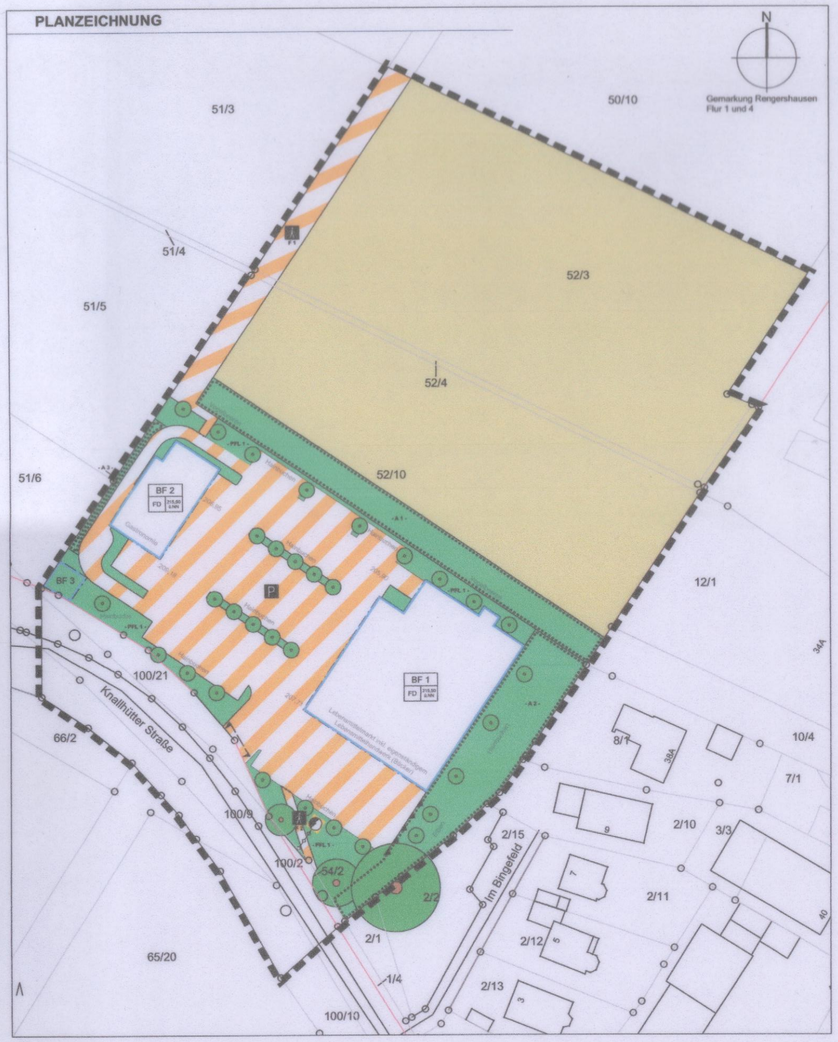
PLANZEICHNUNG



Präambel

Aufgrund des § 10 BauGB in der Neufassung des Baugesetzbuches vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Baunatal in ihrer Sitzung am 26.06.2017 der vorhabensbezogene Bebauungsplan Nr. 77A „Nahversorgung Rengershausen", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 1. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
3. Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.
4. Hessische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. November 2015 (GVBl. I S. 46, 180).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art und Maß der baulichen Nutzung

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Festsetzungsschablone
1 Baufläche (BF)
2 Dachform: extensiv begrüntes Flachdach (FD)
3 max. Gebäudehöhe ü.NN

Erschließung und Stellplätze

Einfahrtbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zweckbestimmung: Fußgängerbereich

Zweckbestimmung: Private Parkfläche

Freiflächen, Pflanzfestsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen

Grünfläche privat (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. textlicher Festsetzungen Nr. 2.1.1 und 2.1.2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)

Pflanzgebote mit Nummer gem. textlicher Festsetzung Nr. 2.2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 BauGB)

Baum, zu erhalten gem. textlicher Festsetzung Nr. 2.4 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Baum, zu pflanzen gem. textlicher Festsetzung Nr. 2.3 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 Buchstabe b, Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Elektrizität

Hauptversorgungsleitungen

unterirdisch

Sonstige Planzeichen

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Lärmschutzmauer (Höhe: 1,20 m) - Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gem. BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

Gebäude

Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten

52/10 Flurstücksnummern

Grenze der Flur

207,71 Geländehöhe ü.NN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenze
Die branchenspezifischen Verkaufsflächenbegrenzungen sind innerhalb der Bauflächen BF 1 und BF 2 wie folgt festgesetzt:
- BF 1: Lebensmittelmarkt weniger als 800 m²
  Lebensmittelhandwerk max. 50 m²
- BF 2: Gastronomie max. 95 m²

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen BF 1 und BF 2 wird die maximale Gebäudehöhe auf 215,50 ü.NN festgesetzt.
Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ist für die Errichtung von haustechnischen Aufbauten bis max. 1,50 m zulässig.
Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche BF 3 ist die Errichtung einer Werbeanlage (Pylon) vorgesehen. Die Gestaltung ist so zu wählen, dass die angrenzenden Linden außerhalb des Geltungsbereiches nicht beeinträchtigt werden. Entsprechende Baumschutzmaßnahmen sind vorzusehen. Die maximal zulässige Höhe dieser baulichen Anlage beträgt 229,00 m ü.NN bei einem Straßenniveau von ca. 211 m ü.NN. Die Beleuchtung der Pylone ist so zu wählen, dass die Ortslage vor Lichtemissionen geschützt bleibt.

1.3 Stellplätze
Im Geltungsbereich sind innerhalb der nicht überbaubaren Fläche Stellplätze nur in der dafür ausgewiesenen Fläche zulässig.

1.4 Versorgungsleitungen
Die zur Versorgung des Gebietes notwendigen Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

1.5 Fußgängerbereiche
Die mit F 1 gekennzeichnete Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist als Grasweg anzulegen. Eine Oberflächenbefestigung ist nicht zulässig.
Die mit F 2 gekennzeichnete Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist als befestigter Weg anzulegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

2. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1 a Abs. 3 BauGB)

2.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.1.1 Fläche A1, Fläche A2: Anpflanzung von Laubsträuchern
Innerhalb der umgrenzten Flächen ist eine geschlossene Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern (mind. 2x verpflanzt) der Artenliste 1 vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten.

2.1.2 Fläche A3: Anpflanzung von Laubsträuchern
Innerhalb der umgrenzten Fläche ist eine einreihige Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten, niedrigwüchsigen Laubsträuchern (mind. 2x verpflanzt) der Artenliste 2 vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten.

2.2 Grünfläche privat (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
PFL 1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 BauGB)
Auf 25 % der gekennzeichneten Flächen (PFL 1) ist eine Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern (mind. 2x verpflanzt) der Artenliste 2 anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Flächen sind mit dauerhaften blühreichen Grünlandmischungen aus zertifizierter regionaler Herkunft einzugrünen (§ 40 Abs. 4 Nr. 4 BNatSchG).

2.3 Anpflanzen von Laubbäumen

2.3.1 Am nördlichen Rand des Vorhabens sind je Baumsymbol in der Planzeichnung 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum der Art Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*; solitär, 3x verpflanzt mit 3-4 Grundstämmen, Pflanzabstand 10-14 m) anzupflanzen. Die insgesamt 5 Vogelbeeren sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

2.3.2 Innerhalb der Stellplatzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) ist je 4 Stellplätze ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum der Art Hainbuche (*Carpinus betulus*; Hochstamm, 16-18 cm STU, Pflanzabstand 10-14 m) anzupflan- zen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es handelt sich um insgesamt 21 Laubbäume. Die Baumpflanzungen sollen mittels Pflanzstreifen (175 cm Breite) erfolgen.

2.3.3 Entsprechend dem Baumsymbol in der südwestlichen Ecke des Geltungsbereiches ist ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum der Art Hainbuche (*Carpinus betulus*; Hochstamm, 16-18 cm STU, Pflanzabstand 10-14 m) anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

2.3.4 Die Baumstandorte sind als begrünte Vegetationsflächen mit mind. 6 m² Fläche auszubilden und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen.

2.3.5 Von der festgesetzten Lage der Bäume kann abgewichen werden, wenn dies aus technischen oder verkehrlichen Gründen erforderlich ist, die Gesamtzahl eingehalten wird und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit dem öffentlichen Belangen vereinbar ist.

2.4 Erhalt von Laubbäumen
Die zu erhaltenen Bäume sind einschließlich ihrer Wurzelbereiche vor schädigenden Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, gemäß DIN 18920 zu schützen.

2.5 Minimierung der Versiegelung/Verwendung von Oberflächenmaterialien
Zufahrten, Stellplätze und Lagerflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen, in Form von wassergebundenen Decken, Rasengittersteinen, Drähbeton oder Fugenpflaster mit mindestens 12 % Fugenanteil anzulegen.

2.6 Niederschlags- und Oberflächenwasser
Das Niederschlags-/Oberflächenwasser ist - sofern die Beschaffenheit des Bodens dies zulässt und wasserrechtliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen - zu versickern.

3. Umsetzungsfristen
Die Durchführung der Entwicklungsmaßsrahmen ist in der zweiten Vegetationsperiode nach Fertigstellung des Bauvorhabens nachzuweisen.

4. Bauordnungsrechtliche und örtliche Festsetzungen (§ 81 Hessische Bauordnung i.V.m § 9 Abs. 4 BauGB)

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

4.1.1 Dachform und Begrünung
Die Gebäude sind mit einem Flachdach auszustatten und extensiv zu begrünen. Zusätzlich zur Wasserrückhaltung durch die Dachbegrünung sind geeignete Maßnahmen zur überwiegenden Retention des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers durchzuführen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB).

4.1.2 Anlagen zur regenerativen Energienutzung
Die Errichtung von Anlagen zu regenerativen Energienutzung auf den Dachfläche ist allgemein zulässig. Weitere haustechnische Anlagen sind bis zu einer Gesamtfläche von max. 25 m² zulässig.

Hinweise

(1) Durchführungsvertrag
Zum Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 77A „Nahversorgung Rengershausen" der Stadt Baunatal besteht zwischen dem Magistrat der Stadt Baunatal und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag, dessen Regelunges für den gesamten Geltungsbereich gelten und zu beachten sind.

(2) Pflanzlisten

Artenliste 1: Sortenauswahl (Pflanzabstand: 1 x 1,5 m)

Roter Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Gemeine Hasel	*Coryus avellana*
Gewöhnlicher Spindelstrauch	*Euonymus europaeus*
Rote Heckenkirsche	*Lonicera xylosteum*
Echter Faulbaum	*Rhamnus frangula*
Hunds-Rose	*Rosa canina*
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*
Gewöhnlicher Schneeball	*Viburnum opulus*

Artenliste 2: Sortenauswahl (Stammbusch, mind. 3-triebig)

Gewöhnlicher Liguster	*Ligustrum vulgare*
Gewöhnlicher Spindelstrauch	*Euonymus europaeus*
Rote Heckenkirsche	*Lonicera xylosteum*
Hunds-Rose	*Rosa canina*
Gewöhnlicher Schneeball	*Viburnum opulus*

(3) Stellplatzsatzung
Bei der Gestaltung und Bemessung der Stellplatzanlagen ist die „Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen für das Stadtgebiet Baunatal (Stellplatzsatzung)" in der jeweils gültigen Fassung heranzuziehen.

(4) Energieeinsparungsverordnung (EnEV) und Emeuerbare-Energie-Wärmegesetz (EEWärmeG)
Die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung bzw. der Errichtung baulicher Anlagen gültigen Bestimmungen der EnEV sowie des EEWärmeG sind zu beachten.

(5) Bodendenkmäler
Werden bei den Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, sind diese gem. § 20 Abs. 1 des Hessischen Denkmalschutzgesetztes (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

(6) Schutz des Mutterbodens (gem. § 202 BauGB)
Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden („Mutterboden") ist gemäß § 202 BauGB zu sichern, ordnungsgemäß zwischenzulagern und innerhalb des Geltungsbereichs wiederzuverwenden. Überschüssiger Bodenaushub ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Durchlässigkeit von gewachsenem Boden ist nach baubedingter Verdichtung wiederherzustellen. Bei der Behandlung von Oberboden („Mutterboden") im Rahmen von Baumaßnahmen ist die DIN 18915 „Bodenarbeiten" zu beachten.

(7) Heizöllageranlagen
Heizöllageranlagen sind nach § 31 Hessisches Wassergesetz (HWG) in Verbindung mit § 29 der Anlagenverordnung (VAwS) der Wasserbehörde des Landkreises anzuzeigen. Der Erlaubnisantrag ist rechtzeitig vor Installation bei der Abteilung Wasser- und Bodenschutz beim Landkreis Kassel zu beantragen.

(8) Heilquellenschutzgebiet
Der Planbereich liegt in der Zone B2 für das Heilquellenschutzgebiet für die staatlich anerkannte Heilquelle „TB Wilhelmshöhe 3". Die Schutzgebietsverordnung vom 02.10.2016 (StAnz. 46/2006 S. 2634) ist zu beachten und einzuhalten.

(9) Bombenabwurfgebiet
Die Fläche des Geltungsbereiches liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 m durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Fläche nicht sonderfähig sein sollte (z.B. wegen Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Die Kosten für die Kampfmittelräumung sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.

(10) Lärmemissionen
Lüfter, Kühler, Abgasleitungen etc. sind so anzuordnen, dass das angrenzende Wohngebiet keinen (hierdurch vermeidbaren) Emissionen ausgesetzt wird. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau sind einzuhalten.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsvermerke

Die Stadtverordnetenversammlung hat die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.02.2016 beschlossen. Der Beschluss wurde am ~~10.02.2016~~ öffentlich bekanntgemacht. 22.11.2016
Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch ortsübliche Bekanntmachung in den Baunataler Nachrichten am 23.11.2016. In der Zeit vom 24.11.2016 bis 20.12.2016 wurde die Möglichkeit zur Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung im Rathaus der Stadt Baunatal ermöglicht.
Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte am 23.11.2016.
Der Entwurf wurde am 13.02.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung beschlossen.
Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort, Dauer und Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 15.03.2017 ortsüblich in den Baunataler Nachrichten.
Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung erfolgte für die Dauer eines Monats gemäß § 3 BauGB vom 23.03.2017 bis einschließlich 24.04.2017.
Die nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligten Behörden wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB am 21.03.2017 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.
Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB ~~am 26.06.2017~~ von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen.

DER MAGISTRAT DER STADT BAUNATAL

Baunatal, den 10.07.17 — Silke Engler, Erste Stadträtin

Vermerk über die amtliche Bekanntmachung

Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 3 wurde am 12.07.17 ortsüblich bekannt gemacht.
Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt der Bebauungsplan damit in Kraft.

Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 12.07.17 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 12.07.17 in Kraft getreten.

DER MAGISTRAT DER STADT BAUNATAL

Baunatal, den 13.07.17 — Silke Engler, Erste Stadträtin

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Baunatal, den ..... — Silke Engler, Erste Stadträtin

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Baunatal, den ..... — Silke Engler, Erste Stadträtin

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem am 26.06.2017 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Baunatal als Satzung beschlossenen Bebauungsplan übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

DER MAGISTRAT DER STADT BAUNATAL

Baunatal, den 10.07.17 — Silke Engler, Erste Stadträtin

STADT BAUNATAL — BAU- UND UMWELT

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 77A „Nahversorgung Rengershausen" Baunatal - Stadtteil Rengershausen

Stand: Satzung, Juni 2017

N

Maßstab 1:1.000

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Baunatal

Arbeitsgruppe Stadt
Büro für Stadt- & Regionalplanung
Sickingenstraße 10
34117 Kassel

Telefon0561 - 77 83 57
mail@ag-stadt