



Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation
Stand: 01/2019

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet		WA	
Bauweise	Zahl der Vollgeschosse	o ED	II
Max. Grundflächenzahl	Max. Geschossflächenzahl	0,4	0,8
Max. Firsthöhe		10,00 m	

Allgemeines
Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "An der Ahna" treten in deren Geltungsbereich die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 28 "An der Ahna" (in Kraft seit 17.05.2010) der Gemeinde Ahnatal außer Kraft.

1. PLANZEICHEN

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

GRZ 0,4 GRZ = max. Grundflächenzahl
GFZ 0,8 GFZ = max. Geschossflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH 10,00 m Max. Firsthöhe bergseitig; gemessen ab OK vorhandenes Gelände

1.3 BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB; § 22 UND 23 BAUNVO)

o Offene Bauweise
ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
Baugrenze Die Grenzabstände richten sich nach der HBO

1.4 VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 UND ABS. 6 BAUGB)

Öffentliche Verkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Wohnweg
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Rasenweg
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

Öffentliche Grünfläche

1.6 SONSTIGE PLANZEICHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 7 BauGB)

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Ahnatal
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1.7 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Flurgrenze Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer Vermaßung in Metern

Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches sind nur nachrichtlich.

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)
Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen wird als Art der baulichen Nutzung ein WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig und folglich nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 - 20 BauNVO)
Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl
Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der folgenden Aufstellung festgesetzt:
Grundflächenzahl: 0,4 (GRZ)
Geschossflächenzahl: 0,8 (GFZ)
Zahl der Vollgeschosse: II
Die Überschreitung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird zugelassen. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen sind nicht in die Ermittlung der Geschossfläche einzubeziehen.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
Die max. mittlere Firsthöhe wird bergseitig auf 10,00 m festgesetzt; sie wird gemessen ab OK vorhandenes Gelände bis zum Schnittpunkt der beiden Dachschnecken.

Ausnahmen können im Einvernehmen mit der Gemeinde nach § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden, wenn das einzelne Gebäude nicht mit vertretbarem Aufwand durch andere Ausführungen innerhalb der Höhengrenze möglich ist.

2.4 Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Der Ausbau des Dachgeschosses ist nur unter Einhaltung der maximalen Zweigeschossigkeit zulässig.

2.5 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
Nach § 22 Abs. 2 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Einzelhäuser können auch durch Garagen miteinander verbunden sein.

2.6 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.

Die Fläche, die außerhalb der durch Baugrenzen umgrenzten Bereiche liegt, ist die nicht überbaubare Grundstücksfläche.

2.7 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)
Kleinfache Nebenanlagen wie Pergolen, Abstellräume, Mülltonnenplätze, Gartenhäuschen o.ä. sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer versiegelten Gesamtfläche von 30 m² je Baugrundstück zulässig.

2.8 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
Stellplätze und Garagen sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.9 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Die zur Versorgung des Gebietes notwendigen Versorgungsleitungen (Strom, Telekommunikation) sind unterirdisch zu verlegen.

2.10 Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde Ahnatal (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Von den im Planteil zeichnerisch festgesetzten Flächen für Leitungsrechte kann im Rahmen der Ausführungsplanung geringfügig abgewichen werden, wenn dies aus technischen oder verkehrlichen Gründen erforderlich ist. Eine Überbauung mit Hochbauten und Bepflanzung mit Bäumen des in diesen Flächen vorhandenen Kanals ist nicht zulässig.

2.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Baumpflanzungen
Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 standortgerechter Laubbaum- oder Obstbaumhochstamm gemäß Pflanzliste (siehe Begründung) mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Arten- und strukturreiche Hausgärten
Mindestens 40% der privaten Grundstücksflächen sind als arten- und strukturreiche Hausgärten (s. Begründung) anzulegen und zu unterhalten. Angerechnet werden alle Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau. Die gesamten Pflanzmaßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme durchzuführen, d.h. spätestens in der nach Abschluss der Bautätigkeit folgenden Vegetationsperiode.

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Hessische Bauordnung)

3.1 Stützmauern (§ 91 Abs. 1 Pkt. 5 HBO)
Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Höher erforderliche Stützmauern sind terrassenförmig anzulegen. Grenzwände sind ausnahmsweise bis max. 4,00 m Höhe zulässig.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254).
Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Mai 2018 (GVBl. I S. 184).
Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 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 03. Mai 2018 (GVBl. I S. 82).
Hessische Bauordnung (HBO) in ihrer jeweils gültigen Fassung.
Hessische Gemeindeordnung (HGO) in ihrer jeweils gültigen Fassung.
Satzung der Gemeinde Ahnatal über die Gestaltung, Größe und Zahl von Stellplätzen sowie Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen in ihrer jeweils gültigen Fassung.

4. HINWEISE

Altlasten
Ergeben sich im Zuge der Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Hinweise, die einen Altlastenverdacht begründen können, ist das Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.1, Am Alten Stadtschloss 1, 34117 Kassel, unverzüglich zu informieren.

Artenschutz
Bei der Bebauung der Flächen sind die allgemeinen artenschutzrechtlichen Regelungen zu beachten (§ 39 Abs. 5 BNatSchG, § 44 Abs. 1 BNatSchG). Es ist verboten, Bäume, welche außerhalb gärtnerisch genutzter Grundflächen stehen, sowie Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Zur Vermeidung der Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbote (Tötungsverbote) wird daher empfohlen, die Rodung von Gehölzen in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen. Darüber hinaus sind grundsätzlich alle Gehölze ganzjährig vor deren Beseitigung von sachkundigem Personal auf Nester, Höhlen usw. zu überprüfen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Vorfeld abzuwenden zu können.

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, Ketterbach 11, 35037 Marburg, unverzüglich zu informieren. Die Arbeiten sind vorübergehend einzustellen. In zu erteilende Baugenehmigungen ist die Anzeigepflicht gemäß § 20 DSchG aufzunehmen.

Bodenschutz
Die geltenden bodenschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten und einzuhalten. 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.

Bombenabwurfgebiet
Lt. Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen vom 26.05.2008 hat die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsflutbilder ergeben, dass sich der Geltungsbereich in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Die allgemeine Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen sind zu beachten.

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 auszuliegen.

Energieeinsparverordnung (EnEV) und Erneuerbare-Energie-Wärmegesetz (EEWärmeG)
Die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung bzw. der Errichtung baulicher Anlagen gültigen Bestimmungen der EnEV sowie des EEWärmeG sind zu beachten.

Entwässerungssatzung
Für die Flächen des Geltungsbereiches gilt die Entwässerungssatzung (EWS) der Gemeinde Ahnatal in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Erdwärmesonde
Die Installation einer Erdwärmesonde ist gem. § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erlaubnispflichtig. Der Erlaubnisantrag ist rechtzeitig vor Baubeginn dem FD Wasser- und Bodenschutz beim Landkreis Kassel vorzulegen.

Grundwasserschutz
Die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung bzw. der Errichtung baulicher Anlagen gültigen Bestimmungen des Hessischen Wasserschutzgesetzes (HWG) sind einzuhalten. Insbesondere wird auf § 37 Grundwasserentnahme und Neubildung, Abs. 5 HWG hingewiesen:
„Die Grundwasserneubildung darf durch Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung nicht wesentlich eingeschränkt werden. Insbesondere sind Feuchtgebiete und bedeutsame Einsickerungsbereiche von baulichen Anlagen freizuhalten, soweit nicht andere überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit diese erfordern.“
sowie § 37 Abs. 6 HWG: „Bei erforderlichen Grundwasserabsenkungen ist das entnommene Wasser vor Verunreinigungen zu schützen und, soweit zumutbar und wasserwirtschaftlich geboten, dem Grundwasserleiter wieder zuzuführen.“

Regenwasser
Es wird darauf hingewiesen, dass anfallendes Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern bzw. in die Kanalisation einzuleiten ist. Ein Ableiten von oberirdischen Niederschlagswasser über die Nachbargrundstücke ist unzulässig.

Versickerung des Niederschlags- und Oberflächenwasser
Das Niederschlags-/ Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken ist auf den privaten Grundstücken zu versickern, zur Nutz-/ Gartenbewässerung aufzufangen oder als Brauchwasser zu verwenden, sofern wasserwirtschaftliche und/oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Der Einbau von unterirdischen oder in das Gebäude integrierten Zisternen ist zulässig und erwünscht. Die Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Hessischen Wassergesetzes (HWG) zum Umgang mit Niederschlags- / Oberflächenwasser sind zu beachten; die Einleitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung durch die zuständige Wasserbehörde.

Ver- und Entsorgung
Bei Erdarbeiten sind die allgemeinen Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so durchzuführen, dass keine Gefährdung der Versorgungsleitungen entsteht. Die Umverlegung bzw. Beseitigung vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Neuverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen ist rechtzeitig mit den betroffenen Versorgungsunternehmen abzustimmen.
Mit Stellungnahme vom 02.07.2019 teilte der Kreisausschuss des Landkreises Kassel, FB 206 Eigenbetrieb Abfallentsorgung, mit, dass die Information „Sicherheitstechnische Anforderungen an Fahwege, Wendeanlagen und Müllbehälterstandplätze für die Sammlung von Abfällen“ zwingend zu beachten ist.

Katasterbescheinigung

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vomübereinstimmen.

Kassel, den

Dipl.-Ing. Carsten Mai
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Kartenausschnitt: © OpenStreetMap-Mitwirkende 2019

Ahnatal - Heckerhausen

VERFAHRENSVERMERKE (beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB)

Aufstellungsbeschluss durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Ahnatal gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 21.03.2019.
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB im Blickpunkt Ahnatal am 02.04.2019.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 03.06.2019 beteiligt bis einschl. 05.07.2019.
Benachrichtigung der nach § 4 (2) BauGB Beteiligten gemäß § 3 (2) Satz 3 BauGB mit Schreiben vom 10.09.2019.

Entwurfs- und Auslegungsbefehl durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Ahnatal am 29.08.2019.

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Text und Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.09.2019 bis einschl. 16.10.2019 sowie zeitgleich auf der Internetseite der Gemeinde.

Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 4 im Blickpunkt Ahnatal am 06.09.2019 sowie zeitgleich auf der Internetseite der Gemeinde.

Satzungsbeschluss durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Ahnatal gem. § 10 Abs. 1 BauGB am

Ahnatal, den Der Gemeindevorstand der Gemeinde Ahnatal
.....
Michael Aufenanger (Bürgermeister)

AUSFERTIGUNG
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Ahnatal, den Der Gemeindevorstand der Gemeinde Ahnatal
.....
Michael Aufenanger (Bürgermeister)

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB der Gemeinde Ahnatal im Blickpunkt Ahnatal am

Der durch Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Ahnatal am als Sitzung beschlossene Bebauungsplan in der Fassung vom ist gem. § 10 BauGB mit Bekanntmachung in Kraft getreten am

Ahnatal, den Der Gemeindevorstand der Gemeinde Ahnatal
.....
Michael Aufenanger (Bürgermeister)

ahnatal
erfolg & lebensqualität

BEBAUUNGSPLAN NR. 28 "An der Ahna", 1. Änderung Ortsteil Heckerhausen

Stand: 18.10.2019 Maßstab: 1:500

PLANUNGSBÜRO pwf
Fahrmeier • Rühling Partnerschaft mbB
Landschaftsarchitektur • Städtebauchitektur
Herkulessstraße 39 • 34119 Kassel
Fon: 0561-33232 • Fax: 0561-7396666
e-Mail: stadtplanung@pwf-kassel.de