

1. PLANZEICHEN

1.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 und 16 BauNVO)

- WA 2Wo** Allgemeines Wohngebiet
Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude
- GRZ 0,3** GRZ = max. Grundflächenzahl
- GFZ 0,6** GFZ = max. Geschossflächenzahl
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH 10,00 m** max. Firsthöhe bergseitig; gemessen ab OK vorhandenes Gelände

1.2 BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 und 23 BauNVO)

- o** offene Bauweise
- E** nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze**
Die Grenzabstände richten sich nach der HBO

1.3 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Private Verkehrsfläche - Anliegerstraße**

1.4 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 des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1.5 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 4** Vermaßung in Metern
- Flurgrenze**
- 504** Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummer
- Geplante Gebäude**
- Parzellengrenze (Empfehlung)**

Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches sind nur nachrichtlich.

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung Höchstzul. Wohnungen je Gebäude	Zahl der Vollgeschosse
Max. Grund- flächenzahl	Max. Geschoss- flächenzahl
Bauweise	Dachneigung
	Max. Firsthöhe

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: 0,3 (GRZ)
Geschossflächenzahl: 0,6 (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 einzu-
beziehen.

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 Dachschenkel.

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.

Staffelgeschosse (Laternengeschoss) sind nur zulässig, wenn eine maximale Gebäudehöhe von 6,50 m nicht überschritten wird und die Bruttogrundrissfläche max. 60% der Bruttogrundrissfläche des Erdgeschosses beträgt.

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 Einzelhäuser 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)

Kleinflächige Nebenanlagen wie Pergolen, Abstellräume, Mülltonnenplätze, Gartenhäuschen o.ä. sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer versiegelten Gesamfläche 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 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Baugrundstück wird die Zahl der Wohnungen auf maximal zwei beschränkt.

2.10 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zur verkehrlichen und technischen Erschließung der Baugrundstücke wird eine private Verkehrsfläche - Anliegerstraße festgesetzt. Die zulässige Versiegelung der Fahrbahnbreite wird auf max. 3,00 m festgesetzt.

2.11 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die zur Versorgung des Gebietes notwendigen Versorgungsleitungen (Strom, Telekommunikation) sind unterirdisch zu verlegen.

2.12 Niederschlags- / Oberflächenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das Oberflächenwasser der privaten Verkehrsflächen ist der Kanalisation zuzuführen.
Das Niederschlags- / Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken kann in die Kanalisation abgeführt oder auf den privaten Grundstücken versickert, zur (Nutz-) Gartenbewässerung aufgefangen oder als Brauchwasser verwendet werden, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
Der Einbau von unterirdischen oder in das Gebäude integrierten Zisternen ist zulässig.

2.13 Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde Ahnatal (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Von den im Planzeile zeichnerisch festgesetzten Flächen für Leitungsrechte (L und L1) 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.

Zusätzlich ist innerhalb der mit L1 gekennzeichneten Fläche mit Leitungsrecht ist der Bau einer Straße unzulässig.

2.14 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 50% 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.

Minimierung der Versiegelung / Verwendung von Oberflächenmaterialien auf den privaten Grundstücksflächen

Auf den privaten Grundstücksflächen ist die Befestigung von Flächen auf die notwendige Erschließung der Gebäude und Gebäudezuwegungen sowie Terrassen zu beschränken.
Zufahrten, Wege und Platzflächen sowie Stellplätze sind in wasserundurchlässigem Aufbau herzustellen oder bei der Verwendung anderer Materialien so anzulegen, dass sie in seitliche Grünflächen entwässern können. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind bei Flächen, die größer 20 m² sind unzulässig.

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Hessische Bauordnung)

3.1 Dachneigung (§ 81 Abs. 1 Pkt. 1 HBO)

Die Neigungen der Dachflächen von Wohngebäuden dürfen mind. 20° bis höchstens 45° betragen. Für Staffelgeschosse und Nebenanlagen sind Dachneigungen < 20° zulässig.

3.2 Dachaufbauten (§ 81 Abs. 1 Pkt. 1 HBO)

Dachgauben sind nur zulässig, wenn die Dachneigung des Hauptdaches > 30° beträgt. Die Gesamtbreite aller Dachgauben einer Dachfläche darf max. 50% der jeweiligen Trauflänge betragen. Die maximale Breite einer einzelnen Dachgaube darf 3,00 m nicht übersteigen. Die Gauben müssen zum Ortsgang einen Abstand von mindestens 1,50 m haben.

3.3 Dacheindeckung (§ 81 Abs. 1 Pkt. 1 HBO)

Dacheindeckungen von Dachflächen, die in einer durchgehenden Flucht verlaufen und Dacheindeckungen von Haupt- und Nebengebäuden sind in Material und Farbe aufeinander abzustimmen.

3.4 Stellplätze und Garagen (§ 81 Abs. 1 Pkt. 4 HBO)

Je Einfamilienhaus ist die Fläche für mindestens zwei Stellplätze, je Zweifamilienhaus für mindestens drei Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. (Anlage 1 Nr. 1.1 und 1.2 der Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Ahnatal vom 10.10.1995)

3.5 Stützmauern (§ 81 Abs. 1 Pkt. 5 HBO)

Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Höher erforderliche Stützmauern sind terrassenförmig anzulegen.

4. HINWEISE

4.1 Heizöllageranlagen

Heizöllageranlagen sind gem. § 47 Hess. Wassergesetz (HWG) - Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in Verbindung mit § 29 der Anlagenverordnung (VAwS) der Wasserbehörde des Fachbereiches 63 beim Landkreis Kassel anzuzeigen.

4.2 Wärmepumpen

Die Installation einer Wärmepumpe ist gem. § 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 71 HWG erlaubnispflichtig. Der Erlaubnisantrag ist rechtzeitig vor Installation bei der Wasserbehörde des Fachbereiches 63 beim Landkreis Kassel zu stellen.

4.3 Leitungsrecht / Eintrag ins Grundbuch

a) Über die Flurstücke 5/34 (Flur 5) und 4/5 teilweise (Flur 17), verläuft ein Kanal (Entsorgung / Abwasser). Der Bereich ist im Bebauungsplan mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Ahnatal festgesetzt. Dieses Leitungsrecht ist zugunsten der Gemeinde Ahnatal im Grundbuch einzutragen.

b) Zur Versorgung der Wohnhäuser ist es erforderlich, Versorgungsleitungen neu zu verlegen. Hierfür ist ein 1 Meter breiter Schutzstreifen vorzusehen. Im Bereich von privaten Flächen müssen Leitungsrechte (Strom und Gas) zu Gunsten der E.ON Mitte im Grundbuch eingetragen werden.

4.4 Versorgungsleitungen

Während der Durchführung von Baumaßnahmen ist von den Versorgungsleitungen ein Abstand von mind. 1,0 m einzuhalten. Sofern dies im Einzelfall nicht möglich sein sollte, sind bauliche Maßnahmen zur Sicherung vorzusehen. Bei Ausschachtungsarbeiten nahe der Leitungen ist die Böschungswand gegen Ausspülung abzudecken.

4.5 Bodendenkmale

Hinweis auf § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz:
Treten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und sonstige Funde (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelette etc.) zu Tage, so ist gemäß §§ 19 und 20 DSchG das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Vor- und Frühgeschichte, Außenstelle Marburg, Ketzlerbach 11, 35037 Marburg, unverzüglich zu informieren bzw. der Gemeinde oder der Unteren Denkmalgeschütztebehörde unverzüglich anzuzeigen. Die Arbeiten sind vorübergehend einzustellen. In zu erteilenden Baugenehmigungen ist die Anzeigepflicht gemäß § 20 DSchG aufzunehmen.

4.6 Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Ahnatal

Anzahl, Größe und Gestaltung der erforderlichen Stellplätze und Garagen richten sich nach der Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Ahnatal vom 10.10.1995.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 21.12.2006
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert 22.04.1993
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25. März 2002, BGBl. I S. 1193, zuletzt geändert am 12. Dezember 2007, BGBl. I S. 2873, ber. am 22. Januar 2008, BGBl. I S. 47
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002, zuletzt geändert 28.09.2005
- Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung - GaVO) vom 16.11.1995
- Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz - HENatG) vom 4. Dezember 2006, GVBl. I S. 619, zuletzt geändert am 12. Dezember 2007, GVBl. I S. 851
- Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Ahnatal vom 10.10.1995

VERFAHRENSVERMERKE

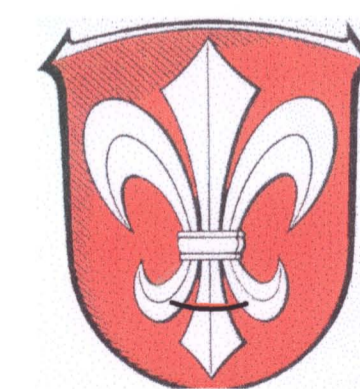
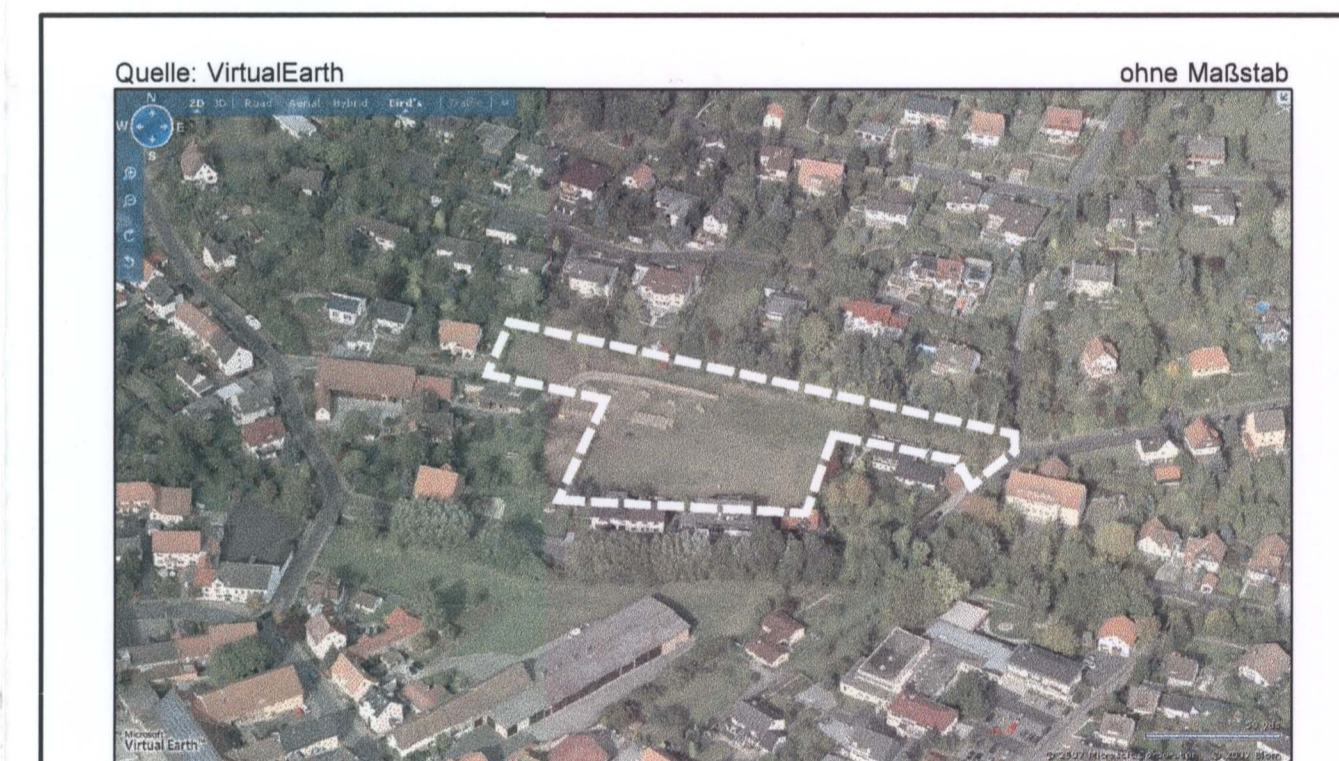
1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ahnatal hat am 27.09.2007 die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.12.007 in der Bürgerzeitung Blickpunkt Ahnatal ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB wurde als Informationsveranstaltung am 10.01.2008 durchgeführt. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte in der Bürgerzeitung Blickpunkt Ahnatal am 21.12.2007.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13 a Abs. 2 Pkt. 1 BauGB mit Schreiben vom 30.11.2007 unterrichtet und bis einschl. 31.12.2007 zur Äußerung aufgefordert.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 13.03.2008 am Verfahren beteiligt.
4. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ahnatal hat in der Sitzung am 12.03.2008 den Änderungsbeschluss zum Verfahrenswechsel sowie den Billigungs- und Auslegungsbeschluss gefasst und den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 28 mit Begründung (inkl. Umweltbericht) zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB bestimmt.
Die Planunterlagen wurden vom 26.03.2008 bis 30.04.2008 öffentlich ausgelegt. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am 14.03.2008 in der Bürgerzeitung Blickpunkt Ahnatal.
Die nach § 4 (2) BauGB Beteiligten wurden gemäß § 3 (2) Satz 3 BauGB mit Schreiben vom 13.03.2008 von der Auslegung benachrichtigt.
5. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ahnatal hat in ihrer Sitzung am 11.12.2008 gem. § 4 a Abs. 3 BauGB die erneute Auslegung beschlossen. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 28 mit Begründung lag gem. § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 29.12.2008 bis einschl. 16.01.2009 erneut öffentlich aus. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte in der Bürgerzeitung Blickpunkt Ahnatal am 19.12.2008. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.12.2008 über die erneute Auslegung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschl. 16.01.2009 aufgefordert.
6. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ahnatal hat in der Sitzung am 29.04.2009 den Bebauungsplan Nr. 28 „An der Ahna“ gemäß § 10 (1) BauGB als Sitzung beschlossen.
Der Satzungsbeschluss wurde am 29.04.09 in der Bürgerzeitung Blickpunkt Ahnatal ortsüblich bekannt gemacht.
Mit seiner Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 28 „An der Ahna“ in Kraft.

Ahnatal, den 28. MAI 2009



Der Gemeindevorstand der
Gemeinde Ahnatal

Michael Aufenanger
(Bürgermeister)



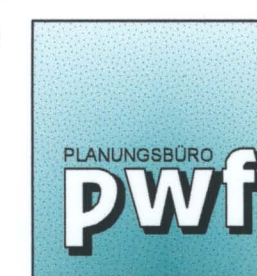
Gemeinde Ahnatal
Ortsteil Heckershausen

BEBAUUNGSPLAN NR. 28

"An der Ahna"

Stand: 23. März 2009 Maßstab: 1:500

Bearbeitung:



Landschafts- & Städtebauarchitektur
Fährmeier • Rühling • Weiland
Herkulessstraße 39 • 34119 Kassel
Fon: 0561-33232 • Fax: 0561-739666
e-Mail: info@pwf-kassel.de

