

RECHTSGRUNDLAGEN

BAUGESETZBUCH

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394), mit Wirkung vom 01.01.2024,

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394), mit Wirkung vom 01.01.2024,

PLANZEICHENVERORDNUNG

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802);

LANDESBBAUORDNUNG

Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 1918, in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.07.2024 (GVBl. S. 32).


KATASTERGRUNDLAGEN

 GEBÄUDE, Bestand

 GEBÄUDE, Abriss

 FLURNUMMER

 FLURSTÜCKSGRENZE

 FLURSTÜCKS-NR.

Kartengrundlage ist ein Auszug aus der digitalen Liegenschaftskarte der Gemeinde Ahnatal, Ortsteil/Gemarkung Weimar, Flur 2.



B-Plan Nr. 21 "Gewerbegebiet Weimar"

FESTSETZUNGEN GEMÄSS PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1. BauGB, BauNVO)

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG; BAUWEISE, ÜBERBAUBARE FLÄCHE (§ 9 (1) Nrn. 1. und 2. BauGB, BauNVO)

Nachfolgende Festsetzungen sind Obergrenzen.

gilt für den **gesamten Geltungsbereich:**

GRZ 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL

GFZ 0,6 GESCHOSSFLÄCHENZAHL

----- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN (§ 16 (5) BauNVO)

gilt nur für die **nördliche Teilfläche:**

I VOLLGESCHOSSZAHL

o OFFENE BAUWEISE

ED EINZEL- UND DOPPELHÄUSER

SD DACHFORM, Satteldach

gilt nur für die **südliche Teilfläche:**

II VOLLGESCHOSSZAHL

a ABWEICHENDE BAUWEISE

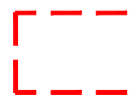
TH 7,5 m TRAUFHÖHE

FH 11,0 m FIRSHÖHE


 BAUGRENZEN

 ÜBERBAUBARE FLÄCHE

STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, BauNVO)

 FLÄCHE FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFARTEN

SONSTIGE PLANZEICHEN

 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 (7) BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB i. V. m. BauNVO und § 91 HBO)

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 15 BauNVO)

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind zulässig:

- * Wohngebäude,
- * nicht störenden Handwerksbetriebe,
- * Anlagen für soziale Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- * Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- * sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:

- * Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- * Anlagen für Verwaltungen,
- * Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- * Gartenbaubetriebe,
- * Tankstellen.

Nicht zulässig sind außerdem:

- * alle aus den Vorgaben nach § 4 BauNVO heraus in Allgemeinen Wohngebieten nicht vorgesehenen und nicht genannten Nutzungen sowie
- * die im Bebauungsplan Nr. 21 "Gewerbegebiet Weimar" (s. dort) für den gesamten Geltungsbereich ausgeschlossenen Nutzungen, ausgenommen Anlagen für soziale Zwecke.

2. Maß der baulichen Nutzung und Festsetzung zur Höhenlage; Bauweise (§ 9 (1) und (3) BauGB i. V. m. §§ 16 - 23 BauNVO)

Abweichend von § 19 BauNVO, werden dauerhaft mit lebenden Pflanzen begrünzte Dächer nur anteilig zu 25 % ihrer Fläche bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) angerechnet.

Die Traufhöhe (TH) wird im mittleren Gebäudebereich, von der Oberkante der natürlichen Geländehöhe bis zum Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut gemessen. Die Firsthöhe (FH) wird von der Oberkante der natürlichen Geländehöhe gemessen. Bei geneigtem Gelände ist die mittlere Firsthöhe zu Grunde zu legen.

Im Rahmen der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind abweichend zur offenen Bauweise (o) für Gebäude, die nicht zum Wohnen genutzt werden, Baukörperlängen bis 60 m zulässig.

3. Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 (1) BauNVO) sowie Garagen, Fahrzeugstellplätze und Fahrradstellplätze mit ihren Einfahrten sind auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Baugebietsspezifische Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 (1) BauNVO) betreffen alle in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) des Geltungsbereiches zugelassene Nutzungen, so bspw. auch Spielflächen für Kindertagesstätten.

Nutzungsbedingt erforderliche Stellplätze, Garagen und Fahrradstellplätze sind im Geltungsbereich in ausreichender Anzahl anzulegen. Die geltende Stellplatzsatzung der Gemeinde Ahnatal ist verbindlich. Eine über die geforderte Mindestanzahl von Stellplätzen hinausgehende Anlage von Stellplätzen ist zulässig. Stellplätze, die nicht in angrenzende unversiegelte Flächen entwässern, sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. ungebundenen Decken, Ökopflaster) oder mit offenporigen Belägen zu befestigen.

4. Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Verwertung von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist in eine Zisterne auf dem Grundstück einzuleiten und als Brauchwasser zu verwerten. Das Fassungsvermögen der Zisterne muss mindestens 10 l/m² projizierter Dachfläche betragen. Ein Verzicht hierauf ist möglich, wenn wenigstens 50% der Dachflächen mit lebenden Pflanzen, auf einer mind. 7 cm starken Substratschicht, extensiv begrünt werden.

5. Grundstücksbegrünung (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB i. V. m. § 91 HBO)

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist zu mindestens 50 % zu begrünen und gärtnerisch zu pflegen. Je angefangenen 150 m² dieser Fläche ist mind. 1 St. mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Empfehlungen zur Gehölzanzpflanzung enthält die Pflanzliste in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 21 (s. dort).

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 91 HBO)

1. Geländetopographie

Die vorhandene Geländetopographie darf nicht unmaßstäblich verändert werden. Außerhalb von Gebäuden sind Abänderungen an der festgestellten, vorhandenen Geländehöhe von mehr als 150 cm unzulässig. Ausnahmen hiervon sind für Bodenmodellierungen im Bereich von Kinderspielflächen sowie für Keller zulässig. Stützmauern innerhalb von un bebauten Flächen dürfen eine Höhe von 50 cm nicht überschreiten. Eventuell vorhandene, geringe Höhenunterschiede im Gelände sind durch befestigte Böschungen zu gestalten.

2. Außenwerbung

Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen und -elemente an den Bauwerken dürfen max. 15 % der Fassadenfläche einnehmen, an der sie angebracht sind, jedoch zusammenhängend nicht größer sein als 6 m². Werbeanlagen und -elemente an den Fassadenflächen dürfen die Traufhöhe nicht überragen. Werbetafeln, die an Einfriedungen angebracht werden, dürfen nicht länger als 1,0 m und nicht höher als 0,6 m sein. Nicht zulässig sind:
* Werbeanlagen und -elemente auf Dachflächen,
* Werbeanlagen und -elemente mit wechselndem Licht.

VERFAHRENS - UND ANZEIGENVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)

Die Aufstellung der 2. Änderung und Erweiterung zum Bebauungsplan Nr. 21 "Gewerbegebiet Weimar" war von der Gemeindevertretung der Gemeinde Ahnatal in der Sitzung am 2024 gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen worden. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Ahnatal, den

.....
(Stefan Hänes)
- Bürgermeister -

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung (§§ 3 (2) und 4 (2) BauGB)

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Gewerbegebiet Weimar" gemäß § 3 (2) BauGB wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Ahnatal am 2025 beschlossen. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte im Zeitraum vom 2025 bis einschließlich 2025. Sie war am 2025 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Beteiligung, der vom Vorhaben betroffenen Behörden gemäß § 4 (2) BauGB, erfolgte mit Schreiben vom 2025.

Ahnatal, den

.....
(Stefan Hänes)
- Bürgermeister -

Satzungsbeschluss (gemäß § 10 (1) BauGB)

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ahnatal hat die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Gewerbegebiet Weimar" am 2025 gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Ahnatal, den

.....
(Stefan Hänes)
- Bürgermeister -

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (gemäß § 10 (3) BauGB)

Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Gewerbegebiet Weimar" wurde gemäß § 10 (3) BauGB am 2025 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 in Kraft. Die 2. Änderung und Erweiterung zum Bebauungsplan Nr. 21 "Gewerbegebiet Weimar" mit ihrer Begründung ist in der als Satzung beschlossenen Fassung, im Internet veröffentlicht unter: <https://geoportal.kassel.de/> Die Satzung wird hiermit ausgefertigt:

Ahnatal, den

.....
(Stefan Hänes)
- Bürgermeister -

Bestätigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Satzung zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Gewerbegebiet Weimar" mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die zur Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Ahnatal, den

.....
(Stefan Hänes)
- Bürgermeister -



Gemeinde Ahnatal Ortsteil Weimar

2. Änderung und Erweiterung zum Bebauungsplan Nr. 21 "Gewerbegebiet Weimar"

- ENTWURF -

Planaufsteller:



Ingenieurbüro
Lüpke + Zischkau Umweltplan
Henschelweg 11 Tel: (05609)80485-5
34292 Ahnatal Fax: (05609)80485-3



Maßstab: 1:500

Blattgröße: 590x520

gezeichnet: Lüpke

geprüft: Lüpke

geändert:

erstellt: 05.02.2025

Datum: 16.08.2024