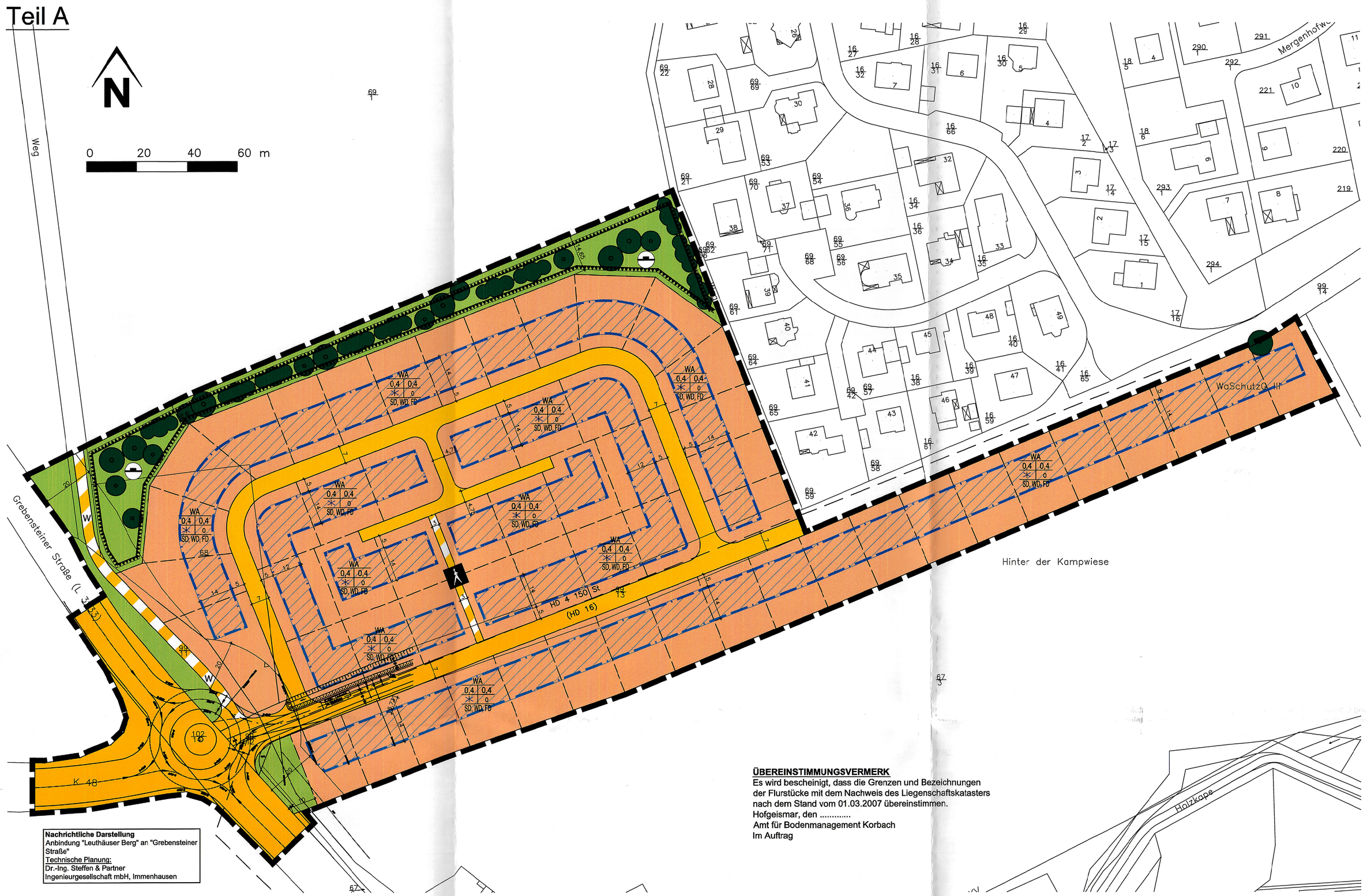
Teil A



ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK
Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 01.03.2007 übereinstimmen.
Hofgeismar, den .....
Amt für Bodenmanagement Korbach
Im Auftrag

Legende

nicht überbaubare Grundstücksfläche
Ausnahme: wenn die Belange des öffentlichen Verkehrs nicht beeinträchtigt werden, können Garagen oder sonstige Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche
Die Grenzabstände richten sich nach der Hessischen Bauordnung (HBO)

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung		
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)	
Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise	
Dachform		

WA
0,4 0,4
II
0
SD, WD, FD

WA= Allgemeines Wohngebiet

SD= Satteldach, WD= Walmdach, FD= Flachdach

Straßenverkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
W= Wirtschaftsweg/ Feldweg

Fußweg

Hauptversorgungsleitungen
- unterirdisch, Gasleitung
(nachrichtliche Darstellung gem. Angaben der e-on Mitte AG)

Grünflächen

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Anpflanzen von Bäumen

Anpflanzen von Sträuchern

Erhaltung von Bäumen

Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
(Neue Festsetzung, Planeintragung gem. PlanZV in schwarz)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

vorh. Flurgrenze

Flurstücksgrenze

99/13 Flurstücksnummer

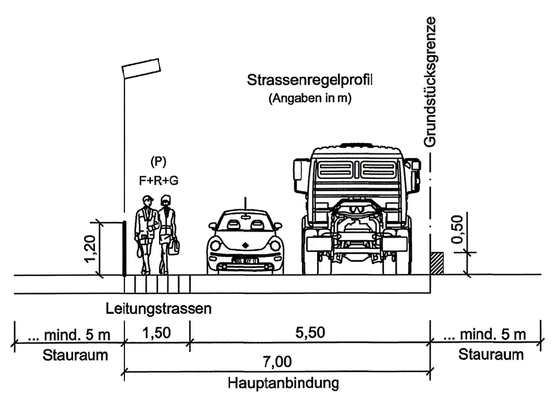
geplante Grundstücksteilung
(Die eingetragenen Grundstücksgrenzen sind nicht bindend. Die verbindlichen Grundstücksgrenzen werden später durch eine katasteramtliche Vermessung hergestellt.)

L 3233 Bauverbotszone
gem. § 23 Abs. 1 HStrG (20 m von Fahrbahnrand)

Flächenbilanz:

Wohnflächen (WA):	ca. 39.360 qm
Überbaubare Flächen bei GRZ 0,4:	ca. 15.744 qm
Hausgarten:	ca. 23.616 qm
Verkehrsflächen:	ca. 8.578 qm
Bes. Verkehrsflächen (Feldweg):	ca. 571 qm
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	ca. 4.880 qm
Straßenränder:	ca. 1.206 qm
Geltungsbereich:	ca. 54.595 qm

58 Grundstücke, 614 bis 866 qm



Regelfall bei LKW/ PKW bei 50 km/h
(4,75 m bei LKW/ PKW bei 30 km/h)

0 20 40 60

Teil B

Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Absatz 1 BauGB)

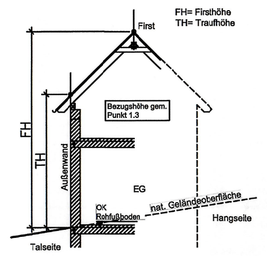
1. Art und Maß der Bebauung (§ 9 Absatz 1 Nr.1)

1.1 Das Gebiet wird festgesetzt als allgem. Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.
Die in der Karte dargestellten Grundflächenzahlen von 0,4 und die Geschossflächenzahlen von 0,4 bestimmen das Maß der Bebauung.

~~1.2 Die Zahl der Vollgeschosse wird im allg. Wohngebiet auf eins begrenzt; wobei das Dachgeschoss ein zusätzliches Vollgeschoss sein kann, solange die zulässigen Traufe, First und Drempelhöhen eingehalten werden (Ausnahme gem. § 31 (1) BauGB):~~

1.3 Die Firsthöhe (FH) der Hauptgebäude darf max. 10 m betragen. Untere Bezugshöhe ist die bei Bauantragsstellung vorhandene natürliche Geländeoberfläche an der Talseite des Gebäudes.

1.4 Die Traufhöhe (TH) wird auf max. 5,10 m begrenzt. Höhenfestsetzungen gem. 1.3.



Traufhöhe=
Abstand von Schnittpunkt Außenwand mit der Geländeoberfläche an der Talseite des Gebäudes bis zur Oberkante Dachhaut.

Firsthöhe=
Abstand von Schnittpunkt Außenwand mit der Geländeoberfläche an der Talseite des Gebäudes bis Oberkante Dachhaut des Firstes.

2. Bauweise (§ 9 Absatz 1 Nr. 2)

Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.

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

3.1 Die im Plan dargestellten "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" dienen dem Ausgleich für die Eingriffe innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Die Flächen in diesem Bereich werden eingesät mit Regelsaatgutmischung Landschaftsrasen als Initialsaat (Pflege gem. DIN 18919). Stellenweise werden Gehölzgruppen aus Arten der nebenstehenden Liste gepflanzt.
Weitere Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind in der Plandarstellung der Geltungsbereiche B (südlich des Eingriffsbereichs im Holzkapetal) und C (Holzhausen, Kleeberg) festgesetzt.

3.2 Die außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegenden Grundstücksteile sind als Grünfläche anzulegen oder als naturnahe Gärten anzulegen und zu pflegen. Die Anlage befestigter Flächen in Form von Steinbeeten und Schottergärten ist mit Ausnahme eines Spritzschutzstreifens entlang der Hauswand nicht zulässig.

3.3 Der Anteil an Koniferen darf 15 % der Gesamtzahl der gepflanzten Gehölze nicht überschreiten.

3.4 Als Mindestausstattung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

Auf jedem Grundstück sind mindestens drei kleinkronige, standortgerechte Laubbäume oder Obstbäume zu pflanzen.

Zwei von diesen kleinkronigen, standortgerechten Laub- oder Obstbäumen können durch andere, ökologisch etwa gleichwertige Maßnahmen ersetzt werden.

Der Pflanzung eines kleinkronigen, standortgerechten Laub- oder Obstbaumes entspricht jeweils eine Nummer der nachfolgenden Liste:
A) 30 lfm. Heckenpflanzung, einheimische + standortgerechte Arten, geschnitten
B) 20 lfm. Wildhecke, 2-reihig, freiwachsend
C) 150 m² Blumenwiese, 1-2 Schnitte pro Jahr
D) Dachbegrünung Carport + 30 qm Fassadenbegrünung + 20 qm Gartenteich, naturnah gestaltet
E) Dachbegrünung Carport + 30 m² Fassadenbegrünung + 20 lfm. Natursteinmauer als Trockenmauer
F) 20 m² Gartenteich, naturnah + 20 lfm. Natursteinmauer als Trockenmauer

Als Ersatz für die Pflanzung von drei kleinkronigen, standortgerechten Laubbäumen kann auch die Pflanzung von zwei großkronigen, standortgerechten Laubbäumen erfolgen .

3.5 Für die südlich der Straße liegenden Grundstücke wird die Anpflanzung von Gehölzen entsprechend des Punktes 3.4 an der südlichen Grundstücksgrenze empfohlen, um so einen Beitrag zur Einbindung der Bebauung in die Landschaft zu erreichen.

3.6 Innerhalb der Flächen für Aufschüttungen sind Erdablagerungen bis zu einer Höhe von 1,50 m über der vorhandenen, natürlichen Geländeoberfläche zulässig.

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 HBO)

4. Dachgestaltung

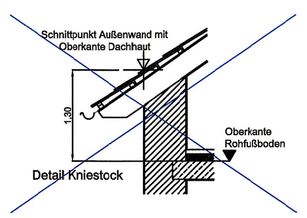
4.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Sattel-, Walm- und Flachdächer zulässig.
Bei der Gestaltung der Dachform als Flachdach wird der obere Bezugspunkt der baulichen Anlagen als höchster Punkt des Hauptgesimses (Attika) bestimmt. Die Traufhöhe, auch Wandhöhe, bei Flachdächern darf maximal 6,50 m betragen. Der höchste Punkt des Hauptgesimses des zurückversetzten Geschosses darf 10,00 m nicht überschreiten

4.2 Bei Sattel- und Walmdächern wird die Dachneigung der Hauptgebäude auf 24° bis 45° festgesetzt.
Bei den Nebengebäuden, einschl. Garagen, wird die Dachneigung bei Sattel- und Walmdächern auf 40° festgesetzt.

4.3 Die Dächer sind mit Ziegeln oder Material mit ziegelähnlicher Struktur in ziegelrot, braun oder anthrazit einzudecken.

4.4 Dachgauben sind zulässig. Die Gesamtbreite der Gauben darf 2/3 der Dachfläche nicht überschreiten. Sie sind symmetrisch in der Dachfläche anzuordnen.

~~4.5 Drempel oder Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig. Die Drempelhöhe/ Kniestockhöhe ist die Differenz zwischen Oberkante Rohfußboden Dachgeschoss und der Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut.~~



4.6 ~~Bei Anordnung von Garagen unmittelbar an das Hauptgebäude sind diese optisch an das Hauptgebäude anzupassen (z.B. Dachform, Dachfarbe, Dachneigung).~~
Bei Anordnung von Carports und Garagen mit Flachdach unmittelbar am Hauptgebäude sind diese als Gründach (extensiv oder intensiv) auszubilden.
Wenn Garagen zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet werden, sind sie einheitlich zu gestalten.
Gründächer müssen fachgerecht angelegt und unterhalten werden.

5. Gestaltung von Fuß- und Erschließungswegen

Die Erschließungswege auf den Grundstücken sind mit Materialien zu gestalten, die einen möglichst geringen Versiegelungsgrad aufweisen, wie z.B. Pflaster mit weiten Fugen, "Ökopflaster" oder wassergebundener Decke.

6. Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen können sowohl in Asphalt als auch in Pflasterbauweise hergestellt werden.

Liste der für eine Bepflanzung der Gärten zu empfehlenden Gehölzarten

Auswahlkriterien:
- grundsätzlich alle Arten der potentiellen natürlichen Vegetation außer Buche, da dies eine ausgesprochene Waldart ist.
- außerdem weitere einheimische Arten, die die Auswahlmöglichkeiten und somit die Artenvielfalt erhöhen und die unter den gegebenen Standortbedingungen gut anwachsen.

Großkronige Bäume:

Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Acer pseudo-platanus (Berg-Ahorn)
Betula pendula (Hängebirke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fraxinus excelsior (Esche)
Quercus petraea (Trauben-Eiche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Tilia cordata (Winter-Linde)
Ulmus caprinifolia (Feld-Ulme; resistente Arten)

Kleinkronige Bäume:

Acer campestre (Feld-Ahorn)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Salix caprea (Sal-Weide)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Standortgerechte Obstbäume in diversen Sorten

Sträucher:

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Hasel)
Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa arvensis (Feld-Rose)
Rubus ideaus (Himbeere)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)
Zur Straßenseite sind dornige Gehölze unzulässig.

HINWEISE

Thema Denkmalschutz
Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde (Scherben, Steingeräte, Skelettreste o. ä.) auftreten. sind diese nach § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden; Funde und Fundstellen sind bis zu einer Entscheidung in unveränderterm Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen (§ 20 Abs. 3 DSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.

Thema Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
Beim Bau von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die Einhaltung der VAwS (Verordnung über Anlagen für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe) zu beachten.

Thema Heizölleganlagen
Heizölleganlagen sind gemäß § 31 Hessisches Wassergesetz (HWG) in Verbindung mit § 29 der Anlagenverordnung (VAwS) der Abteilung Wasser- und Bodenschutz beim Landkreis Kassel anzuzeigen.
Die Installation einer Wärmepumpe ist gemäß § 17 und § 19 Hessischen Wassergesetz erlaubnispflichtig.
Der Erlaubnisantrag ist rechtzeitig vor Installation bei der Abteilung Wasser- und Bodenschutz beim Landkreis Kassel zu beantragen.

Thema Grundwasserschutz
Das Plangebiet liegt jeweils anteilig in den Zonen IIIA des Wasserschutzgebietes „TB Heidberg, Grebenstein", IIIB des Wasserschutzgebietes „TB II Frankenhausen, Calden" und IIIB des Wasserschutzgebietes „TB Heidberg, Grebenstein. Die jeweiligen Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten und einzuhalten.

Thema Erdwärmesondeanlagen
Erdwärmesondeanlagen sind am Standort nicht erlaubnisfähig.

Thema Insektenschonende Beleuchtung
Als Leuchtmittel bei der Außenbeleuchtung wird die Verwendung von bernsteinfarbenen bis warm-weißen Leuchtmitteln mit einem niedrigen Strahlungsanteil im kurzwelligen Bereich, also einer Wellenlänge größer als 400 Nanometer empfohlen. Bernsteinfarbene bzw. warm-weiße Leuchtmittel bedeuten, dass der Strahlungsanteil zwischen 1.700 und 3.000 Kelvin liegt.

Thema Abfallentsorgung:
Sind die Abfallbehälterstandorte vor Ort nicht anfahrbar, gilt § 13 Abs. 8 und 10 der Abfall- und Gebührensatzung des Landkreises Kassel. Demnach sind die Abfallbehältnisse oder der Spermüll am Tage der Abfuhr an der mit Sammelfahrzeugen nächst befahrbaren Straße bereitzustellen.

Thema Straßenbaulastträger / Hessen Mobil - Straßen- und Verkehrsmanagement:
Aufgrund eventueller Emissionen der angrenzenden Landesstraße können weder gegen den Straßenbaulastträger noch gegen die Stadt Immenhausen als Trägerin der Planungshoheit Ansprüche geltend gemacht werden. Kosten oder anteilige Kosten für Schutzmaßnahmen werden ebenfalls nicht übernommen.
Die Oberflächenentwässerung darf dem Straßengrundstück der Landesstraße 3383 nicht zugeführt werden.

RECHTSGRUNDLAGEN
In der zur Zeit gültigen Fassung:
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan

Verfahrensvermerke

Aufgestellt nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV) sowie § 91 der Hessischen Bauordnung (HBO) jeweils in der zum Zeitpunkt der Offenlegung gültigen Fassung.

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS [§ 2 BauGB]:
Öffentlich bekannt gemacht: 03.06.2022

2. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT [§ 3 (2) BauGB]
Öffentlich bekannt gemacht: 03.06.2022
Möglichkeit zur Einsichtnahme: vom 13.06.2022 bis einschl. 15.07.2022

3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN [§ 4 (2) BauGB]
Mit Schreiben vom: 08.06.2022

4. ERNEUTE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT [§ 3 (2) BauGB]
Öffentlich bekannt gemacht: 07.10.2022
Möglichkeit zur Einsichtnahme: vom 15.10.2022 bis einschl. 31.10.2022

5. ERNEUTE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN [§ 4 (2) BauGB]
Mit Schreiben vom: 12.10.2022

6. PRÜFUNG DER ANREGUNGEN
Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 14.11.2022 geprüft. Das Ergebnis über die Berücksichtigung der Stellungnahme wurde mit Schreiben vom 17.11.2022 mitgeteilt.

7. SATZUNGSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 14.11.2022 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Am Leutenhäuser Berg - 4. BA" in der Gemarkung Immenhausen als Satzung beschlossen.

Immenhausen, 15.11.2022
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
Lars Obermann, Bürgermeister

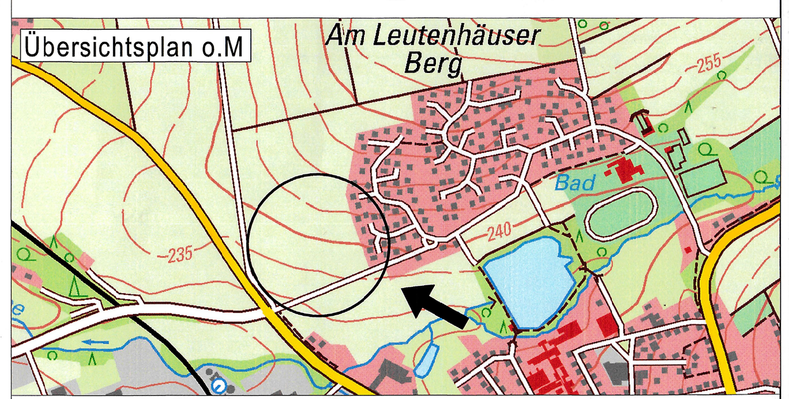
8. INKRAFTSETZUNG
Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit Begründung nach § 10 BauGB eingesehen werden kann, ist am 18.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Am Leutenhäuser Berg - 4. BA" wirksam geworden.

Hinweis zur Bekanntmachung
Gem. § 215 (2) BauGB wird darauf hingewiesen, dass eine nach § 214 (1) S. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 (2) BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs- und des Flächennutzungsplans und nach § 214 (3) S. 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gem. § 215 (1) BauGB unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Immenhausen unter Darlegung des die Verletzung oder den Mangel begründeten Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 (2a) BauGB beachtlich sind.

Immenhausen, 21.11.2022
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
Lars Obermann, Bürgermeister

9. AUSFERTIGUNGSVERMERK
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgeben den Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Immenhausen, 21.11.2022
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
Lars Obermann, Bürgermeister



STADT IMMENHAUSEN

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Leutenhäuser Berg 4. BA"

Kernstadt

SATZUNGSEXEMPLAR

PLANUNGSBÜRO BIOLINE
Orkelalstraße 9
35104 Lichtenfels
06454/9199794

PLANUNG: 01. 11. 2022
Gezeichnet: FH

Im Auftrag der
STADT IMMENHAUSEN
Marktplatz 1
34376 Immenhausen