Stadt Kassel
Vermessung und Geoinformation
Auszug aus der Stadtgrundkarte 1 : 500
Stand: Mai 2003
6231 / Hebi/CAD/BPlan_Helleböhn/Bestand
31.Jug 13.05.2003

Festsetzungen nach Planzeichenverordnung

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§9 (7) BauGB)
	Flurstücksgrenze, geplant
WR 1, WR 2, WR 3	Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
0,3	GRZ, Grundflächenzahl
(0,5)	GFZ, Geschoßflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse, maximal zulässig
TH 6,50	Traufhöhe, maximal zulässig (Textliche Festsetzungen)
FH 8,75	Firsthöhe, maximal zulässig (Textliche Festsetzungen)
F mind. 450 qm	Mindestgröße von Baugrundstücken (Textliche Festsetzungen)
F höchst. 950 qm	Höchstgröße von Baugrundstücken (Textliche Festsetzungen)
	Baugrenze
	Baulinie
o	offene Bauweise
g	geschlossene Bauweise
D	nur Doppelhäuser zulässig
E	nur Einzelhäuser zulässig
	First- bzw. Traufrichtung
	Straßenverkehrsfläche
V	Verkehrsfläche,öffentlich Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
F R	Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
	Öffentliche Grünfläche
	Kinderspielplatz
	Fläche mit Pflanzbindung
R	Fläche für die Regenwasserrückhaltung
	Standort Restwertstoff-Sammelstelle
	Standort Transformatorenstation
	zu erhaltende Bäume
	zu pflanzende Bäume
	Flächen für die Versorgung

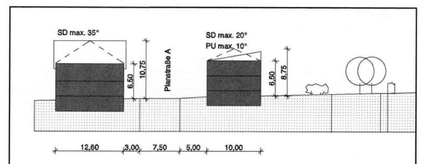
Hinweise und nachrichtliche Übernahme

Bestand

	Gemarkungsgrenze
	Flurgrenze
	Flurstücksgrenze
55/1	Flurstücksnummer
	Gebäudebestand
213	Höhenlinie
	Baum
	Graben, zeitweise wasserführend

Zeichnung

//	Linien parallel
	Linien rechtwinklig



Schnitt A-A

Festsetzungen durch Text

Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 1 BauGB i. V. mit BauNVO)

1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 16 und 17 BauNVO)

1.1 Reines Wohngebiet (WR 1, WR 2, WR 3) (§3 BauNVO)
Die Traufhöhe darf 6,50 m nicht überschreiten.

1.2 Im WR 1 darf die Firsthöhe 8,75 m nicht überschreiten.
Im WR 2 und WR 3 darf die Firsthöhe 10,75 m nicht überschreiten.

1.3 Bezugspunkt für die Traufhöhe und für die Firsthöhe ist das gemittelte natürliche Geländeniveau im Grundstücksmittelpunkt des jeweiligen Gebäudes.

1.4 Als Traufhöhe zählt das Maß zwischen dem oben genannten Bezugspunkt und dem Schnittpunkt, der sich zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante Dachhaut ergibt.

2 Überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 BauNVO)

2.1 Untergeordnete Bauteile können die Baulinien bis zu 0.50 m unter- oder überschreiten.

3 Größe der Grundstücke (§9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

3.1 Im WR 1 darf die Größe der Baugrundstücke 400 qm nicht unterschreiten.
Im WR 2 darf die Größe der Baugrundstücke 350 qm nicht unterschreiten.
Im WR 3 darf die Größe der Baugrundstücke 450 qm nicht unterschreiten.

3.2 Die Größe der Baugrundstücke darf 950 qm nicht überschreiten. Dies gilt auch für nachträglich zum Zweck der gemeinsamen Bebauung zusammengelegte Baugrundstücke.

4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Im WR 1 sind Garagen und sonstige Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4.2 Für die Zahl der anzulegenden Stellplätze ist die jeweils geltende Stellplatzsatzung der Stadt Kassel maßgeblich.

5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

5.1 Im WR 1 sind höchstens 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

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

6.1 Die geplanten Rad- und Fußwege sind wasserdurchlässig zu befestigen oder so anzulegen, daß Niederschlagswasser in den angrenzenden Grünflächen versickern kann.

6.2 Im Bereich der Planstraße A und B sind 20 mittelkronige Laubbäume an der jeweils südlichen Seite der Straßenparzelle anzupflanzen. Dafür sind 10 % der Straßenparzelle als unversiegelte Pflanzfläche herzustellen.

7 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung (§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

7.1 Die im Plan dargestellte Fläche für die Restwertstoffsammelstelle ist 1.50 m hoch einzufrieden und zu beranken oder durch dichtwachsende Laubholzhecken einzufassen.

8 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

8.1 Die öffentlichen Grünflächen mit Ausnahme der Fläche mit Zweckbestimmung Kinderspielplatz sind mit Baum- und Strauchgruppen gemäß Artenliste in der Begründung locker zu begrünen.

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

9.1 Wege, Stellplätze, Zufahrten und sonstige zu befestigende private Grundstücksflächen sind so herzustellen, daß Regenwasser versickern kann, z.B. in angrenzende Pflanzflächen oder in Form von wassergebundenen Decken, Pflasterbelägen mit Rasenfugen, Schotterrasen.

10 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

10.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für Neubauvorhaben und Ersatzinvestitionen nur mit Erdgas oder Heizöl EL betriebene Niedrigtemperatur-Feuerungsanlagen bzw. Feuerungsanlagen mit Brennwertnutzung zugelassen, die den aktuellen Forderungen des Umweltzeichens 'Blauer Engel' genügen.

10.2 Als Ausnahme sind mit Flüssiggas betriebene Heizungsanlagen zulässig, unter der Voraussetzung, daß keine oberirdisch sichtbare Lagerhaltung stattfindet, die 'Technischen Regeln Druckbehälter' (TRB 600/610) eingehalten werden und der Nachweis geführt wird, daß die Emissionen pro qm Wohnfläche und Jahr insgesamt nicht höher ist als die Emissionen der ansonsten zulässigen Heizungsarten. Die Verwendung von Holz in offenen Kaminen kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Raumheizung unabhängig davon erfolgt.

10.3 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Mobilfunkanlagen, sofern sie keine Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind, ausgeschlossen.

11 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

11.1 Die im Plan dargestellten Flächen mit Pflanzbindung sind mit Heckensträuchern gemäß Artenliste in der Begründung zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen.

11.2 Die festgesetzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang durch gleichwertige standortgerechte Nachpflanzungen zu ersetzen.

Baurechtliche Festsetzungen gemäß § 87 Hessische Bauordnung

12 Dächer (§ 87 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

12.1 Im gesamten Plangebiet sind Flachdächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer nicht zulässig.

12.2 Im gesamten Plangebiet sind die Dachdeckungen der Wohngebäude in den Farben rot bis braun, metallgrau und als begrünte Dächer zulässig.

12.3 Die zulässige Dachneigung beträgt:

Für alle Dächer mindestens 3°,
für einseitig geneigte Dächer höchstens 10°,
für zweiseitig geneigte Dächer im WR 1 höchstens 20°,
für zweiseitig geneigte Dächer im WR 2 und WR 3 höchstens 35°.
Bei gewölbten Dächern wird die gemittelte Dachneigung zugrunde gelegt.

12.4 Dachgauben sind nur im WR 2 und WR 3 zulässig.

12.5 Die Breite der Dachgauben darf ein Drittel der Firstlänge des Daches nicht überschreiten.

12.6 Die Ansichtshöhe der traufseitigen Gaubenwand darf die Hälfte der Dachhöhe nicht überschreiten.

12.7 Traufinien dürfen nicht durch Erker, Gauben oder Hessengiebel unterbrochen werden.

12.8 Bei Doppelhäusern und an der Grundstücksgrenze aneinanderliegenden Garagen müssen Dächer die gleiche Dachform und Dachneigung sowie eine hinsichtlich Material, Form und Farbe einheitliche Deckung aufweisen.

12.9 Die Drempelhöhe darf 0,80 m nicht überschreiten. Als Drempelhöhe gilt das Maß zwischen dem in 1.4 festgelegten Schnittpunkt und der Oberkante der darunterliegenden Geschoßdecke.

12.10 Solaranlagen sind zulässig und müssen sich in die Gestaltung der Dächer bzw. Fassaden einfügen.

13 Einfriedungen (§ 87 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

13.1 Grundstückseinfriedungen an der Grenze zu öffentlichen Verkehrsflächen und zur freien Landschaft sind als dichtwachsende Hecke aus heimischen Gehölzen und / oder Holzzäunen bis zu einer Höhe von höchstens 80 cm auszuführen.

13.2 Die Grundstückseinfriedungen an den nord-südlich verlaufenden Nachbargrenzen im WR 2 und WR 3 sind als dichtwachsende Hecke aus heimischen Gehölzen und bedarfsweise mit Holzzäunen bis zu einer Höhe von höchstens 80 cm auszuführen.

13.3 Zäune müssen einen Mindestbodenabstand von 10 cm haben (Igeldurchlass). Hecken aus Nadelgehölzen sind nicht zulässig.

14 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 87 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

14.1 Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche sind mindestens ein Laubbaum und mindestens 15 qm Laubgehölzflächen gemäß Artenliste in der Begründung anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Dabei können die in 11.1 und 11.2 festgesetzten Pflanzungen auf den Grundstücken angerechnet werden.

15 Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 87 Abs. 2 Nr. 3 HBO)

15.1 Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in auf den Grundstücken gelegene Regenwassersammelbehälter einzuleiten. Das Fassungsvermögen der Zisternen muß mindestens 40 l / qm projezierter Dachfläche bzw. mindestens 20 l / qm projezierter Gründachfläche betragen. Der Überlauf der Zisternen ist an die Regenwasserkanalisation anzuschließen.

Hinweise:

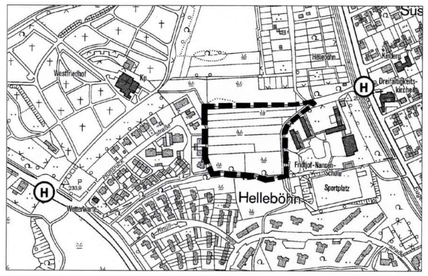
Für die Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken gilt die Abwassersatzung der Stadt Kassel vom 23.11.1992. Für die Versickerung ist die Erlaubnis der Wasserbehörde erforderlich.

Im südlichen Randbereich des Plangebietes besteht der Verdacht auf Altablagerungen. Erdaushub im Rahmen von Bautätigkeit in diesem Bereich muß daher vor der weiteren Verwendung gutachterlich untersucht werden.

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S.137), zuletzt geändert 27.07.2001 (BGBl. I S. 2013)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert 22.04.1993 (BGBl. I S.466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 21.09.1998, zuletzt geändert 27.07.2001 (BGBl. I S. 2013)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) in der Fassung vom 20.12.1993, zuletzt geändert am 18.06.2002 (Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 364)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990, zuletzt geändert 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)
- Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz in der Fassung vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. 1992 I S. 534), zuletzt geändert 17.10.1996 (GVBl. I S.454)
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 18.06.2002 (GVBl. 2002 I S. 274)
- Hessische Garagenverordnung (GaVO) in der Fassung vom 16.11.1995
- Stellplatzsatzung der Stadt Kassel vom 03.06.1996
- Satzung der Stadt Kassel zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 8a in der Fassung vom 22.09.1997
- Baumschutzsatzung der Stadt Kassel in der Fassung vom 27.01.1995

Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstehenden städtischen Kartenwerk durch die Stadt Kassel - Vermessung und Geoinformation. (Verm.St. nach § 15 Abs. 1 Nr. 3 Hess.Verm.G.) Kassel, den 25.01.2001 Stadt Kassel - Vermessung und Geoinformation gez. Ortseifen Vermessungsdirektor	Aufgestellt. Kassel, den 26.01.2001 Der Magistrat — Planungsamt gez. B. Streitberger — gez. Spangenberg Stadtrat — Baudirektor
Als Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuches am 09.12.2002 Kassel, den 09.12.2002 Die Stadtverordnetenversammlung gez. Schmarsow Stadtverordnetenvorsteherin	Öffentlich auszulegen in der Zeit vom 10.02.2003 bis einschließlich 14.03.2003 Kassel, den 21.01.2003 Der Magistrat gez. B. Streitberger Stadtrat
Hat öffentlich ausgelegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 Baugesetzbuch vom 10.02.2003 bis einschließlich 14.03.2003 Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekanntgemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 25 vom 30.01.2003 Kassel, den 18.03.2003 Planungsamt gez. Scheuch Techn. Angestellter	Als Satzung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 Baugesetzbuch am 15.12.2003 Kassel, den 18.12.2003 Die Stadtverordnetenversammlung Stadtverordnetenvorsteherin
Der von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141) ortsüblich bekanntzumachen. Kassel, den 19.12.2003 Der Magistrat Oberbürgermeister	Der Satzungsbeschluß wurde bekanntgemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 299 vom 24.12.2003. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden. Kassel, den 16.01.2004 Der Magistrat Stadtrat



STADT KASSEL

BEBAUUNGSPLAN Nr. III/10

"AUF DEM HELLEN BÖHN"

M. 1:500

18.März 2003

Architekturbüro Köpping
34125 Kassel • Wallstraße 2 B
Tel. 0561 / 57 999 24 Fax 0561 / 57 999 25