



Festsetzungen nach Planzeichenverordnung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- WR** Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- 0,25** GRZ, Grundflächenzahl
- 0,5** GFZ, Geschossflächenzahl
- II** Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes
- Baugrenze
- offene Bauweise
- geschlossene Bauweise
- Straßenverkehrsfläche
- private Straßenverkehrsfläche
- Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Fläche
- Erhalt von Bäumen (§ 9 (1) nr. 25 b BauGB)
- Hinweise und nachrichtliche Übernahme**
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücknummer
- Gebäudebestand
- Höhenlinie
- Baum
- Böschung
- Stützmauer
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Festsetzungen durch Text

- Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. mit BauNVO)**
- 0 Allgemeines**
 - 0.1 Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. III/11, rechtsverbindlich seit 30.06.1973, werden im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes aufgehoben.
 - 1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 1 bis 15 BauNVO)**
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA § 4 BauNVO)
Im WA sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch nicht ausnahmsweise zulässig.
 - 1.2 Reines Wohngebiet (WR § 3 BauNVO)
Im gesamten WR sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig (max 2 WE).
 - 1.3 Bei Reihemittelhäusern im WR mit zwei zulässigen Vollgeschossen (WR II) kann ausnahmsweise eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 zugelassen werden.
 - 1.4 Eine rückwärtige Bebauung ist im Bereich WR 1 unter Einhaltung der Mindestgrundstücksgröße und der Ausnutzungsflächen möglich.
 - 2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 BauNVO)**
 - 2.1 Vor die Außenwand vortretende Bauteile und Vorbauten wie Gesimse und Dachvorsprünge sowie Hauseingangstüren und deren Überdachungen, Erker und Balkone, die insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen, können die Baugrenze bis zu 1,50 m überschreiten.
 - 3 Größe der Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**
 - 3.1 Die Größe der Baugrundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser darf 600 qm nicht unterschreiten.
 - 4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
 - 4.1 Garagen, Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
 - 4.2 Die Dachflächen von neu zu errichtenden Garagen und Nebenanlagen mit einem Neigungswinkel kleiner 15° sind ab einer Mindestfläche von 10 qm extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Dicke der Vegetationsschicht muss mindestens 8 cm betragen.
 - 5 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**
 - 5.1 Wege, Stellplätze, Zufahrten und sonstige zu befestigende private Grundstücksflächen sind so herzustellen, dass Regenwasser verdunstet kann, z.B. in angrenzende Pflanzflächen oder in Form von wassergebundenen Decken, Pflasterbelägen mit Rasenfugen, Schotterrasen.
 - 6 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)**
 - 6.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für Neubauvorhaben und Ersatzinvestitionen nur mit Erdgas oder Heizöl EL betriebene Feuerungsanlagen mit Brennwertnutzung zugelassen, die den aktuellen Forderungen des Umweltzeichens 'Blauer Engel' genügen.
 - 6.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Mobilfunksendeanlagen, sofern sie keine Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind, ausgeschlossen.
 - 6.3 Anlagen, die unter die Verordnung zur Emissionsbegrenzung von leichtflüchtigen halogenierten organischen Verbindungen (ZBMSchV) fallen, sind nicht zulässig.
 - Baurechtliche Festsetzungen gemäß § 81 Hessische Bauordnung**
 - 7 Dächer (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**
 - 7.1 Im gesamten Plangebiet sind die Dachdeckungen der Wohngebäude in den Farben rot bis braun, grau und als begrünzte Dächer zulässig.
 - 7.2 Dachgauben sind zulässig, wenn sie insgesamt nicht mehr als 1/2 der zugehörigen Firstlänge einnehmen und einen Mindestabstand von 1,50 m von der Seitenwand einhalten.
 - 7.3 Die Drempehöhe darf 1,20 m nicht überschreiten. Als Drempehöhe gilt das Maß zwischen dem Scheitelpunkt der Wand mit der Dachhaut und der Oberkante der darunterliegenden Geschossoberfläche.
 - 7.4 Solaranlagen sind zulässig.
 - 8 Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**
 - 8.1 Zäune müssen einen Mindestabstand von 10 cm haben (Igelglochlass).
 - 9 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**
 - 9.1 Je angefangene 200 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubb Baum oder Obstbaum zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Vorhandene bzw. nach anderen Festsetzungen zu pflanzende Bäume werden angerechnet.
 - 9.2 Die jeweils zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze/Baulinie befindlichen Grundstücksfreiflächen (Vorgärten) sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entworfenen städtischen Kartenwerk durch Vermessung und Geoinformation (Verm.St. nach § 15 Abs. 1 Nr. 3 Hess. Verm. G.)

Kassel, den 24.01.2005

Vermessung und Geoinformation

 gez. Ortolfen
 Stadtbaurät
 Vermessungsleiter

Kassel, den 02.02.2005

Der Magistrat
 Planungamt
 gez. Witta
 Stadtbaurat
 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 23.05.2005

Kassel, den 02.06.2005

Die Stadtverordnetenversammlung
 gez. Schmeich
 Stadtverordneter

Has öffentlich ausgelegt gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 Baugesetzbuch vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 53) bis einschließlich 29.07.2005
 Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekanntgemacht in der Stadtzeitschrift Kassel der Hessisch-Niederrheinischen Allgemeinen Nr. 138 vom 17.06.2005

Kassel, den 12.07.2005

Der Magistrat
 Planungamt
 gez. Scheich
 Techn. Angestellter

Der Satzungsbeschluss wurde bekanntgemacht in der Stadtzeitschrift Kassel der Hessisch-Niederrheinischen Allgemeinen Nr. 163 vom 17.07.2006 (BGBl. I S. 2141) ortsüblich bekanntzumachen.

Kassel, den 14.07.2006

Der Magistrat
 Thomas Engel
 Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde bekanntgemacht in der Stadtzeitschrift Kassel der Hessisch-Niederrheinischen Allgemeinen Nr. 163 vom 17.07.2006 (BGBl. I S. 2141) ortsüblich bekanntzumachen.

Kassel, den 17.07.2006

Der Magistrat
 Stadtbaurät



STADT KASSEL

**Bebauungsplan III/11B
"Holzgarten"**

PLANKAUFSTELLE: MASSTAB: DATUM:
 1 : 500 20.01.05

GEBOUWNET: Achs MATRIKELN: 118,9 x 84,1 DATUM: ARCHIV: 6.5 DATUM:
 BEAUFTRAGT: Köpping Architektur+Planung • 34125 Kassel
 Wallstraße 2 B • Tel. 0561 / 97 699-24 Fax +25
 arch.koeping@t-online.de

III / 11B

- Rechtsgrundlagen:**
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert 24.08.2004 (BGBl. I S. 1599)
 - 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. I S. 53)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 21.09.1998, zuletzt geändert 27.07.2001 (BGBl. I S. 2013)
 - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), 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)
 - Hessisches Naturschutzgesetz (HessNatSchG) in der Fassung vom 20.12.1993, zuletzt geändert am 18.08.2002 (GVBl. I S. 354)
 - Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. 1992 I S. 53), zuletzt geändert 17.10.1995 (GVBl. I S. 454)
 - Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 18.06.2002
 - Hessische Garagenverordnung (GaVO) in der Fassung vom 16.11.1995
- Hinweise:**
- Abwassersatzung:**
Für die Verickelung von Regenwasser auf den Grundstücken gilt die Abwassersatzung der Stadt Kassel. Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Verickelung wird von der Unteren Wasserbehörde erteilt.
- Stellplatzsatzung:**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zur Herstellung, Abbildung und Gestaltung von Stellplätzen oder Garagen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder für das Gebiet der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- Bombenabwurfgebiet:**
Der räumliche Geltungsbereich befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet. Vor der Oberbauung zuvor unversiegelter Bodenflächen bzw. bei der Änderung vorhandener Oberflächenveriegelungen in Verbindung mit Schotterbetten, ist eine Überprüfung (Sondierung) der betroffenen Eingriffsstelle erforderlich.
- Schallschutz:**
Zum passiven Schutz vor Schallemissionen sind bauliche Maßnahmen vorzusehen, die der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) entsprechen.
- Bodendenkmale:**
Treten bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und sonstige Funde (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelette etc.) zutage, so ist gemäß §§ 19 und 20 Denkmalschutzgesetz des Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte, Außenstelle Marburg, Ketzlerbach 11, 35037 Marburg, unverzüglich zu informieren. Die Arbeiten sind vorübergehend einzustellen.
- Schutz des Mutterbodens:**
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.