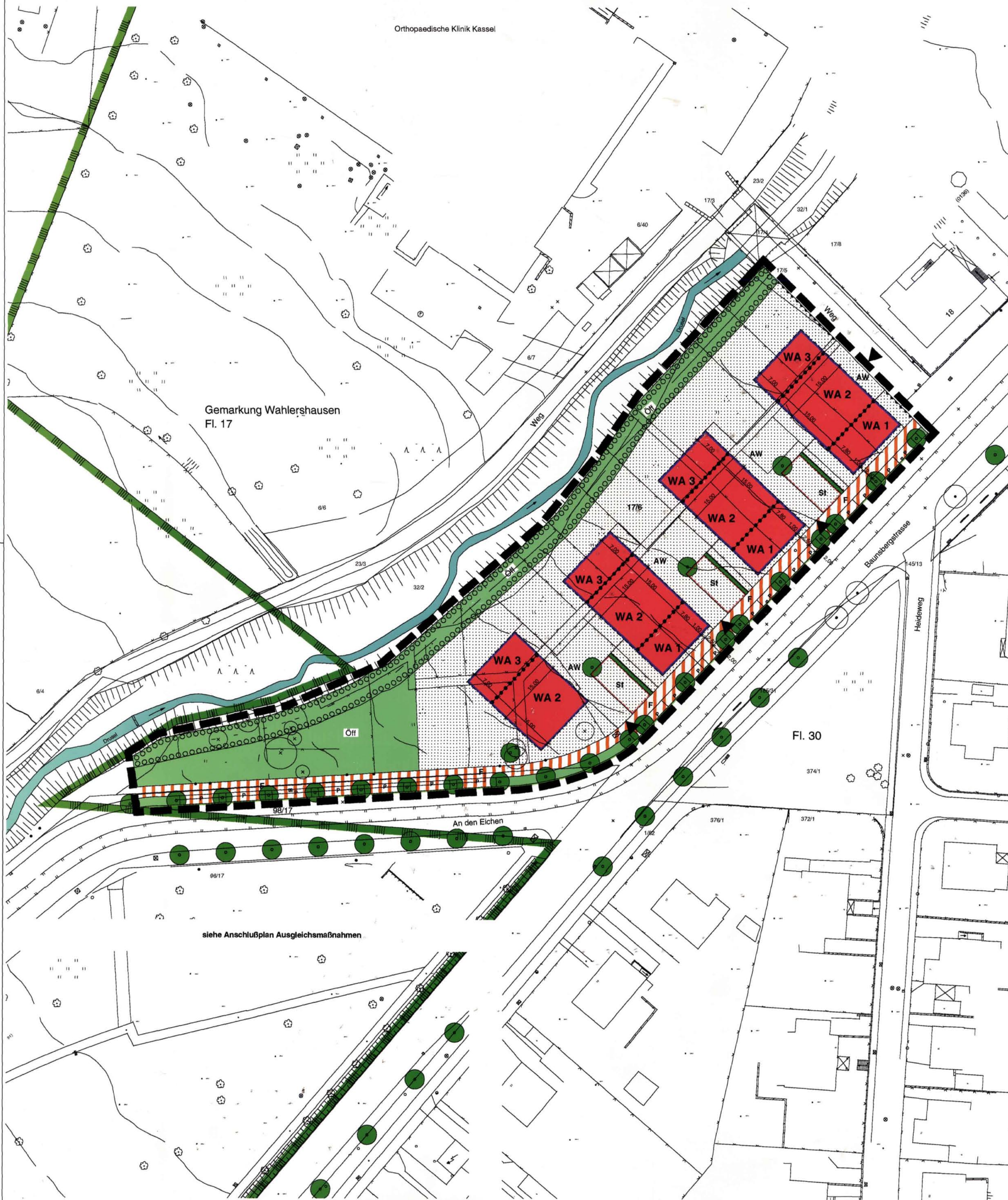


# BEBAUUNGSPLAN III/59 DER STADT KASSEL FÜR DAS GEBIET "An den Eichen"

BAUGEBIET	GFZ	GFZ	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	OK DACHFORM	TH MAX.	BAUWEISE
WA 1	0,4	0,8	I	FD	4,00	o
WA 2	0,4	0,8	III	FD	13,00	o
WA 3	0,4	0,8	I	FD	5,50	o



- Zeichenerklärung**
- Katasteramtliche Darstellungen**
- 1.1.1 Flurgrenze
  - 1.1.2 Fl.8 Flurnummer
  - 1.1.3 Polygonpunkt
  - 1.1.4 Flurstücksnummer
  - 1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- Planzichen**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
- 1.2.1 WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 2 BauGB)**
- 1.2.2.1 GFZ z.B. 0,4 Grundflächenzahl Gem. § 20 Abs. 3 BauNVO: Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände, sind mitzurechnen.
  - 1.2.2.2 GFZ z.B. 0,8
  - 1.2.2.3 z.B. I Zahl der zulässigen Vollgeschosse: Höchstgrenze
  - 1.2.2.4 z.B. III Zahl der Vollgeschosse: zwingend
  - 1.2.2.5 z.B. TH hier: max. Traufhöhe in m über der Erschließungsstraße (endausgebaut), Grundstücksmitte
- Bauweise, Baugrenze, Baulinien (§ 9 (1) 2 BauGB)**
- 1.2.3.1 o Offene Bauweise
  - 1.2.3.2 FD FD = Flachdach
  - 1.2.3.3 überbaubare Fläche
  - 1.2.3.4 nicht überbaubare Fläche
  - 1.2.3.5 Baugrenze
- Verkehrsfreie Flächen und Verkehrsfreie Flächen besonderer Zweckbestimmungen (§ 9 (1) 11 BauGB)**
- 1.2.4.1 Straßenbegrenzungslinie
  - 1.2.4.2 Verkehrsfreie Flächen besonderer Zweckbestimmung
  - 1.2.4.2.1 F hier: Fußweg/Bürgersteig (vorh.)
  - 1.2.4.2.2 FW hier: Fußweg, wasserdurchlässig befestigt
  - 1.2.4.2.3 P hier: öffentliche Parkplätze
  - 1.2.4.2.4 st private Stellplätze
  - 1.2.4.2.5 AW Anliegerweg
  - 1.2.4.3 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschließ anderer Flächen an die Verkehrsfreie Flächen
  - 1.2.4.3.1 hier: Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)**
- 1.2.5 Öffentliche Grünfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 BauGB)**
- 1.2.6.1 - Pflanzung von Schnitthecken: Die Schnitthecken sind als Laubhecken zu pflanzen und in einer Mindesthöhe von 1,50 m zu unterhalten.
  - 1.2.6.2 - Anpflanzung von Laubbäumen: Pflanzung standortgerechter Laubbäume als Hochstämme, der Mindeststammumfang beträgt 14-16 cm. Von der festgesetzten Lage der Bäume in den öffentlichen Verkehrs- bzw. Grünflächen kann abgewichen werden, wenn dies aus technischen Gründen (z.B. Leitungstrassen) erforderlich ist, die Gesamtzahl der Bäume eingehalten wird und die Pflanzung straßenbegleitend erfolgt. (Maximal 2,00 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie).
  - 1.2.6.3 - Erhalt von Bäumen und Sträuchern: Erhalt von Bäumen und Sträuchern, abgängige Bäume sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.
  - 1.2.6.4 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Diese Fläche ist mit einer lockeren Gehölzpflanzung entlang der Böschungsoberkante (Arten nach Pflanzliste im Anhang zur Begründung) anzulegen (Pflanzbestand: 1m). Insgesamt sind 60% der Fläche zu bepflanzen.

- Sonstige Planzeichen**
- 1.2.7 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - 1.2.7.1 vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (rechtsunverbindlich)
  - 1.2.7.2 vorh. Gebäude (eingemessen)
  - 1.2.7.3 vorh. Mauer (eingemessen)
  - 1.2.7.4 vorh. Zaun (eingemessen)
  - 1.2.7.5 vorh. Bäume (nicht eingem./ informelle Darstellung)
  - 1.2.7.6 Höhenlinien
  - 1.2.7.7 Böschungen
  - 1.2.7.8 Maßangaben
  - 1.2.8 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  - 1.2.9 Landschaftsschutzgebiet (außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes)
- Textliche Festsetzungen**
2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Fluchtlinienpläne Nr. 752 vom 17.02.1912 und Nr. 877 vom 23.01.1914 noch rechtsverbindlich. Sie werden mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes aufgehoben.
- Festsetzungen - § 9 BauGB / BauNVO / S81 HBO**
- 2.1 Gem. § 9(1) 1 BauGB i.V.m. § 1(6) BauNVO: Die Ausnahmen gemäß § 4(3) BauNVO sind, bis auf § 4(3) Nr.3, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.
  - 2.2 Gem. § 9(1) 1 BauGB i.V.m. § 12(6) BauNVO: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
  - 2.3 Gem. § 9(1) 4 BauGB i.V.m. § 14(1) BauNVO: Im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen mit Ausnahme von Eigenkompostierungsanlagen und Regenwasserzisternen sowie Einrichtungen zur Regenwasserverickerung und -ableitung unzulässig.
  - 2.4 Gem. § 9(1) 20 BauGB:
    - 2.4.1 Wege, Stellplätze, Zufahrten und sonstige zu befestigende Grundstücksflächen sind so herzustellen, dass das Regenwasser versickern kann.
    - 2.4.2 Das Baugelände ist im Trennsystem zu entwässern, vgl. 2.10
  - 2.5 Gem. § 9(1) 25 BauGB: Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern:
    - 2.5.1 Für die festgesetzten Pflanzmaßnahmen gemäß § 9(1) 20 und § 9(1) 25 und zur Bepflanzung der Grundstücksflächen gemäß den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sind grundsätzlich einheimische Arten (nach Pflanzliste im Anhang zur Begründung) zu verwenden.
    - 2.5.2 Dachbegrünung: Alle Dächer im WA-2-Gebiet sind flächig extensiv zu begrünen. Mindestaufbauhöhe: 8 cm. Untergeordnete technische Aufbauten in den Dachflächen sind davon ausgenommen.
  - 2.6 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) 1 HBO: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
    - 2.6.1 Dachform, Dachneigung und -eindeckung: Zulässig sind Flachdächer mit bis zu 3 Grad Neigung. Solarenelemente sind zulässig. Die Festsetzung zur Dachneigung und -eindeckung gelten auch für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen, analog WA 2.
  - 2.7 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) 3 HBO: Außenanlagen, Einfriedungen
    - 2.7.1 Wertstoff- und Restmüllbehälter: Wertstoff- und Restmüllbehälter im Holysystem sind mit einem festen Sichtschutz zu umgeben und/oder dicht mit Laubsträuchern zu umplanzen.
    - 2.7.2 Einfriedungen: Einfriedungen sind nur als Laubtrauchhecken zulässig, mit einer Mindesthöhe von 1,50 m.
  - 2.8 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) 5 HBO: Gestaltung der Grundstücksflächen: Mindestens 70% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grün- / Gartenfläche anzulegen und zu unterhalten. Zur inneren Durchgrünung ist je 200 qm Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaumhochstamm oder Obstbaumhochstamm zu pflanzen. (Arten nach Pflanzliste im Anhang zur Begründung)
  - 2.9 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(2) HBO: Brauchwassernutzung: Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünter Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln. Pro m<sup>2</sup> projektierte Dachfläche ohne Dachbegrünung sind mind. 40 Liter Zisternenvolumen vorzusehen. Nicht zu verwertendes Niederschlagswasser ist über eine Zwischenspeicheranlage mit Drosselanlage dem Regenwasserkanal zuzuführen; der Abfluss ist dabei sowohl zu drosseln, als eine Abflusssicherung gegenüber dem Voreingriffszustand ausgeschlossen ist.
  - 2.10 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für Neubauvorhaben und Ersatzinvestitionen nur mit Erdgas oder Heizöl EL betriebene Niedrigtemperatur-Heizungsanlagen mit Brennwertnutzung zugelassen, die den aktuellen Forderungen des Umweltscheins "Blauer Engel" genügen. Als Ausnahme sind mit Flüssiggas betriebene Heizungsanlagen zulässig, unter der Voraussetzung, dass keine oberirdisch sichtbare Lagerhaltung stattfindet, die Technische Regeln Druckbehälter (TRB 600B10) eingehalten werden und der Nachweis geführt wird, dass die Emission pro qm Wohnfläche und Jahr insgesamt nicht höher ist als die Emission der ansonsten zulässigen Heizungsarten.

- 2.11 Anlagen die unter die Verordnung zur Emissionbegrenzung von leuchtflüchtigen Halogenkohlenwasserstoffen (2. BinnSchV) fallen, sind nicht zulässig.
- 2.12 Die Festsetzungen zum Schallschallschutz erfolgen auf Grundlage des § 9, Abs. 1, Nr. 24 des BauGB.
- Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß  $R'_{w,erf}$  dB der Außenbauteile (Wände, Dächer einschließlich Fenster) der Aufenthaltsräume nach DIN 4109 muss mindestens betragen:
- WA 1 entlang der Baunsbergstraße:  $R'_{w,erf} = 45$  dB
  - und WA 2, süd. Wohnhaus
  - WA 2 entlang der Baunsbergstraße:  $R'_{w,erf} = 40$  dB
  - 3 nördliche Wohnhäuser
- Querseiten:  $R'_{w,erf} = 40$  dB
- WA 1 und WA 2, straßenabgewandt:  $R'_{w,erf} = 35$  dB
- Das Schalldämm-Maß  $R'_{w}$  der Außenbauteile ist in Abhängigkeit des Fensterflächenanteils nach DIN 4109 zu ermitteln. Für Dächer und Dachschichten von ausgebauten Dachräumen gelten die gleichen Anforderungen an die Luftschalldämmung. Lüftungseinrichtungen/Rollädenkästen sind bei der Berechnung der Schalldämm-Maße zu berücksichtigen.
- 3 Hinweise**
- 3.1 Abwasserentsorgung: Für die Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken gilt die Abwasserentsorgung der Stadt Kassel. Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung wird von der Unteren Wasserbehörde erteilt.
  - 3.2 Stellplatzsetzung: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen für das Gebiet der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.
  - 3.3 Baumschutzsatzung: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.
  - 3.4 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, Ketzerbach 11, 35037 Marburg, unverzüglich zu informieren. Die Arbeiten sind vorübergehend einzustellen. In zu erteilende Baugenehmigungen ist die Anzeigepflicht gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz aufzunehmen.
  - 3.5 Schutz des Mutterbodens (gemäß § 202 Baugesetzbuch): 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 Verwitterung oder Vergeudung zu schützen.
  - 3.6 Bombenabwurfgebiet: Die Flächen des Geltungsbereiches liegen innerhalb des Bombenabwurfgebietes.
  - 3.7 Heilquellenschutzgebiet: Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Heilquellenschutzgebietes Kassel-Wehrhaiden, in der vorgeschlagenen Zone III in der unmittelbaren Nähe der Zone I (Fassungsbereich). Die für das Schutzgebiet geltenden Verbote, die sich an der gültigen Muster-Wasserschutz-Verordnung (StAnz. 13/1996, S.985) orientieren, sind zu beachten.
- Rechtsgrundlagen:**
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141, 1998, S.137), zuletzt geändert durch Gesetz am 13.09.2001 (BGBl. I S. 2376, 2398).  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132).  
 Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S.274).  
 Hessisches Naturschutzgesetz (HesNatSchG) vom 16.04.1996 (GVBl. I S.145), zuletzt geändert am 18.06.2002 (GVBl. I S.364).  
 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S.1193).



## STADT KASSEL

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

Kassel, den 28.08.2002

Vermessung und Geoinformation  
 gez. Orselien  
 Vermessungsleiter

Aufgestellt:

Kassel, den 29.08.2002

Der Magistrat  
 gez. B. Streitberger  
 Stadtrat

Als Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuches am 09.12.2002.

Kassel, den 09.12.2002

Die Stadtverordnetenversammlung  
 gez. Schmirrow  
 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 auslegen gemäß § 3 Abs. 2, Satz 1 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  
 Technischer Angestellter

Gemäß § 3 Abs. 3, Satz 1 BauGB erneut öffentlich auszulegen in der Zeit vom ... bis einschließlich ...

Kassel, den 17.03.2004

Die Stadtverordnetenversammlung  
 gez. ...  
 Stadtverordnetenvorsteherin

Der von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 des BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) ortsbekanntzumachen.

Kassel, den 18.03.2004

Der Magistrat  
 gez. ...  
 Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde bekanntgemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 23 vom 28.03.2004. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden.

Kassel, den 26.03.2004

Der Magistrat  
 gez. ...  
 Stadtrat

### BEBAUUNGSPLAN 'AN DEN EICHEN' NR. III / 59

PLANVERFASSER:  
**SCHULTZE + SCHULZE**  
 Architekten und Städtebauarchitekten BDA

Dipl.-Ing. Hans-Uwe Schultze  
 Univ.-Prof. Dipl.-Ing. Wolfgang Schulze  
 34123 Kassel, Sandershäuser Str. 34/II  
 Tel.: 0561 / 56074 - 75, Fax: 0561 / 59006  
 e-mail: schultze-schulze@t-online.de

MAßSTAB  
1 : 500

DATUM  
01/10/2003

GEZEICHNET  
N&Hsp/vk

BLATTGRÖßE  
130 / 64 cm