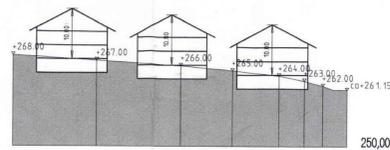




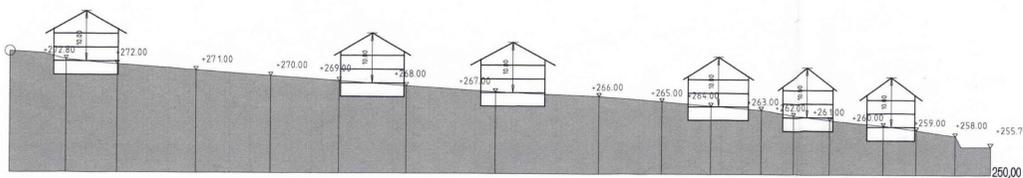
Gemarkung Nordshausen
Flur 2

WR ₁₋₄	II
	GFZ 0,4
WR ₁	GRZ 0,21/5 WE
WR ₂	GRZ 0,18/2 WE
WR ₃	GRZ 0,21/2 WE
WR ₄	GRZ 0,18/5 WE

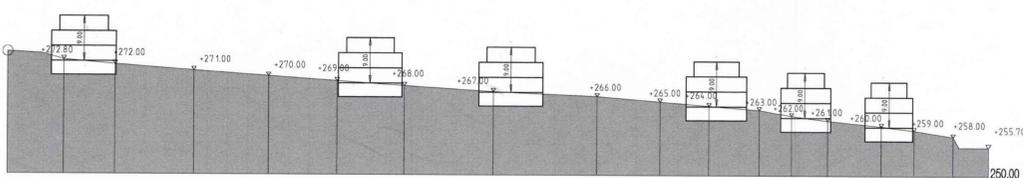
SCHNITT A-A M 1500



SCHNITT B-B M 1500



SCHNITT B-B M 1500



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

- WR** Reine Wohngebiete
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GFZ 0,4 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- GRZ 0,21 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- 2 WE Zahl der Wohneinheiten als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenzen

Verkehrsf lächen

- Straßenverkehrsf lächen
- Einfahrtbereich

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Leitungsrecht zugunsten der Versorgungs- und Entwässerungsträger
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Gebäude Bestand
- Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, Zweckbestimmung Garagen
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Baumbestand

- zu erhaltende Bäume

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
	Geschossflächenzahl
	Grundflächenzahl/Wohneinheiten

Textliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
Reines Wohngebiet § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
 Im reinen Wohngebiet (WR) sind folgende, gem. § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen wie Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner des Gebietes dienen, nicht zulässig § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 19 Abs. 4 BauNVO**
 Im WR 1 und 3-Gebiet ist eine GRZ von 0,21 festgesetzt. Im WR 2 und 4-Gebiet ist eine GRZ von 0,18 festgesetzt. Im WR-Gebiet darf die festgesetzte GFZ von 0,4 für Aufenthaltsräume in nicht Vollgeschosse bis max. 0,5 überschritten werden.
- Wohneinheiten § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**
 Im WR 2 und 3 sind pro Gebäude maximal 2 WE zulässig. Im WR 1 und 4 sind pro Gebäude maximal 5 WE zulässig.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 4 BauGB, i.V.m. § 87 Abs. 4 HBO

- Grundstücksgröße § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB**
 Als Mindestmaß der Wohnbaugrundstücke werden 700 m² festgesetzt. Die Mindestgröße darf bis zu 10 % unterschritten werden, sofern es sich um Doppelhäuser oder Hausgruppen mit einheitlicher Gebäude- und Freiraumplanung handelt.
- Höhen § 18 Abs. 1, 2 BauNVO**
 Die Höhe für Gebäude mit einem Flachdach wird auf max. 9,00 m festgesetzt. Bezugspunkt ist die natürliche Geländehöhe im Gebäudemittelpunkt. Die max. Firsthöhe für Gebäude mit geneigten Dächern darf 1,00 m über der natürlichen Geländehöhe im Gebäudemittelpunkt nicht überschreiten.
- Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**
 Tiefgaragen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig und wenn sie in die Topographie des Geländes eingepaßt sind. Garagen, Stellplätze, Carports und Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn sie nicht als einzelne bauliche Anlagen oder Einzelgaragen errichtet werden.

Textliche Festsetzungen

- Grundstückszufahrt § 9 Abs. 1 BauGB**
 Die Grundstückszufahrten dürfen im Bereich der straßenseitigen Grundstücksgrenze max. 3 m breit angelegt werden, bei Zufahrten zu Tiefgaragen sind maximal 5 m Breite zulässig.
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**
 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Leitungsträger und angrenzender Grundstücke, die nicht unmittelbar von der öffentlichen Verkehrsfläche erschlossen sind, zu belastenden Flächen dürfen ausnahmsweise in ihrer Lage verschoben werden, wenn die Bodenordnung dies erfordert.
- Abfallbehälter**
 Abfall- und Wertstoffbehälter sind durch Pflanzen abzuschirmen oder in bauliche Anlagen zu integrieren.
- Einfriedigungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB § 10 HBO**
 Als Einfriedigungen sind freiwachsende Laubhecken, geschnittene Hecken aus Laubgehölzen sowie Maschendrahtzäune oder Holzlatenzäune (Verhältnis Lattenbreite zu Zwischenraum max. 1:1) mit einer max. Höhe von 1 m zu verwenden. Die Bodenfreiheit der Zäune muß mindestens 10 cm betragen (Gadurstrich). Das Grundstück Wiederholdstraße 22 ist von der obigen Festsetzung ausgenommen. Für dieses Grundstück sind Einfriedigungen entlang der Straße, für alle Anlieger einheitlich, aus Metallstäben in Absprache mit der Denkmalpflege, zu erstellen. Im inneren Bereich sind nur max. 50 cm hohe Buchsbaumhecken zulässig.

C Grünordnerische Maßnahmen

- Oberflächenbefestigung § 9 Abs. 1 HBO, i.V. § 3 Stellplatzsatzung Stadt Kassel**
 Wege, Stellplätze, Zufahrten und sonstige zu befestigende Grundstücksflächen sind so herzustellen, daß Regenwasser versickern kann.
- Behandlung des Niederschlagswassers § 42 Abs. 2 und § 87 Abs. 2 Satz 3 HBO**
 Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist getrennt zu sammeln und auf den Grundstücken zu verwenden oder zu versickern.
- Dachbegrünung § 9 Abs. 1 Satz 25 BauGB § 87 Abs. 1 Satz 5 HBO i.V. § 3 Abs. 3 Stellplatzsatzung Stadt Kassel**
 Fläche und flachgeneigte Dächer bis zu 15° Dachneigung (auch von Garagen und Carports) sind extensiv zu begrünen. Arten für die Dachbegrünung sind in der Artenliste, s. Begründung S. 20 f., aufgeführt.
- Fassadenbegrünung § 87 Abs. 1 Satz 5 HBO**
 Fensterlose Fassadenteile von mehr als 20 m² Fläche sind mit Rankgewächsen zu begrünen. Je 5m Fassadenlänge ist mindestens 1 Klettergehölz zu pflanzen. Für nicht selbstklimmende Arten sind Rankhilfen vorzusehen. Arten für die Fassadenbegrünung sind in der Artenliste, s. Begründung S. 20 f., aufgeführt.
- Erhaltung von Bäumen und Gehölzflächen § 9 Abs. 1 Satz 25 BauGB**
 Zum Erhalt festgesetzte Bäume bzw. Gehölzflächen sind dauerhaft zu sichern, zu pflegen und vor schädlichen Einflüssen zu schützen. Bei einem natürlichen Abgang sind sie durch Neupflanzungen zu ersetzen. Arten für die Baumpflanzung finden sich in der Artenliste, s. Begründung S. 20 f.
 Zu erhaltende Bäume sind während der Bauzeit entsprechend der DIN 18920, der ZTV-Baumpflanze und entsprechend der RAS LD 4 zu schützen. An zu erhaltenden Bäumen, die beschädigt oder deformiert sind, sind Baumpflegemaßnahmen durchzuführen. Garagen, Stellplätze, Carports, Zufahrten, Nebenanlagen und Leitungen außerhalb der Baugrenzen sind zulässig, Baumarbeiten sind in der Artenliste, s. Begründung S. 20 f., aufgeführt.
- Gestaltung der privaten Freiflächen § 9 Abs. 1 Satz 3 und 5 HBO**
 Böschungen sind mit einem Steigungsverhältnis von höchstens 1:2 bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m anzulegen. Wo die Einhaltung eines solchen Steigungsverhältnisses nicht möglich ist, sind Böschungen durch ein- oder mehrstufige Natursteinrückensauern aus Sandstein zu sichern. Pro 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum der Artenliste, s. Begründung S. 20 f., anzupflanzen (Stammumfang mindestens 16 - 18 cm) bzw. ein vorhandener Laubbaum zu erhalten oder alternativ 50 m² Strauchpflanzung mit standortgerechten Laubgehölzen der Artenliste, s. Begründung S. 20 f., anzulegen. Für Schnitthecken sind nur Laubhölzer in einer Gesamthöhe von maximal 1 m zulässig. Arten für die Heckenpflanzung finden sich in der Artenliste, s. Begründung S. 20 f. Bei Neubebauung von Grundstücken mit mehreren Einzelgebäuden ist eine optische Zergliederung des Freiraumes durch lineare Heckenpflanzungen und interne Einzulanzungen zu vermeiden, um den parkartigen Charakter des Gebietes zu erhalten. Die Pflanzung von hochstämmigen Bäumen ist zulässig. Baumarten sind in der Artenliste, s. Begründung S. 20 f., aufgeführt.
- Umweltschutz § 9 Abs. 1 BauGB**
- Immissionsschutz § 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB**
 Die Verwendung von Holz in offenen Kaminen oder Kaminöfen kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Raumheizung unabhängig davon erfolgt und die Verwendung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- Grundwasser § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB und § 87 Abs. 2 Nr. 3 HBO**
 Zur Vermeidung der Grundwasserabsenkung dürfen Gebäude mit Tiefgeschossen nicht mit Drainage versehen werden.

E Hinweise

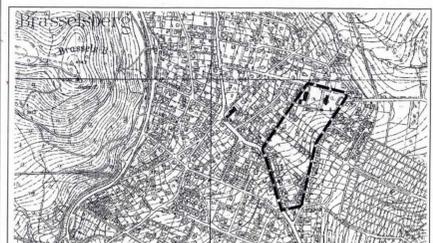
- Für die Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken gilt die Abwasserersatzung der Stadt Kassel. Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung wird von der Unteren Wasserbehörde erteilt.
- Bei der Unterkellerung von Gebäuden sind Baugrunduntersuchungen erforderlich, um Stauwasser zu vermeiden.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen oder Garagen für das Gebiet der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung. Während der Baumaßnahmen sind die Kronen- und Wurzelbereiche der zu erhaltenden Bäume zu schützen.
- Für die Bepflanzung privater Freiflächen werden folgende Baum- und Straucharten empfohlen, s. Begründung S. 20 f.

Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan

- Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarten entstehenden städtischen Kartenwerk durch das Stadtvermessungsamt (Verm. St. nach § 15 Abs. 1 Nr. 3 Hess. Verm. G.). Kassel, den 19.08.1999
- Vermessung und Geoplatzierung ...gez. Dr. Berthel ...gez. C. Flore ... Stadtingenieur ... Stadtingenieur
- Als Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuches am 08.11.1999
- Kassel, den 19.11.1999
- Die Stadtverordnetenversammlung ...gez. Dr. Barmann ... Stadtingenieur
- Hat öffentlich auslegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB vom 20.12.1999 bis einschließlich 21.01.2000. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekanntgemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niederrheinischen Allgemeinen Nr. 288 vom 09.12.1999
- Kassel, den 25.01.2000
- Planungsamt ...gez. Schleich ... Technischer Angestellter
- Hat erneut auslegen gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 BauGB vom 11.09.00 bis einschließlich 13.10.00
- Kassel, den 13.10.2000
- Planungsamt ...gez. Schleich ... Technischer Angestellter
- Hat erneut auslegen gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 BauGB vom 11.09.00 bis einschließlich 13.10.00
- Kassel, den 14.05.2001
- Planungsamt ...gez. Schleich ... Technischer Angestellter
- Der von der Stadtverordnetenversammlung am 27.08.1997 (§ 10 Abs. 3 des BauGB) ortsüblich bekanntgemachte (BGBl. IS 2141) ortsüblich bekanntgemachte
- Kassel, den 24.07.2001
- Der Magistrate ...gez. Schleich ... Stadtingenieur
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141). Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132). Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993 (BVBl. 1992 I S. 534), zuletzt geändert am 17.10.1996 (GVBl. I S. 454). Planzeichenerverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58). Hessische Bauordnung (HBO) vom 20.12.1993 (GVBl. I S. 655). Hessisches Naturschutzgesetz (HBNatG) vom 16.04.1996 (GVBl. I S. 145). Bundesnaturschutzgesetz vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), geändert am 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081).

Architektur + Nutzungsplanung **ANP** Büro Solmann
 Moritz Berghele, Dipl.-Ing. Stadtplaner, Bauhistoriker a.D., Barock-Ensemble-Direktor, Dipl.-Architekt BCI
 Friedrich-Str./Ruhmk. 110, D-34119 Kassel, Telefon 0561-25775-0, Telefax 0561-70775-23

Landschafts- und Freiraumplanung Poststraße 6 34270 Schaumburg-Eggershausen



Maßstab: 1 : 1.000 Datum: Juli 2000

STADT KASSEL

Bebauungsplan Wiederholdstraße Entwurf

Bebauungsplan III / 60