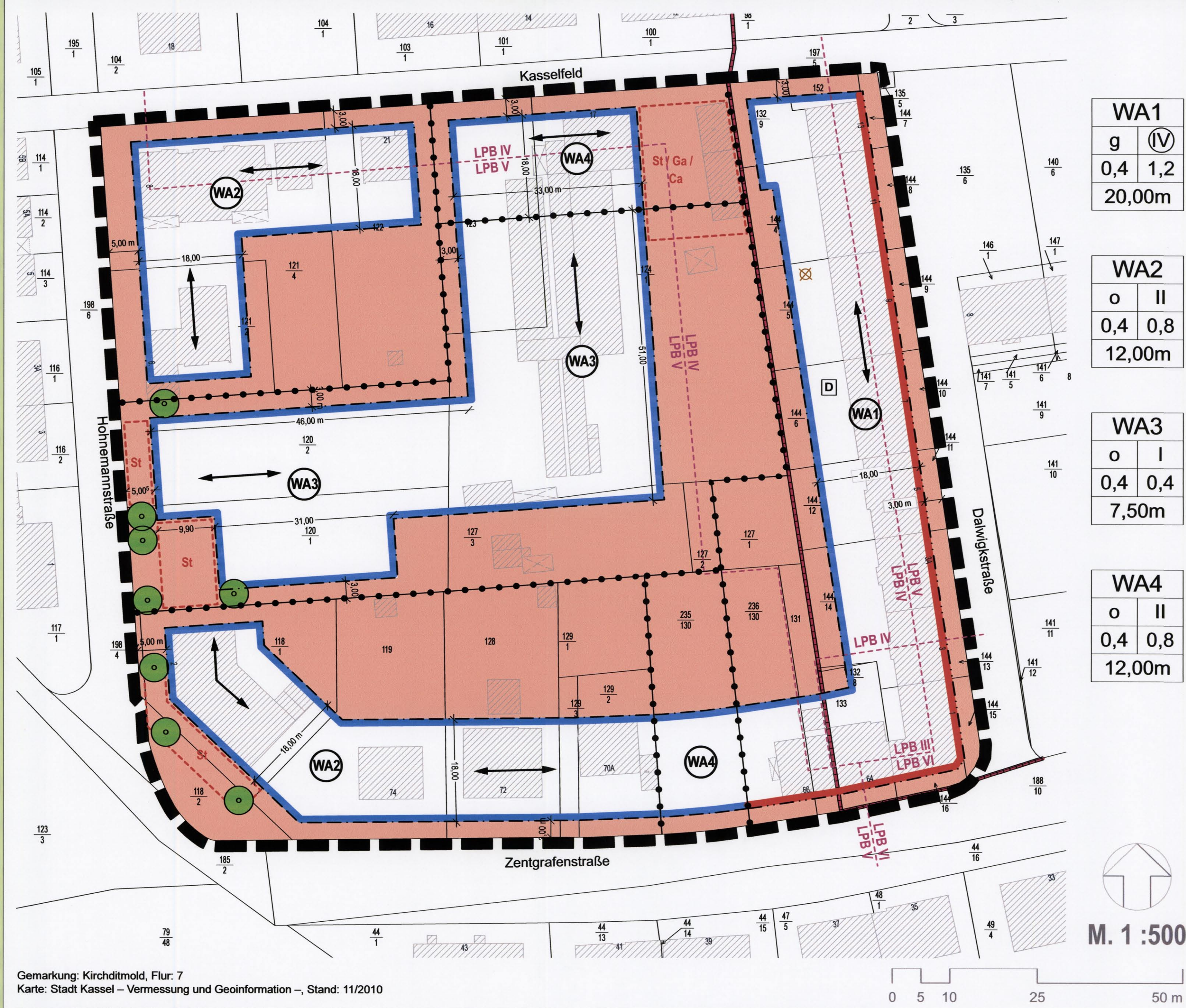




Gemarkung: Kirchdtmold, Flur: 7
Karte: Stadt Kassel – Vermessung und Geoinformation –, Stand: 11/2010

I. Zeichnerische Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA4 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschossflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(IV)	Zahl der Vollgeschosse zwingend
12,00m	Maximale Gebäudehöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

o Offene Bauweise
g Geschlossene Bauweise

Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche
Baulinie

Schema Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Bauweise	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
maximale Gebäudehöhe	

Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

[D] Gesamtanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt

Sonstige Planzeichen

- ↔** Firstrichtung
- Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung
- - -** Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
 - St Stellplätze
 - Ga Garagen
 - Ca Carports
- LPB IV** Lärmpegelbereich nach DIN 4109 (z.B. IV) (siehe textliche Festsetzung 6)
- Grenze zwischen zwei Lärmpegelbereichen (LPB)
- ⊗** Kampfmittel-Verdachtspunkt (siehe textlichen Hinweise 1)
- 141** Flurstücke und Flurstücksnummern
- ▨** Gebäude

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)

Anzupflanzender Baum

II. Textliche Festsetzungen

1. Allgemeine Vorschriften

1.1 Zulässige Vorhaben im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (§ 12 (3 a) BauGB)
Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (WA 3 und WA 4) sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.2 Überlagerung rechtskräftiger Bebauungspläne (§ 1 (8) BauGB)
Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. IV/17 „Kasselfeld“ wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 4 NW teilweise überlagert. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. IV/17 tritt der Bebauungsplan Nr. 4 NW vom 07.05.1982 in dessen überlagerten Bereichen außer Kraft.

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet 1 + 2 (WA1 + WA2)
Zulässig sind nach § 4 (2) BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahme: zulässige Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

Allgemeines Wohngebiet 3 + 4 (WA3 + WA4)
Zulässig sind nach § 4 (2) BauNVO:

- Wohngebäude

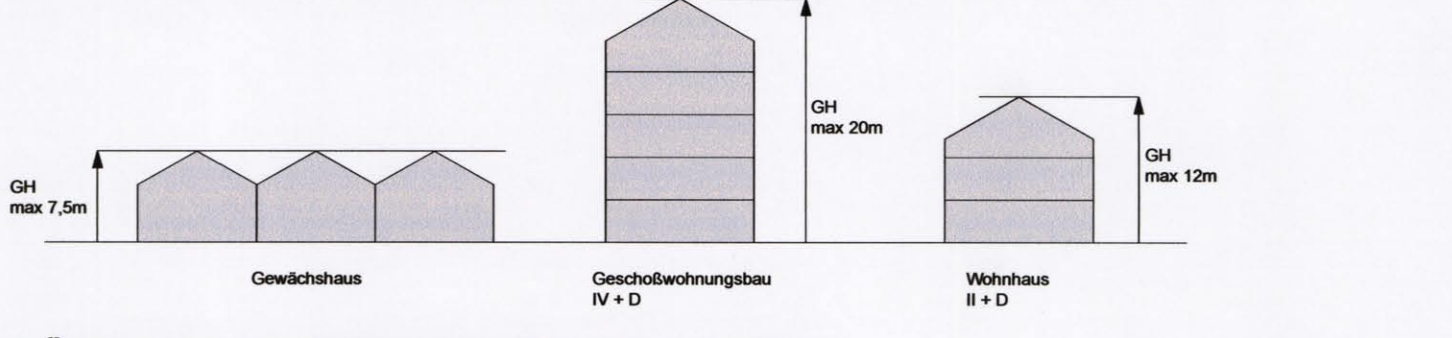
Die gemäß § 4 (3) ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe (Gärtnereien) mit den für diese Betriebe notwendigen Nebengebäuden, Gewächshäusern und Verkaufseinrichtungen sind allgemein zulässig. Andere allgemein nach § 4 (2) BauNVO sowie ausnahmsweise nach § 4 (3) BauNVO zulässige Nutzungen sind nicht zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)

	WA 1	WA 2	WA 3	WA 4
Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)	0,4	0,4	0,4	0,4
Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)	1,2	0,8	0,4	0,8
Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)	4	2	1	2
Maximale Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO)	20	12	7,5	12

Im WA 1 sind Staffelgeschosse unzulässig. Die maximale Gebäudehöhe wird als Höchstgrenze festgesetzt. Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Höhe der fertig ausgebauten, an das Grundstück angrenzenden

Verkehrsfläche (Oberkante Gehweg/Oberkante Verkehrsfläche) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrsfläche maßgebend. Die Gebäudehöhe wird definiert als Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem obersten Punkt der Dachhaut. Die Ermittlung der Gebäudehöhe erfolgt in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite.



4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 (1, 2, 3) BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche (Baufeld) ist im Bebauungsplan gemäß § 23 (1) BauNVO durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Von den im Plan festgesetzten Baulinien ist gem. § 23 (2) ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen bis zu 1,0 m zulässig. Dachgeschosse können hinter die Baulinie zurücktreten, ausgenommen hiervon ist das WA1. Die Baugrenzen können gemäß § 23 (3) BauNVO unter Einhaltung der Abstandsregelungen nach Hessischer Bauordnung (HBO) durch untergeordnete Bauten wie Balkone, Wintergärten, Vordächer bis 2,0 m überschritten werden.

5. Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)

5.1 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO i. V. m. § 23 (5) BauNVO)
Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO (wie z. B. Gartenhäuser, Schuppen, Kellersatzräume) sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmsweise können diese Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Gesamtgrundfläche von 10 m² je Grundstück zugelassen werden. Im WA3 sind gartenbaubezogene Nebenanlagen bis zu einer Gesamtgrundfläche von 150 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO, für die Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und werden in die Grundflächenzahl eingerechnet. Die maximale Höhe der Nebenanlage wird auf 3,50 m festgesetzt. Die Höhe beschreibt das Maß zwischen dem höchsten Punkt der Nebenanlage und dem Bezugspunkt zur Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen gemäß Festsetzung 2.

5.2 Stellplätze, überdachte Stellplätze, Carports und Garagen (§ 12 (6) BauNVO i. V. m. § 23 (5) BauNVO)
Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den Flächen für die eine Zweckbestimmung gemäß § 9 (1) Nr. 4, 11 und/oder 22 BauGB festgesetzt ist zulässig.

6. Immissionsschutz

Festsetzungen zum Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Den allgemeinen Wohngebieten werden gemäß den Ergebnissen des Schalltechnischen Gutachtens von Akustikbüro Göttingen (Stand: 12.04.2012) Lärmpegelbereiche zugeordnet. Die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dach etc.) von Aufenthaltsräumen (ausgenommen Küchen, Bäder und Hausarbeitsräume) und Büroräumen müssen folgende resultierende Luftschalldämm-Maße nach DIN 4109-1989 (Schallschutz im Hochbau) einhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB):

Lärmpegelbereich III:	
Aufenthaltsräume:	mindestens 35 dB
Bürräume und Ähnliches:	mindestens 30 dB
Lärmpegelbereich IV:	
Aufenthaltsräume:	mindestens 40 dB
Bürräume und Ähnliches:	mindestens 35 dB
Lärmpegelbereich V:	
Aufenthaltsräume:	mindestens 45 dB
Bürräume und Ähnliches:	mindestens 40 dB
Lärmpegelbereich VI:	
Aufenthaltsräume:	mindestens 50 dB
Bürräume und Ähnliches:	mindestens 45 dB

Ab Lärmpegelbereich V ist für Wohnungen eine Grundrissbindung vorzusehen. Das heißt, es muss ein Aufenthaltsraum je Wohnung, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens zwei Aufenthaltsräume je Wohnung, mit den notwendigen Fenstern auf der den Lärmquellen (Straßen, Bahnlinie DB) abgewandten Gebäudeseite liegen. Außenwohnbereiche (Terrassen, Loggien oder Balkone) sind auf der den Lärmquellen (Straßen, Bahnlinie DB) abgewandten Gebäudeseiten herzustellen. Im gesamten Geltungsbereich sind für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine Luftwechselrate von 20 cm³/h pro Person unter Beibehaltung des als erforderlich bewerteten Schalldämm-Maßes garantieren. Die zur Zeit im Geltungsbereich vorhandenen Gebäude wurden bei der Lärmpegelberechnung berücksichtigt. Daher sind abweichend vom üblichen Nachweis nach DIN 4109, Abschnitt 5.51 die pauschalen Abzüge für von der Schallquelle abgewandten Hausseiten „ohne besonderen Nachweis“ nicht möglich. Die Bemessung des baulichen Schallschutzes kann im Einzelfall von den festgesetzten Maßnahmen zum Lärmschutz abweichen, wenn nachgewiesen wird, dass die Schalldämm-Maße wegen der baulichen Verhältnisse oder wegen einer Veränderung der Immissionssituation unterschritten werden können (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB). Die Festsetzungen zum Lärmschutz gelten für die Errichtung, Erweiterung, Änderung von Gebäuden im Geltungsbereich. Die Zuordnung zu den anzuwendenden Lärmpegelbereichen III, IV, V bzw. VI ergibt sich aus der Darstellung in der Planzeichnung, maßgebend ist jedoch das oben genannte schalltechnische Gutachten.

III. Örtliche Bauvorschriften (§ 81 HBO)

1. Grundstücksfreiflächen (§ 81 (1) Nr. 5 HBO)

1.1 Gestaltung der Freiflächen
Mindestens 20 % der nicht bebaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Zur inneren Durchgrünung ist pro angefangene 250 m² dieser Grünfläche 1 Laubbäum It. Artenliste als Hochstamm anzupflanzen und zu unterhalten. Zur Verbesserung des Kleinclimas ist zudem für jeweils 5 PKW-Stellplätze bei einreihiger bzw. 10 PKW-Stellplätze bei doppelreihiger Aufstellung 1 großkroniger Laubbbaum It. Artenliste als Hochstamm anzupflanzen und zu unterhalten. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die Flächen des Erwerbsgartenbaues im WA3.

1.2 Oberflächenbefestigung
Die Verwendung wasserundurchlässiger Oberflächenbefestigungen ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Stellplätze dürfen außerhalb der Fahrgassen nur mit wasserundurchlässigen Oberflächenbefestigungen (wie z.B. wassergebundener Decke, Drainpflaster, weitfüßig verlegtem Pflaster, Rasengittersteinen) hergestellt werden.

1.3 Baumpflanzungen
Die durch Planeintrag festgesetzten anzupflanzenden Bäume sind in Abhängigkeit von Parkständen, Zugängen, Zufahrten und Leitungsstrassen anzulegen, eine Abweichung vom im Plan verzeichneten Standort ist dementsprechend zulässig. Es sind Laubbäume gemäß Artenliste in unbefestigte Baumscheiben oder Grünflächen von mindestens 4 m² zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang entsprechend zu ersetzen.

2. Werbeanlagen (§ 81 (1) Nr. 1 + 7 HBO)
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und direkt an der Hauswand des Erdgeschosses oder als freistehende Werbetafel zulässig. Die Fläche der jeweiligen Einzelanlage darf 1 m² nicht überschreiten. Anlagen mit gleitern, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen sind unzulässig.

Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

1. Kampfmittel
Das Gelände befindet sich nach Auswertung von Kriegsluftbildern in einem Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss daher im gesamten Planbereich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauung bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von min. 4 Metern durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittlräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen (Verwendung des Datenmoduls KMIS-R). Bei Nicht-Sondierfähigkeit der Flächen sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittlräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Der im Plan verzeichnete Kampfmittelverdachtspunkt (Gauß-Krüger-Koordinaten x= 3531923,851 y=5687708,3001, Flurstück 144/5, Dalwigkstr. 9) weist auf einen möglicherweise vorhandenen Bombenblindgänger hin. Eine Überprüfung des Verdachtspunkts ist vor bodeneingreifenden Maßnahmen erforderlich. Generell sind Erdarbeiten im gesamten Plangebiet mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelbeihilfsdienst des Landes Hessen zu benachrichtigen (Kontakt: Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt, Tel. 06151/12-6501, www.rp-darmstadt.hessen.de). Die allgemeinen Bestimmungen für Kampfmittlräumung im Land Hessen sind zu beachten.

2. Denkmalschutz
Die im Plan gekennzeichnete Gesamtanlage ist in ihrer Eigenart und Bedeutung zu erhalten. Bei baulichen Entwicklungen und Veränderungen, die die Gesamtanlage betreffen, ist der Nachweis zu erbringen, dass diese Vorhaben mit den Belangen der Denkmalpflege vereinbar sind und sie sind mit der Denkmalpflege (Stadt Kassel, Untere Denkmalschutzbehörde) abzustimmen.

3. Bodenfunde
Sollten bei Bau- und Erdarbeiten innerhalb des Plangebiets ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (z. B. Tongefäße, Scherben, Holzkohlensammlungen, alte Steinsetzungen, Knochen, auffällige Bodenverfärbungen (z. B. durch Holzzersetzungen), Steinkonzentrationen, Metallgegenstände, geringe Spuren sol-cher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 20 Hessischem Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) meldepflichtig und müssen unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmal-schutzbehörde der Stadt Kassel gemeldet werden.

4. „Kunstwerk 7000 Eichen“
Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist nicht von dem „Kunstwerk 7000 Eichen“ betroffen.

5. Artenliste
Bäume:
Großkronige Bäume: Acer platanoides, Quercus petraea, Quercus robur, Tilia cordata, Fraxinus excelsior, Spitz-Ahorn, Trauben-Eiche, Stiel-Eiche, Winter-Linde, Gemeine Esche, Kleinkronige Bäume: Acer campestre, Sorbus aucuparia, Sorbus aria, Crataegus laevigata, Prunus avium, Malus spec., Feld-Ahorn, Eberesche, Mehlebeere, Rotdorn, Vogel-Kirsche, Zierapfel.
Sträucher für Heckenanpflanzungen:
Cornus, Kornelkirsche, Rosa corymbifera, Rosa ruginosa, Salix caprea, Sambucus nigra, Ligustrum vulgare, Rote Heckenkirsche, Sambucus racemosa, Viburnum cathartica, Echter Kreuzdorn, Viburnum opulus, Rosa canina, Hunds-Rose.
Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung:
Hedera helix, Efeu, Parthenocissus tricuspidata, Wilder Wein, Parthenocissus quinquefolia, Aristolochia durior, Hydrangea petiolaris, Wisteria senensis, Kletterhortensie, Blauregen, Pfeifenwinde.

6. Artenschutz
Zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG dürfen Rodungsmaßnahmen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln, also nicht im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September, durchgeführt werden.

7. Heilquellen
Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B 2 – äußere Zone – des mit Datum vom 2.1.2006 (StAnz. 46/2006, S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebiets für die staatlich anerkannte Heilquelle „TB Wilhelmshöhe 3“, Gemarkung Wahlershausen der Stadt Kassel zu-gunsten der Thermalsolebad Kassel GmbH. Die Ver- und Gebotstatbestände der Heilquellenschutzgebietsverordnung sind im gesamten Geltungsbereich entsprechend zu beachten.

Verfahrensvermerke

Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstehenden städtischen Kartenwerk durch Vermessung und Geoinformation der Stadt Kassel (Zuständigkeit nach § 15 (2) Nr. 3 HVGG).
Kassel, 04.09.2012

Vermessung und Geoinformation
.....gez. Wessel.....
Vermessungsdirektor

Aufgestellt,
Kassel, 06.09.2012
Der Magistrat.....
.....gez. Nolda.....
Stadtbaurektor

Als Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 des BauGB am 08.10.2012
Kassel, 25.10.2012

Die Stadtverordnetenversammlung
.....gez. Petra Friedrich.....
Stadtverordnetenvorsteherin

Hat öffentlich auslegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB vom 22.10.12 bis einschließlich 23.11.2012. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 239 vom 13.10.2012.
Kassel, 27.11.2012
Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz
.....gez. M. Lindemann.....
Technischer Angestellter

Hat öffentlich auslegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB vom 22.10.12 bis einschließlich 23.11.2012. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 239 vom 13.10.2012.
Kassel, 27.11.2012
Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz
.....gez. M. Lindemann.....
Technischer Angestellter

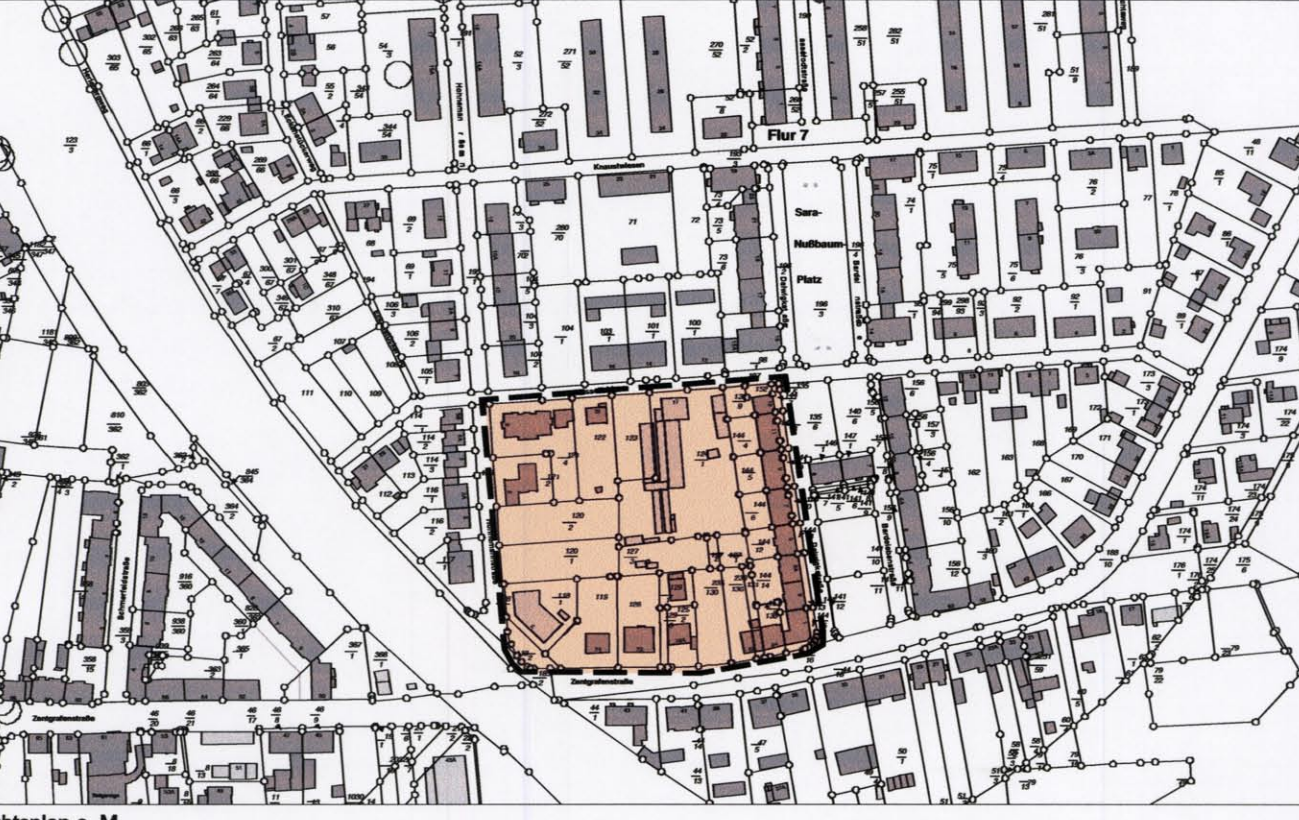
Hat erneut öffentlich auslegen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 22.10.12 bis einschließlich 23.11.2012. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 239 vom 13.10.2012.
Kassel, 27.11.2012
Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz
.....gez. M. Lindemann.....
Technischer Angestellter

Hat erneut öffentlich auslegen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 22.10.12 bis einschließlich 23.11.2012. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 239 vom 13.10.2012.
Kassel, 27.11.2012
Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz
.....gez. M. Lindemann.....
Technischer Angestellter

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiemit ausgefertigt.
Kassel,
Der Magistrat
Oberbürgermeister

Der von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist, gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, ortsüblich bekannt zu machen.
Kassel, 6.6.2013
Der Magistrat
Oberbürgermeister

Der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen wurde am 22.05.13 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Kassel, 22.05.13
Der Magistrat
Stadtbaurektor



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr. IV / 17 „Kasselfeld“

Maßstab
Planstand: 1:500
11.01.2013

Architektur-Städtebau
Bankert, Linker & Hupfeld

Karthäuserstraße 7-9
34117 Kassel
(0561) 766 39 4-0
architekturundstaedtebau.de

STADT KASSEL

documenta - stadt

-Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz-