

1. PLANZEICHEN UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 3 und 16 BauNVO)

- WR** Reines Wohngebiet (siehe Planeinschrieb mit Nummerierung) (i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 2.1)
- GRZ 0,3** GRZ = max. Grundflächenzahl (siehe Planeinschrieb) (i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 2.1)
- GFZ 0,6** GFZ = max. Geschosflächenzahl (siehe Planeinschrieb) (i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 2.1)
- II** max. Vollgeschosse (siehe Planeinschrieb) (i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 2.1)
- z.B. 9,00m** max. Firsthöhe (siehe Planeinschrieb) (i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 2.1)

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

- o** offene Bauweise (siehe Planeinschrieb) (i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 2.2)
- ED** nur Einzel- / Doppelhäuser zulässig (i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 2.2)
- H** Hausgruppen zulässig (i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 2.2)
- Baugrenze**
- überbaubare Grundstücksfläche**
- Die Grenzabstände richten sich nach der HBO.

1.3 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie**
- Öffentliche Verkehrsfläche**

1.4 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche**
- Zweckbestimmung "Parkanlage"** (i.V.m. textliche Festsetzung Nr. 2.5)

1.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 2.5)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 2.8)
- Erhalt von Laubbäumen** (i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 2.7)

1.6 Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 1 Abs. 7 BauGB; § 16 Abs. 5 BauNVO)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**

1.7 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- LSG** Landschaftsschutzgebiet Stadt Kassel
- Vorhandene Gebäude**
- Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer**
- Empfohlene Parzellengrenzen**
- Vermaßung**

Füllschema der Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Max. Grundflächenzahl	Max. Geschosfläche
Bauweise	Max. Firsthöhe

Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches sind nur nachrichtlich.

2. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB i.V. mit dem BauNVO)

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. IV/33 "Altanewiesenweg/Hinter den Trieschhöfen / Niederfeldstr. / Am Kreuzstein" werden aufgehoben und durch die Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes Nr. IV/33 "Altanewiesenweg" (zugleich 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. IV/33 Altanewiesenweg/Hinter den Trieschhöfen/Niederfeldstr./Am Kreuzstein") ersetzt.

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO, i.V.m. § 1 Abs. 3 und Abs. 6 BauNVO

Im **WR1** - Reines Wohngebiet 1 wird festgesetzt:
- Die gemäß § 3 BauNVO möglichen Nutzungen sind zulässig.
- Maximale Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO ist 0,3. Die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO mögliche Überschreitung der Grundfläche wird ausgeschlossen.
- Maximale Geschosflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO ist 0,6. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen sind in die Ermittlung der Geschosfläche einzubeziehen.
- Zugelassen werden zwei Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO.
- max. Firsthöhe wird auf 9,00 m festgesetzt; gemessen von der Oberkante des natürlich anstehenden Geländes; angesetzt wird die mittlere Höhe bis zum Schnittpunkt der Dachfläche.

Im **WR2** - Reines Wohngebiet 2 wird festgesetzt:
- Die gemäß § 3 BauNVO möglichen Nutzungen sind zulässig.
- Maximale Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO ist 0,3.
- Maximale Geschosflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO ist 0,6. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen sind in die Ermittlung der Geschosfläche einzubeziehen.
- Zugelassen werden zwei Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO.
- max. Firsthöhe wird auf 11,00 m festgesetzt; gemessen von der Oberkante des natürlich anstehenden Geländes; angesetzt wird die mittlere Höhe bis zum Schnittpunkt der Dachfläche.

2.2 Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für **WR1** und **WR2** wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zulässige Gebäudelänge von 50 m wird im **WR1** auf 24 m reduziert und im **WR2** auf 30 m reduziert.

Im **WR1** wird die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zugelassen.
Im **WR2** wird die Errichtung von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern zugelassen.

2.3 Stellplätze, Garagen und Carport (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB; § 12 Abs. 6 BauNVO)

In den **WR-Gebieten** sind Stellplätze, Carports und Garagen entsprechend § 12 Abs. 1 und Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. In diesen Gebieten können Stellplätze auch ausnahmsweise vor der festgesetzten Baugrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche hin, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen darf straßenseitig der Anteil der Stellplatz- oder Garagenflächen 50 % der Grundstücksbreite nicht überschreiten.

2.4 Kommunikationsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die unterirdische Verlegung von Kommunikationsleitungen verbindlich festgeschrieben.

2.5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung "Parkanlage"
Die als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" ausgewiesenen Flächen sind als naturnaher Park mit Ruderal- und Wiesenflächen und Laubgehölzen (Pflanzliste siehe Begründung Kap. 8.4.3) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Auf der festgesetzten öffentlichen Grünfläche sind nur bauliche Anlagen bzw. Flächenbefestigungen zulässig, die dem festgesetzten Zweck der Grünfläche dienen.

2.6 Niederschlags- / Oberflächenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen ist der Kanalisation zuzuführen.
Das Niederschlags- / Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken kann in die Kanalisation abgeführt oder auf den privaten Grundstücken versickert, zur (Nutz-) Gartenbewässerung aufgefangen oder als Brauchwasser verwendet werden, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

2.7 Erhalt von Laubbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

Die vorhandenen Laubbäume sind zu erhalten, vor schädigenden Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen zu schützen und bei Abgang zu ersetzen.

2.8 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

Innerhalb dieser Flächen (1) sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Befestigung des 1,20 m bis 1,50 m breiten Fußweges ist mit Schotter / Grus zulässig.

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 Hessische Bauordnung)

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. IV/33 "Altanewiesenweg/Hinter den Trieschhöfen / Niederfeldstr. / Am Kreuzstein" werden aufgehoben und durch die Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes Nr. IV/33 "Altanewiesenweg" (zugleich 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. IV/33 Altanewiesenweg/Hinter den Trieschhöfen/Niederfeldstr./Am Kreuzstein") ersetzt.

3.1 Stellplätze

Die Zahl der notwendigen Stellplätze richtet sich nach § 2 Abs. 1 der Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder vom 01.03.2004 für das Gebiet der Stadt Kassel.

3.2 Grundstücksfreiflächen

Im **WR1** sind mindestens 60% und im **WR2** mindestens 50% der privaten Grundstücksflächen (als Grün- / Gartenfläche anzulegen und zu unterhalten. Angerechnet werden alle Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau.

In den **WR-Gebieten** sind je angefangene 250 m² Grundstücksfläche mindestens 1 standortgerechter Laubbaum- oder Obstbaumhochstamm mit einem Mindeststammumfang von 12 - 14 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Alternativ können je zu pflanzenden Baum auch 10 Laub- oder Obststräucher (Pflanzgröße 100 cm) gepflanzt werden. Bei Ausfall der Gehölze sind diese nachzupflanzen (Pflanzliste siehe Begründung Kapitel 8.4.3).

Vorhandene oder für Stellplätze zu pflanzende Laub- / Obstbäume sind anrechenbar. Die gesamten Pflanzmaßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme durchzuführen, d.h. spätestens in der nach Abschluss der Bautätigkeit folgenden Vegetationsperiode.

3.3 Verbrennungsverbot, Brennstoffeinsatz

Sofern kein Anschluss an das Fernwärmenetz erfolgt, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für Neubauvorhaben und Ersatzinvestitionen nur mit Erdgas oder Heizöl EL betriebene Niedrigtemperatur-Feuerungsanlagen und Feuerungsanlagen mit Brennwertnutzung zugelassen, die den aktuellen Forderungen des Umweltzeichens "Blauer Engel" genügen.

3.4 Oberflächenbefestigungen

Die Befestigung der Grundstücke ist auf die notwendige Erschließung der Gebäude und Gebäudezuwegung sowie auf Terrassen zu beschränken.
Zufahrten, Zuwegungen, Stellplätze und Hofflächen sind in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen oder bei der Verwendung anderer Materialien so anzulegen, dass sie in seitliche Grünflächen entwässern können.

3.5 Zisternen

Der Einbau von unterirdischen oder in das Gebäude integrierten Zisternen ist zulässig (siehe Hinweise Pkt. 4.3).

4. HINWEISE

4.1 Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich des Planes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel (Baumschutzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung, zuletzt geändert am 19. Mai 2008.

4.2 Bodendenkmäler

Hinweis auf § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz: Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische und Paläontologische Denkmalpflege, oder der Gemeinde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

4.3 Bombenabwurfgebiet

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) ist daher vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Die Kosten für die Kampfmittelräumung sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten / Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.

4.4 Regenwassernutzungsanlagen

Anfallendes Dachflächenwasser kann in Sammelanlagen (Zisternen, 6 cbm Fassungsvermögen) zurückgehalten und als Brauchwasser im Haushalt (z.B. für die Toilettenspülung, Waschmaschine) und / oder zur Gartenbewässerung verwendet werden.

Bei Nutzung von Dachflächenwasser als Brauchwasser bzw. bei der Anlage der hierfür notwendigen Installationen sind die Trinkwasserordnung sowie die DIN 1946 und 1988, Teil 4 zu beachten.

Für Regenwassernutzungsanlagen sind die Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Kassel zu beachten.

4.5 Stellplatzsatzung

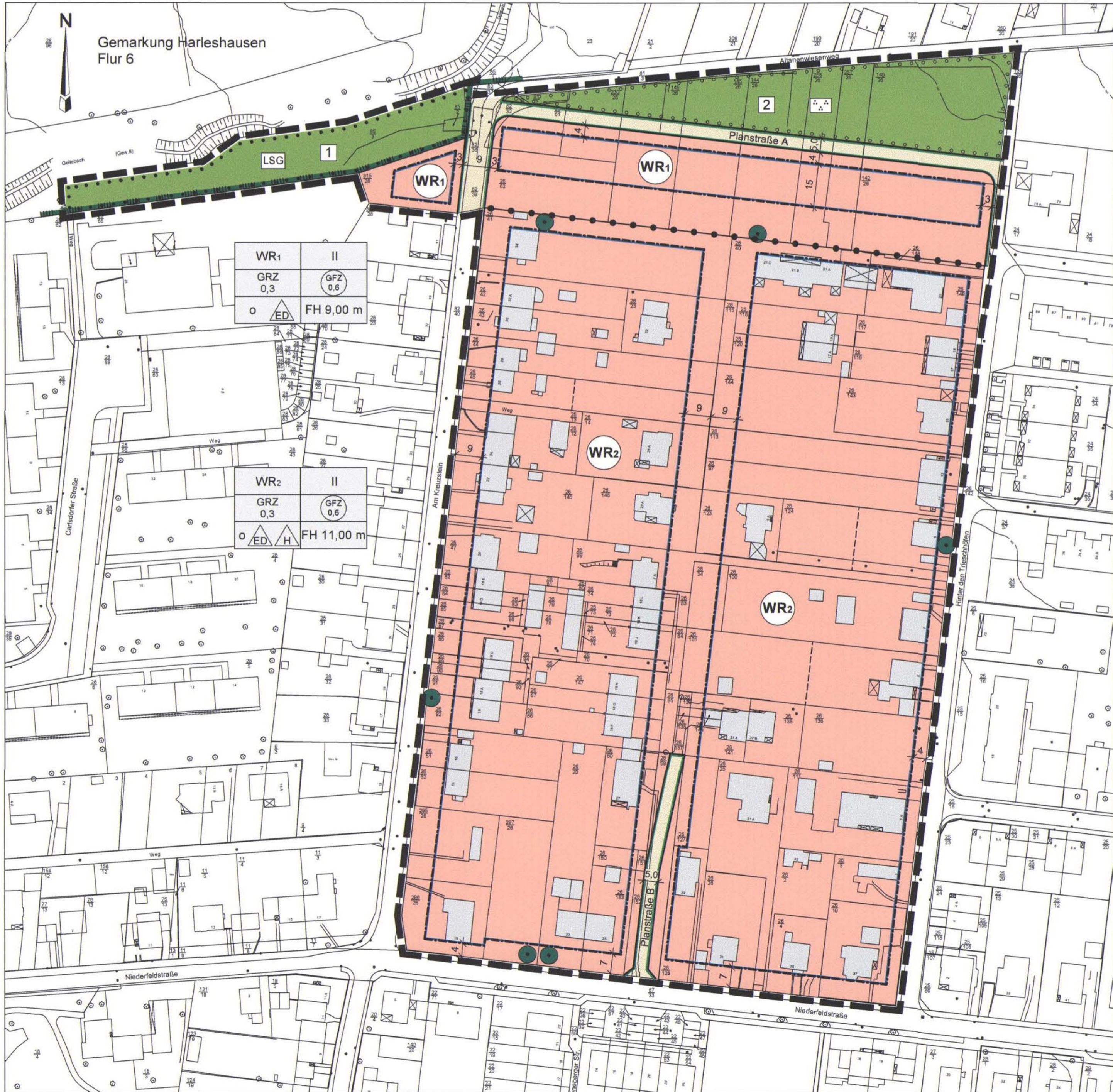
Anzahl, Größe und Gestaltung der erforderlichen Stellplätze und Garagen richten sich nach der Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder vom 01.03.2004 für das Gebiet der Stadt Kassel.

5. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Die im Geltungsbereich liegenden Flurstücke Nr. 85/2 und 85/3 sind Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes "Stadt Kassel". Es gelten die Bestimmungen der Landschaftsschutzverordnung vom 29.06.2006.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 21.12.2006
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geänd. 22.04.1993
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25.03.2002, zuletzt geänd. am 21.06.2005
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002, zuletzt geänd. 28.09.2005
- Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung - GaVO) vom 16.11.1995
- Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz HENatG) vom 4. Dezember 2006
- Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder der Stadt Kassel vom 01.03.2004
- Satzung zum Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) in der Stadt Kassel vom 19.05.2008



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

Kassel, den 06.02.2008

Kassel, den 07.02.2008

Vermessung und Geoinformation
gez. Ortseifen
Vermessungsdirktor

Der Magistrat
gez. Witté
Stadtrat

Stadtplanung und Bauaufsicht
gez. Spangenberg
Ltd. Baudirektor

Als Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 2 Abs. 2 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuches am 17.03.2008 Kassel, den 27.03.2008

Öffentlich auszulegen in der Zeit vom 28.04. bis einschließlich 30.05.2008

Kassel, den 22.04.2008

Die Stadtverordnetenversammlung
gez. Kaiser
Stadtverordnetenvorsteher

Der Magistrat
gez. Witté
Stadtrat

Hat öffentlich ausgelegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB vom 28.04.2008 bis einschließlich 30.05.2008. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekanntgemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 93 vom 21.04.2008

Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut öffentlich auszulegen in der Zeit vom bis einschließlich

Kassel, den 02.06.2008

Stadtplanung und Bauaufsicht
gez. Scheuch
Techn. Angestellter

Der Magistrat
Stadtrat

Hat erneut öffentlich ausgelegen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB vom bis einschließlich Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekanntgemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. vom

Als Satzung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BauGB am 26.01.2009

Kassel, den 02.02.2009

Die Stadtverordnetenversammlung
Stadtverordnetenvorsteher

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

Kassel, den 06.02.2009

Der Satzungsbeschluss wurde bekanntgemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 190 vom 18.08.2009 Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden.

Kassel, den 19.08.2009

Der Magistrat
Oberbürgermeister

Der Magistrat
Stadtrat

STADT KASSEL

documenta-Stadt

BEBAUUNGSPLAN NR. IV/33
"Altanewiesenweg"
(zugleich 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. IV/33 Altanewiesenweg/Hinter den Trieschhöfen/Niederfeldstr./Am Kreuzstein")

Stand: 08. August 2008 Maßstab: 1:1000

PLANUNGSBÜRO
pwf

Landschafts- & Städtebauarchitektur
Fahrmeier • Rühling • Weiland
Herkulessstraße 39 • 34119 Kassel
Fon: 0561-32322 • Fax: 0561-738666
email: info@pwf-kassel.de