

# PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

## 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**WR** Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,3 GRZ = max. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)  
Die Überschreitung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist bis zu 25 vom Hundert zulässig.

0,3 GFZ = max. Geschosflächenzahl (§ 20 BauNVO)  
Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen sind nicht in die Ermittlung der Geschosfläche einzubeziehen.

I max. Vollgeschosse

**Staffelgeschosse** (Laternengeschöß) sind nur zulässig, wenn eine maximale Gebäudehöhe von 6,50 m nicht überschritten wird und die Bruttogrundfläche max. 60 % der Bruttogrundfläche des Erdgeschosses beträgt.

TH 4,50 m max. Traufhöhe; gemessen von der Oberkante des natürlich anstehenden Geländes; angesetzt wird die mittlere Höhe bis zum Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.

FH 8,00 m max. Firsthöhe; gemessen von der Oberkante des natürlich anstehenden Geländes; angesetzt wird die mittlere Höhe bis zum Schnittpunkt der Dachfläche.

20° - 38° Dachneigung (Mindest- und Höchstmaß)  
Für Staffelgeschosse sind flachgeneigte Dächer ausnahmsweise zulässig; für Nebenanlagen sind ausschließlich flachgeneigte Dächer zulässig.

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

o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

E nur freistehende Einfamilienhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)  
Die Grenzabstände richten sich nach der HBO

## 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Streifenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

Einfahrt

## 5. Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind. Diese Flächen sind als Garten- bzw. Grünflächen anzulegen. Versiegelungen sind nicht zulässig.

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## 6. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Vorhandene Flurstücksgrenzen

23/1 Flurstücksbezeichnung

Empfohlene Parzellengrenzen

Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches sind nur nachrichtlich.

## FESTSETZUNGEN GEMÄSS BauGB + § 87 HBO

**Dachform**  
Zulässig sind: Satteldächer und Walmdächer.

**Dachgauben**  
Dachgauben sind nur zulässig, wenn die Dachneigung des Hauptdaches > 35° beträgt. Die Gesamtbreite aller Dachgauben einer Dachfläche darf max. 50 % der jeweiligen Traufänge betragen. Die maximale Breite einer einzelnen Dachgaube darf 3,00 m nicht übersteigen. Die Gauben müssen zum Ortsgang einen Abstand von mindestens 1,50 m haben.

**Dacheindeckung**  
Für Dacheindeckungen sind nur Materialien mit ziegelroten bis braunen Farbtönen zu verwenden, Schieferendeckungen und Dachbegrünungen sind zulässig. Solare oder verwandte Energiegewinnungsanlagen sind zulässig.

**Einfriedigungen**  
Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind als transparente Zäune und/oder als geschnittene Hecken der Pflanzliste 'Einfriedigungen' zulässig (siehe Begründung). Die Einfriedigungen müssen mindestens 1,00 m bis maximal 1,20 m hoch sein. Diese Festsetzung betrifft nicht die übrigen Grundstücksgrenzen. Einfriedigungen entlang von Grundstücksgrenzen sind nur sockellos, mit einer Bodenfreiheit von 10 cm zulässig.

**Oberflächenbefestigungen**  
Die Befestigung der Grundstücke ist auf die notwendige Erschließung der Gebäude und Gebäudezuwegung sowie auf Terrassen zu beschränken. Alle Wege und Platzflächen einschließlich der Stellplatzflächen sind in wasserundurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

**Grundstücksfreiflächen**  
Mind. 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Sträuchern zu bepflanzen (1 Strauch = 4 m²); Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum- oder Obstbaumhochstamm zu pflanzen; Die Bepflanzung der Freiflächen der Baugrundstücke ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen zu erhalten.

## Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches

Als zusätzliche Ausgleichsmaßnahme wird außerhalb des Geltungsbereiches, innerhalb der westseitigen PKW-Senkrecht-Parkbuchten in der Hainbuchenstraße, Höhe Haus Nr. 42 bis Haus Nr. 54, vorgesehen:  
- die Entsiegelung von Asphaltflächen für 14 Baumscheiben  
- Neupflanzung von 14 Laubbaum-Hochstämmen.  
Bei der Pflanzung ist darauf zu achten, daß die Bäume mittig in die Parkbuchten gepflanzt werden, so daß zu den innerhalb der angrenzenden Flächen verlaufenden unterirdischen Leitungen ein Abstand von 2,50 m eingehalten wird.

## Immissionsschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für Neubauvorhaben und Ersatzinvestitionen nur mit Erdgas oder Heizöl EL betriebene Niedrigtemperatur-Feuerungsanlagen bzw. Feuerungsanlagen mit Brennwertnutzung zugelassen, die den aktuellen Forderungen des Umweltschutzes 'Blauer Engel' genügen.  
Als Ausnahme sind mit Flüssiggas betriebene Heizungsanlagen zulässig, unter der Voraussetzung, daß keine oberirdisch sichtbare Lagerhaltung stattfindet, die Technischen Regeln Druckbehälter (TRB 600/610) 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.  
Die Verwendung von Holz in offenen Kaminen oder Kaminöfen kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Raumheizung unabhängig davon erfolgt.

## Hinweise

### Abwassersatzung

Für die Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken gilt die Abwassersatzung der Stadt Kassel.

### Regenwasserversickerung

Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Regenwasserversickerung wird von der Unteren Wasserbehörde erteilt.

### Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Heilquellenschutzgebietes Kassel-Wilhelmshöhe. Die für das Schutzgebiet geltenden Verbote der W 101 sind zu beachten.

### Stellplatzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.

### Bodendenkmale

Treten bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und sonstige Funde (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelette etc.) zu tage, so ist gem. §§ 19 und 20 DSchG das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte, Außenstelle Marburg, Ketzertbach 11, 35037 Marburg, unverzüglich zu informieren. Die Arbeiten sind vorübergehend einzustellen. In zu erteilende Baugenehmigungen ist die Anzeigepflicht gemäß § 20 DSchG aufzunehmen.

### Schutz des Mutterbodens (gem. § 202 BauGB)

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.

### Bombenabwurfgebiet

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen innerhalb eines Bombenabwurfgebietes.

**Rechtsgrundlagen:**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.12.1993, zuletzt geändert am 27.02.1998
- Hessischen Garagenverordnung (GAVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.11.1995
- Stellplatzsatzung der Stadt Kassel vom 03.06.1996
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.1998
- Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 20.12.1993, zuletzt geändert am 27.02.1998

