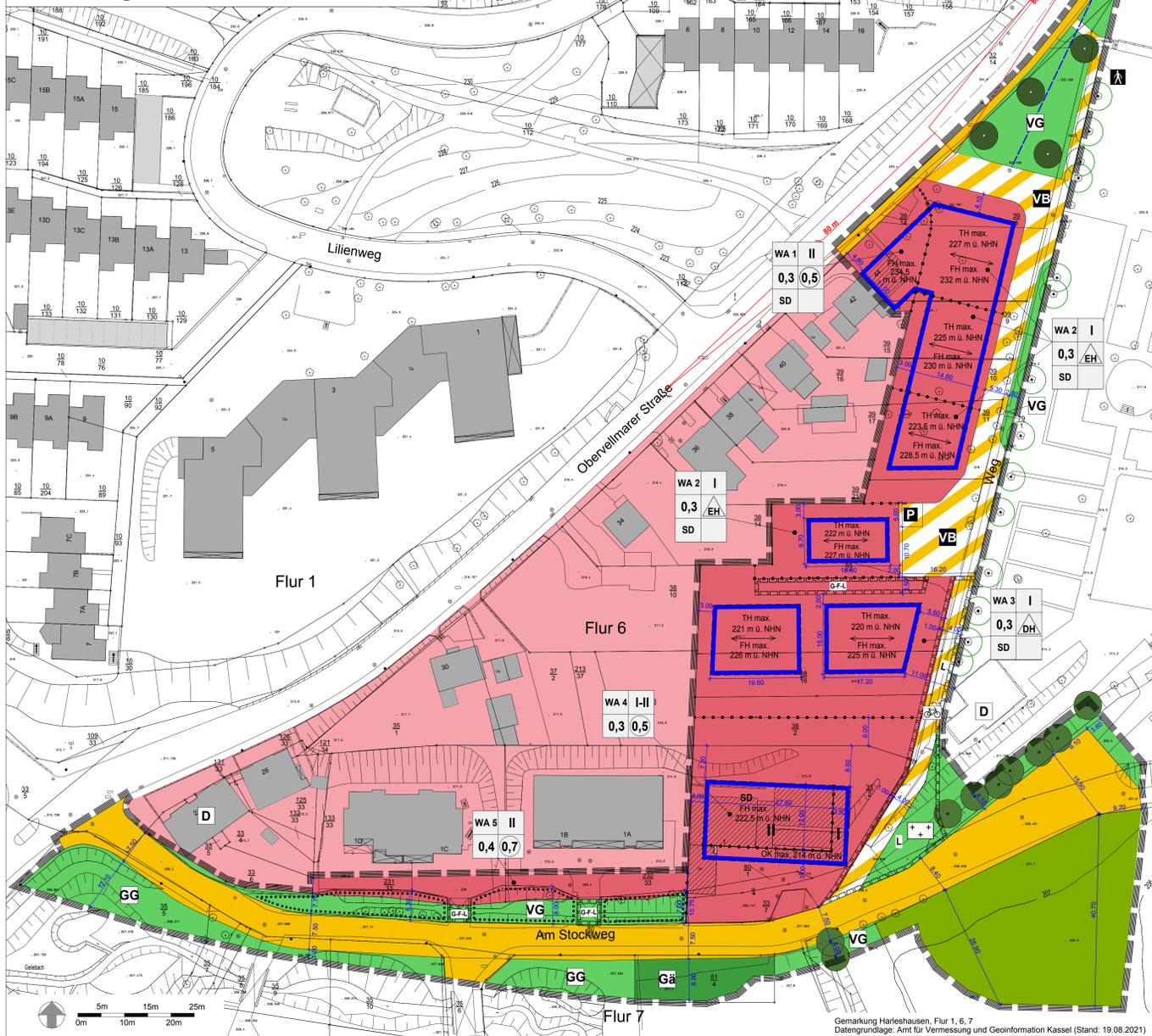


Bebauungsplan Nr. IV/60 A 'Am Stockweg'

Stand 17. August 2021



Gemarkung Harleshausen, Flur 1, 6, 7
 Datengrundlage: Amt für Vermessung und Geoinformation Kassel (Stand: 19.08.2021)

Textliche Festsetzungen nach BauGB

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 6 und Nr. 8 BauGB)**
 - Innere des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) und des Wohngebietes 5 (WA 5) sind folgende nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig:
 - Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
 - Innere des WA 2 sind folgende nach § 4 (2) § BauNVO allgemein zulässige sowie nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig:
 - Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Innere des WA 3 sind folgende nach § 4 (2) § BauNVO allgemein zulässige sowie nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig:
 - Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Innere des WA 4 sind folgende nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig:
 - Tankstellen.
- Für das WA 3 und WA 4 werden auf Grundlage des § 1 (5) BauNVO Gartenbaubetriebe als allgemein zulässig festgelegt.
- Innere des WA 1-3 sind pro Einzelgebäude und pro Doppelhaushälfte je eine Wohneinheit und eine Einliegerwohnung bis max. 35 m² zulässig.
- Innere des zeichnerisch festgesetzten Fläche WA 4 darf die zulässige Grundfläche durch die Flächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen innerhalb der Geländeoberfläche abweichend von § 19 (4) Satz 2 BauNVO gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
- Räume für freie Berufe im Sinne von § 13 BauNVO sind nur in untergeordneter Weise mit max. 15 % der Geschosfläche je Gebäude zulässig.

- Innere des WA 3 sind folgende nach § 4 (2) § BauNVO allgemein zulässige sowie nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig:
 - Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
 - Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke,
 - nicht störende Handwerksbetriebe,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie Tankstellen.
- Innere des WA 4 sind folgende nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig:
 - Tankstellen.
- Für das WA 3 und WA 4 werden auf Grundlage des § 1 (5) BauNVO Gartenbaubetriebe als allgemein zulässig festgelegt.
- Innere des WA 1-3 sind pro Einzelgebäude und pro Doppelhaushälfte je eine Wohneinheit und eine Einliegerwohnung bis max. 35 m² zulässig.
- Innere des zeichnerisch festgesetzten Fläche WA 4 darf die zulässige Grundfläche durch die Flächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen innerhalb der Geländeoberfläche abweichend von § 19 (4) Satz 2 BauNVO gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
- Räume für freie Berufe im Sinne von § 13 BauNVO sind nur in untergeordneter Weise mit max. 15 % der Geschosfläche je Gebäude zulässig.

- Im eingeschossig festgesetzten Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche im WA 4 ist lediglich ein Vollgeschoss und keine weiteren Nichte-Geschosse zulässig.
- Von den zeichnerisch festgesetzten Höhenbeschränkungen sind Anlagen zur Ausnutzung von Sonnenenergie bis zu einer maximalen Aufbauhöhe von 1 m und sonstige untergeordnete und notwendige technische Bauteile bis zu einer maximalen Aufbauhöhe von 2 m ausgenommen.
- Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - Ein Vortreten von den zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen ist ausschließlich bei untergeordneten Fassadenabschnitten (wie z.B. Erker und Gebäudeteilen (wie z.B. Balkone, Vordächer, Außenterrassen)) bis max. 1,50 m Tiefe zulässig.
Die Anlagen des § 8 (8) HBO (z. B. Terrassen) sind gemäß § 23 (5) BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - Bauliche Anlagen, die für einen Gartenbaubetrieb benötigt werden, können gemäß § 23 (3), Satz 3 BauNVO in den WA 3 und WA 4 auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
 - Innere des WA 2 sind ausschließlich Doppelhäuser zulässig. Bauliche Anlagen, die für einen Gartenbaubetrieb benötigt werden sind von dieser Regelung ausgenommen.

Zeichnerische Festsetzungen

Legende nach PlanZVO

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

- z.B. **WA 1** Allgemeines Wohngebiet,
- z.B. **II** Anzahl Vollgeschosse maximal (nach HBO-Definition)
- z.B. **0,3** Grundflächenzahl GRZ
- z.B. **0,5** Geschosflächenzahl GFZ

Flächenhöhen

- Flächenhöhen: Gebäudehöhe Firsthöhe FH / Oberkante OK
- Flächenhöhen: Flächenhöhen OK / Sonstige Dächer FH (in Meter über Normalhöhennull)
- Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung

Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- Baugrenze
- Nur Einzelhäuser zulässig
- Nur Doppelhäuser zulässig
- Firststirnung

Verkehrsflächen und Anschluss an Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche, öffentlich
- Bereiche mit besonderer Zweckbestimmung, öffentlich
- Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Fußweg
- Fuß- und Radweg
- Stellplätze

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- Nutzungszugunsten der Hinterlieger
- Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Ver- und Versorgungsunternehmen

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen, öffentlich
- Zweckbestimmung
- Friedhof
- Verkehrsbegleitgrün
- Gewässerbegleitgrün
- Grünflächen, privat
- Zweckbestimmung: Gärtnerei

Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 (1) Nr. 18 BauGB)

- Flächen für die Landwirtschaft

Bindungen für die Bepflanzung (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- zu erhaltende Bäume
- zu pflanzende Bäume

Örtliche Bauvorschrift (§ 9 (1) 1. HBO)

- Nur Satteldächer zulässig

Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Hinweise / Planunterlage

- Erhaltenswerte Bäume außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Festsetzung Nr. 5 und Hinweis Nr. 4)
- vorhandene Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches
- vorhandene Gebäude außerhalb des Geltungsbereiches
- Kulturdenkmal
- Flurstücknummer
- Flurstücksgrenze
- Geländehöhe Bestand
- Allgemeines Wohngebiet WA II (GRZ 0,4 / GFZ 0,7) nachrichtlich aus B-Plan Nr. IV/7 B (Örtlichem Harleshausen) vom 26.04.1975
- Sichtdreiecke
- Abwasserkanal (nachrichtlich)

Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung nach HBO

- Gestaltung von Gebäuden, Dachern... (z.B. 1. und 2. HBO)
- Dacheneindeckungen mit Materialien, die glänzende Oberflächen erzeugen, sind unzulässig.
- Innere des WA 1, 2 und 3 ist ausschließlich die Errichtung von Satteldächern zulässig.
- Dachgauben können als Ausschlag- oder Satteldachgauben mit einem Mindestabstand von 1 m von der Traufe errichtet werden.
- Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - § 9 (1) Nr. 20 BauGB
- Neue Ver- und Versorgungsleitungen haben einen Mindestabstand von 2,50 m zu Bäumen und Gehäusen einzuhalten.
- Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes...
- Maßnahmen zur Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
- Durch den Straßenkehrstreifen werden in Großteilen des Plangebietes die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 für Straßenverkehr von 55 dB(A) am Tage und 45 dB(A) in der Nachtzeit zum Teil wesentlich überschritten.

| WA 1 | L ₁ | R ₁ (dB) | WA 2 | L ₂ | R ₂ (dB) |
|---------|----------------|---------------------|--------|----------------|---------------------|
| NM = 73 | 43 | | W = 61 | 31 | |
| NO = 70 | 40 | | N = 59 | 30 | |
| SO = 61 | 31 | | O = 57 | 30 | |
| | | | S = 56 | 30 | |

| WA 2 | L ₂ | R ₂ (dB) | WA 3 | L ₃ | R ₃ (dB) |
|--------|----------------|---------------------|--------|----------------|---------------------|
| W = 69 | 39 | | W = 61 | 31 | |
| N = 69 | 39 | | N = 60 | 30 | |
| O = 60 | 30 | | O = 57 | 30 | |
| S = 61 | 31 | | S = 58 | 30 | |

- Für Büroräume gelten 5 dB(A) niedrigere R_{w,ges}-Werte, jedoch mindestens 30 dB.
- Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau- Schalldämm-Maße R_{w,ges} sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes zu der Grundfläche des Raumes gemäß DIN 4109-2:2018-01, Gleichung [32] mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung [33] zu korrigieren.
- Die Standorte der Bäume können bis zu 2 m von den zeichnerisch festgesetzten abweichen.
- Zusätzlich zu den zeichnerisch festgesetzten Gehölzpflanzungen sind in den WA 2 und WA 3 je angfangene 200 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Ordnung (oder Hochstamm-Obstbaum) - entsprechend der Artenliste nach 8.4 - zu pflanzen.
- Sämtliche Gehölze der festgesetzten Pflanzungen sowie die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, vor Beeinträchtigung zu schützen und bei Abgang gleichwertig durch Neupflanzungen zu ersetzen.
- Bei allen Gehölzen sind ausschließlich standortgerechte Arten zu verwenden - entsprechend der folgenden Liste:

| Bäume 1. Ordnung | Sträucher | Kornelkirsche |
|---|---------------------------|--------------------------|
| Quercus cerris | Cornus mas | Kornelkirsche |
| Quercus frainetto | Ungarische Eiche | roter Hartriegel |
| Quercus petraea | Trauben-Eiche | Haselnuss |
| Quercus robur | Stieleiche | Weißdorn |
| Tilia cordata | Winterlinde | Pflanzlicher Heckenrosen |
| Ulmus. S. (z. B. Ulmus laevis) | Ritter- Ulme | Schlehe |
| Mindestqualität: Hochstamm, 3xv. STU 16- 18cm | | Hundrose |
| Bäume 2. Ordnung | | Waldreue |
| Acer campestre | Feldahorn | Brombeere |
| Acer opalus | Schneeballstieliger Ahorn | Himbeere |
| Corpinus betulus | Hainbuche/Corpinus | schwarzer Holunder |
| | Baumhaue | Traubenholunder |
| Juglans regia | Walnuss | Wolliger Schneeball |
| Malus domestica | Gemeine Hainbuche | |
| Prunus avium | Vogelkirsche | |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere | |
| Mindestqualität: Hochstamm, 3xv. STU 16- 18cm | | |
| Bäume 3. Ordnung | | |
| Ornus mas | Kornelkirsche | |
| Crataegus laevigata | Rotdorn | |
| Crataegus monogyna | Weißdorn | |
| Fraxinus ornus | Blumen- Esche | |
| Prunus padus | Traubenkirsche | |
| Mindestqualität: Hochstamm, 3xv. STU 16- 18cm | | |
| Schnitthecken | | |
| Acer campestre | Feldahorn | |
| Corpinus betulus | Hainbuche | |
| Ligustrum vulgare | Liguster | |
| Mindestqualität: 2xv. m. Höhe 100- 125 cm | | |

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist
- Baumtenschutzverordnung (BaumtSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzieneverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist
- Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 117 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 103 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408) geändert worden ist
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGNatSchG) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I 2010 S.629), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318)
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318)
- Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVGG) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juni 2020 (GVBl. S. 430)
- Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) in der Fassung vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211), Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel (Baumschutzsatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Hinweise

- Bodenverunreinigungen: Sollten bei Erdarbeiten organoleptische Auffälligkeiten auftreten, ist unverzüglich die zuständige Behörde zu informieren.
- Artenschutz: Bei der Bepflanzung der Flächen sind die allgemeinen artenschutzrechtlichen Regelungen zu beachten.
- Licht-Immissionsschutz: Zur Minimierung der Beeinträchtigung von Insekten durch eine Steigerung der Beleuchtungsintensität im Zuge der Ausweisung von Wohngebieten wird für die Beleuchtung der Straßen und der Außenbereiche empfohlen, energieeffiziente und insektenfreundliche LED-Leuchten einzusetzen.
- Baumtenschutz: Im Geltungsbereich gelten die Bestimmungen der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung.
- Baumschutz: Bei allen Maßnahmen im Geltungsbereich ist die DIN 18920 (vegetationstechnische Landschaftsbau, Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen), die RAS-LG4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen, Landschaftsgestaltung, Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) sowie das "Merkmale über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsingenieurwesen in der jeweils aktuellen Fassung sind zu beachten.
- Immissionsschutz: In Teilen des Geltungsbereiches könnte es durch die L 3234 zu einer erhöhten Belastung durch Straßenverkehrslärm kommen. Die mögliche Überschreitung der relevanten Werte (DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", 16. BinSchV, TA Lärm) und ggf. das Erfordernis passiver Lärmschutzmaßnahmen ist im Verfahren zu prüfen.
- Gegen den Straßenbaustatusträger, können keinerlei Ansprüche auf Errichtung von Lärmschutzanlagen oder sonstige Forderungen, die mit den von den vorhandenen Straßen ausgehenden Emissionen zusammenhängen, gestellt werden.

Verfahrensvermerke - Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

| Planunterlagen hergestellt aus der Stadtkonferenz unter Zugrundelegung der Liegenschaftskarte durch Vermessung und Geoinformation der Stadt Kassel (Zustandsgemäß nach § 15 Abs. 3 Nr. 3 HVGG). | Aufgestellt, |
|---|---|
| Kassel, 25.10.2021 | Kassel, 09.09.2019 |
| Vermessung und Geoinformation | Der Magistrat |
| gez. Rus | Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz |
| Vermessungsdirektorin | gez. Nolda |
| Als Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB am 26.03.2019 | Öffentlich auszuliegen in der Zeit vom 25.11.2019 bis einschließlich 03.01.2020 |
| Kassel, 15.11.2019 | Kassel, 19.11.2019 |
| Die Stadtverordnetenversammlung | Der Magistrat |
| gez. Zeidler | gez. Nolda |
| Stadtverordnetenvorsteher | Stadtbaudirektor |
| Hat öffentlich auszuliegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 sowie § 4a Abs. 4 BauGB vom 25.11.2019 bis einschließlich 03.01.2020 Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekanntgemacht im Amtsblatt der Stadt Kassel Nr. 50 vom 15.11.2019. | Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszuliegen in der Zeit vom 12.10.2020 bis einschließlich 13.11.2020 |
| Kassel, 13.01.2020 | Kassel, 22.10.2020 |
| Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz | Der Magistrat |
| gez. Lindemann | gez. Nolda |
| Technischer Angestellter | Stadtbaudirektor |
| Hat erneut öffentlich auszuliegen gemäß § 4a Abs. 3 sowie § 4a Abs. 4 BauGB vom 12.10.2020 bis einschließlich 13.11.2020 Ort und Zeit der erneuten öffentlichen Auslegung wurden bekanntgemacht im Amtsblatt der Stadt Kassel Nr. 51 vom 02.10.2020 | Der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen wurde am 08.11.2021 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BauGB als Sitzung beschlossen. |
| Kassel, 17.11.2020 | Kassel, 15.11.2021 |
| Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz | Die Stadtverordnetenversammlung |
| gez. Lindemann | gez. Dr. van den Hövel |
| Technischer Angestellter | Stadtverordnetenvorsteherin |

Ausfertigung

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Kassel, 23.11.2021

Der Magistrat

gez. Geselle

Oberbürgermeister

Der von der Stadtverordnetenversammlung als Sitzung beschlossene Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden.

Kassel, 13.12.2021

Der Magistrat

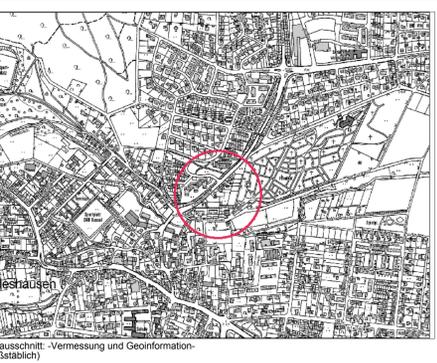
gez. Geselle

Oberbürgermeister

Der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen wurde am 08.11.2021 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BauGB als Sitzung beschlossen.

Kassel, 15.11.2021

Die Stadtverordnetenversammlung



Bebauungsplan Nr. IV/60 A 'Am Stockweg'

Maßstab 1 : 500 **Datum: 17. August 2021**

Kassel **documenta** Stadt

Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz

Planverfasser:

BAS Büro für Architektur und Stadtplanung
 Dipl.-Ing. Achitekt, Stadtplaner und Städtebauchitekt
 Querstraße 43
 34119 Kassel
 Tel.: 0561 / 7880870
 mail@bas-kassel.com