



Regelprofil Helmarhäuser Straße

Blick Richtung Nord, M. 1:200

Hinweise:
Denkmalschutz: Der historische Ortskern Harleshausen steht als "Gesamtanlage Am Kirchhof und Grebenstraße" unter Denkmalschutz. Der Bereich umfasst die Grundstücke Am Kirchhof 1-7, Grebenstraße 1-10, Wolfhager Straße 368-376. Einzeldenkmäler sind separat in der Plandarstellung gekennzeichnet.

Bodenkennlinie:
Treten bei Erdarbeiten Bodenkmale wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und sonstige Funde (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelette etc.) zutage, so ist gemäß §§ 19 und 20 Denkmalschutzgesetz das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte, Außenstelle Marburg, Ketzberch 11, 35037 Marburg, unverzüglich zu informieren. Die Arbeiten sind vorübergehend einzustellen.

Schutz des Mutterbodens:
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.

Verunreinigung des Erdreiches:
Die Grundstücke Oberveilmarer Straße 2 und 4 sind als Flächen erfasst, auf denen sich Betriebe befinden oder befanden, die mit wassergefährlichen Stoffen arbeiten, bzw. gearbeitet haben (sogenannte Verdachtsfälle). Hier können Verunreinigungen des Erdreiches nicht ausgeschlossen werden.

Bombenabwurfgebiet
Der räumliche Geltungsbereich befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet. Vor der Überbauung zuvor unversiegelter Bodenflächen bzw. bei der Änderung vorhandener Oberflächenversiegelungen in Verbindung mit Schichtarbeiten, ist eine Überprüfung (Sondierung) der betroffenen Eingriffsfäche erforderlich.

Abwasserentsorgung:
Für die Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken gilt die Abwasserentsorgung der Stadt Kassel. Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung wird von der Unteren Wasserbehörde erteilt.

Stellplatzsatzung:
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen oder Garagen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder für das Gebiet der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Baumschutzsatzung:
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Rechtsgrundlagen:
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 593)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986)
- Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert 23.10.2007 (BGBl. I S. 2470)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HBNatSchG) vom 04.12.2006 (GVBl. I S. 619), zuletzt geändert 12.12.2007 (GVBl. I S. 851)
- Hessisches Wasserrecht (HWG) vom 06.05.2005 (GVBl. I S. 305), zuletzt geändert 19.11.2007 (GVBl. I S. 792)
- Hessisches Forstgesetz (HFG) vom 10.09.2002 (GVBl. I S. 582), zuletzt geändert am 07.09.2007 (GVBl. I S. 567)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 01.04.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert 15.11.2007 (GVBl. I S. 757)
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert 06.09.2007 (GVBl. I S. 548).

Kartengrundlage:
Vermessung und Geoinformation
Auszug aus der Stadtgrundkarte 1 : 500
Projekt : Ortskern Harleshausen
Stand : November 2004

Festsetzungen durch Text

- Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. mit BauNVO)**
- 0 Allgemeines**
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. IV 7 B, rechtsverbindlich seit 26.04.1975, werden im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes aufgehoben.
- 1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 16 und 17 BauNVO)**
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA § 4 BauNVO)
Im WA sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch nicht ausnahmsweise zulässig.
- 1.2 Besonderes Wohngebiet (WB § 4a BauNVO)
Im besonderen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten auch nicht ausnahmsweise zulässig.
- 1.3 Im WA 2 darf die Traufhöhe 6,50 m nicht überschreiten.
- 1.4 Bezugspunkt für die Anzahl der Vollgeschosse und die Traufhöhe ist das gemittelte natürliche Geländeelevation der Grundfläche des jeweiligen Gebäudes oder Gebäudeteils.
- 1.5 Als Traufhöhe zählt das Maß zwischen dem oben genannten Bezugspunkt und dem Schnittpunkt, der sich zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante Dachhaut ergibt.
- 2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 BauNVO)**
Vor die Außenwand vortretende Bauteile und Vorbauten wie Gesimse und Dachvorsprünge sowie Hauseingangstreppen und deren Überdachungen, Erker und Balkone, die insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und von Nachbargebäuden mindestens 2,00 m entfernt bleiben, können die Baugrenze bis zu 1,50 m überschreiten.
- 3 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
Ebenerdig, nicht überdachte Stellplätze sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann z.B. in Form von breitflügeligen Pflaster, Rasenflügelplaster, Schotterterrassen, wassergebundenen Decken. Ergänzend kann die Entwässerung der Flächen in angrenzende Pflanzflächen erfolgen.
- 4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
Im WA 2 sind höchstens 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

- 5 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)**
- 5.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Brennstoffe gemäß 1. BImSchV § 3 Nr. 4 bis 13 in Feuerungsanlagen in Neubauräumen und bei Ersatzinvestitionen nur zulässig, soweit die Feuerungsanlagen bereits heute die Emissionsgrenzwerte der Stufe 2 gemäß 1. BImSchV § 5 (1) einhalten. Damit gilt für Staub ein Grenzwert von 0,02 g/m³ und für CO von 0,4 g/m³. Soweit vorhanden, sind aktuellere Anforderungen des Umweltzeichens „Blauer Engel“ einzuhalten. Die Verwendung fester fossiler Brennstoffe gemäß 1. BImSchV § 3 (1) Nr. 1 bis 3a (Kohle, Koks, Torf) ist unzulässig.
- 5.2 Anlagen, die unter die Verordnung zur Emissionsbegrenzung von leichtflüchtigen halogenierten organischen Verbindungen (2.BImSchV) fallen, sind nicht zulässig.
- 5.3 Als passive Lärmschutzmaßnahme sind bei Neu- und Umbauten von Gebäuden mindestens folgende resultierenden Schalldämm-Maße erf. R_w,res in dB der Außenbauteile einzuhalten:
- | Lärmpegelbereich nach DIN 4109 | Aufenthaltsräume in Wohnungen | Büro Räume und ähnliches | |
|---|-------------------------------|--------------------------|----------|
| Wolfhager Straße
Straßenfassade
Seitenfassade | V
IV | 45
40 | 40
35 |
| Oberveilmarer Straße
Straßenfassade
Seitenfassade | V
IV | 45
40 | 40
35 |
| Helmarhäuser Straße | III | 35 | 30 |
| Kronenstraße
Straßenfassade
Seitenfassade | IV
III | 40
35 | 35
30 |
- 6 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Strüchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**
- 6.1 Die festgesetzten Bäume und Hecken sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang durch gleichwertige standortgerechte Nachpflanzungen zu ersetzen.
- 6.2 Die zeichnerisch festgelegten Pflanzstandorte von Bäumen können nach technischer Erfordernis in alle Richtungen geringfügig verschoben werden.
- 6.3 Im Straßenraum der Helmarhäuser Straße sind mindestens 9 stadtklimafeste und standortgerechte Laubbäume gemäß Artenliste zu pflanzen.

- Baurechtliche Festsetzungen gemäß § 81 Hessische Bauordnung**
- 7 Dächer (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**
- 7.1 Im WA und WB sind nur Dächer mit einer Neigung von mindestens 35° zulässig. Im WA sind auch Dächer mit einer Neigung unter 35° zulässig, wenn sie begrünt sind.
- 7.2 Im gesamten Plangebiet sind die Dachdeckungen der Wohngebäude in den Farben rot, rotbraun, braun, grau und als begrünte Dächer zulässig.
- 7.3 Dachgauben sind zulässig, wenn sie insgesamt nicht mehr als 1/2 der zugehörigen halogenierten organischen Verbindungen (2.BImSchV) einnehmen und einen Mindestabstand von 1,50 m von der Seitenwand einhalten.
- 7.4 Die Dachflächen von neu zu errichtenden Garagen und Nebenanlagen mit einem Neigungswinkel kleiner 15° sind ab einer Mindestfläche von 10 m² zu begrünen.
- 7.5 Begrünte Dächer müssen eine Vegetationstragschicht (durchwurzelbare Schicht) von mindestens 8 cm Dicke haben und dauerhaft erhalten werden.
- 7.6 Solaranlagen sind zulässig.
- 8 Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**
Zäune müssen einen Mindestbodenabstand von 10 cm haben (Igeldurchlass).
- 9 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**
- 9.1 Je angefangene 300 qm Grundstücksfreifläche ist mindestens ein Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Vorhandene bzw. nach anderen Festsetzungen zu pflanzende Bäume werden angerechnet.
- 9.2 Die jeweils zwischen Straßengrenzlinie und Baugrenze/Baulinie befindlichen Grundstücksfreiflächen (Vorgärten) sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.
- Artenliste**
Straßenbaumpflanzungen
Wolfhager Straße
Helmarhäuser Straße
Bäume auf Privatgrundstücken
- Großkronige Bäume wie:
Esche (Fraxinus excelsior)
Robinie (Robinia pseudoacacia)
Winterlinde (Tilia cordata "Greenspire")
Feldahorn (Acer campestre)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Mehlbäuer (Sorbus aria)
Vogelbeere (Prunus avium)

Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurstücke erscheinenden städtischen Kartenwerk durch Vermessung und Geoinformation der Stadt Kassel. (Zuständigkeit nach § 15 Abs. 2 Nr. 3 HwVG.)	Aufgestellt: Kassel, den 08.06.2009 Der Magistrat Witte Stadtrat
Kassel, den 07.10.2009 Die Stadtverordnetenversammlung Kaiser Stadtrat	Kassel, den 27.10.2009 Der Magistrat Witte Stadtrat
Hat öffentlich ausliegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 Baugesetzbuch vom 02.11. bis einschließlich 04.12.2009. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 247 vom 23.10.2009.	Öffentlich ausliegen in der Zeit vom 02.11. bis einschließlich 04.12.2009. Öffentl. § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch erneut öffentlich ausliegen in der Zeit vom bis einschließlich
Kassel, den 07.12.2009 Stadtplanung und Bauaufsicht Lindemann Technischer Ansprechpartner	Kassel, den 18.10.2010 Der Magistrat Stadtrat
Hat erneut öffentlich ausliegen gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch vom bis einschließlich 04.12.2009. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 247 vom 23.10.2009.	Als Satzung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 Baugesetzbuch am 04.10.2010
Kassel, den 20.10.2010 Stadtplanung und Bauaufsicht Der Magistrat Oberbürgermeister	Kassel, den 01.11.2010 Der Magistrat Stadtrat
Der von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch ortsüblich bekanntzumachen.	Der Satzungsschluß wurde bekannt gemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 252 vom 21.10.2010. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden.
Kassel, den 20.10.2010 Der Magistrat Oberbürgermeister	Kassel, den 01.11.2010 Der Magistrat Stadtrat

STADT KASSEL
documenta-Stadt

Bebauungsplan IV/60 B "Ortskern Harleshausen"

PLANUNGSBEFUGTE	MAßSTAB	DATUM
	1 : 500	07.05.2010
GEZEICHNET	BLATTFORMAT	DATENANFRAGE
kk	97,8 x 84,1	ArchICAD 7
BEARBEITUNG	IV/60 B	

Koppling Architektur+Planung • 34125 Kassel
Waltstraße 2 B • Tel. 0561 / 57 999-24 Fax -25
arch.koppling@t-online.de