



WR	II
0,3	0,6
o	H = 11
2 WE	

WA 1	II
0,4	0,8
o	H = 11
3 WE	

WA 2	II
0,3	0,6
o	H = 11
3 WE	

Legende Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	maximale Gebäudehöhe
höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude	

Planzeichenerklärung

- Art und Maß der baulichen Nutzung**
- Reines Wohngebiet
 - Allgemeines Wohngebiet
 - Baugrenze
- Öffentliche Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsflächen
 - Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung öffentlicher Parkplatz
 - Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Zufahrt
- Grünflächen**
- Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünzug
 - Kinderspielplatz
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
- Wasserleitung unterirdisch
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Zu erhaltender Baum
 - Anzupflanzender Baum
 - Anzupflanzende Hecke
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Nachrichtliche Erläuterungen**
- Flurstücksgrenzen
 - Flurstücksnummern
 - Vermaßung in Metern
 - Fußweg im Grünzug



1 Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung §§ 1 - 4 BauNVO

1.1.1 Reines Wohngebiet § 3 BauNVO

Gemäß § 3 (2) und (4) BauNVO sind nur Wohngebäude zulässig. Die gemäß § 3 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO unzulässig.

1.1.2 Allgemeines Wohngebiet 1 § 4 BauNVO

Gemäß § 4 (2) Nr. 1 und 3 BauNVO sind Wohngebäude sowie Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Gemäß § 4 (3) Nr. 2 BauNVO können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen werden. Die gemäß § 4 (2) Nr. 2 und 3 BauNVO sonst allgemein zulässigen, der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke sind gemäß § 1 (5) BauNVO unzulässig. Die gemäß § 4 (3) Nr. 1 und 3 bis 5 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO unzulässig.

1.1.3 Allgemeines Wohngebiet 2 § 4 BauNVO

Gemäß § 4 (2) Nr. 1 und 3 BauNVO sind Wohngebäude sowie Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Gemäß § 4 (3) Nr. 2 BauNVO können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen werden. Die gemäß § 4 (2) Nr. 2 und 3 BauNVO sonst allgemein zulässigen, der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke können gemäß § 1 (5) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Die gemäß § 4 (3) Nr. 1 und 3 bis 5 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, §§ 16 - 22 BauNVO

Für das Maß der baulichen Nutzung werden folgende Festsetzungen als Obergrenze getroffen:

	WR	WA 1	WA 2
Grundflächenzahl GRZ	0,3	0,4	0,5
Geschossflächenzahl GFZ	0,6	0,8	0,6
Zahl der Vollgeschosse	II als Höchstmaß	II als Höchstmaß	II als Höchstmaß

Die Höhe baulicher Anlagen darf maximal 11 m betragen. Untergeordnete Bauteile wie Schornsteine sind davon ausgenommen. Unterer Bezugspunkt ist die geplante (Gehweg-) Höhe der grundstückerschließenden Verkehrsfläche. Gemäß § 22 (1) BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.

1.3 Zahl der Wohnungen § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude beträgt im WR zwei und im WA drei Wohnungen.

1.4 Lärmschutz § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Für Gebäude, die dem Wohnen dienen, sind zum Schutz vor Schallimmissionen bauliche Maßnahmen vorzusehen, die der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der Fassung des Entwurfs 2006 entsprechen.

1.5 Garagen § 12 BauNVO

Garagen und Carports sind gemäß § 12 (6) BauNVO nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.6 Bauliche Maßnahmen zum Einsatz erneuerbarer Energien (Solarenergie) § 9 (1) Nr. 23 BauGB

Für jedes Hauptgebäude ist eine Solaranlage (Fotovoltaik oder Solarthermie) zu errichten. Fotovoltaikanlagen sind mit einer Nennleistung von mindestens 2 kWp (Kilowatt peak) zu errichten. Solarthermische Anlagen sind mit einer Kollektorfläche von 1 m² je angefangene 20 m² Bruttogeschossfläche, mindestens jedoch einer Fläche von 4 m² je Anlage zu installieren. Doppel- und Reihenhäuser zählen hinsichtlich dieser Festsetzung zum Einsatz erneuerbarer Energien als ein Hauptgebäude. Die Solaranlagen sind verschattungsfrei in Südorientierung mit einem Neigungswinkel von 30° - 45° zu errichten.

1.7 Führung von Versorgungsleitungen § 9 (1) Nr. 13 BauGB

Versorgungsleitungen sind in unterirdischer Bauweise auszuführen.

2 Örtliche Bauvorschriften § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 HBO

2.1 Gestaltung baulicher Anlagen § 81 (1) Nr. 1 HBO

Dachgauben sind nur zulässig, wenn die Dachneigung mindestens 30° beträgt. Die Gesamtbreite aller Dachgauben einer Dachfläche darf maximal 50% der jeweiligen Traufhöhe betragen. Die Gauben müssen zum Ortsgang einen Abstand von mindestens 1,50 m haben.

2.2 Grundstücksfreiflächen § 81 (1) Nr. 5 HBO

Die Grundstücksfreiflächen sind im Sinne des § 8 HBO gärtnerisch anzulegen. Die Neupflanzung von Nadelgehölzen wird auf einen Anteil von 10 % der anzupflanzenden Bäume und Sträucher begrenzt. Je angefangener 250 m² Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, zu erhalten und zu pflegen. Erhaltene Bäume sind anrechenbar. An den festgesetzten Standorten in den Vorgärten im WR sind nur Bäume folgender Arten zu pflanzen: - Acer campestre (Feldahorn) - Sorbus aucuparia (Eberesche) - Amelanchier lamarckii (Felsenbirne) - Crataegus laevigata (Rothorn) Stellplätze und deren Zufahrten sind versickerungsoffen zu befestigen.

2.3 Verwendungsverbot von Brennstoffen, Festsetzung von Heizungsarten § 81 (2) HBO

Die Verwendung fossiler Festbrennstoffe (Kohle, Koks) ist unzulässig. Die Verwendung von Heizöl und Erdgas ist nur in Niedrigtemperatur-Anlagen und Anlagen mit Brennwertnutzung zulässig, die den aktuellen Forderungen des Umweltzeichens „Blauer Engel“ genügen. Zentrale Anlagen zur Verbrennung fester Biomasse (Holz) sind nur als automatisch beschickte Anlagen mit Leistungs- und Feuerungsregelung zulässig, die nach „DINplus“ oder „Blauer Engel“ zertifiziert sind.

2.4 Bußgeldvorschriften § 76 HBO

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den gemäß § 81 HBO festgesetzten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu fünfzehntausend Euro geahndet werden.

3 Nachrichtliche Übernahmen/Hinweise

3.1 Überlagerung rechtskräftiger Bebauungspläne

Mit dem Bebauungsplan Nr. IV/62 „Schloßbäckerstraße“ werden die rechtskräftigen Bebauungspläne IV 20 „Harleshäuser Straße, Auf der Schuhbach, Christbuchenstraße“ und IV 20 B „Schwarzenbergstraße“ teilweise überlagert. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. IV/62 treten die Bebauungspläne IV 20 und IV 20 B in deren überlagerten Bereichen außer Kraft.

3.2 Kampfmittel

Das Plangebiet befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich ehemaliger Flakstellungen. Vor Beginn von bodeneingreifenden Maßnahmen ist durch den Bauherrn eine systematische Überprüfung auf Kampfmittel durchzuführen zu lassen. Die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelfräumung im Land Hessen sind zu beachten.

3.3 Bodendenkmale § 9 (6) BauGB i.V.m. § 20 Denkmalschutzgesetz

Sollten Bodendenkmäler gefunden werden, so ist dieser Fund gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Diese Anzeige kann auch gegenüber der Stadt Kassel, Untere Denkmalschutzbehörde erfolgen. Hinweise auf Bodendenkmäler geben alte Steinsetzungen, Scherben, Knochen, Bodenfärbungen durch Holzzer-setzungen oder Metallgegenstände.

3.4 Lärm

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich von Bahnlärm. Dabei werden die Orientierungs-werte der DIN 18005 weder im WA - Allgemeines Wohngebiet (Tag 55 dB(A), Nacht 45 dB(A)) noch im WR - Reines Wohngebiet (Tag 50 dB(A), Nacht 40 dB(A)) überschritten.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Planzeichenerklärung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986).
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470).
- Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) vom 04. Dezember 2006 (GVBl. I S. 619), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Dezember 2007 (GVBl. I S. 851).
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548 f, insbes. S. 560 f).
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01. April 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. November 2007 (GVBl. I S. 757).
- Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 06. Mai 2005 (GVBl. I S. 305), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2007 (GVBl. I S. 792).
- Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVGG) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), verkündet am 20. September 2007.
- 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.

Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstehenden städtischen Kartennetz durch Vermessung und Geoinformation der Stadt Kassel (Zuständigkeit nach § 15 (2) Nr. 3 HVGG). Kassel, 14.09.2009

Vermessung und Geoinformation

gez. Westf. Vermessungsbezirksrat

Aufgestellt, Kassel, 15.09.2009

Der Magistrat Stadtplanung und Bauaufsicht

gez. Witte Stadtrat

gez. Spangenberg Ltd. Baudirektor

Als Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 des BauGB am 07.12.2009 Kassel, 09.12.2009

Die Stadtverordnetenversammlung

gez. Jordan Stadtverordnetenvorsteher

Öffentlich auszulegen in der Zeit vom 04.01.2010 bis einschließlich 05.02.2010 . Kassel, 14.12.2009

Der Magistrat

gez. Witte Stadtrat

Hat öffentlich ausliegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB vom 04.01. bis einschließlich 05.02.2010. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 298 vom 22.12.2009. Kassel, 11.02.2010

Stadtplanung und Bauaufsicht

gez. Lindemann Technischer Angestellter

Als Satzung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BauGB am 28.06.2010 . Kassel, 01.07.2010

Die Stadtverordnetenversammlung

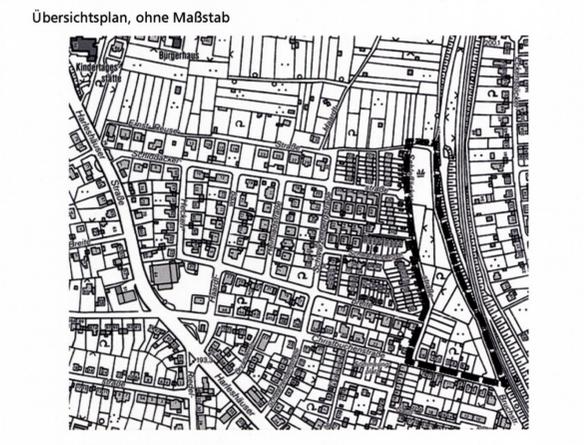
gez. Jordan Stadtverordnetenvorsteher

Der von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 des BauGB vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) ortsüblich bekannt zu machen. Kassel, 02.07.2010

Der Magistrat Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde bekannt gemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 157 vom 10./11.07.2010. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden. Kassel, 14.07.2010

Der Magistrat Stadtrat



STADT KASSEL

documenta-Stadt - Stadtplanung und Bauaufsicht - Bebauungsplan Nr. IV / 62 "Schloßbäckerstraße"

Planungsgruppe Nord GEMEINSCHAFT FÜR STADT- UND VERKEHRSPLANUNG PGN

Maßstab 1 : 1000 Stand 16. Juli 2009

Dörmbergstraße 17 • D-34119 Kassel • Telefon 05 61 / 8 07 58 0 • Fax 05 61 / 8 07 58 58