



Zeichnerische Festsetzungen - Legende nach PlanZVO

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

GR 200 max. Grundfläche in m²
 GF 600 max. Geschossfläche in m²
 TH 10,0 maximale Traufhöhe TH im Mittel in m ü GOK
 FH 12,5 maximale Gebäude-/Firsthöhe FH im Mittel in m ü GOK

überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

St Flächen für Stellplätze

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

Bereiche für Grundstückszufahrten Einfahrt/Ausfahrt

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht G-F-L zugunsten der Anlieger / Hinterlieger

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

● zu pflanzende Bäume
 ●●●● Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
 ●●●● Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes

Hinweise / Planunterlage

■ geplanter Neubau (Projektion Umriss)
 ■ vorhandene Gebäude / Gewächshäuser
 27/30 Flurstücksnummer
 — Flurstücksgrenze

7. Gebiete, in denen bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen (§ 9 (1) Nr. 23a BauGB)

7.1 Die Verwendung fester Brennstoffe gemäß 1. BImSchV § 3 (1) Nr. 1 bis 5 (Kohle, Koks, Torf, Stückholz) zum Betrieb von Heizanlagen ist nicht zulässig.

7.2 Anlagen, die unter die Verordnung zur Emissionsbegrenzung von leichtflüchtigen halogenierten organischen Verbindungen (2. BImSchV) fallen, sind nicht zulässig.

8. Maßnahmen zum passiven Schallschutz an Gebäuden (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

8.1 Im Falle einer Wohnnutzung sind die individuellen Wohn- und Schlafräume überwiegend nach der von der Wolfhager Straße abgewandten Seite, also nach Nordosten, auszurichten.
 Im Falle einer Wohnnutzung ist für die Gesamtaußenbauteile unter Berücksichtigung der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau - Tabelle 8' ein resultierendes Schalldämm-Maß R_w, res. nachzuweisen, das den Forderungen der DIN 4109 für Lärmpegelbereich IV entspricht. Ein entsprechender Nachweis zu Satz 1 und 2 ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung nach HBO

9. Dächer, Dachterrassen - § 81 (1) Nr. 1 HBO

9.1 Mindestens 50 % des oberen Gebäudeabschlusses ist als Satteldach mit einer Neigung von mindestens 30° bis maximal 45° auszubilden.
 Neben den in Satz 1 genannten Dachformen sind flache oder flach geneigte Dächer - auch Dachterrassen - zulässig, wenn hiervon mindestens ein Flächenanteil von 50 % extensiv begrünt und dauerhaft erhalten wird. Die Dicke der Vegetationsschicht (durchwurzelbare Schicht) muss hierbei mindestens 8 cm, bei Verwendung von vor-kultivierten Vegetationsmatten und entsprechender Wasserspeicherschicht mindestens 3 cm betragen. Bei der Herstellung von Dachterrassen muss die Dicke der Vegetationsschicht (durchwurzelte Schicht) mindestens 40 cm, bei Verwendung von Filterschichten und Wasserspeicherschichten mindestens 25 cm betragen.

9.2 Dacheindeckungen mit Materialien, die glänzende Oberflächen erzeugen, sind unzulässig. Fotovoltaik-Anlagen sind hiervon ausgenommen.

10. Werbeanlagen - § 81 (1) Nr. 1 HBO

10.1 Lichtwerbung ist nur in dem ca. 5 m breiten westlichen Abschnitt an der zur Wolfhager Straße ausgerichteten Gebäudefassade bis max. 6,50 m über Geländeoberkante und nur im Zeitraum zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr zulässig.
 Die durch flächige Lichtwerbung (Lichtkasten) beanspruchte Fassadenfläche darf insgesamt 5 m² nicht übersteigen. Leuchtreklame mit bewegtem Licht ist unzulässig.

10.2 Hinweisschilder im Bereich der Gebäudevorfälle sind nur bis zu einer Fläche von insgesamt 2 m² zulässig.

10.3 Fahnenmaste als Werbeträger und Pylone sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig.

11. Behandlung Niederschlagswasser - § 81 (1) Nr. 1 HBO

11.1 Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser ist getrennt zu sammeln und auf dem Grundstück zu verwenden oder zu versickern.

12. Einfriedungen - § 81 (1) Nr. 3 HBO

12.1 Zur Einfriedung der Grundstücke sind an den dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Grenzen ausschließlich folgende Bauweisen - auch in Kombination - zulässig:
 - Mauern
 - Laubgehölzhecken
 - Holz-Staketenzäune oder Metallzäune mit senkrechter Gliederung
 Zur Einfriedung der Grundstücke an den nicht in Satz 1 genannten Grenzen sind zusätzlich auch Maschendrahtzäune in Verbindung mit Laubgehölzhecken zulässig.

12.2 Die maximale Höhe von Einfriedungen beträgt an den dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Grenzen 1,20 m, an allen anderen Grenzen 1,80 m.

13. Grundstücksfreiflächen, Stellplätze - § 81 (1) Nr. 4 und 5 HBO

13.1 Mindestens 50 % der nicht überbauten Flächen sind als gärtnerisch gestaltete Freifläche anzulegen und zu unterhalten. Die Begrünung hat mit standortgerechten einheimischen Arten entsprechend 6.1 und 6.3 zu erfolgen.

13.2 Auch die nicht gärtnerisch genutzten Freiflächen wie Zufahrten, Stellplätze sind in wasserdrainierbarer Bauweise (Pflasterung mit mindestens 15 % Fugenanteil, Schotterterrassen, wassergebundene Decke o. ä.) als teilversiegelte Flächen herzustellen. Die Vermörtelung von Fugen ist unzulässig.
 Die Flächen, die wegen funktionaler Erfordernisse (z.B. rollstuhlgerecht) einen höheren Versiegelungsgrad erfordern, sind hiervon ausgenommen.

13.3 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind 11 Stellplätze herzustellen, zwei davon rollstuhlgerecht. Die Stellplätze sind zum öffentlichen Straßenraum hin mit einem 1,00 m breiten Hecken- oder Holzstreifen einzufassen und mit standortgerechten einheimischen Bäumen entsprechend 6.1 einzuzüchten, mindestens 1 Baum je 3 Stellplätze.

13.4 Die Flächen zur Aufnahme von Abfall- und Wertstoffbehältern sind durch bauliche oder gärtnerische Maßnahmen so zu gestalten, dass sie vom öffentlichen Straßenraum nicht direkt einsehbar sind.

Hinweise

1. **Lärmvorbelastung**
 Der Geltungsbereich ist aufgrund der Nähe zur Wolfhager Straße (B 251) als lärmvorbelastetes Gebiet einzustufen. Die zu erwartenden Werte können über den Orientierungswerten der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) liegen. Entschädigungsansprüche werden sowohl gegenüber der Bundesrepublik Deutschland wie auch gegenüber der Stadt Kassel ausgeschlossen.

2. **Gehölze-Artenliste**
 Für alle Pflanzungen sind vorzugsweise die Arten der folgenden Liste zu verwenden (Empfehlung):
Bäume
 Feld-Ahorn (Acer campestre)
 Rotahorn (Acer rubrum)
 Feisenbäume (Ameiandier laevis)
 Weißbuche (Betula verrucosa)
 Hainbuche (Carpinus betulus)
 Baumhasel (Corylus colurna)
 Rottorn (Crataegus laevigata)
 Weißdorn (Crataegus monogyna)
 Vogelkirsche (Prunus avium)
 Traubenkirsche (Prunus padus)
 Robinie (Robinia pseudoacacia)
 Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
 Winterlinde (Tilia cordata)
 sowie Obstgehölze
Sträucher
 Feld-Ahorn (Acer campestre)
 Hartriegel (Cornus sanguinea)
 Hainbuche (Carpinus betulus)
 Hasel (Corylus avellana)
 Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
 Holunder (Sambucus nigra)
 Hundrose (Rosa canina)
 Kornelkirsche (Cornus mas)
 Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
 Schneeball (Viburnum opulus)
 Schlehe (Prunus spinosa)
 Traubenholunder (Sambucus racemosa)
 Weißdorn (Crataegus monogyna)
 Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)

3. **Stellplatzsatzung**
 Soweit nicht anders in diesem Bebauungsplan festgesetzt, gelten die Bestimmungen der Stellplatzsatzung in der jeweils gültigen Fassung.

4. **Kunstwerk '7000 Eichen'**
 Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist nicht von dem Kunstwerk '7000 Eichen' betroffen

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548).
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548).
 Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509).
 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I, S. 95).
 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2013 (BGBl. I, S. 734).
 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I, S. 95).
 Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 02. Juli 2013 (BGBl. I, S. 1943).
 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Dezember 2012 (GVBl. S. 590).
 Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I 2011, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. S. 622).
 Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Dezember 2011 (GVBl. I, S. 786).
 Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 62 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. S. 622).
 Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVGG) vom 06.09.2007 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 27. September 2012 (GVBl. I, S. 290).
 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

Verfahrensvermerke - Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstehenden städtischen Kartenwerk durch Vermessung und Geoinformation der Stadt Kassel (§ 15 Abs. 2 Nr. 3 HVGG).	Aufgestellt, Kassel, 28.05.2013 Der Magistrat gez. Nolda Stadtbaurat
Vermessung und Geoinformation gez. Wessel Vermessungsleiter	Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz gez. Spangenberg Lfd. Baudirektor
Als Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB am 01.07.2013.	Öffentlich auszulegen in der Zeit vom 15.07.2013 bis einschließlich 23.08.2013.
Kassel, 05.07.2013 Die Stadtverordnetenversammlung gez. Friedrich Stadtverordnetenvorsteherin	Kassel, 09.07.2013 Der Magistrat gez. Nolda Stadtbaurat
Hat öffentlich ausgelegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB vom 15.07.2013 bis einschließlich 23.08.2013. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekanntgemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 154 vom 06.07.2013.	Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen in der Zeit vom bis einschließlich
Kassel, 26.08.2013 Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz gez. Lindemann Technischer Angestellter	Kassel, Der Magistrat Stadtbaurat
Hat erneut öffentlich ausgelegen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom bis einschließlich Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekanntgemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. vom	Der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen wurde am 27.01.2014 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Kassel, Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz Technischer Angestellter	Kassel, 31.01.2014 Die Stadtverordnetenversammlung Stadtverordnetenvorsteherin

Ausfertigung
 Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausfertigt.
 Kassel,
 Der Magistrat

 Oberbürgermeister

Der von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
 Kassel, 24.2.2014
 Der Magistrat

 Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde bekanntgemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 154 vom 11.02.2014. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden.
 Kassel, 21.3.14
 Der Magistrat

 Stadtbaurat

Änderungsvermerke		
		03
		02
		01
Änderung / Bemerkung:	Datum:	durch:
gezeichnet:	10.04.2013	J. Scharf



vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr. IV / 64

'Wolfhager Straße 334'

Maßstab 1 : 500 **Datum: 11. September 2013**

Kassel documenta Stadt **BAS**

Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz

Büro für Architektur und Stadtplanung
 Holger Möller
 Dipl.-Ing., Architekt,
 Stadtplaner und Städtebauarchitekt

Querallee 43
 34119 Kassel
 Tel.: 0561 / 7880870
 Fax: 0561 / 710405
 mail@bas-kassel.com