

Kartengrundlage: Stadt Kassel – Vermessung und Geoinformation – (Gemarkung Nordhausen; Flur 4; Flur 7, Stand: 01/2021)

Zeichnerische Festsetzungen (nach PlanZV)

- Art der baulichen Nutzung** (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - WR** Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - GRZ** Grundflächenzahl
 - GFZ** Geschossflächenzahl
 - TH** Traufhöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - o** offene Bauweise
 - SD** nur Satteldach zulässig
 - B** Baugrenze
- Verkehrsräume** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, Abs. 6 BauGB)
 - F+R** Straßenverkehrsflächen
 - F+R** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses** (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
 - W** Wasserflächen
- Flächen für die Landwirtschaft** (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 18a und Abs. 6 BauGB)
 - L** Flächen für die Landwirtschaft
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - B** Bäume erhalten
 - ND** Naturdenkmal
 - S** Sträucher erhalten
 - U** Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz** (§ 9 Abs. 4, § 172 Abs. 1 BauGB)
 - D** Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Sonstige Planzeichen**
 - G** mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 - L** mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 - G** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - U** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - A** Altlasten (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

- ### Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen
- LSG** Landschaftsschutzgebiet der Stadt Kassel
 - F** Flurgrenze
 - F** Flurstücksgrenze
 - F** Flurstücksnummer
 - B** Bestand Bäume
 - Z** Zaun
 - B** Bestand Gebäude
 - B** Böschung
 - 13** Vermaßung in Metern
 - F** Füllschema der Nutzungsschablone
- | Art der baulichen Nutzung | Geschossflächenzahl | Grundflächenzahl |
|---------------------------|---------------------|------------------|
| WA 1 | 0,8 | 0,4 |
| WA 2 | 0,8 | 0,4 |
| WR | 0,5 | 0,25 |

Textliche Festsetzungen

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)
 - Im WA 1 und 2 sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
 - Für alle Grundstücke im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Art der baulichen Nutzung Reines Wohngebiet -WR- gem. § 3 BauNVO festgesetzt.
 - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO und § 20 Abs. 3 BauNVO (1968))
 - Die Angaben zur Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sind der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil zu entnehmen. Sie gelten als Höchstwerte.
 - Für alle Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Geschossflächenzahl (GFZ) nach § 20 Abs. 3 BauNVO (1968) festgesetzt.
 - Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Anzahl an zulässigen Vollgeschossen (Z) sowie der Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe TH) entsprechend den Angaben in der Planzeichnung bestimmt.
 - Bei der Bestimmung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen gilt als Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) die Höhenlage der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bei Flachdächern die Attika des Vollgeschosses. Als unterer Bezugspunkt gilt in allen Fällen die Höhenlage der vorhandenen Geländeoberfläche in der Mitte der Erschließungsstraße zugewandten Gebäuseite.
 - Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Die Angaben zur Bauweise sind der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil zu entnehmen.
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die entsprechend gekennzeichneten Flächen werden als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten eines beschränkten Personenkreises (Eigentümer der angrenzenden Grundstücke) festgesetzt. In den gekennzeichneten Flächen, in denen Kanäle für die Ableitung von Niederschlags- und Schmutzwasser sowie Versorgungsleitungen verlegt wurden, sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.
 - Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Der „Nordhäuser Kellersbach“ und sein Ufersaum ist zu schützen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.
 - Gestalterische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 und 3 HBO)
 - Dächer**
 - Im WA 2 sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 50° zulässig.
 - Glasierte Dacheindeckungen sind im WA 2 nicht zulässig.
 - Drempel und Drempelhöhen**

Im WA 2 sind Drempel bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Die Drempelhöhe wird von der Oberkante Fertigfußboden bis Oberkante Dachhaut gemessen.
 - Maßnahmen zur Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Lärmschutz**

Bei Neubauten oder Fassadenrenovierungen entlang der Korbacher Straße ist die DIN 4109 - Teil 1, Schallschutz im Hochbau, in der aktuellen Fassung, zu beachten und umzusetzen. Durch eine entsprechende Anordnung der Baukörper sowie der Aufenthalts- und Schlafräume soll eine Reduzierung der Lärmbelastung für die Bewohner unterstützt werden.
 - Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften** (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 - Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes**

Das Naturdenkmal im Kreuzungsbereich Korbacher Straße / Felchenstraße ist zu schützen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.
 - Allgemeine Hinweise und Empfehlungen**
 - Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz**

Innerhalb der Gesamtanlage nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 DSchG bedarf gemäß § 16 Abs. 1 HDSchG der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer eine bauliche Anlage zerstört oder beseitigen, an einen anderen Ort verbringen, umgestalten oder Instand setzen oder mit Werbeanlagen versehen will.
 - Landschaftsschutzgebiet (LSG)**

Die Landschaftsschutzgebietsgrenze ist eine Übernahme aus der Verfügung des Regierungspräsidiums Kassel vom 19.10.2007. Des Weiteren ist die aktuelle Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Stadt Kassel“ anzuwenden.
 - Bodendenkmale** (§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 20 Denkmalschutzgesetz)

Sollten Bodendenkmale 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 Holzzersetzungen oder Metallgegenstände.
 - Kampfmittel**

Die Auswertung von Kriegsflugbildern hat ergeben, dass sich der Planbereich in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss daher im gesamten Planbereich grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag von Oberboden) ist vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Die allgemeinen Bestimmungen für Kampfmittelräumung im Land Hessen sind zu beachten. (Kontakt: Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt, Tel. 06151/12-6501, www.rpdarmstadt.hessen.de).

- Altlasten**

Im Geltungsbereich liegt ein beim HLNUG geführten Altflächendatensatz des Landes Hessen gelisteter Altstandort in Form eines ehemaligen Tankschutz-Betriebs (Korbacher Straße 241). Der Betrieb ist mit der Branchenklasse 3 bewertet. Gemäß dem Branchenkatalog zur Erfassung von Altstandorten (HULG, Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4) birgt diese Branchenklasse ein Gefährdungspotential für die Umwelt sowie den Menschen und wird als mittel eingestuft. Ergeben sich bei bodeneingreifenden Maßnahmen bei dieser oder weiteren Flächen im Geltungsbereich Hinweise auf eine schädliche Bodenveränderung oder sonstige Anzeichen, die einen Altlastenverdacht begründen können, ist das Regierungspräsidium Kassel unverzüglich zu informieren.
- Stellplatzsatzung**

Für den Geltungsbereich ist die „Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder“ für das Gebiet der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich.
- Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsflächen (FGSV)**

Es wird empfohlen die Regelwerke der FGSV zum Fahrradparken (Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs-EAR und "Hinweise zum Fahrradparken") bei der Planung der Fahrradabstellplätze zu beachten.
- Baumschutzsatzung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind durch öffentlich-rechtliche Baulasten und privatrechtliche Grundbucheinträgen zu sichern.
- „Kunstwerk 7000 Eichen“**

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist nicht von dem „Kunstwerk 7000 Eichen“ betroffen.
- Brandschutz**
 - Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor oder hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Die Feuerwehzufahrten müssen bis zu einer Höhe von 3,50 m von Bewuchs freigehalten werden.
 - Flächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14090 auszulegen. Zu- und Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 16 t befahren werden können. Decken, die befahrbar sind, müssen der DIN 1055-3 (3:2006 Ziffer 6.4.4) entsprechen.
 - Bei der Begründung und Bepflanzung der Grundstücke ist im Falle der Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über Leitern der Feuerwehr zu gewährleisten, dass Stellflächen für Feuerwehrleitern (tragbare Leitern oder Feuerwehrdreileitern) vor den entsprechenden Fenstern der Nutzungseinheiten dauerhaft von Bewuchs frei bleiben.
 - Es ist eine ausreichende Löschwasserversorgung (DVGW-Arbeitsblatt W 405) in einem Umkreis von 300m über Hydranten im Abstand von nicht mehr als 100 m sicher zu stellen. Der Löschwasserbedarf beträgt 96 m³/h über eine Dauer von 2 Stunden.
 - Einrichtungen für die Feuerwehr wie z.B. Hydranten und Einspeisevorrichtungen sind gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 und W331 auszuführen und ständig von Bewuchs frei zu halten.
 - Die Objekte sind zugangseitig dauerhaft und gut sichtbar mit Hausnummern zu versehen. Bei weit zurückliegenden Gebäuden sind entsprechende Hinweistafeln ab der öffentlichen Verkehrsfläche vorzusehen.

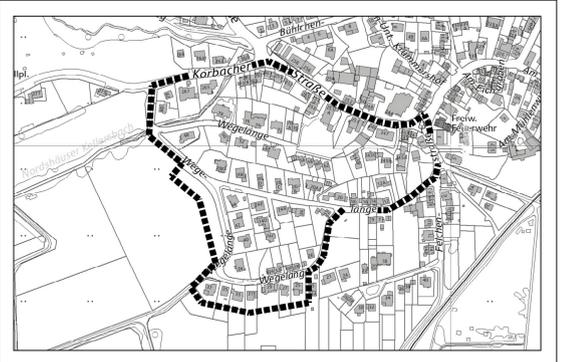
Rechtsgrundlagen (Stand: Nov. 2020)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440).
 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254).
 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513).
 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432).
 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I 2010 S. 629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 314).
 Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes 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 Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. August 2018 (GVBl. S. 366).
 Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVGG) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 3. Mai 2018 (GVBl. S. 82).
 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.

Katasterkarte aktualisiert	17.03.2021	05
Änderung der Baugrenzen im Bereich Leitungsrecht	14.10.2020	04
div. Änderungen in textl. Festsetzungen, Rechtsgrundlagen u. Verfahrensmerkmalen	07.07.2020	03
div. Änderungen	02.06.2020	02
Verkehrsräume bes. Zweckbest. von 3,0m auf 2,0m Breite verkleinert	23.10.2019	01
Änderungen / Ergänzungen:	Gezeichnet:	Datum:
	WI	23.09.2019

Verfahrensvermerke

Planunterlagen hergestellt aus der Stadtgrundkarte unter Zugrundelegung der Liegenschaftskarte durch Vermessung und Geoinformation der Stadt Kassel (Zuständigkeit nach § 15 (2) Nr. 3 HVGG). Kassel, 08.03.2021 Vermessung und Geoinformation	Aufgestellt, Kassel, 10.01.2020 Der Magistrat	Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz
gez. Rus Vermessungsdirektorin	gez. Nolda Stadtbaurat	gez. Mohr Amtsleiter
Als Bebauungsplan-Entwurf für öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 des BauGB am 09.12.2019. Kassel, 16.12.2019 Die Stadtverordnetenversammlung	Öffentlich auszulegen in der Zeit vom 06.01.2020 bis einschließlich 07.02.2020. Kassel, 10.01.2020 Der Magistrat	
gez. Zeidler Stadtverordnetenvorsteher	gez. Nolda Stadtbaurat	
Hat öffentlich ausgelegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB vom 06.01.2020 bis einschließlich 07.02.2020. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Kassel Nr. 59 vom 27.12.2019. Kassel, 11.02.2020 Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz	Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen in der Zeit vom 17.08.2020 bis einschließlich 04.09.2020. Kassel, 18.08.2020 Der Magistrat	
gez. Lindemann Technischer Angestellter	gez. Nolda Stadtbaurat	
Hat erneut öffentlich ausgelegen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 17.08.2020 bis einschließlich 04.09.2020. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Kassel Nr. 42 vom 07.08.2020. Kassel, 09.09.2020 Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz	Der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen wurde am 01.02.2021 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Kassel, 08.03.2021 Die Stadtverordnetenversammlung	
gez. Lindemann Technischer Angestellter	gez. Zeidler Stadtverordnetenvorsteher	
AUSFERTIGUNG Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt. Kassel, 26.03.2021		Der Magistrat gez. Geselle Oberbürgermeister
Der von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Kassel, 26.03.2021 Der Magistrat	Der Satzungsbeschluss wurde bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Kassel Nr. 22 vom 09.04.2021. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden. Kassel, 23.04.2021 Der Magistrat	gez. Nolda Stadtbaurat



Bebauungsplan

Nr. VIII/25

"Wegelänge" 1. Änderung

Maßstab: 1 : 1.000 Datum: 14. Oktober 2020

Kassel documenta Stadt

Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz