1. PLANZEICHEN UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 Abs. 3, Abs. 6 sowie § 4 BauNVO)

WA — **Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO**
Im allgemeinen Wohngebiet werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen ausgeschlossen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 - 20 BauNVO)

GR 120 m² — **Grundfläche (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)**
Die nach § 19 Abs. 2 maximal zulässige Grundfläche wird je Baugrundstück auf 120 m² festgesetzt.
Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen wird auf maximal 60 m² begrenzt.

GF z.B. 240 m² — **Geschossfläche (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO)**
Die maximale Geschossfläche wird entsprechend des Planeinschriebs im **WA1** auf 290 m² und im **WA2** auf 240 m² festgesetzt.
Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen sind nicht in die Ermittlung der Geschossfläche mit einzubeziehen.

FH — **Firsthöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)**
Die maximale Firsthöhe wird auf 11,00 m festgesetzt. Hiervon ausgenommen sind Gebäude mit Pultdächern; hier wird die maximale Firsthöhe auf 9,00 m festgesetzt.
Bezugspunkt für die Bestimmung der Firsthöhe ist die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche (OK Gehweg / Mischfläche) an der Grenze des jeweiligen Baugrundstückes; angesetzt wird die Mitte der straßenseitigen Fassade, gemessen rechtwinklig zur Straßenachse in Fahrbahnmitte, bis zum Schnittpunkt der Dachfläche bzw. Oberkante des Gebäudes.

z.B. II — **Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 Abs. 1 BauNVO)**
Im **WA1** werden drei Vollgeschosse und im **WA2** zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

1.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2 Wo — Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden wird im **WA2** auf zwei Wohnungen je Gebäude begrenzt.

1.4 Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 und § 23 BauNVO)

o — **Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)**
Im allgemeinen Wohngebiet wird die offene Bauweise festgesetzt

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen, gemäß § 12 BauNVO zulässig, Nebenanlagen, im Sinne des § 14 BauNVO, werden ausgeschlossen.

1.5 Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB; § 16 Abs. 5 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1.6 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB) und Kennzeichnungen

LSG Zone I — **Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Stadt Kassel" - Zone I**
Die Bestimmungen der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in dem Landkreis Kassel im Regierungsbezirk Kassel - Landschaftsschutzgebiet „Stadt Kassel" vom 29. Juni 2006 sind zu beachten.

HSG — **Heilquellenschutzgebiet**

15 — **Gebäude (Bestand)**

Flurstücksgrenze

8/3 — **Flurstücksnummer**

3m — **Vermaßung in Meter**

Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches sind, mit Ausnahme der Nutzungsschablone, nur nachrichtlich.

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN OHNE PLANZEICHEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

2.1 Mindestgröße der Baugrundstücke gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3
Im **WA 2** müssen Baugrundstücke eine Mindestgröße von 330 m² aufweisen.

2.2 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Die zur Versorgung des Gebietes notwendigen Versorgungsleitungen (Strom, Telekommunikation) sind unterirdisch zu verlegen.

2.3 Niederschlags- / Oberflächenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)
Das Niederschlags- / Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken kann in die Kanalisation abgeführt oder auf den privaten Grundstücken versickert, zur Gartenbewässerung aufgefangen oder als Brauchwasser verwendet werden, sofern die Beschaffenheit des Bodens dies zulässt und wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
Der Einbau von unterirdischen oder in das Gebäude integrierten Zisternen ist zulässig.

2.4 Garagen und Carports
Im allgemeinen Wohngebiet müssen Garagen und Carports mindestens 3,00 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen.

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 81 Hessische Bauordnung i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

3.1 Gestaltung der Dächer (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
Für Hauptdächer werden Dachneigungen im **WA1** von 0° bis maximal 38° und im **WA2** von 0° bis 35° zugelassen.

3.2 Dachbegrünung (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)
Flachdächer bis 8° sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu pflegen (Mindestaufbau von 5 cm durch wurzelungsfähigem Substrat). Dies gilt nicht bei der Anordnung notwendiger technischer Anlagen oder Anlagen zur Nutzung regenerativer Energiequellen sowie für Flachdächer, die als Terrasse dienen.

3.3 Nutzung und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)
(1) Auffüllungen und Abtragungen
Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, dass die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Entlang von öffentlichen Straßen werden Auffüllungen bis max. Straßenniveau zugelassen.

(2) Grundstücksfreiflächen
Notwendige Erschließungsflächen, Stellplätze, Zufahrten und sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen sind in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen oder bei der Verwendung anderer Materialien so anzulegen, dass sie in seitliche Grünflächen entwässern können.

4. HINWEISE

4.1 Abwasserbeseitigungssatzung
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.

4.2 Bodendenkmäler
Treten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und sonstige Funde (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelette etc.) zu Tage, so ist gem. §§ 19 und 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte, Außenstelle Marburg, Ketzerbach 11, 35037 Marburg, unverzüglich zu informieren. Die Arbeiten sind vorübergehend einzustellen. In zu erteilende Baugenehmigungen ist die Anzeigepflicht gemäß § 20 DSchG aufzunehmen.

4.3 Bombenabwurfgebiet
Lt. Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes, Regierungspräsidium Darmstadt vom 02.08.2010 hat die Auswertung der vorliegenden Kriegsluftbilder ergeben, dass die Flächen des Geltungsbereiches innerhalb eines Bombenabwurfgebietes und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen liegen. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggfls. nach Abtrag des Oberbodens) ist daher vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Die Kosten für die Kampfmittelräumung sind vom Antragsteller/ Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/ Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.

4.4 Energieeinsparverordnung (EnEV) und Erneuerbare-Energie-Wärmegesetz (EEWärmeG)
Die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung bzw. der Errichtung baulicher Anlagen gültigen Bestimmungen der EnEV sowie des EEWärmeG sind einzuhalten.

4.5 Erdwärmepumpen
Die Installation einer Erdwärmepumpe ist gemäß den §§ 8 und 9 des Wasserhaushaltsgesetzes erlaubnispflichtig. Der Erlaubnisantrag ist rechtzeitig vor Installation bei der Unteren Wasserbehörde beim Magistrat der Stadt Kassel zu beantragen.

4.6 Grundwasserschutz
Die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung bzw. der Errichtung baulicher Anlagen gültigen Bestimmungen des Hessischen Wasserschutzgesetzes (HWG) sind einzuhalten.

4.7 Heilquellenschutzgebiet
Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B2 äußere Zone des mit Datum vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006 S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle „TB Wilhelmshöhe3", Gemarkung Wahlershausen der Stadt Kassel zu Gunsten der Thermalsolebad Kassel GmbH, Kassel. Die Ver- und Gebotstatbestände der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten und einzuhalten.

4.8 Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung)
Anzahl, Größe und Gestaltung der erforderlichen Stellplätze und Garagen richten sich nach der jeweils gültigen Fassung der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel.

4.9 Schutz des Mutterbodens (gem. § 202 BauGB)
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.

4.10 Versickerung von Regenwasser
Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung von Regenwasser wird von der Oberen Wasserbehörde erteilt.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch **(BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetztes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01. März 2010.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 11. August 2010 (**BGBl. I S.** 1163).

Bundes-Immisionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.08.2010 (BGBl. I S. 1163) m.W.v. 18.08.2010.

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. S. 629).

Hessische Bauordnung (HBO) vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert am 25. November 2010 (GVBl. I S. 429).

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. März 2010 (GVBl. I S. 119).

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548).

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVGG) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2010 (GVBl. I S. 72).

Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (DSchG HE 1974) in der Fassung vom 05. September 1986 (GVBl. I, S. 262), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. März 2010 (GVBl. I S. 72, 80).

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 gem. § 13a BauGB)

Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstehenden Kartenwerk durch das Vermessungsbüro Buck (Zuständigkeit nach § 15 (2) Nr. 3 HVGG).
Kassel, den 20.12.2010
Vermessung und Geoinformation
gez. Wessel
Vermessungsdirektor

Aufgestellt,
Kassel, den 20.12.2010
Der Magistrat
Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz
gez. Lohse
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 07.02.2011.
Kassel, den 16.02.2011
Die Stadtverordnetenversammlung
gez. Jordan
Stadtverordnetenvorsteher

Öffentlich auszulegen in der Zeit vom 07.03.2011 bis einschließlich 08.04.2011.
Kassel, den 02.03.2011
Der Magistrat
gez. Lohse
Stadtrat

Hat öffentlich ausgelegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB vom 07.03.2011 bis einschließlich 08.04.2011. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch- Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 48 vom 26./27.02.2011.
Kassel, den 18.04.2011
Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz
gez. Lindemann
Techn. Angestellter

Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen in der Zeit vom 15.06.2011 bis einschließlich 01.07.2011.
Kassel, 09.06.2011
Der Magistrat
gez. Lohse
Stadtrat

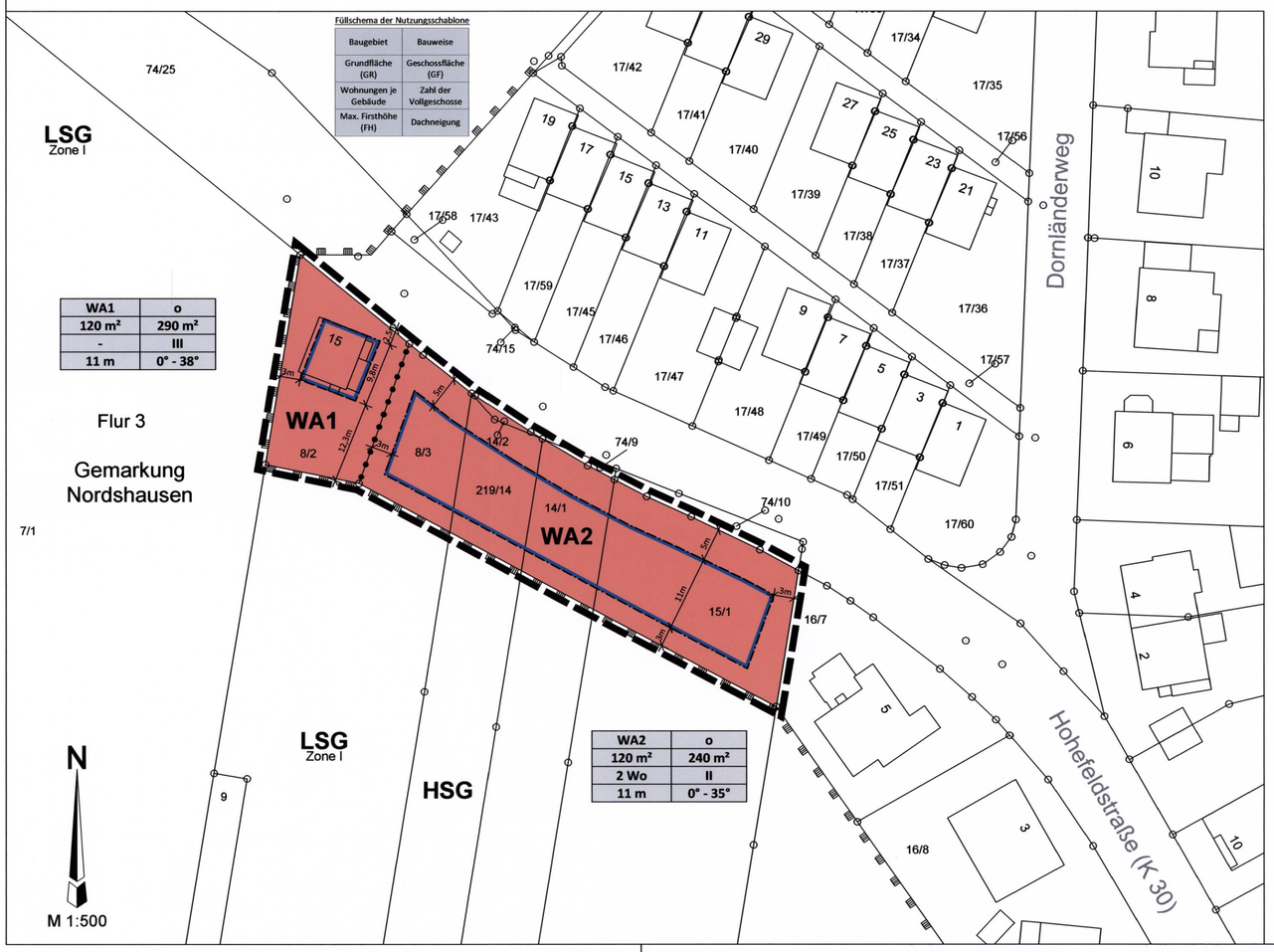
Hat erneut öffentlich ausgelegen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 15.06.2011 bis einschließlich 01.07.2011 Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekanntgemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 130 vom 06.06.2011.
Kassel, 04.07.2011
Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz
gez. Lindemann
Techn. Angestellter

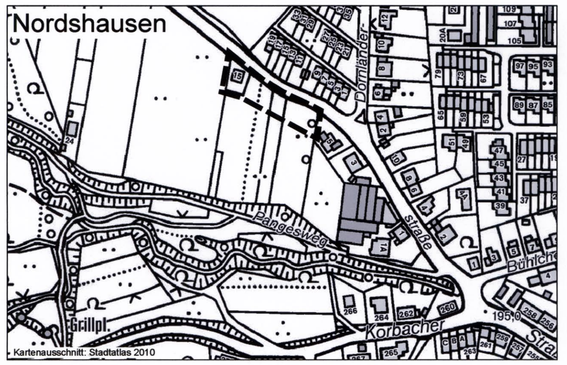
Der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen wurde am 07.11.2011 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Kassel, 17.11.11
Die Stadtverordnetenversammlung
Stadtverordnetenvorsteherin

AUSFERTIGUNG
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.
Kassel,
Der Magistrat
Oberbürgermeister

Der von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist, gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, ortsüblich bekannt zu machen.
Kassel, 22.11.2011
Der Magistrat
Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde bekannt gemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 276 vom 26.11.2011. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden.
Kassel, 1.12.2011
Der Magistrat
Stadtrat





Vorhabenbezogener Bebauungsplan

NR. VIII/3 "HOHEFELDSTR. 7-15"

Maßstab: 1 : 500

Datum: **08.06.2011**

PLANUNGSBÜRO pwf
Fahrmeier • Rühling • Welland
Partnerschaft Diplom-Ingenieure für Landschaftsplanung Landschaftsarchitekten• Stadtplanung• Bildhauerwerkstatt
Herkulesstraße 39 • 34119 Kassel
Fon. 0561-33232 • Fax: 0561-7396666
e-Mail: info@pwf-kassel.de

STADT KASSEL
documenta - stadt
-Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz-