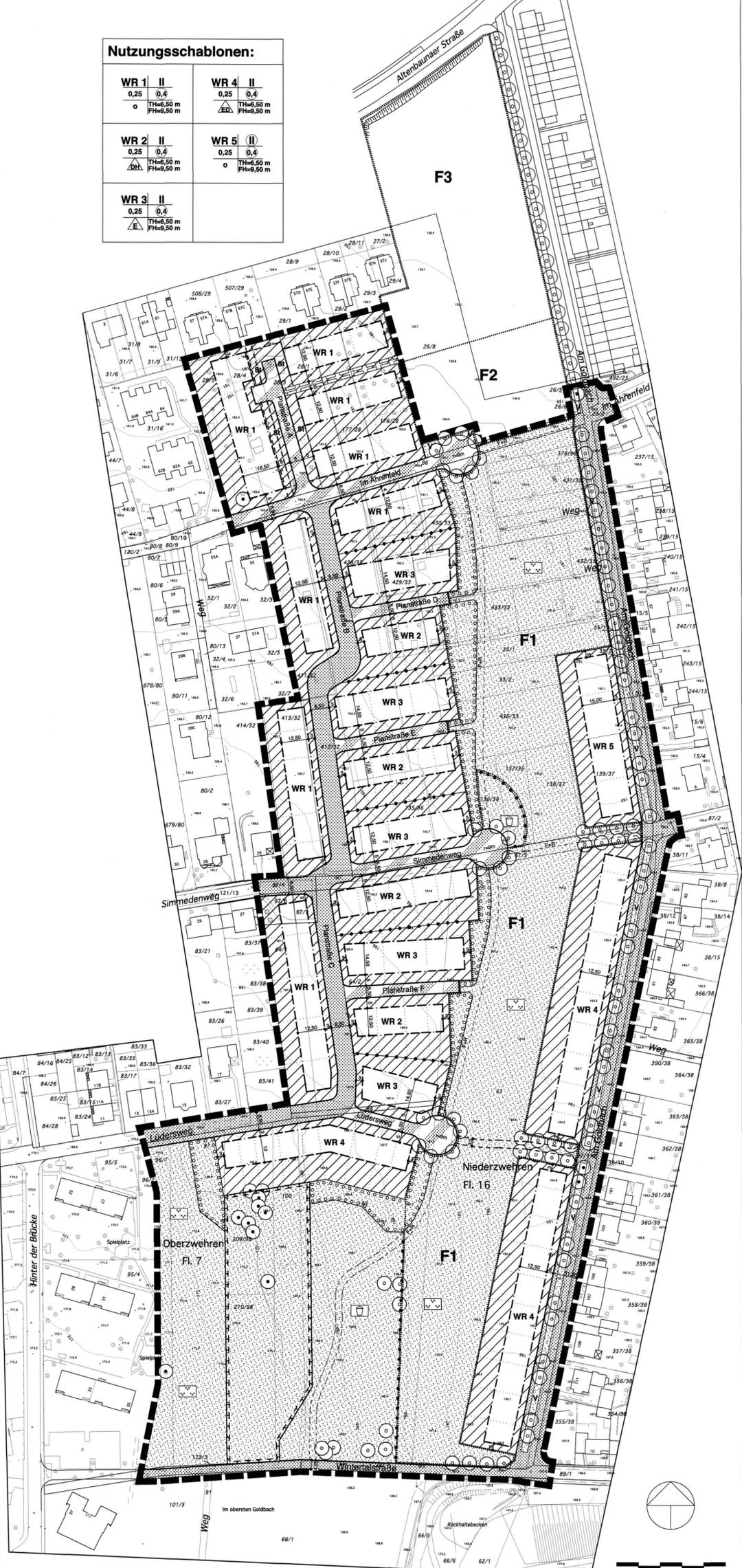


| Nutzungsschablonen: | | WR 1 II | | WR 4 II | |
|---------------------|------------------------|---------|------------------------|---------|------------------------|
| 0,25 | 0,4 | 0,25 | 0,4 | 0,25 | 0,4 |
| o | TH=6,50 m FH=9,50 m | o | TH=6,50 m FH=9,50 m | o | TH=6,50 m FH=9,50 m |
| WR 2 II | | WR 5 II | | | |
| 0,25 | 0,4 | 0,25 | 0,4 | | |
| o | TH=6,50 m FH=9,50 m | o | TH=6,50 m FH=9,50 m | | |
| WR 3 II | | | | | |
| 0,25 | 0,4 | | | | |
| o | TH=6,50 m FH=9,50 m | | | | |



1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Festsetzungen durch Zeichnung und Text gem. § 9 BauGB (Teil A)

- Planzeichenerklärung**
- WR** Reines Wohngebiet § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 3 BauNVO
 - II / I** Zahl der Vollgeschosse (Höchstwert / zwingend) §§ 16 (2), 20 BauNVO
 - 0,25** Grundflächenzahl GRZ (Beispiel) § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO
 - 0,4** Geschossflächenzahl GFZ (Beispiel) § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO
 - TH=6,50 m** Traufhöhe TH (Beispiel) § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO
 - FH=9,50 m** Firsthöhe FH (Beispiel) § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO
 - o** offene Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (2) BauNVO
 - Einzelhäuser** nur Einzelhäuser zulässig § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (2) BauNVO
 - Doppelhäuser** nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (2) BauNVO
 - Hausgruppen** nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (2) BauNVO
 - nicht überbaubare Grundstücksfläche** § 9 (1) Nr. 2 BauGB
 - Baugrenze** § 23 (3) BauNVO
 - überbaubare Grundstücksfläche** § 23 (3) BauNVO
 - Verkehrsfläche** § 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB
 - Verkehrsfläche** Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfläche** Verkehrsfläche
 - Verkehrsfläche** Abgrenzung zwischen Verkehrsflächen
 - Verkehrsfläche** Verkehrsfläche
 - Verkehrsfläche** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** § 9 (1) Nr. 25 Buchstabe a und (6) BauGB, 1) Anpflanzen von Bäumen
 - Erhaltung von Bäumen** § 9 (1) Nr. 25 Buchstabe b und (6) BauGB, 2) Erhalt vorhandener Bäume
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** § 9 (1) Nr. 20 BauGB
 - Grünfläche (örtl.)** § 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB
 - Parkanlage**
 - Spielplatz**
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** § 9 (1) Nr. 21 BauGB
 - Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen** § 9 (1) Nr. 21 BauGB
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze** § 9 (1) Nr. 4 BauGB: Stellplatzanlage
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung** §§ 1 (4), 16 (5) BauNVO
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes** § 9 (7) BauGB
 - Grundstücksgrenze, Vorschlag**
 - Fuß- und Radwege innerhalb der öffentlichen Grünflächen, Linienführung**
 - F1-F3** Zuordnung der Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen § 9 (1a) BauGB

Erläuterung der "Nutzungsschablone" (Beispiel):

| Art der baulichen Nutzung | WR | II | Zahl der Vollgeschosse | Geschossflächenzahl |
|---------------------------|------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Grundflächenzahl | 0,25 | 0,4 | | 15/4 |
| Bauweise | o | TH=6,50 m FH=9,50 m | | Traufhöhe Firsthöhe |

1.2 Festsetzungen durch Text gem. § 9 BauGB (Teil B)

- 1.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB, § 3 BauNVO)**
Reine Wohngebiete (WR, § 3 BauNVO)
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist in den als WR 2 festgesetzten reinen Wohngebieten je Wohngebäude nur eine Wohnung zulässig. In allen anderen WR-Gebieten sind je Wohngebäude max. zwei Wohnungen zulässig.
- 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 18 und 21 BauNVO)**
Die festgesetzte Trauf- und Firsthöhe bezieht sich auf das gemittelte Geländeiveau. Maßgebend sind die im amtlichen Lageplan angegebenen natürlichen Geländehöhen an den Grundstückseckpunkten.
- 1.2.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**
Gemäß § 22 (2), Satz 2 BauNVO wird eine "offene Bauweise" (o) festgesetzt, in der nur Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig sind.
- 1.2.4 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der für Nebenanlagen und Stellplätze gewidmeten Flächen zulässig. Ausnahmsweise können Stellplätze auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, wenn sie als wassergebundener Belag oder in breitflächiger Pflasterung ausgeführt werden und für jeden Stellplatz ein mittelgroßer, heimischer Laubbau gepflanzt und dauerhaft unterhalten wird.
- 1.2.5 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
Die öffentlichen Grünflächen gliedern sich in Parkanlagen und Spielplätze. In die öffentlichen Grünflächen sind die für die Oberflächenwassererforderlichen Gräben und Wasserflächen sowie weitere Fuß- und Radwege zu integrieren.
- 1.2.6 Verkehrsflächen und deren Anschluss an andere Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
Die Verkehrsflächen gliedern sich entsprechend der Planzeichnung in allgemeine Verkehrsflächen (Fahrbahnen, Geh- und Radwege), Verkehrsgrünflächen sowie in Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung. Die Abgrenzung der einzelnen Verkehrsflächen untereinander und ihre in der Planzeichnung ablesbaren Maße können im Rahmen des Straßenausbau und in Anpassung an die Anschlussbedürfnisse der Grundstücke sowie die Leitungsführung der Energieversorgungsleitungen geringfügig geändert werden. Die separaten Fuß- und Radwege innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind entsprechend der Ausführungsplanung in ihrer Lage veränderbar.
- 1.2.7 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
Durch Planzeichnung werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Alle Baum- und Strauchpflanzungen sind mit standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern vorzunehmen. Im Straßenraum entlang der Straße "Am Goldbach" sind als Ergänzung zu den geschützten Baye-Bäumen hochstämmige Eichenbäume zu pflanzen. Im Bereich der Wendehammer der Stichstraßen sind hochstämmige Winterlinden (Tilia cordata) festgesetzt. Vom festgesetzten Pflanzstandort kann in einem Radius bis zu 1,5 m abgewichen werden. Die festgesetzten Baumstandorte im öffentlichen Straßenraum sind der Ausführungsplanung entsprechend anzupassen. Jeder der Bäume ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
- 1.2.8 Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**
Die gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und während Bauarbeiten gemäß DIN 18920 zu schützen. Muß einer der Bäume wegen Krankheit, aus Sicherheitsgründen o.ä. gefällt werden, so ist der Baum durch Nachpflanzung eines entsprechenden Laubbau baums innerhalb des Geltungsbereiches zu ersetzen.
- 1.2.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
Die Gehölz- und Sukzessionsfläche südlich des Lüdersweges ist dauerhaft zu erhalten, bei Abgang sind die Pflanzungen zu ersetzen. Zur Entwicklung einer natürlichen Gehölzzone mit Waldcharakter ist ein sukzessives Freischneiden der standortgerechten Bäume und Strauchgruppen vorzunehmen. Die in die öffentlichen Parkanlagen zu integrierenden Gräben und Wasserflächen für die Oberflächenentwässerung sind naturnah zu gestalten und zu bepflanzen. Die Bepflanzung erfolgt im Uferbereich mit standortgerechten Laubgehölzen, Schilf- und Röhrichtpflanzungen sowie Ufer- und Großstaudeurenten. Die Flächen sind extensiv zu pflegen.
- 1.2.10 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)**
Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind auf öffentlichen Grünflächen innerhalb und außerhalb des Plangebietes festzusetzen. Die Flächen gliedern sich in Parkflächen, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie naturnahe angelegte Gräben (Aufteilung entsprechend OOP). Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Eingriffe in den Baugebiet wird die im Plan mit F1 definierte Fläche zugeordnet (nicht berücksichtigt werden die Flächen für Fuß- und Radwege). Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Eingriffe durch separate Fuß- und Radwege wird die im Plan mit F2 definierte Fläche zugeordnet. Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Eingriffe durch Erschließungsstraßen wird die im Plan mit F3 definierte Fläche zugeordnet.
- 1.2.11 Mobilfunk**
Im reinen Wohngebiet (WR) sind Mobilfunkanlagen, sofern sie keine Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind, ausgeschlossen.
- 1.2.12 Versorgungsleitungen**
Alle für die Medienversorgung des Plangebietes erforderlichen Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

2 Festsetzungen nach HBO

- 2.1 Niederschlagswasser**
Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Die innerhalb der Verkehrsflächen und der privaten Grundstücksfahrten geführten Regenwasserleitungen sind an das innerhalb der öffentlichen Grünflächen vorgesehene System einer offenen Grabenentwässerung anzuschließen. Die Regenwasserkanäle der Grundstücksentwässerung dürfen nicht tiefer als die Kellersohle der Gebäude liegen.
- 2.2 Dächer**
Dächer auf Hauptgebäuden sind als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15° bis 38° zu gestalten. Dächer von Gebäuden in Hausgruppen, Doppelhäusern sowie Doppel- und Sammelgaragen müssen jeweils dieselbe Dachneigung bekommen. Dachgauben sind bei Dächern ab 30° Neigung zulässig, wenn sie nicht mehr als 1/2 der zugehörigen Gebäudelänge einnehmen und einen Mindestabstand von 2 m von der Giebelwand halten.
- 2.3 Fassaden**
Die Sockelhöhe darf bei Gebäuden 100 cm nicht übersteigen. Sie wird taleits an der Außenwand vom gewachsenen Erdreich bis zur Oberkante des Erdgeschossfußbodens gemessen. Zur Fassadengestaltung von Doppelhäusern und Gebäuden in Hausgruppen sind die gleichen Materialien und Farben zu verwenden.
- 2.4 Einfriedungen**
Einfriedungen aus lebenden Pflanzen (Hecken) sind bis zu einer Höhe von max. 1,60 m zulässig. Sonstige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. Zäune müssen eine Bodenfreiheit von 10 cm aufweisen.
- 2.5 Oberflächengestaltung und Grünordnung**
Befestigte Flächen innerhalb der nicht überbaubaren Flächen sind nur für Freisitze, notwendige Stellplätze, als Zufahrten und auf genehmigten Wirtschaftshöfen zulässig. Diese sind als breitflächige Pflasterdecken, als Rasenpflaster oder wassergebundene Decken auszuführen. Die ungebauten und unbefestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen eines jeden Baugrundstückes ist je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein mittelhoher, heimischer Laubbau mit einem Mindeststammumfang von 12 - 14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Alternativ hierzu kann anstelle eines Baumes 10 m Hecke angepflanzt werden. Vorhandene Bäume sind anrechenbar. Der Anteil an Nadelgehölzen darf 20% aller Gehölzpflanzen eines Grundstücks nicht übersteigen. Die öffentlichen Parkanlagen sind als große bespielbare Wiesenflächen mit Bepflanzungen durch Bäume und Sträucher in den Randbereichen und den Übergängen zu den privaten Grundstücksflächen zu gestalten. Ein mittlerer Bereich ist von hochwüchsigen Bepflanzungen freizuhalten.

2.6 Immissionsschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für Neubauvorhaben und Ersatzinvestitionen nur mit Erdgas oder Heizöl EL betriebene Niedrigtemperatur-Feuerungsanlagen bzw. Feuerungsanlagen mit Brennerwertzulassung, die den aktuellen Forderungen des Umweltschutzes "Blauer Engel" genügen, sofern kein Anschluss an das Fernwärmenetz erfolgt. Hinweis: Aufgrund möglicher Lärmbelastungen durch angrenzende Verkehrswege sollten passive Lärmschutzmaßnahmen an den Neubauten vorgesehen werden. An die Straßenverwaltung oder die Deutsche Bahn können keine Schadensersatzansprüche gestellt werden.

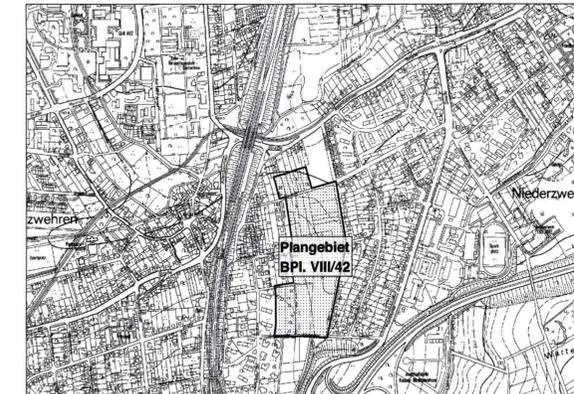
3 Rechtsgrundlagen

- 3.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Aug. 1997 (BGBl. I S. 2141)
- 3.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsförderungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- 3.3 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes** (Planzeichenerklärung 1990-Plan V 90) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. I S. 55)
- 3.4 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Sept. 1998 (BGBl. I S. 2994)
- 3.5 Hessisches Naturschutzgesetz** (HesNatSchG) in der Neufassung vom 16. April 1996 (GVBl. II 881-17 S. 145)
- 3.6 Hessische Bauordnung** (HBO) in der Fassung vom 1. Okt. 2002
- 3.7 Stellplatzsatzung der Stadt Kassel** vom 04.05.2004
- 3.8 Kostenerstattungsbeitragsatzung der Stadt Kassel** vom 22.09.1997, in Kraft getreten am 1. Nov. 1997
- 3.9 Erschließungsbeitragsatzung der Stadt Kassel** vom 29. März 2004

4 Verfahrensvermerke

| | |
|---|--|
| Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstehenden städtischen Kartenwerk durch Vermessung und Geoinformation. (Verm St. nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 Kat. Ges.). Kassel, den 26.03.2001 | Vermessung und Geoinformation gez. Ortseifen Vermessungsdirektor |
| Aufgestellt, Kassel, den 15.01.2002 | |
| Der Magistrat gez. B. Streitberger Stadtrat | Planungsamt gez. Spangenberg Baudirektor |
| Als Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuches am 29.08.2002 Kassel, den 10.09.2002 | Die Stadtverordnetenversammlung gez. Schmarsow Stadtverordnetenvorsteherin |
| Öffentlich auszulegen in der Zeit vom 30.09. bis einschließlich 01.11.2002. Kassel, den 11.09.2002 | Der Magistrat gez. B. Streitberger Stadtrat |
| Hat öffentlich ausgelegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB vom 30.09. bis einschließlich 01.11.2002. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekanntgemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 219 vom 19.09.2002. Kassel, den 04.11.2002 | Planungsamt gez. Scheuch Techn. Angestellter |
| Gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut öffentlich auszulegen in der Zeit vom 02.08.2004 bis einschließlich 03.09.2004. Kassel, den 14.07.2004 | Der Magistrat gez. Witte Stadtrat |
| Hat erneut öffentlich ausgelegen gem. § 3 Abs. 3 Satz 1 BauGB vom 02.08.2004 bis einschließlich 03.09.2004. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekanntgemacht in der Stadtausgabe der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 168 vom 21.07.2004. Kassel, den 06.09.2004 | Planungsamt gez. Scheuch Techn. Angestellter |
| Als Satzung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BauGB am 25.04.2005. Kassel, den 28.04.2005 | Die Stadtverordnetenversammlung gez. Schmarsow Stadtverordnetenvorsteherin |
| Der von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 des BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) ortsüblich bekanntzumachen. Kassel, den 19.07.2005 | Der Magistrat i.V. v. ... Oberbürgermeister |
| Der Satzungsbeschluss wurde bekanntgemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 171 vom 26.07.2005. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden. Kassel, den 28.07.2005 | Der Magistrat Stadtrat |

Planverfasser im Auftrag der Stadt Kassel: **ASF** Architektur • Stadt- und Landschafts-Planung
Kunoldstraße 40 34131 Kassel Tel. 0561 93566-0 Fax 66



STADT KASSEL

Bebauungsplan "Goldbach"

April 2005
Maßstab 1:1000

VIII/42