

## PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

#### 1. Grenzen

■ ■ ■ Grenze des Päumlichen Geltungsbereichs (§9 Abs. 7 BauGB)

#### 2. Art der baulichen Nutzung (§5 Abs. 2 Nr.1 BauGB; §§ 1 - 11 BauNVO)

Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO), Ausnahmen werden

Der GFZ / GFZ Wert bezieht sich für diese Grundstücke auf

eine anrechenbare Fläche von 500 gm Grundflächenzahl (§19 BauNVO)

Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 20 (2) BauNVO)

offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

FD / SD Zulässige Dachformen bei Hauptgebäuden (Flachdach / Satteldach)

Maximale vorgeschriebene First höhe Die fest geset zt e First höhe bezieht sich auf Oberkant e der zum Gebäude gehörenden vorderen Erschliessungsstrasse (gemessen wird rechtwinklich zum Gebäude).

Art der Bau- lichen Nutzung	GPZ	GFZ	max. Voll- geschosse	Zulässige Dachformen	Bauweise	max. Anzahl WE pro Haus	FH max. FD	FH max. SD
WR	0,25	0,5	II	FD / SD	0	2	8,0	9,0

#### Nuzungsschablone:

Baugebietstyp max. Vollgeschosse

GHZ	G Z		
Zulässige Dachformen	Bauweise		

#### 3. Überbaubare Grundstücksfläche (§9 Nr.2 BauGB)

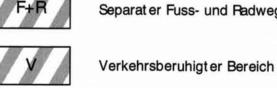
---- Baugrenze

#### 4. Verkehrsflächen (§9 (1) Nr.11 BauGB)

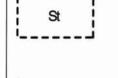
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung:



Separat er Fussweg



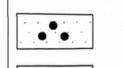
### 5. Flächen für Stellplätze und Garagen (§9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)



Fläche für Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen, Abstellplätze für Fahrräder. Not wendige Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Fläche zulässig. Sie müssen abstandslos zwischen dem Nachbargrundstück und dem Haus errichtet werden. Zusätzliche Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen in Verbindung mit not wendigen Stellplät zen zulässig.

#### 6. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünfläche



Öffentliche Parkanlage

## Private Grünfläche Privat

7. 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)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB) - Zuordnung gemäß §9 Abs. 1a BauGB

Ausgleichsmaßnahme für öffentliche Erschließung Fest geset zt werden neben dem Erhaltungsgebot der Hecken und zwei Birnbäumen eine extensive Wiesenfläche, die locker mit Hochstämmen überstellt ist. Als Richtwert sind ein Baum pro ca. 250 qm anzusetzen. Die Anordnung / Pflanzung sollte als lockere Gruppen erfolgen, so daß zwischen diesen Gruppen auch größere Wiesenflächen entstehen. In Bezug auf die Artenauswahl (siehe Pflanzliste 1) sind zwei Alternativen möglich, die beide charakteristisch für die Situation vor Ort sind. Alternativ bietet sich die Bepflanzung mit Quercus robur (Stieleiche) und Fraxinus exelsior (Esche) an, oder mit Obsthochstämmen. Die Lage des Fußweges ist veränderbar und sollte sich an den örtlichen Erfordernissen orientieren. Zwischen Fußweg und Ostgrenze der Privat grundstücke sind zur räumlichen Gliederung Gehölzinseln vorzusehen (siehe Pflanzenliste 1 und 5), die in Verbindung mit den Pflanzungen auf den Privatgrundstücken eine großrahmige Abpflanzung entstehen lassen. Die südöstlich gelegene, keilförmige Fläche ist zu den Privatgrundstücken hin dicht mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (siehe Pflanzenlisten 1 und 5 in der Begründung).

Ausgleichsmaßnahme für private Baumaßnahmen Fläche 2 (F2) beinhalt et die Gewässerparzelle des Dönchebachs im Planbereich. Zum Ausgleich des baulichen Eingriffs wird der naturnahe Rückbau des Gewässers festgesetzt. Dies beinhaltet die Entnahme der Betonsohlschalen, die Ausbildung differenzierter Uferprofile und Bepflanzung mit bachtypischer Vegetation. Neben der Verbesserung der gewässerökologischen Situation wird gleichzeitig ein intensiv genutzter Freiraum aufgewertet.

# **Erhalt ung**

Sträucher Sonstige Bepflanzungen

Sonstige Bepflanzungen

#### 8. Sonstige Planzeichen

----- Empfohlene Grundstückgrenzen

Abgrabungen / Böschunger Flurst ücksnummer

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Abgrenzungen des Maßes der Nutzung

XXXXXX Abgrenzungen unterschiedlicher Festsetzungen

#### 9. Flächen für Versorgungsanlagen

Trafostation

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



#### 11. Haupt versorgungs- und Haupt abwasserleit ungen

unt erirdisch

#### 12. Grünplanerische Festsetzungen in der Begründung

13. Im Reinen Wohngebiet (WR) sind Mobilfunkanlagen, sofern sie keine Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 Baunut zungsverordnung (BauNVO) sind, ausgeschlossen.

#### FESTSETZUNGEN GEMÄSS HBO

#### 1. Zulässige Firsthöhe / Dachneigung der Hauptgebäude

Flachdach = 8,00 m (max.); Satteldach = 32° (min.); Firsthöhe = 9,0 m (max.)

# 1. Niederschlagswasser (§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 87 (2) Nr. 3 HBO)

Zugangs- und Zufahrtsflächen, Gehwege, Garagen und Stellplatzufahrten, sowie Hofflächen sind wasserdurchlässig herzustellen. Das von den Dachflächen abfliessende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und zu verwenden (Je angefangenen qm projezierte Dachfläche 40 I). Überfließendes Wasser ist an die Kanalisation anzuschließen.

# 2. Grundstücksfreiflächen (§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 87 (1) Nr. 5 HBO)

Im Pahmen der rechtlich zulässigen Überschreitung der festgestzten GPZ von 0,25 können maximal bis 37,5 % der Grundstücksfläche befestigt werden. Der hieraus reultierende Verlust an Gehölzen wird durch entsprechende Festsetzungen anteilig ausgeglichen. Mindestens 19 % der Grundstücksfläche sind als Gehölzflächen anzulegen und zu unterhalten. Je angefangene 200 qm ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum, s. Pflanzenliste Nr. 3, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Vorrangig wird die Verwendung von Obstgehölzen empfohlen. Der Koniferenanteil wird, ausgenommen Taxus baccata (Ebe), auf maximal 10% beschränkt.

### 3. Enfriedung (§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 87 Nr. 3 HBO)

Die Grundstücke sind zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen einzufrieden. Die Enfriedungen sind zu Verkehrsflächen aus Schnitthecken, s. Pflanzenliste Nr. 4, zur öffentlichen Grünfläche (F1) und zur KVG-Trasse aus freiwachsenden Hecken, s. Pflanzenliste Nr. 5, zu erstellen und dauerhaft zu unterhalten. Die Integration einer Zaunanlage aus Holz oder Draht in die Hecke ist zulässig, wobei eine Höhe von max. 1,20 m nicht zu überschreiten und ein Bodenabstand von 10 cm einzuhalten ist. Die am Süd-/ Westrand vorhandenen Laubholzhecken sind zu erhalten. Die bestehenden Lücken sind mit heimischen Laubhölzern zu ergänzen.

# 4. Abfallbehälter (§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 87 Nr. 3 HBO)

Müllbehält erst andort e sind durch Hecken oder begrünt e Pankhilfen einzufassen bzw. baulich zu int egrieren.

#### 5. Fassaden- und Dachbegrünung (§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 87 Nr. 5 HBO)

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 20° sind zu begrünen.

#### 6. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind für Neubauvorhaben nur mit Erdgas oder Heizöl EL bet riebene Niedrigt emperat ur-Feuerungsanlagen bzw. Feuerungsanlagen mit Brennwertnutzung zugelassen, die den aktuellen Forderungen des Umweltzeichens "Blauer Engel" genügen. Als Ausnahmen sind mit Flüssiggas betriebene Heizungsanlagen zulässig, unter der Vorauszetzung, daß keine oberirdisch sicht bare Lagerhalt ung stattfindet, die "Technischen Regeln Druckbehälter" (TRB 600/610) eingehalten werden und der Nachweis geführt wird, das die Emission pro qm Wohnfläche und Jahr insgesamt nicht höher ist als die Emission der ansonst en zulässigen Heizungsart en. Die Verwendung von Holz in offenen Kaminen oder Kaminöfen kann ausnahmsweise zugelassen werden.

Gegen die Lärmemissionen der vorhandenen KVG-Trasse sind passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

#### Nachricht liche Übernahme:

Auf die gültigen Baumschutz- und Stellplatzsatzungen wird hingewiesen.

Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrun-Aufgestellt, delegung der Flurkarte entstehenden städtischen Kart enwerk durch das Stadt vermessungsamt. (Verm.St. nach § 15 Abs. 1 Nr. 3 Hess. Verm.G.) Kassel, den 18.08.2000 Kassel, den 22.08.2000 Vermessung und Geoinformation Der Magistrat gez. Ortseifen gez. B. Streitberger gez. C. Flore Vermessungsdirekt or Als Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Ausle-Öffentlich auszulegen in der Zeit vom 18.02.2002 bis einschließlich 22.03.2002 gung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuches am 10.12.2001 Kassel, den 07.01.2002 Kassel, den 01.02.2002 Die Stadt verordnet enversammlung Der Magistrat gez. B. Streitberger gez, Schmasov St adt verordnet envorst eherin Hat öffentlich ausgelegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 Gemäß § 3 Abs. 3, Satz 1 BauGB erneut öffentig und 2 BauGB vom 18.02.2002 bis einschließlich 22.03.2002. Ort und Zeit der öffentlichen Ausle- bis einschließlich gung wurden bekanntgemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 32 vom 07.02.2002 Kassel, den 25.03.2002 Techn. Angestellter Stadtrat Hat erneut öffentlich ausgelegen gemäß § 3 Abs. 3 Als Satzung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BauGB Satz 1 BauGB vom bis einschließlich Ort und Zeit der öffentlichen Ausleam 09.12.2002 gung wurden bekanntgemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. vom Kassel, den 09.12.2002 Die Stadtverordnet enversammlung gez. Schmarsov St adt verordnet envorst eherin Techn. Angestellter Der von der Stadtverordnetenversammlung als Sat-Der satzungsbeschluß wurde bekanntgemacht in zung beschlossene Bebauungsplan ist gemäß § 10 der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersäch-Abs. 3 des BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) sischen Allgemeinen Nr. 75 vom 29.03, 2003 ortsüblich bekanntzumachen. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden. Kassel, den 19.03, 2003 Kassel, den 02.04.2003 Oberbürgermeist er

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBI. I S. 2141). Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132). Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. 1992 I S. 534), zuletzt geändert am 17.12.1998 (GVBI. I S. 562).

Planzeichenverordnung vonm 18.12.1990 (BGBI. I S. 58). Hessische Bauordnung (HBO) vom 20.12.1993 (GVBI. I S. 655). Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) vom 16.04.1996 (GVBI. I S. 145). Bundesnaturschutzgesetz vom 20.12.1976 (BGBI. I S. 3574, 1977 S. 650) in der Fassung der Bekannt machung vom 21.09.1998 (BGBI. I S. 2994).

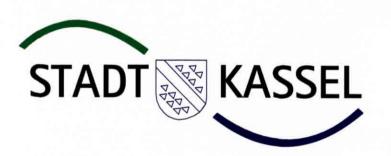
Regionale Raumordnungsplan für die Region Nordhessen, sachlicher Teil Siedlung und Landschaft Entwicklungsplan für Einzelhandel und Dienstleistungen des ZFK vom 1998. Kommunaler Entwicklungsplan - Teil Landschaft - für den ZFK (Band 1 - 1988, Band 2 - 1983). Generalverkehrsplan (GVP) vom 05.02.1990

Flächennutzungsplan der Stadt Kassel vom März 1974. Landschaftsschutzverordnung der Stadt Kassel vom 16.08.1995. Kostenerstattungsbeitragssatzung der Stadt Kassel vom 22.09.1997; in Kraft getreten

# am 01.11.1997.

Übersichtsplan M.:1:10.000





# BEBAUUNGSPLAN ALFRED-DELP-STRASSE

Dezember 2002

VIII / 44

Entwurf:

Landschaftsarchitekten