

PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

1. Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB; § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB, § 3 und 4 BauNVO)

- WA Allgemeines Wohngebiet
- WR Reines Wohngebiet

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, 19, 20 BauNVO)

- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschosflächenzahl
- I, II, III Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH Traufhöhe als Höchstmaß, gemessen von der mittleren Höhe der geplanten öffentlichen Erschließungsstraße an der Grundstücksgrenze bis zum Schnittpunkt von Außenwand und Dachstuhl.
- FH Firsthöhe als Höchstmaß, gemessen von der mittleren Höhe der geplanten öffentlichen Erschließungsstraße an der Grundstücksgrenze bis zum Schnittpunkt der Dachfläche.

20° - 40° Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß. Für Nebenanlagen sind flachgeneigte Dächer zulässig.



4. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 + 23 BauNVO)

- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- max. WE max. Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude
- o offene Bauweise mit eingeschränkter Gebäudelänge
- Baugrenze Die Grenzabstände richten sich nach der HBO

5. Flächen für den Gemeinbedarf und Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 5 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf - Hallenbad
- St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- F Fußweg - Versiegelung unzulässig
- G Gehweg
- F+R Fuß- und Radweg
- V Verkehrsberuhigter Bereich
- Einfahrtbereich über öffentliche Grünfläche Innerhalb des gekennzeichneten Bereiches ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche die Herstellung von Zufahrten unter Berücksichtigung der vorhandenen Laubbaumstandorte zulässig. Zu den Baumstandorten ist ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten.

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche
- 1 Öffentliche Grünfläche mit Bolzplatz

8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses - Versickerungsfläche

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhaltung von Laubbäumen Die vorhandenen Laubbäume sind zu erhalten, vor schädigenden Einflüssen insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen zu schützen und bei Abgang zu ersetzen.
- o Anpflanzung von Laubbäumen
- o Anpflanzung von Straßenbäumen in einer Baumscheibe
- o Anpflanzung von Laubsträuchern

10. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- 47/3 Flurstücksbezeichnung
- Empfohlene Parzellengrenzen
- Vorhandene Gebäude

Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches sind nachrichtlich.

11. Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleichsmaßnahmen sind auf den Stellplatzflächen des Hallenbades Süd vorzusehen:
 1.) Entsiegelung von 350m² und Teilentsiegelung von 2.000m² auf der Stellplatzfläche des Hallenbades Süd (Neuanlage mit Rasenengrassplätzen).
 2.) Neuanpflanzung von 50 Laubbäumen (Acer platanoides, Hochstamm, STU 12/14) und Begrünung der Baum-scheiben mit Rasen und Bodendeckern.
 Von den Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der Stellplatzfläche des Hallenbades Süd werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB 257m² Entsiegelung, 1.466m² Teilentsiegelung und 37 Baumpflanzungen den privaten

Eingriffen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. VIII/46 'Obere Bornwiesenstraße' zugeordnet. Von den Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der Stellplatzfläche des Hallenbades Süd werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB 53m² Entsiegelung, 534m² Teilentsiegelung und 13 Baumpflanzungen den öffentlichen Eingriffen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. VIII/46 'Obere Bornwiesenstraße' zugeordnet.

12. Festsetzungen gemäß § 87 HBO

- 12.1. Dachbauten** Dachbauten sind nur zulässig, wenn die Dachneigung des Hauptdaches > 35° beträgt. Die Gesamtbreite aller Dachbauten einer Dachfläche darf max. 50% der jeweiligen Traufbreite betragen. Die maximale Breite einzelner Dachbauten darf 3,00 m nicht übersteigen. Der seitliche Abstand zum Giebel darf 1,50 m nicht unterschreiten.
- 12.2. Einfriedungen** Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind als transparente Zäune und/oder als geschnittene Hecken zulässig. Die Einfriedungen müssen mindestens 0,80 m und maximal 1,20 m hoch sein. Einfriedungen zu nicht öffentlichen Flächen müssen einen Bodenabstand von mindestens 10 cm haben. Alle parallel zur Bahn liegenden Grundstücke, auch die Bereiche der öffentlichen Grünflächen, sind derart einzufrieden, daß ein Betreten der Bahn-anlage verhindert wird.
- 12.3. Grundstücksflächen** Mindestens 50% der Grundstücksflächen sind als Grün- / Gartenfläche anzulegen und zu unterhalten. Angerechnet werden alle Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau. Mindestens 80% der verwendeten Gehölze müssen Laub- bzw. Obstgehölze sein. Zur inneren Durchdringung ist je angefangene 200 m Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaumhochstamm oder Obstbaumhochstamm zu pflanzen. Die Bepflanzung der Freiflächen der Baugrundstücke ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen.
- 12.4. Oberflächenbefestigungen** Die Befestigung der Grundstücke ist auf die notwendige Erschließung der Gebäude und Gebäudezweigung sowie auf Terrassen zu beschränken. Alle Wege und Plätze sind in wasserundurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindere Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenrugguß, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig. Ausgenommen sind Stellplatzflächen.
- 12.5. Niederschlags-/Oberflächenwasser** Das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen ist der Kanalisation zuzuführen. Das Niederschlags-/Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken kann in die Kanalisation abgeführt oder auf den privaten Grundstücken versickert, zur (Nutz-) Gartenbewässerung aufgefängt oder als Brauchwasser verwendet werden, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Der Einbau von unterirdischen oder in das Gebäude integrierten Zisternen ist zulässig. (siehe Hinweise)
- 12.6. Grundwasser** Aufgrund der Grundwasser-situation sind im Geltungsbereich die Anlagen von Drainagen unzulässig.
- 12.7. Dachbegrünung** Flachgeneigte Dächer bis zu 20° Dachneigung sind ab einer Fläche von 15 m² extensiv zu begrünen.
- 12.8. Immissionsschutz** Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für Neubauvorhaben und Ersatzinvestitionen nur mit Erdgas oder Heizöl EL betriebene Niedrigtemperatur-Feuerungsanlagen bzw. Feuerungsanlagen mit Brennwertnutzung zuge-lassen, die den aktuellen Forderungen des Umweltschutzes "Blauer Engel" genügen. Als Ausnahme sind mit Flüssig-gas betriebene Heizungsanlagen zulässig, unter der Voraussetzung, daß keine oberirdisch sichtbare Lagerhaltung stattfindet, die "Technischen Regeln Druckbehälter" (TRB 600/610) eingehalten werden und der Nachweis geführt wird, daß die Emission pro qm Wohnfläche und Jahr insgesamt nicht höher ist als die Emission der anerkannten zulässigen Heizungsarten. Die Verwendung von Holz in offenen Kaminen oder Kaminöfen kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Raumheizung unabhängig davon erfolgt.

12.9. Mobilfunkanlagen

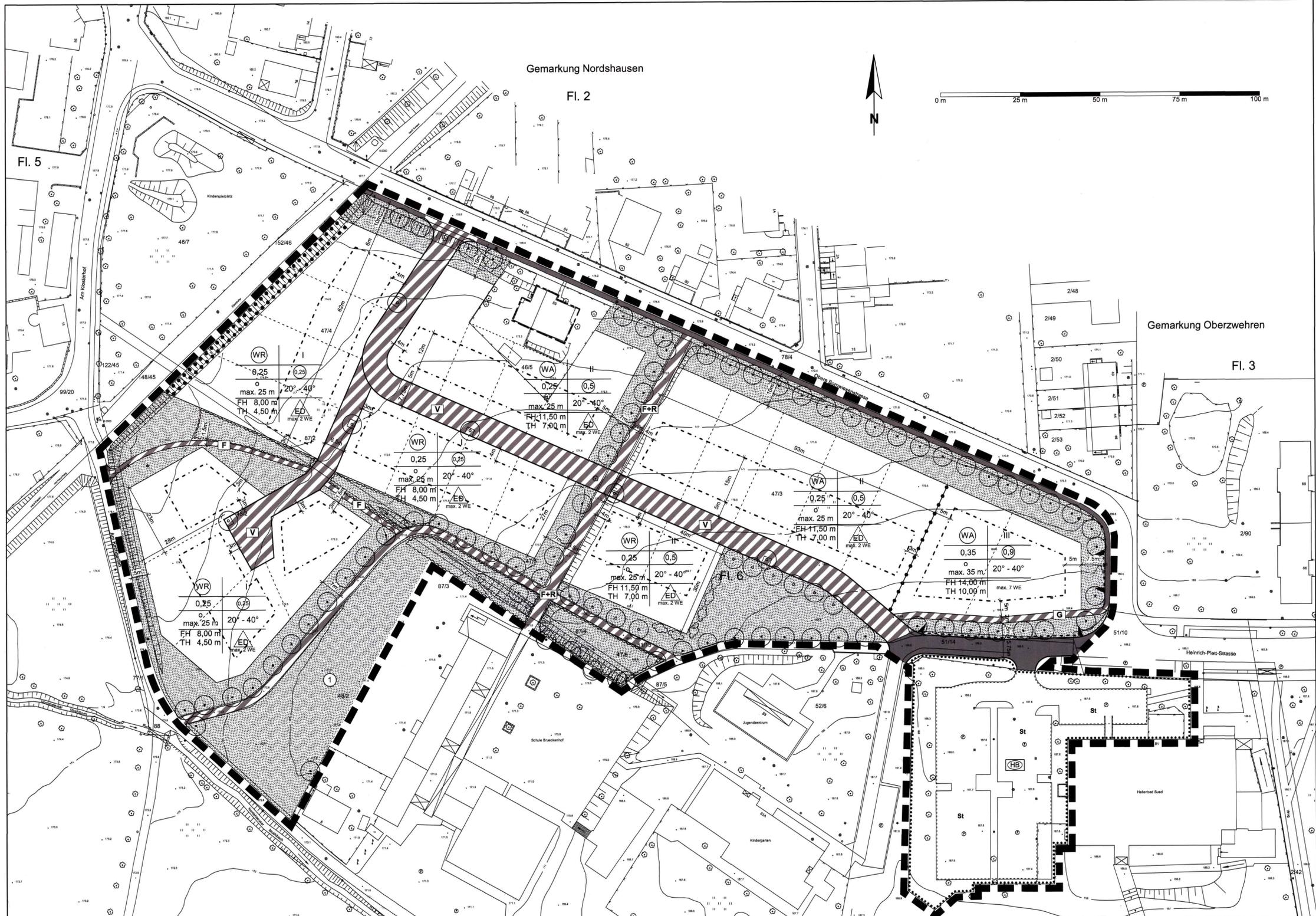
Im Reinen Wohngebiet (WR) sind Mobilfunkanlagen, sofern sie keine Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind, ausgeschlossen.

HINWEISE

Grundwasser: Die Flächen des Geltungsbereiches sind durch oberflächennahes Grundwasser und Stauwasser gekennzeichnet. Bei der Anlage des Kellers ist die Möglichkeit wechselnder Grundwasserstände zu berücksichtigen (Druckwasser-dichtigkeit).
Heilquellenschutzgebiet: Der Geltungsbereich befindet sich in der Zone IV des Heilquellenschutzgebietes Kassel-Wilhelmshöhe. Die für das Schutzgebiet geltenden Verbote sind zu beachten.
Bodendenkmäler: Treten bei Erdbearbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und sonstige Funde (z.B. Scherene, Steingeräte, Skelette etc.) zu Tage, so ist gem. §§ 19 und 20 DSchG das Landesamt für Denkmal-pflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte, Außenstelle Marburg, Katzenbach 11, 35037 Marburg, unverzüglich zu informieren. Die Arbeiten sind vorübergehend einzustellen. In zu errichtende Baugenehmigungen ist die Anzeigepflicht gemäß § 20 DSchG aufzunehmen.
Schutz des Mutterbodens (gem. § 202 BauGB): Mutterboden, der bei der Errichtung und Veränderung baulicher Anlagen sowie bei wasserwirtschaftlichen Arbeiten oder Vergütung zu schützen.

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.12.1993, zuletzt geändert am 27.02.1998
- Hessische Garagenverordnung (GAVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.11.1995
- Stellplatzsatzung der Stadt Kassel vom 03.06.1996
- Satzung zur Erhebung von Kostenersatzbeiträgen nach § 8 a BNatSchG vom 22.09.1997
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.1998
- Hessisches Naturschutzgesetz (HENatSchG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 20.12.1993, zuletzt geändert am 27.02.1998



| | | |
|---|---|---|
| Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstehenden städtischen Kartenwerk durch das Stadtvermessungsamt. (Verm.St. nach § 15 Abs. 1 Nr. 3 Hess.Verm.G.) | Aufgestellt, Kassel, den 14.09.2000 | Planungsamt gez. Spangenberg Baudirektor |
| Kassel, den 14.09.2000 | Der Magistrat gez. B. Streiberger Stadtrat | |
| Vermessung und Geoinformation gez. Ortseifen Vermessungsdirektor | | |
| Als Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuches am 25.02.2002 | Öffentlich ausgelegen in der Zeit vom 13.05.2002 bis einschließlich 14.06.2002 | |
| Kassel, den 25.02.2002 | Kassel, den | Der Magistrat Stadtrat |
| Die Stadtverordnetenversammlung gez. Schmarow Stadtverordnetenvorsteherin | | |
| Hat öffentlich ausgelegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB vom 13.05.02 bis einschließlich 14.06.02. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekanntgemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 102 vom 03.05.02. | Als Satzung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BauGB am 12.05.2003. | Kassel, den 26.05.2003 |
| Kassel, den 17.06.02 | Planungsamt gez. Scheuch Techn. Angestellter | Die Stadtverordnetenversammlung Stadterordnetenvorsteherin |
| Der von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist gemäß § Abs. 3 des BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) ortsüblich bekanntzumachen. | Der Satzungsbeschluss wurde bekanntgemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 129 vom 05.06.2003. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden. | Kassel, den 05.06.2003 |
| Kassel, den 28.05.2003 | Oberbürgermeister | Der Magistrat Stadtrat |

STADT KASSEL

**BEBAUUNGSPLAN
OBERE BORNWIESENSTRASSE**
Stadtteil Nordhausen

Stand:
16. Mai 2003
Maßstab: 1:500

PWF Planungsbüro
Fahrmeler Rühling Welland
Herkelestraße 39 34119 Kassel
Tel.: 0561-33232 Fax.: 0561-739666
Email: PWFKassel@web.de

VIII/46