



FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 81 HBO IN VERBINDUNG MIT § 9 BAUGB

Dacheindeckung
 Glasierte Dachziegel sind nicht zulässig. Solare oder verwandte Energiegewinnungsanlagen sind zulässig.

Dachbegrünung
 Flachgeneigte Dächer von Nebenanlagen und Garagen/Carports sind ab einer Dachfläche von 15 m² extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht bei Anordnung notwendiger technischer Anlagen oder Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie.

Einfriedungen
 Einfriedungen entlang der Verkehrsflächen sind als transparente Zäune, als geschnittene Hecken und / oder als Mauern aus Naturstein oder Ortbeton bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig; in Straßeneinmündungsbereichen bis max. 0,80 m. Einfriedungen, die an Gärten oder Grünflächen grenzen sind nur sockellos, mit einer Bodenhöhe von 10 cm zulässig. Als Gehölzarten sind wahlweise Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*) und Liguster (*Ligustrum vulgare*) zu verwenden.

Garagen/Carports, Stellplätze
 Die Zahl der notwendigen Stellplätze richtet sich nach § 2 Abs. 1 der Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen oder Garagen für das Gebiet der Stadt Kassel. Carports und Stellplätze sind nur in den dafür ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Geschlossene Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Private Freiflächen
 Mindestens 40% der privaten Grundstücksflächen sind als Grün- / Gartenfläche anzulegen und zu unterhalten. Angerechnet werden alle Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau. Je 250 m² privater Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obstbaum (Empfehlungen zu Baumarten siehe Begründung Pkt. 5.5) mit einem Mindeststammumfang von 12-14 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Laub- / Obstbäume sowie nach der gültigen Stellplatzsatzung zu pflanzende Bäume sind anrechenbar. Die Bepflanzung der Freiflächen der Baugrundstücke ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Die gesamten Pflanzmaßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme durchzuführen, d.h. spätestens in der nach Abschluss der Bautätigkeit folgenden Vegetationsperiode. Die Einhaltung der Festsetzungen ist durch einen qualifizierten Freiflächenplan nachzuweisen bzw. durch entsprechende Auflagen bei der Erteilung der Baugenehmigung sicherzustellen.

Oberflächenbefestigungen
 Die Befestigung der Grundstücke ist auf die notwendige Erschließung der Gebäude und Gebäudezuwegung sowie auf Terrassen zu beschränken. Alle Wege und Platzflächen einschließlich der Stellplatzflächen sind in wasserundurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind bei Flächen, die größer 15 m² sind, unzulässig.

Kommunikationsleitungen
 Im WA-Gebiet wird die unterirdische Verlegung von Kommunikationsleitungen verbindlich festgeschrieben.

Immissionsschutz
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für Neubauvorhaben und Ersatzinvestitionen nur mit Erdgas oder Heizöl EL betriebene Niedrigtemperatur-Feuerungsanlagen bzw. Feuerungsanlagen mit Brennwertnutzung zugelassen, die den aktuellen Forderungen des Umweltzeichens "Blauer Engel" genügen, sofern kein Anschluss an das Fernwärmenetz erfolgt.

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

HINWEISE

Grundwasser
 Bei der Anlage des Kellers ist die Möglichkeit wechselnder Grundwasserstände zu berücksichtigen (Druckwasserdrichtigkeit). Auf die Notwendigkeit einer Baugrunduntersuchung einschließlich Versickerungsgutachten wird besonders hingewiesen.

Abwassersatzung
 Für die Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken gilt die Abwassersatzung der Stadt Kassel.

Regenwasserversickerung
 Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Regenwasserversickerung wird von der Unteren Wasserbehörde erteilt.

Regenwassernutzungsanlagen
 Anfallendes Dachflächenwasser kann in Sammelanlagen (Zisternen, 6 cbm Fassungsvermögen) zurückgehalten und als Brauchwasser im Haushalt (z.B. für die Toilettenspülung, Waschmaschine) und / oder zur Gartenbewässerung verwendet werden. Bei Nutzung von Dachflächenwasser als Brauchwasser bzw. bei der Anlage der hierfür notwendigen Installationen sind die Trinkwasserverordnung sowie die DIN 1946 und 1988, Teil 4 zu beachten. Für Regenwassernutzungsanlagen sind die Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Kassel zu beachten.

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 DSchG 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.

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.

Lärmimmissionen
 Gegen die Lärmimmissionen sind passive Lärmschutzmaßnahmen notwendig. Die Anforderungen der *DIN 18005 Teil 1 Schallschutz im Städtebau* sowie die *DIN 4109 Schallschutz im Hochbau* sind zu beachten.

Bombenabwurfgebiet
 Die Flächen des Geltungsbereiches liegen innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Sollte im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Regierungspräsidium Darmstadt, unverzüglich zu verständigen.

PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 und 14 BauNVO)

WA 2 Wo Allgemeines Wohngebiet
 Im WA sind je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig. Die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.
Nebenanlagen
 Kleinflächige Nebenanlagen wie Pergolen, Rankgerüste, Mülltonnenplätze, Gartenhäuschen o.ä. sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer versiegelten Gesamtfläche von 30m² zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 17 BauNVO sowie § 19 und 20 BauNVO)

- GRZ 0,4** max. Grundflächenzahl
- GFZ 0,7** max. Geschossflächenzahl
- II** max. Vollgeschosse
- Staffelgeschosse** (Laternengeschoss) sind nur zulässig, wenn eine maximale Gebäudehöhe von 10 m nicht überschritten wird und die Bruttogrundrissfläche max. 60% der Bruttogrundrissfläche des Erdgeschosses beträgt.
- 0 - 15°** Dachneigung (Mindest- und Höchstmaß)
- GH 10 m** Gebäudehöhe als Höchstmaß; gemessen von der mittleren Höhe der Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze bis zum Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Bauweise	Gebäudehöhe

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

- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- o** offene Bauweise
- Baugrenze**
 Die Grenzabstände richten sich nach der HBO
- überbaubare Grundstücksfläche**

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

Anpflanzung von Laubsträuchern

5. Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 21 und 22 sowie Abs. 6 und 7 BauGB; § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

- Ca/St** Umgrenzung von Flächen für Carports und Stellplätze
- GFL** Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**

6. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- 45/26** Flurstücksbezeichnung

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, zuletzt geänd. am 23.07.2002
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geänd. am 22.04.1993
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.12.1993, zuletzt geänd. am 25.06.2002
- Hessische Garagenverordnung (GAVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.11.1995
- Stellplatzsatzung der Stadt Kassel vom 03.06.1996
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002
- Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.04.1996, zuletzt geänd. am 01.10.2002

Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstehenden städtischen Kartenwerk durch Vermessung und Geoinformation. (Verm.St. nach § 15 Abs. 1 Nr. 3 Hess.Verm.G.)	Aufgestellt, 24.02.2004
Kassel, den 24.02.2004	Kassel, den 24.02.2004
Vermessung und Geoinformation gez. Ortseifen Vermessungsdirektor	Der Magistrat gez. Dr. Barthel Stadttrat
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 07.06.2004	Öffentlich auszulegen in der Zeit vom 05.07.2004 bis einschließlich 13.08.2004
Kassel, den 09.06.2004	Kassel, den 14.06.2004
Die Stadtverordnetenversammlung gez. Schmarsow Stadtverordnetenvorsteherin	Der Magistrat gez. Witte Stadttrat
Hat öffentlich ausgelegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB vom 05.07.2004 bis einschließlich 13.08.2004. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekanntgemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 145 vom 24.06.2004	Als Satzung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BauGB am 18.07.2005
Kassel, den 16.08.2004	Kassel, den 21.07.2005
Planungsamt gez. Scheuch Techn. Angestellter	Die Stadtverordnetenversammlung gez. Schmarsow Stadtverordnetenvorsteherin
Der von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist gemäß § 10 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. 215 vom 15.09.2005. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden.
Kassel, den 6.9.05	Kassel, den 15.09.2005
Der Magistrat Oberbürgermeister	Der Magistrat Stadttrat

STADT KASSEL

documenta-Stadt

BEBAUUNGSPLAN NR. VIII/52 B

"Carlo-Mierendorff-Straße"

mit integriertem Landschaftsplan

Stadtteil Oberzwehren

Stand: 19. Juli 2005 Maßstab: 1:500

PLANUNGSBÜRO **pwf** **Landschafts- & Städtebauarchitektur**
 Fahrmeier • Rühling • Weiland
 Herkulesstraße 39 • 34119 Kassel
 Fon: 0561-33232 • Fax: 0561-7396666
 email: info@pwf-kassel.de