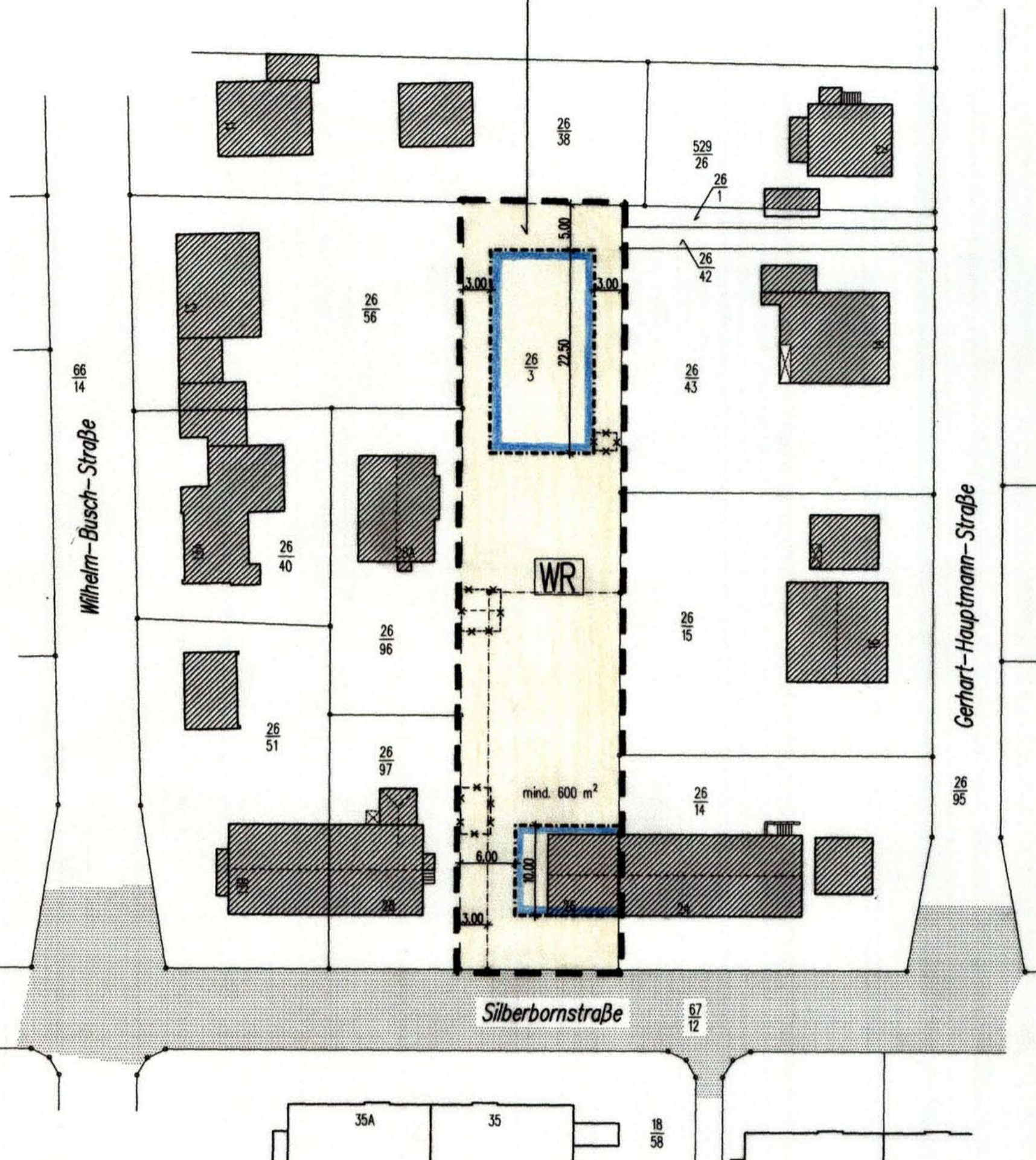




WR	
II	0
S	30°-45°
0,25	0,4
Traufhöhe 6,50 m	Firsthöhe 10,50 m



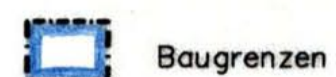
Gemarkung Niederzwehren  
Flur 4 Flurstück 26/3

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- WR** reines Wohngebiet
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 0 Offene Bauweise (Einzel-/Doppelhausbebauung)
- S Satteldach
- 30°-45° Dachneigung
- 0,25 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- 0,4 Geschossflächenzahl als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Baugrenzen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Gebäude Bestand
- Strassenverkehrsflächen
- neue Grundstücksgrenze
- Abbruch baul. Nebenanlagen

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- 1.1 reines Wohngebiet  
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO  
Im reinen Wohngebiet (WR) sind Außenanlagen gem. § 3, Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
§ 19 Abs. 4 BauNVO  
Im WR-Gebiet ist eine GRZ von 0,25 festgesetzt.  
Im WR-Gebiet darf die festgesetzte GFZ von 0,4 für Aufenthaltsräume in nicht Vollgeschossen bis max. 0,5 überschritten werden.
- 1.3 Bauweise  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO  
Es wird offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO entsprechend den Festsetzungen im B-Plan festgesetzt.
- 1.4 Wohneinheiten  
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB  
Im WR sind maximal 2 WE zulässig.  
**auf dem rückwärtigen Grundstücksteil**

### B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Grundstücksgröße  
§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB  
Als Mindestmaß der Wohnbaugrundstücke werden 600 m<sup>2</sup> festgesetzt.
2. Höhen  
§ 18 Abs. 1, 2 BauNVO  
Die max. Firsthöhe für Gebäude mit geeigneten Dächern darf 10,50 m und die max. Traufhöhe 6,50 m über der natürlichen Geländehöhe im Gebäudemittelpunkt nicht überschreiten.  
Die max. Sockelhöhe ist mit 80 cm festgelegt.
3. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB  
Garagen, Stellplätze, Carports und Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Ausnahmsweise können Garagen, Stellplätze, Carports u. Nebenanlagen auf Grundstücksflächen südlich des Baufensters errichtet werden.
4. Grundstückszufahrten  
§ 9 Abs. 1 BauGB  
Die Grundstückszufahrt wird mit einer Zufahrtsbreite von 3,00 m entlang der nachbarlichen Grundstücksgrenze festgelegt.  
Beträgt die Entfernung zwischen der Erschließungsstraße (Silberbornstraße) zum Hauseingang mehr als 50 m ist die Zufahrt als Feuerwehrzufahrt für eine Belastung von 13 t, gem. DIN 14090 anzulegen.
5. Abfallbehälter  
Abfall- und Wertstoffbehälter sind durch Pflanzen abzuschirmen oder in bauliche Anlagen zu integrieren.
6. Einfriedungen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB  
§ 6 (10) Satz 6 HBO  
Als Einfriedungen sind freiwachsende Laubholzhecken, geschnittene Hecken aus Laubgehölzen sowie Maschendrahtzäune oder Holzlatten-Zäune (Verhältnis Lattenbreite zu Zwischenraum max. 1:1) mit einer max. Höhe von 1,00 m zu verwenden. Die Bodenfreiheit der Zäune muß mindestens 10 cm betragen (Igeldurchlass).
7. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)  
Die Verfeuerung von Festbrennstoffen wird wegen der hohen Emissionswerte ausgeschlossen.

### C. GRUNDRORDERISCHE MASSNAHMEN

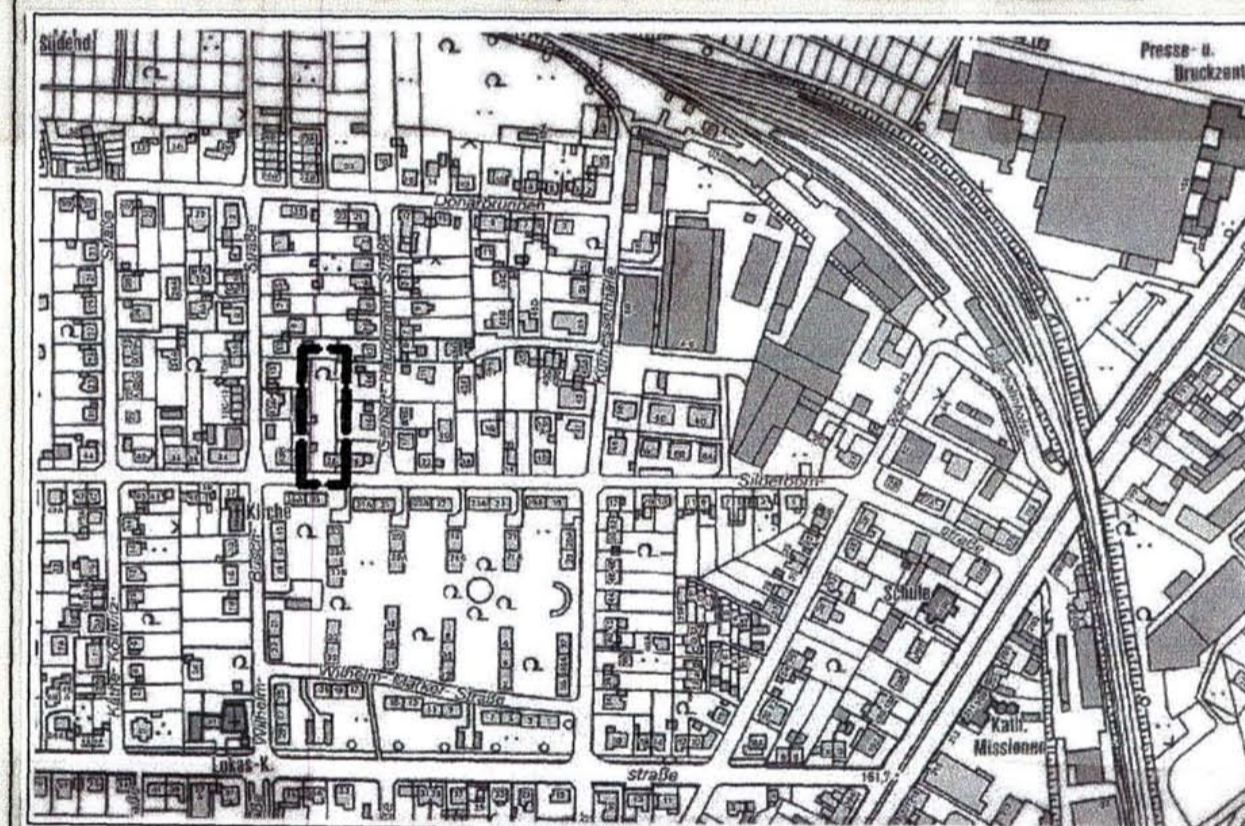
1. Oberflächenbefestigungen  
§ 8 Abs. 1 HBO 2002, i. V. mit § 3 Stellplatzsatzung Stadt Kassel  
Wege, Stellplätze, Zufahrten und sonstige zu befestigende Grundstücks-Freiflächen sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann.
2. Behandlung des Niederschlagswassers  
§ 42 Abs. 2 und § 81 Abs. 2 HBO '02  
Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist getrennt zu sammeln und auf den Grundstücken zu verwenden oder zu versickern.
3. Dachbegrünung  
§ 9 Abs. 1 Satz 25 BauGB  
§ 81 Abs. 1 Satz 5 HBO '02 i. V.  
§ 3 Abs. 3 Stellplatzsatzung Stadt Kassel  
Fläche und flach geneigte Dächer bis zu 5° (Garagen und Carports) sind extensiv zu begrünen. Arten für die Dachbegrünung sind in der Artenliste aufgeführt.
4. Fassadenbegrünung  
§ 81 Abs. 1 Satz 5 HBO  
Fensterlose Fassadenteile von mehr als 20 m<sup>2</sup> Fläche sind mit Rankgewächsen zu begrünen. Je 5 m Fassadenlänge ist mindestens 1 Klettergehölz zu pflanzen. Für nicht selbstklimmende Arten sind Rankhilfen vorzusehen. Arten für die Fassadenbegrünung sind in der Artenliste aufgeführt.
5. Erhaltung von Bäumen und Gehölzflächen  
§ 9 Abs. 1 Satz 25 BauGB  
Zum Erhalt festgesetzte Bäume bzw. Gehölzflächen sind dauerhaft zu sichern, zu pflegen und vor schädlichen Einflüssen zu schützen. Bei einem natürlichen Abgang sind sie durch Neupflanzungen zu ersetzen. Arten für die Baumpflanzung finden sich in der Artenliste.  
Zu erhaltende Bäume sind während der Bauzeit entsprechend der DIN 18920, der ZTV-Baumpflege und entspr. der RAS LG 4 zu schützen.  
An zu erhaltenden Bäumen, die beschädigt oder deformiert sind, sind Baumpflegemaßnahmen durchzuführen.  
Garagen, Stellplätze, Carports, Zufahrten, Nebenanlagen und Leitungen außerhalb der Baugrenzen sind zulässig, wenn sie nicht innerhalb der Kronen- und Wurzelbereiche zu erhaltender Bäume liegen.
6. Gestaltung der Freiflächen (§ 87 Abs. 1 Nr. 5 HBO)  
Je angefangene 200 qm Grundstücksfläche sind mindestens ein Laubbaum und mindestens 15 qm Laubgehölzflächen gemäß Artenliste in der Begründung anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Vorhandene erhaltenswerte Bäume können angerechnet werden.

### D. HINWEISE

1. Für die Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken gilt die Abwassersatzung der Stadt Kassel. Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung wird von der unteren Wasserbehörde erteilt.
2. Bei der Unterkellerung von Gebäuden sind Baugrunduntersuchungen erforderlich, um Stauwasser zu vermeiden.
3. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen oder Garagen für das Gebiet der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.
4. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung. Während der Baumaßnahmen sind die Kronen- und Wurzelbereiche der zu erhaltenden Bäume zu schützen.

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.) Kassel, 29.04.2008 Vermessung und Geoinformation gez. Ortseifen Vermessungsdirektor	Aufgestellt. Kassel, 29.04.2008 Der Magistrat gez. Wittenberg Stadtrat Stadtdirektor
Als Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 des BauGB. Kassel, 16.06.2008 Die Stadtverordnetenversammlung gez. Kaiser Stadtverordnetenvorsteher	Öffentlich auslegen in der Zeit vom 14.07.2008 bis einschließlich 15.08.2008. Kassel, 03.07.2008 Der Magistrat gez. Witte Stadtrat
Hat öffentlich auslegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB vom 14.07.2008 bis einschließlich 15.08.2008. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekanntgemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niederrheinischen Allgemeinen Nr. 153 vom 03.07.2008 Kassel, 10.08.2008 Stadtplanung und Bauaufsicht gez. Scheuch Technischer Angestellter	Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auslegen in der Zeit vom 21.10.08 bis einschließlich 31.10.08. Kassel, 10.10.2008 Der Magistrat gez. Scheuch Stadtrat
Hat erneut öffentlich auslegen gem. § 4a Abs. 3 BauGB vom 20.10.2008 bis einschließlich 31.10.2008. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekanntgemacht in der Stadtausgabe der Hessisch-Niederrheinischen Allgemeinen Nr. 237 vom 10.10.2008 Kassel, den 03.11.2008 Stadtplanung Techn. Angestellter	Als Satzung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BauGB am 08.06.2009. Kassel, 15.06.2009 Die Stadtverordnetenversammlung Stadtrat
Der von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 des BauGB vom 27.08.1997, zuletzt geändert am 23.09.2004 (BGB. I S. 2414) ortsüblich bekannt zu machen. Kassel, 27.06.2009 Der Magistrat Oberbürgermeister	Der Satzungsbeschluss wurde bekanntgemacht in der Stadtausgabe der Hessisch-Niederrheinischen Allgemeinen Nr. 150 vom 02.07.2009 Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden. Kassel, 02.07.2009 Der Magistrat Stadtrat
Rechtsgrundlagen: Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGB. I S. 2414), 1. Novellierung vom 21.12.2006 (BGB. I S. 3316). Baunutzungsverordnung (BauNO) vom 23.01.1990 (BGB. I S. 132). Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGB. I S. 38). Hessisches Naturschutzgesetz (HNatSchG) vom 04.12.2006 (GVBl. I S. 619). Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274). Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.2005 (GVBl. I S. 142). Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGB. I S. 1193), zuletzt geändert am 10.05.2007 (BGB. I S. 666).	

### ÜBERSICHTSPLAN Maßstab: 1:5000



STADT KASSEL  
documenta-Stadt

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN DER  
STADT KASSEL Nr. VIII/75 "SILBERBORNSTR. 26"  
KASSEL; NIEDERZWEHREN

Datum: geändert: 08.10.2008

Maßstab: 1:500

ARCHITEKTURBURO BARBARA SELIGER  
Architektin, Dipl.-Ing.

Planung Ausschreibung Bauleitung Bauberatung  
Tel. 05601 - 2527 Fax 05601 - 5154 Mobil 0172 - 560 2376