

PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) Im WA sind je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig.
	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
	Sondergebiet Einzelhandel (§ 11 BauNVO)

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

GRZ	max. Grundflächenzahl
GFZ / GF	max. Geschossflächenzahl / Geschossfläche
VK	Verkaufsfläche
II	Vollgeschosse als Höchstmaß
TH	Traufhöhe als Höchstmaß; gemessen von der mittleren Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze bis zum Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.
FH	Firsthöhe als Höchstmaß; gemessen von der mittleren Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze bis zum Schnittpunkt der Dachfläche.
0° - 45°	Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß

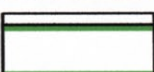
Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
GRZ / VK	GFZ / GF
Bauweise	Dachneigung / Dachform
maximale Traufhöhe	maximale Firsthöhe

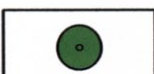
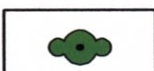
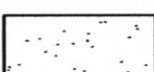
Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2, § 23 Abs. 3 BauNVO)

	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Ausnahmsweise ist im WA die Errichtung von max. zwei Reihenhaushgruppen mit je drei Häusern (je zwei Endhäuser und ein Mittelhaus) zulässig.
	offene Bauweise
	Baugrenze
	überbaubare Grundstücksfläche

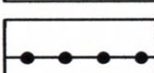
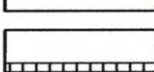
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	Öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Fußweg, gepflastert

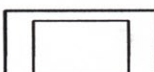
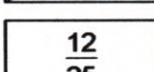
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

	Pflanzung von Laubbäumen lt. Pflanzliste "Straßenbäume" (vgl. Begründung)
	Zu erhaltende Laubholzhecke
	Dachbegrünung

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

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
	Gegliederte Mauerwerkswand (max. 2,50 m hoch)

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

	Vorhandene Gebäude
	Vorhandene Flurstücksgrenzen
	Flurstücksbezeichnung

Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches sind nur nachrichtlich.

Rechtsgrundlagen (in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung):

- Baugesetzbuch (BauGB)
 - BauNutzungsverordnung (BauNVO)
 - Planzeichenverordnung (PlanzV)
 - Hessische Bauordnung (HBO)
- Hessische Garagenverordnung (GAVO)
 - Stellplatzsatzung der Stadt Kassel
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 - Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG)

Textliche Festsetzungen nach BauGB in Verbindung mit § 81 HBO

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Art und Maß der baulichen Nutzung
Im WA sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig. Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig. Es wird als Höchstmaß GRZ 0,4 und GFZ 0,8 festgesetzt; maximal sind zwei Vollgeschosse zulässig. Das Höchstmaß der Traufhöhe liegt bei 7,00 m (gemessen von der mittleren Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze bis zum Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut) und das Höchstmaß der Firsthöhe bei 11,50 m (gemessen von der mittleren Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze bis zum Schnittpunkt der Dachfläche). Es ist eine Dachneigung von 0° - 45° (Mindest- und Höchstmaß) festgesetzt.

Dachbegrünung

Flachgeneigte Dächer von Nebenanlagen bis zu 20° Dachneigung sind ab einer Fläche von 30 m² extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht bei Anordnung notwendiger technischer Anlagen oder Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie.

Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen als transparente Zäune, Natursteinmauern und/oder als geschnittene Hecken herzustellen. Die Einfriedungen müssen mindestens 0,70 m bzw. maximal 1,20 m hoch sein. Bei Heckenpflanzung sind die Arten der Pflanzliste "Straßenraumbegrenzende Schnitthecken" (vgl. Begründung) zu entnehmen.

Oberflächenbefestigungen

Gehwege, PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten, Hofflächen und Terrassen sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser zulässt. Zu dieser Bauweise zählt auch eine in Sandbettung verlegte, fugenreiche Pflasterung, die eine Grundwasserneubildung in ausreichendem Maße ermöglicht. Bei Flächen > 15 m² dürfen die Fugen nicht vermörtelt werden.

Grundstücksfreiflächen

Mindestens 40% 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 Durchgrünung ist je angefangene 150 m² überbaubare Grundstücksfläche ein Laubbaum oder Obstbaum Pflanzlisten (vgl. Begründung) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bepflanzung der Freiflächen der Gargrundstücke ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Die vorhandene Laubholzhecke entlang der Grundstücksgrenzen ist zu erhalten. Sie darf bis max. 1,20 m Höhe zurückgeschnitten werden.

Kommunikationsleitungen

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

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Art und Maß der baulichen Nutzung
Im MI sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO die nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe (Nr. 7) und Vergnügungstätigkeiten (Nr. 8) ausgeschlossen; ausgenommen hiervon sind Gartenbaubetriebe. Als Höchstmaß wird eine GRZ 0,6 und GFZ 1,0 festgesetzt. Maximal sind drei Vollgeschosse zulässig. Das Höchstmaß der Firsthöhe bei 15,00 m (gemessen von der mittleren Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze bis zum Schnittpunkt der Dachfläche). Es ist eine Dachneigung von 0° - 45° (Mindest- und Höchstmaß) festgesetzt.

Grenzbebauung

Unmittelbar an der östlichen Nachbargrenze ist die Errichtung von Gewächshäusern zulässig.

Stellplätze

Je 4 Stellplätze ist ein Laubbaum (Baumart wahlweise aus Pflanzliste "Straßenbäume" vgl. Begründung) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Grundstücksfreiflächen

Mindestens 20% der Grundstücksflächen sind als Grün- / Gartenfläche anzulegen und zu unterhalten. Angerechnet werden alle Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau. Zur inneren Durchgrünung ist je angefangene 400 m² überbaute Grundstücksfläche ein Laubbaum oder Obstbaum lt. Pflanzlisten (vgl. Begründung) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Alternativ kann anstelle eines Baumes 10 m Laubhecke gepflanzt werden. Vorhandene oder für Stellplätze zu pflanzende Bäume sind anrechenbar. Mindestens 80% der verwendeten Gehölze müssen Laub- bzw. Obstgehölze sein.

Sondergebiet Einzelhandel (§ 11 BauNVO)

Art und Maß der baulichen Nutzung
Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb als Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.050 m² (ohne Anrechnung der Vorkassenzonen) und einer Nutzfläche von 1.350 m² zulässig. Weiter ist ein Getränkemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 500 m² (ohne Anrechnung der Vorkassenzonen) und einer Nutzfläche von 650 m² zulässig.
Für das SO-Gebiet wird eine maximale Grundflächenzahl von 0,8 zugelassen.
Als maximale Geschossfläche werden 2.900 m² festgesetzt. Die Geschossfläche ist gem. § 20 BauNVO nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.
Als Höchstmaß werden zwei Vollgeschosse festgesetzt, wobei im zweiten Vollgeschoss eine maximale Geschossfläche von 520 m² nicht überschritten werden darf. Im Obergeschoss sind Praxen und Büroräume mit einer Gesamtnutzfläche von 400 m² zulässig.
Im eingeschossigen Gebäudeabschnitt ist eine maximale Traufhöhe von 5,50 m und eine maximale Firsthöhe von 8,50 m zulässig; im zweigeschossigen Gebäudeabschnitt ist eine maximale Traufhöhe von 8,50 m und eine maximale Firsthöhe von 11,50 m zulässig. (Gemessen von der mittleren Höhe der geplanten Erschließungsstraße des Parkplatzes bis zum Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.)

Grenzbebauung

Unmittelbar an der südlichen und westlichen Nachbargrenze sind zulässig:
Gebäudeteile, Stellplätze und eine gegliederte Mauerwerkswand (max. 2,50 m hoch) entlang der südlichen Grundstücksgrenze
Stellplätze entlang der westlichen Grundstücksgrenze.

Stellplätze

Innerhalb des SO-Gebietes ist ein Parkplatz mit insgesamt 100 Stellplätzen herzustellen. Der Ausbau der Zufahrten, Zuwege und Parkflächen ist für die Belastung durch Lkw mit 40 t Gesamtzulast auszuführen. Als Oberflächenmaterialien sind Asphalt und Betonsteinpflaster zu verwenden.
Die Ein- und Ausfahrt muss mindestens 8,00 m und die Fahrspur mindestens 6,00 m breit sein.
Je 4 Stellplätze ist ein Laubbaumhochstamm (Baumart wahlweise aus Pflanzliste "Laubbäume" vgl. Begründung) mit einem Mindeststammumfang von 14/16 cm in einer unbefestigten Baumscheibe zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Baumscheibe muss mind. 4 m² groß sein und ist als Vegetationsfläche auszubilden.

Dachgestaltung

Das gesamte Gebäude wird mit flachen Tonnendächern mit Folieneindeichtung hergestellt.

Dachbegrünung / Fassadenbegrünung und Fassadengestaltung

Die Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht bei der Anordnung notwendiger technischer Anlagen oder Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie. Die nach Osten und Süden gerichteten Fassaden sind mit mind. einer Kletter- oder Rankpflanze pro 3 lfd. Meter zu begrünen. Die Arten sind aus der Pflanzliste "Kletterpflanzen" (vgl. Begründung) auszuwählen. Die Pflanzen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Grundstücksfreiflächen

Mindestens 15% der Grundstücksflächen sind als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Angerechnet werden alle Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau.
Zur inneren Durchgrünung ist je angefangene 400 m² überbaute Grundstücksfläche ein Laubbaum lt. Pflanzlisten (vgl. Begründung) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Alternativ kann anstelle eines Baumes 10 m Laubhecke gepflanzt werden. Vorhandene oder für Stellplätze zu pflanzende Bäume sind anrechenbar.

Kommunikationsleitungen

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

Hinweise

Leitungsrechte

Über das Grundstück Flurstück Nr. 12/25 (Flur 7) verläuft zugunsten des Grundstückes Flurstück Nr. 12/26 (Flur 7) ein Leitungsrecht (Entsorgung / Abwasser). Dieses Leitungsrecht ist im Baulastenverzeichnis der Stadt Kassel eingetragen.

Zugangsberechtigung

Der Grundstückseigentümer des Flurstückes Nr. 12/25, der Flur 7, Gemarkung Bettenhausen gewährt dem von der öffentlichen Straße "An der Gärtnerei" kommenden Fuß- und Radverkehr den Zugang zu seinem Grundstück. Diese Zugangsberechtigung ist im Baulastenverzeichnis der Stadt Kassel einzutragen.

Grundwasser

Die notwendige Baugrunduntersuchung wird durch die Vorhabenträger veranlasst.

Bombenabwurfgebiet

Vor Baubeginn der Erdarbeiten wird durch die Vorhabenträger veranlasst, dass vom Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen eine systematische Nachsuche nach eventuell noch vorhandenen Kampfmitteln aus dem II. Weltkrieg durchgeführt wird und bei entsprechendem Ergebnis die Grundstücke zur Bebauung freigegeben werden.

Bodendenkmale

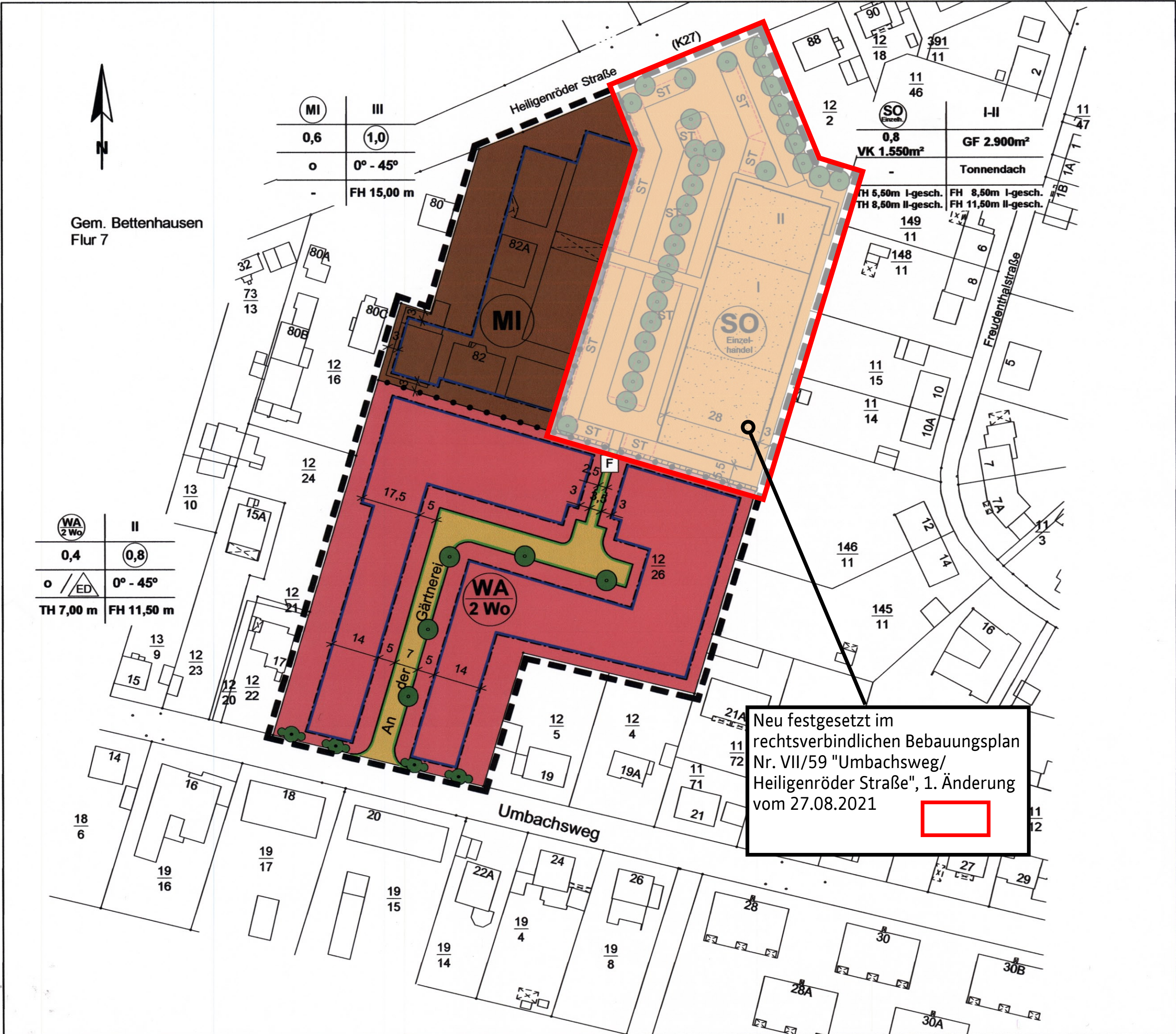
Treten bei Erdarbeiten Bodendenkmäle wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und sonstige Funde (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelette etc.) zu tage, so ist gem. §§ 19 und 20 DSchG das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte, Außenstelle Marburg, Ketzlerbach 11, 35037 Marburg, unverzüglich zu informieren. Die Arbeiten sind vorübergehend einzustellen. In zu erteilenden Baugenehmigungen ist die Anzeigepflicht gemäß § 20 DSchG aufzunehmen.

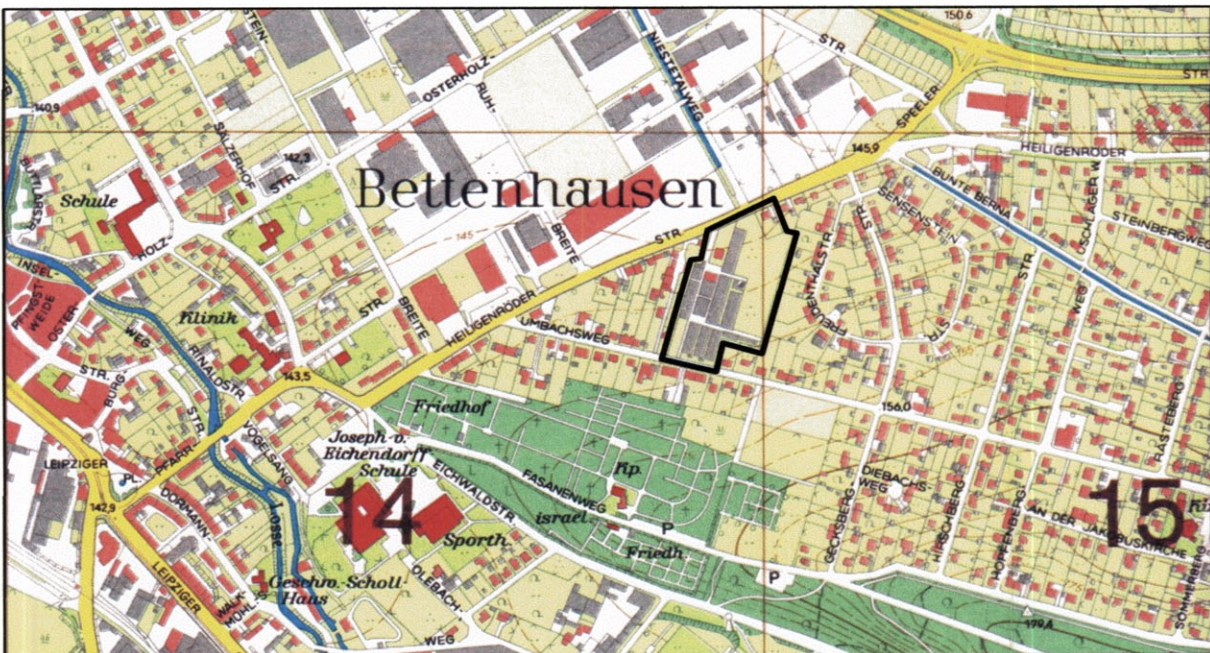
Schutz des Mutterbodens (gem. § 202 BauGB)

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.

Verfahrensvermerke

Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstehenden städtischen Kartenwerk durch Vermessung und Geoinformation der Stadt Kassel (Zuständigkeit nach § 15 (2) Nr. 3 HVGG).	Aufgestellt,
Kassel, den 18.11.2002 Vermessung und Geoinformation gez. Ortseifen Vermessungsdirektor	Kassel, den 19.11.2002 Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz Der Magistrat gez. Streitberger Stadtrat gez. Spangenberg Lfd. Baudirektor
Als Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 des BauGB am 27.01.2003.	Öffentlich auslegen in der Zeit vom 24.02.2003 bis einschließlich 25.03.2003 .
Kassel, den 29.01.2003 Die Stadtverordnetenversammlung gez. Schmarsow Stadtverordnetenvorsteherin	Kassel, den 25.02.2003 Der Magistrat gez. Streitberger Stadtrat
Hat öffentlich auslegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB vom 24.02.2003 bis einschließlich 25.03.2003. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 37 vom 13.02.2003.	Gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut öffentlich auslegen in der Zeit vom 19.05.2003 bis einschließlich 02.06.2003.
Kassel, den 26.03.2003 Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz gez. Scheuch Techn. Angestellter	Kassel, den 09.05.2003 Der Magistrat gez. Streitberger Stadtrat
Hat erneut öffentlich auslegen gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 BauGB vom 19.05.2003 bis einschließlich 02.06.2003. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekanntgemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 107 vom 09.05.2003.	Der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen wurde am 24.08.2011 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 Abs. 3 BauGB als Satzung beschlossen.
Kassel, den 03.06.2003 Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz gez. Scheuch Techn. Angestellter	Kassel, den 15.06.2003 Die Stadtverordnetenversammlung Der Magistrat Stadtrat
AUSFERTIGUNG Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.	
Kassel, Der Magistrat	
Oberbürgermeister	
Der von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist, gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, ortsüblich bekannt zu machen.	Der Satzungsbeschluss wurde bekannt gemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 223 vom 24./25.04.2011. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden.
Kassel, den 14.07.2011 Der Magistrat Oberbürgermeister	Kassel, den 14.10.2011 Der Magistrat Stadtrat





STADT KASSEL

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. VII/59

Umbachsweg/Heiligenröder Straße

Stand: 05. April 2011 Maßstab: 1:1000



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

Klaus Brocke
Architekt und Wirtschaftsmediator
Pestalozzstraße 28 • Tel. 0561 - 879040
34119 Kassel • Fax 0561 - 871398
email: Architekt.Brocke@me.com