



Festsetzungen durch Text

Teil A - Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§1-11 und BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung (§4 BauNVO)**
 - WA1 bis WA3 = Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)**
 Folgende Nutzungen sind unzulässig:
 - Tankstellen
 - Gartenbaubetriebe
 - Chemische Reinigungen (Anlagen die unter die „Verordnung zur Emissionsbegrenzung von leichtflüchtigen halogenierten organischen Verbindungen“, 2. BImSchV, fallen)
 - Mischgebiet MI (§6 BauNVO)**
 Folgende Nutzungen sind unzulässig:
 - Einzelhandelsbetriebe
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Vergnügungsbetriebe
- Fläche für Gemeinbedarf (§9 Abs. 1 Nr.5 und Abs. 6 BauGB)**
 In der Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung BAB sind ausschließlich Nutzungen der Autobahnmeisterei zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung gem. §9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §16 BauNVO**
 - Zur Bestimmung der maximal zulässigen Firsthöhe (FH) bzw. minimal erlaubten Traufhöhen (TH) gelten folgende Definitionen:
 - Firsthöhe (FH): Als Bezugslinie zur Bestimmung der Firsthöhe wird der Anschnitt (Verlängerung) der talseitigen Außenwand mit dem Fahrbahnrand über der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße festgelegt.
 - Traufhöhe (TH) : Die Höhe der talseitigen Außenwand wird gemessen vom Anschnitt der Außenwand mit der gedachten Verlängerung des Fahrbahnrandes über der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
- Maßnahmen zur Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen §9 (1) Nr. 23 und 24 BauGB**
 Durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung sind die Wohn- und Schlafräume in lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume in der lärmabgewandten Seiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume und Kinderzimmer den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außenwänden, Fenstern, Außenwänden und Dächern gesichert werden. Im ausgebauten Oberbaum oder ein anderes Laubgehölz (Pflanzliste A, siehe Empfehlung) mit einem Stammumfang von mindestens 16cm anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- Führung von Versorgungsleitungen (§9 (1) Nr. 13 BauGB)**
 Die Leitungsstrassen der Versorgungsunternehmen sind innerhalb des Straßenkörpers, der Fuß- / und Radweg bzw. der öffentlichen Grünflächen vorzusehen. Die Verlegung hat unterirdisch zu erfolgen.
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 20 BauGB)**
 - Die Fläche ist im Ostteil für die Erhaltung und Entwicklung einer Obstbaumwiese mit mindestens 20 Hochstamm-Obstbäumen (Stammumfang mindestens 16cm) und extensiv zu nutzenden bzw. zu pflegenden Frischwiesenflächen im mittleren Teil für die Erhaltung und Entwicklung von Gehölz- und Sukzessionsflächen und im Westteil entlang des Haltestellenzuganges und auf dem Lärmschutzwall für die Entwicklung von parkartigen Bereichen mit extensiv zu pflegenden Rasenflächen mit einzelnen Laubbäumen bestimmt. Bei der Herstellung des Lärmschutzwalls ist der Eingriff in den vorhandenen Gehölzbestand zu minimieren und er ist durch eine entsprechende Modellierung landschaftsgerecht herzustellen, um eine wohnungsnaher Erholungsnutzung zu ermöglichen und die Einbindung des Ortsrands im Übergang zur Landschaft zu erreichen. Der Lärmschutzwall ist von seiner räumlichen Lage und seiner Höhe so auszubilden, dass er die notwendige Schutzfunktion für das Baugebiet, die in dem schalltechnischen Gutachten des Büros akus GmbH vom 21.01.2008 errechnet wurde, gewährleistet.
 - Die Fläche für die Entwicklung von Gehölz- und Sukzessionsflächen sowie extensiver Bepflanzungen auf dem geplanten Wall bestimmt. Entlang dem östlichen Rand ist ein Rain mit 20 Obstbäumen anzulegen. (Pflanzliste B siehe Empfehlungen) Er ist durch eine entsprechende Modellierung landschaftsgerecht herzustellen, um eine wohnungsnaher Erholungsnutzung zu ermöglichen und die Einbindung des Ortsrands im Übergang zur Landschaft zu erreichen. Der Lärmschutzwall ist von seiner räumlichen Lage und seiner Höhe so auszubilden, dass er die notwendige Schutzfunktion für das Baugebiet, die in dem schalltechnischen Gutachten des Büros akus GmbH vom 21.01.2008 errechnet wurde, gewährleistet.

Teil B - Festsetzungen gem. §81 BHO

- Garagen und Stellplätze**
 Die Stellplatzsatzung der Stadt Kassel vom 01.03.2004 regelt die Anlage von Garagen und Stellplätze. Hingewiesen wird hier insbesondere auf den §4 (2) und (3) der Stellplatzsatzung zur Gestaltung der Stellplätze. Die erforderlichen Stellplätze sind so herzustellen, dass das Regenwasser versickern kann, z.B. in angrenzende Pflanzflächen oder in Form von wassergebundenen Decken, Pflasterflächen mit Rasenflächen oder Schotterrasen. Je 6 Stellplätze ist mindestens ein Laubbaum (Stammumfang mindestens 16cm) im Nahbereich anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. (Pflanzliste C, siehe Empfehlung) Um jeden Baumstandort ist eine offeneporige Fläche von 10m² zu sichern.
- Werbeanlagen**
- Standort**
 Im WA1, WA2 und WA3 sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Außerhalb der überbaubaren Fläche sind sie unzulässig. Im MI sind eigenständige Werbeanlagen zulässig.
- Lichtwerbung**
 Lichtwerbung ist ausschließlich im MI-Gebiet zulässig, soweit die zugehörige Fassade nicht auf ein Wohngebiet gerichtet ist. Werbeanlagen mit Blink- bzw. Wechselbeleuchtung und Lichtwerbung mit grellen Farben sind unzulässig.
- Brauchwassererzeugung**
 Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln. Pro m² projektierte Dachfläche ohne Dachbegrünung sind mindestens 40 Liter Zisternenvolumen vorzusehen. Nicht zu verwertendes Niederschlagswasser ist über eine Zwischenspeicherung im Regenwasserkanal zu führen. Der Abfluss ist dabei soweit zu drosseln, dass eine Abflussverschärfung gegenüber dem Voreingriffszustand ausgeschlossen ist.
- Besondere Vorschriften über die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen gem. §81 (1) 5) BHO**
- Einfriedigungen**
 Für die Einfriedigung der Grundstücke sind lebende Hecken bzw. Mauern im Allgemeinen zulässig. Die Einfriedigung darf nur bis zu einer Höhe von 1,50m zulässig. Zwischen den Grundstücken ist eine Höhe von bis zu 2,00m zulässig.
- Grünflächen**
 Wechs. Stellplätze, Zufahrten und sonstige zu befestigende private Grundstücksflächen sind so herzustellen, dass das Regenwasser versickern kann, z.B. in angrenzende Pflanzflächen oder in Form von wassergebundenen Decken, Pflasterflächen mit Rasenflächen oder Schotterrasen. Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis zu 15° Neigung) von Nebenanlagen sind flächig zu begrünen. Mindestaufbauhöhe: 8cm. Untergeordnete technische Aufbauten in den Dachflächen sind davon ausgenommen. Je angelegte 300m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaum oder ein anderes Laubgehölz (Pflanzliste A, siehe Empfehlung) mit einem Stammumfang von mindestens 16cm anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Allgemeine Hinweise und Empfehlungen

- Denkmalschutz / Bodendenkmäler**
 Nach §20 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) sind dem Landesamt für Denkmalpflege in Wiesbaden alle in Erdarbeiten auftretende Funde wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste zu melden. Die Funde und Fundstellen sind bis zu einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zur Entscheidung zu schützen (§20 (3) HDSchG).
- Wasserschutzgebiet**
 Der Geltungsbereich befindet sich im Wasserschutzgebiet, Schutzzone III B.
- Abwasserentsorgung**
 Für die Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken gilt die Abwasserentsorgung der Stadt Kassel. Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung wird von der Unteren Wasserbehörde erteilt.
- Zisternen**
 Bei der Nutzung von Dachflächenwasser als Brauchwasser bzw. bei der Anlage der hierfür notwendigen Installations sind die Trinkwassererzeugung, sowie die DIN 1946 und DIN 1988, Teil 4 zu beachten.
- Passiver Schallschutz**
 Entlang der Straßen „An der Straßenmeisterei“ und „Vor dem Osterholz“ sind Schlaf- und Kinderzimmer zur lärmabgewandten Seite zu orientieren. In den Lärmpegelbereichen für Schlaf- und Kinderzimmer sind schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine Luftwechselrate von 20m³/h pro Person unter Beibehaltung des erforderlichen bewerteten Schalldämm-Maßes garantieren. Dieses gilt auch für lärmempfindliche Nutzungen im Mischgebiet. Durch geeignete Fensterkonstruktionen muss sichergestellt werden, dass in den Schlafräumen und Kinderzimmern nachts ein Innenschalldämmmaß von 30 dB(A) nicht überschritten wird. Andere Fensterkonstruktionen für Schlaf- und Kinderzimmer sind möglich, wenn nachgewiesen wird, dass bei teilgeöffnetem Fenster am Ohr des Schlafers ein Mittelungspegel nachts von 25 bis 30 dB(A) eingehalten wird. Dieses ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet werden durch die Verkehrslärmwerte der Bundesautobahn (BAB 7) und der Dresdener Straße überschritten. Das gesamte Plangebiet ist mit Verkehrslärm belastet.
- Regenerative Energien**
 Die Ausstattung der Gebäude mit Photovoltaik-Anlagen mit möglichst hoher Abdeckung des Eigenverbrauchsanteils an elektrischem Strom und mit solarthermischen Anlagen zur Unterstützung der Brauchwassererwärmung wird empfohlen.
- Baumschutzsatzung**
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- Artenlisten für Anpflanzungen**
- Pflanzliste A Empfehlungen für Privatgrundstücke:**
 - Eberesche (Sorbus aucuparia) Holunder (Sambucus nigra)
 - Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Pflanzliste B Empfehlungen für Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:**
 - Eberesche (Sorbus aucuparia) Liguster (Ligustrum vulgare)
 - Feldahorn (Acer campestre) Salweide (Salix caprea)
 - Hartrieel (Cornus sanguinea) Weißdorn (Crataegus monogyna)
 - Hasel (Corylus avellana) Wildrose (Rosa canina)
 - Holunder (Sambucus nigra)
- Pflanzliste C Empfehlungen für Erschließungsstraßen:**
 - Spitzahorn (Acer platanoides) Franz Ahorn (Acer monspessulanum)
 - Ebereschennarten (Sorbus aucuparia u.a.) Blumensche (Fraxinus ornus)
 - Zierkirschen (Prunusarten) Amberbaum (Liquidambar styraciflua)
 - Lobel-Ulme (Ulmus lobel) Hopfen-Buche (Ostrya carpinifolia)
 - Nordamerik. Rotesche (Fraxinus pennsylvanica, Summit)

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen §9 (1) Nr. 25a BauGB**
 Die Standorte der im Plan dargestellten Straßenbäume können im Rahmen der Ausbauplanung um bis zu 2 Meter verschoben werden. Grundstückszufahrten sind im Bereich der Straßenbäume nicht zulässig. Die Anzahl der Bäume ist bindend. Pro Baumstandort sind mindestens 10m² offene Pflanzfläche vorzusehen. (Pflanzliste C, sh. Empfehlung)
- Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen §9 (1) Nr. 24 BauGB**
- Bei Neu- und Umbauten im Plangebiet sind mindestens folgende resultierende Schalldämm-Maße, err. R'w, in dB nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau (Ausg. 1989 Beuth-Verlag GmbH, Berlin) für Außenfassaden und Dächer von zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen einzuhalten.**

Fassade	Lärmpegelbereich nach DIN 4109*	Aufenthaltsräume von Wohnungen, Schlafräume, Bauschalldämm-Maß (dB) R'w
An der Straßenmeisterei: Straßenfassade und alle Schlaf- und Kinderzimmerfenster Übrige Fassaden	III	40 35
Vor dem Osterholz: Straßenfassade und alle Schlaf- und Kinderzimmerfenster Übrige Fassaden	IV	40 35
Mischgebiet MI: Süd-, Ost- und Westfassade und alle Schlaf- und Kinderzimmerfenster Nordfassade	IV	40 35
An der Straßenmeisterei Nr. 42 und 44: Süd-, Ost- und Westfassade und alle Schlaf- und Kinderzimmerfenster Nordfassade	V	45 40

* ist nicht identisch mit Fensterschalldämmklassen

Bei allen angegebenen bewerteten Schalldämm-Maßen R'w handelt es sich um Bauschalldämm-Maße entsprechend der DIN 4109. Alle Schlaf- und Kinderzimmer mit Fenstern in den in der Tabelle aufgeführten Fassaden müssen mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen versehen werden, die im geöffneten Zustand das Bauschalldämm-Maß der Fassade nicht verschlechtern.

Zeichnerische Festsetzung (nach Planzeichenverordnung -PlanzV-)

- Art der baulichen Nutzung (§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §61 bis 11 BauNVO)**
 - WA 1, WA 3: Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - MI: Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)**
 - 0,8: Geschosflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
 - 0,4: Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
 - 10: Baumassenzahl (BMZ) als Höchstmaß
 - II: Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - o: Offene Bauweise
 - g: Geschlossene Bauweise
 - ED: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - D: nur Doppelhäuser zulässig
 - FH 9,5m: Firsthöhe als Höchstmaß
 - FH 11,5m: Firsthöhe als Höchstmaß zwingend
 - TH 9,0m: Traufhöhe als Höchstmaß
- Nutzungsschablone:**

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	Grundflächenzahl als Höchstmaß	Geschosflächenzahl als Höchstmaß	Bauweise	Bauweise	Höhe baulicher Anlagen
WA2	II	0,4	0,8	o	ED	FH 11,5m TH 9,0m
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §52 und 23 BauNVO)**
- Flächen für Gemeinbedarf (§9 Abs.1 Nr.5 und Abs. 6 BauGB)**
 BAB: Fläche für Gemeinbedarf Zweckbestimmung: Autobahnmeisterei
- Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)**
 - Straßenverkehrsflächen
 - Fußgängerbereich
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§5 Abs.2 Nr.4 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)**
 - Versorgungsfläche Elektrizität
 - Versorgungsfläche Gas
 - Versorgungsfläche Abfall
- Grünflächen (§5 Abs.2 Nr.5, §9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)**
 - Grünfläche Zweckbestimmung: Parkanlage
 - Wiederherstellung eines dem bisherigen Zustand entsprechenden Biotopeffuges aus Gehölz- und Sukzessionsflächen mit mind. 20 Obstbäumen
 - Bepflanzung von mindestens 1/3 der Fläche mit standorttypischen Gehölzgruppen (Artenliste siehe Empfehlungen), Entwicklung der dazwischen liegen den Bereiche als Grass- und Staudenfluren, Anlage eines Raines mit 15 Obstbäumen am Strand- und Fläche
 - Spielplatz
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§5 Abs.2 Nr.7 u. Abs.4, §9 Abs.1 Nr.1 u. Abs.6 BauGB)**
 - Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
 - Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken
- 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
 - Bäume anpflanzen
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs.7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. §1 Abs.4, §16 Abs.5 BauNVO)

Legende zur Kartengrundlage

- 43/2: Flurstücksnummer
- ☉: Bestand Bäume, Sträucher und Gehölze
- 227.10: Zean
- 227.10: Höhenpunkte
- 227.10: Höhenlinie
- 227.10: Bestand Gebäude
- 227.10: Böschung
- 227.10: Stützmauer, Mauer
- 227.10: Kanaldeckel, Gully

"Kunstwerk 7000 Eichen"

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist nicht von dem "Kunstwerk 7000 Eichen" betroffen.

textl. Festsetz. Pkt. 1.2, Pkt. 7.1 u. Pkt. 4.1 geändert	Wi.	06.11.2013	05
zeichn. Änd., Rechtsgrundl. und textl. Festsetz. geändert	Wi.	11.10.2013	04
neues Logo Stadt Kassel / zeichn. Änd. und textl. Festsetz. geändert	Wi.	27.03.2013	03
div. Änderungen	Wi.	14.12.2012	02
div. Änderungen	Wi.	30.08.2012	01
Änderungen / Ergänzungen	Gezeichnet:	Datum:	
	Wi.	02.04.2008	

VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstehenden städtischen Kartennetz durch -Vermessung und Geoinformation- der Stadt Kassel (Zuständigkeit nach § 15 (2) Nr. 3 HVG).	Vermessungsleiter	Gezeichnet	Datum
Als Bebauungsplan - Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 des BauGB am 01.07.2013	gez. Wesel	gez. Nolde	09.07.2013
Hat öffentlich ausliegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB vom 15.07.2013 bis einschließlich 23.08.2013.	gez. Wesel	gez. Nolde	09.07.2013
Hat öffentlich ausliegen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 21.10.2013 bis einschließlich 05.11.2013.	gez. Friedrich	gez. Nolde	21.10.2013
Hat erneut öffentlich ausliegen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 21.10.2013 bis einschließlich 05.11.2013.	gez. Friedrich	gez. Nolde	21.10.2013
Hat öffentlich ausliegen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 21.10.2013 bis einschließlich 05.11.2013.	gez. Friedrich	gez. Nolde	21.10.2013

AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde fertiggestellt. Kassel, 05.10.2014

Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde

GENEHMIGT

mit Verfügung vom 21.08.2014

KZ: 211-Kassel-10

Regierungspräsidium Kassel

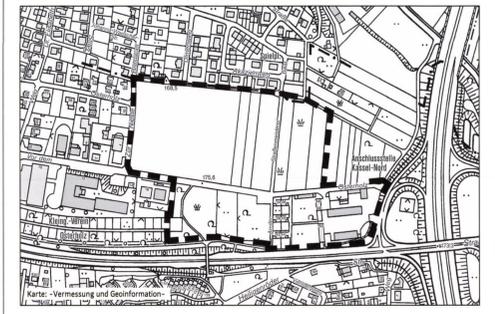
im Auftrag: Sdb

Der von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsbüchlich bekannt zu machen.

Kassel, 19.08.2014

Der Satzungsbeschluss wurde bekannt gemacht in der Stadtzeitschrift Kassel der Hessisch-Niederrheinischen Allgemeinen Nr. 122 vom 14.08.2014. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden.

Kassel, 24.09.2014



Bebauungsplan Nr. VII / 7 (B) "Vor dem Osterholz" 1. Änderung

Maßstab: 1 : 1.000 Datum: 06.11.2013

Kassel documenta Stadt

Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz