

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Allgemeine Wohngebiete (WA1, WA2, § 4 BauNVO).
 - Von den nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Sexshops oder ähnliche Betriebe als Unterart von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben sowie Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Die maximal zulässige Firsthöhe von Gebäuden beträgt im WA2 11,50 m und 8,50 m im WA1. Die festgesetzte Firsthöhe bezieht sich auf das gemittelte Geländeniveau. Maßgebend sind die im amtlichen Lageplan angegebenen natürlichen Geländehöhen an den Grundstückseckenpunkten. Die Sockelhöhe beträgt in beiden WA max. 0,60 m. Staffelgeschosse sind in beiden WA zulässig.
 - Die zulässige Grundfläche darf im gesamten Geltungsbereich gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten um bis zu 50 % überschritten werden. Weitere Stellplätze außer diesen 6 vorgesehenen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausgeschlossen.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - Im WA1 ist ein Doppelhaus zulässig, im WA2 sind Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 Wohneinheiten zulässig. Die Bebauung hat in beiden WA in offener Bauweise zu erfolgen.
- Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)**
 - Anlagen, die unter die Verordnung zur Emissionsbegrenzung von leichtflüchtigen halogenierten organischen Verbindungen (2. BImSchV) fallen, sind nicht zulässig.
 - Im Geltungsbereich ist für Aufenthaltsräume ein ausreichender Schutz vor Schallimmissionen durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 1989" zu planen und auszuführen. Eine ausreichende Belüftung ist zu gewährleisten. Bei der Bemessung der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R_{w,res}) ist von folgenden Lärmpegelbereichen auszugehen:

Bereich	Lärmpegelbereich nach DIN 4109	maßgeblicher Außenlärmpegel	erf. R _{w,res} für Aufenthaltsräume u. ä.
WA1	III	< 64 dB(A)	35 dB
WA2	III	64 dB(A)	35 dB
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - In den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wird ein Geh- und Fahrrecht zur Erschließung der bestehenden Garagen auf den Flurstücken 78/11 und 78/10 sowie zu den neu zu errichtenden Garagen/Carports festgesetzt.
- Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 / 25 BauGB i. V. mit § 81 Abs. 1 HBO)**
 - Zur inneren Durchgrünung ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum, Stammumfang (SIU) mindestens 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei ist auf Großbäume zugunsten von mittelgroßen und kleinen Bäumen zu verzichten. Es sind standortgerechte und heimische Gehölzarten gemäß der Artenliste der Begründung zu verwenden, Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.
 - Die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind zu erhalten, vor Beeinträchtigungen zu schützen und im Fall des Abgangs durch gleichwertige zu ersetzen.
 - Für die Oberflächenentwässerung der Grundstücke in südwestliche Richtung ist die Ableitung des anfallenden Regenwassers in die Losse vorzusehen. Vorab ist die hydraulische Aufnahmefähigkeit der Losse zu prüfen. Ggf. wird eine Rückhaltung notwendig. Die Oberflächenentwässerung in die Losse ist mit Unterer/Oberer Wasserbehörde abzustimmen.
 - Dachflächen von Neubauten mit einer Neigung von weniger als 10° sind extensiv zu begrünen. Mindestschichtaufbau: 8 cm. Notwendige Fensteröffnungen, transparente Bedachungen, untergeordnete technische Aufbauten sowie Solaranlagen sind von dieser Regelung ausgenommen.

Hinweise

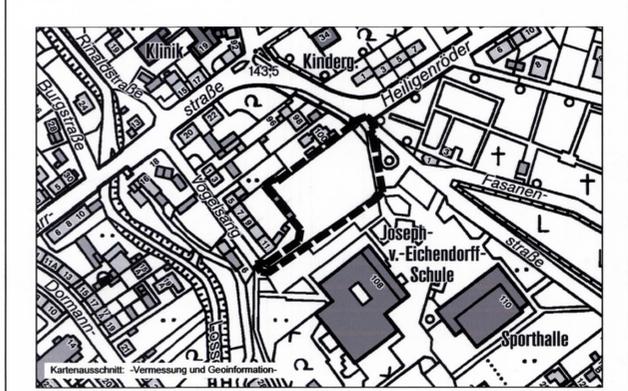
- Das Grundstück liegt im Bombenabwurfgebiet. Die im Vermessungsamt vorhandene Luftbildaufnahme von 1945 ergibt keine Rückschlüsse auf Bombenblindgänger oder Bombenabwurf. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss jedoch grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung ist daher vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.
- Bei dezentraler Versickerung von Regenwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde nicht erforderlich. Bei einer zentralen Versickerung ist die wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.
- Sollten bei Bodeneingriffen geruchliche oder farbliche Auffälligkeiten auftreten, so sind die Arbeiten in diesem Bereich zu unterbrechen und die Untere Wasserbehörde der Stadt Kassel zwecks Absprache der weiteren Maßnahmen zu informieren.
- Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt werden, ist nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstätte bis zu einer Woche in unverändertem Zustand zu halten.
- Kunstwerk "7000 Eichen"
Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist nicht von dem Kunstwerk "7000 Eichen" betroffen.
- Bezüglich der Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen wird auf die 1. BImSchV verwiesen.

Rechtsgrundlagen

- Stand: März 2012**
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
 - Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
 - Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1690).
 - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163).
 - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1690).
 - Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juli 2011 (BGBl. I S. 1475).
 - Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I 2010 S. 629), in Kraft getreten am 29. Dezember 2010.
 - Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I 2011 S. 46), zuletzt geändert am 26. April 2011 (GVBl. I S. 180), Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. März 2010 (GVBl. I S. 119).
 - Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), in Kraft getreten am 24. Dezember 2010.
 - Hessisches Gesetz über das Öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVGG) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 6. Oktober 2010 (GVBl. I S. 313, 319).
 - Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz) in der Fassung vom 05. September 1986 (GVBl. I S. 262), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Juni 2011 (GVBl. I S. 291).
 - Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel (Baumschutzsatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung.
 - Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE (beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB)

Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstehenden städtischen Kartenwerk durch Vermessung und Geoinformation der Stadt Kassel (Zuständigkeit nach § 16 (2) Nr. 5 HVGG). Kassel, 11.06.2012. Vermessung und Geoinformation gez. Wessel Vermessungsinspektor	Aufgestellt, Kassel, 13.06.2012 Der Magistrat gez. Nolda Stadtbaurätin
Als Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des BauGB am 25.06.2012. Kassel, 28.06.2012. Die Stadtverordnetenversammlung gez. Friedrich Stadtverordnetenvorsteherin	Öffentlich auslegen in der Zeit vom 09.07.2012 bis einschließlich 10.08.2012. Kassel, 03.07.2012 Der Magistrat gez. Nolda Stadtbaurätin
Hat öffentlich auslegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB vom 09.07.2012 bis einschließlich 10.08.2012. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht in der Stadtangabe Kassel der Hessisch-Niederrheinischen Allgemeinen Nr. 150 vom 30.06.2012. Kassel, 13.08.2012 Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz gez. Lüdeman Technischer Angestellter	Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auslegen in der Zeit vom Kassel, Der Magistrat Stadtbaurätin
Hat erneut öffentlich auslegen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom bis einschließlich Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht in der Stadtangabe Kassel der Hessisch-Niederrheinischen Allgemeinen Nr. vom Kassel, Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz gez. Lüdeman Technischer Angestellter	Der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen wurde am 10.12.12 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Kassel, 11.12.2012 Die Stadtverordnetenversammlung Stadtverordnetenvorsteherin
AUSFERTIGUNG Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt. Kassel, Der Magistrat	 Oberbürgermeister
Der von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung der Stadtangabe Kassel der Hessisch-Niederrheinischen Allgemeinen Nr. 253 vom 15.12.2012 Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden. Kassel, 27.12.2012 Der Magistrat	Der Satzungsbeschluss wurde bekannt gemacht in der Stadtangabe Kassel der Hessisch-Niederrheinischen Allgemeinen Nr. 253 vom 15.12.2012 Kassel, 27.12.2012 Der Magistrat



Bebauungsplan

Nr. VII / 8

"Vogelsang"

Maßstab: 1 : 500 **Datum: 10.09.2012**

EGL

EGL - Entwicklung und Gestaltung von Landschaft GmbH
Ludwig-Eichard-Str. 8
34131 Kassel
Tel. 0561/932970
Fax 0561/9324704
buero-kassel@egl-plan.de

STADT KASSEL

documenta - stadt

-Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz-

PLANZEICHEN UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)

<p>1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 3, Abs. 6, § 4 BauNVO)</p> <p>WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)</p> <p>2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)</p> <p>II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß</p> <p>0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß</p> <p>0,6 Geschossflächenzahl als Höchstmaß</p> <p>11,50 Firsthöhe als Höchstmaß</p> <p>3. Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)</p> <p>o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)</p> <p>— Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)</p>	<p>4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</p> <p>— Öffentliche Verkehrsfläche</p> <p>— Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung</p> <p>— Einfahrtsbereich</p> <p>5. Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB, § 16 Abs. 5 BauNVO)</p> <p>— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</p> <p>78/3 Neue Flurstücksnummern</p> <p>— Geplante Aufteilung der Grundstücke</p> <p>— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen</p> <p>6. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Satz 15 BauGB)</p> <p>● Erhalt von Bäumen (Darstellung außerhalb des Geltungsbereiches nur nachrichtlich)</p>	<p>Planunterlagen</p> <p>5 II, SD Bestehende Gebäude / Hausnr., Geschosshöhe, Dachform</p> <p>— Flurgrenzen</p> <p>5 Flurnummern</p> <p>— Flurstücksgrenzen</p> <p>162/79 Flurstücksnummern</p> <p>143,9 Höhenpunkte m ü. NHN</p> <p>● Vorhandene Bäume (gem. Stadtkarte)</p> <p>— Zaun</p> <p>— Stützmauer / Mauer</p> <p>— Kanaldeckel / Gully</p> <p>— Überschwemmungsgebiet der Losse</p>
--	--	---

Erläuterung	Beispiel
Art der baulichen Nutzung	WA
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	II
Grundflächenzahl als Höchstmaß	0,4
Geschossflächenzahl als Höchstmaß	0,6
Bauweise	o
Firsthöhe als Höchstmaß (m)	11,50

ÄNDERUNGSVERMERKE		
		08
		07
		06
		05
		04
		03
		02
Änderungen gem. Abwägungsergebnis	10.09.2012	MG
Änderung / Bemerkung:	Datum:	durch:
gezeichnet:	23.03.2012	MG