

Gemarkung: Kassel
Flur: 34
Maßstab: 1: 500

PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

1. Grenzen (§9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

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

- Reines Wohngebiet (§3 BauNVO)
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Grundflächenzahl als Höchstmaß
- Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- offene Bauweise
- Satteldach / Pultdach

Nutzungsschablonen:

Erläuterung		Beispiel	
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	WR	I
Grundflächenzahl als Höchstmaß	Geschossflächenzahl als Höchstmaß	0,4	0,4
Bauweise	Dachform	o	SD/DP

3. Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 Bau GB)

Baugrenze

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

- öffentliche Verkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmungen: öffentliche Parkfläche

5. Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

- bestehende Gebäude
- Flurgrenzen
- Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummern
- Höhenpunkte m. ü. NN
- vorhandener Baum
- Zaun
- Böschung
- Stützmauer, Mauer
- Kanaldeckel, Gully

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Allgemeines**
 - 1.1 Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes werden die Festsetzungen des Fluchtlinienplanes KA 47, festgestellt am 03.11.1955, aufgehoben.
- 2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - 2.1 Reines Wohngebiet (WR, § 3 BauNVO).
 - 2.2 Die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - 3.1 Die maximal zulässige Traufhöhe von Gebäuden beträgt 4,50 m, die maximal zulässige Firsthöhe 8,00 m. Die festgesetzte Trauf- und Firsthöhe bezieht sich auf das gemittelte Geländeeiveau. Maßgebend sind die im amtlichen Lageplan angegebenen natürlichen Geländehöhen an den Grundstückseckpunkten.
 - 3.2 Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 25 % überschritten werden.
- 4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - 4.1 Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 5. Höchstzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
 - 5.1 Je Wohngebäude ist nicht mehr als eine Wohnung zulässig.
- 6. Maßnahmen zur Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB i. V. mit § 81 Abs. 2 HBO)**
 - 6.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für Neubauvorhaben und Ersatzinvestitionen nur mit Erdgas oder Heizöl EL betriebene Niedrigtemperatur-Feuerungsanlagen mit Brennwertnutzung zugelassen, die den aktuellen Forderungen des Umweltzeichens „Blauer Engel“ genügen, sofern kein Anschluss an das Fernwärmenetz erfolgt.
 - 6.2 Solaranlagen sind zulässig.
 - 6.3 Im nördlichen Teil des WR werden die Orientierungswerte für Straßenverkehrslärm nach Beiblatt 1 zur DIN 18005-1, Ausgabe Juli 2002, Schallschutz im Städtebau, um bis zu 5 dB(A), im südlichen Teil des WR um bis zu 9 dB(A) überschritten. Für das südliche WR wird empfohlen, Schlaf- und Kinderzimmer auf der Westseite des Gebäudes zu planen.
- 7. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 / 25 BauGB i. V. mit § 81 Abs. 1 HBO)**
 - 7.1 Je Grundstück ist ein Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Verlust ist unverzüglich eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen. Bei der Anlage von Schnitthecken sind nur einheimische Laubgehölze zu verwenden.
 - 7.2 Je angefangene 6 Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Verlust ist unverzüglich eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen.
 - 7.3 Müllstandplätze sind mit Sichtschutzhecken einzuzüchten bzw. mit Rankgerüsten zu umgeben und mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen oder baulich zu integrieren. Car Ports und freistehende Garagen sind mit geeigneten Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.
 - 7.4 Pultdächer von Gebäuden und Nebenanlagen sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten (Substratstärke mind. 7 cm). Bei Satteldächern kann die Begrünung entfallen. Statt dessen sind 25 % der Außenwandflächen zu begrünen.
 - 7.5 Private Erschließungswege sind mit fugenreichem (mind. 20 % Fugenanteil) bzw. versickerungsfähigem Material zu befestigen oder so anzulegen, dass das anfallende Niederschlagswasser in den angrenzenden Grünflächen versickern kann. Ebenerdige, offene Stellplätze, die nicht überbaut sind, sowie Car Ports und deren Zufahrten sind nur mit wasserdurchlässigen Bodenbelägen zulässig.
 - 7.6 Die aufgrund der festgesetzten maximal zulässigen Grundfläche i. V. mit § 19 Abs. 4 BauNVO verbleibende Grundstücksfläche ist als vegetationsfähige Fläche herzustellen und zu unterhalten.
 - 7.7 Eine Zisterne zur Regenwassernutzung kann vorgesehen werden.
- 8. Hinweise und Empfehlungen**
 - 8.1 Das Grundstück liegt im Bombenabwurfgebiet. Die im Vermessungsamt vorhandene Luftbildaufnahme von 1945 ergibt keine Rückschlüsse auf Bombenblindgänger oder Bombenabwurf. Von 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.
 - 8.2 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.
 - 8.3 Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt werden, ist nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen / Archäologische Denkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstätte bis zu einer Woche in unverändertem Zustand zu halten.

Rechtsgrundlagen: Stand: Januar 2010
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585);
 BauNVO 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)
 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986)
 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986)
 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470)
 Hessisches Naturschutzgesetz (HNatSchG) vom 04. Dezember 2006 (GVBl. I S. 619), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Dezember 2007 (GVBl. I S. 851)
 Hessische Bauordnung (HBO) vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. September 2007 (GVBl. I S. 548 f., insbes. S. 580 f.)
 Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01. April 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. November 2007 (GVBl. I S. 757)
 Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 06. Mai 2005 (GVBl. I S. 305), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2007 (GVBl. I S. 792)
 Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVGG) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), verkündet am 20. September 2007.

Textl. Festsetzung Pkt. 6.3, 7.1 geändert, Pkt. 8.4 Planz. entfällt; Rechtsgrundl. BauGB geländ.	11.01.2010	Wi.	06
Änd. in textl. Festsetzung; Pkt. 7.1, 7.2 und 8.2	17.07.2009	Wi.	04
Änd. in textl. Festsetzung; Pkt. 3.2 neu / Änd. öff. Verkehrsfläche bzw. WR	05.06.2009	Wi.	03
diverse Änderungen	28.05.2009	Wi.	02
Änderung / Bemerkung:	Datum:	durch:	01
gezeichnet:	02.10.2006	Wi.	

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).

Kassel, 07.09.2009
 Vermessung und Geoinformation
 gez. Wessel
 Vermessungsleiter

Kassel, 08.09.2009
 Der Magistrat
 gez. Witte
 Stadtrat
 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 05.10.2009.

Kassel, 07.10.2009
 Die Stadtverordnetenversammlung
 gez. Kaiser
 Stadtverordnetenvorsteher

Kassel, 22.10.2009
 Der Magistrat
 gez. Witte
 Stadtrat

Hat öffentlich auslegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB vom 02.11.2009 bis einschließlich 04.12.2009. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 246 vom 22.10.2009.

Kassel, 07.12.2009
 Stadtplanung
 gez. Lindermann
 Technischer Angestellter

Kassel, 18.10.2010
 Die Stadtverordnetenversammlung
 Stadtrat

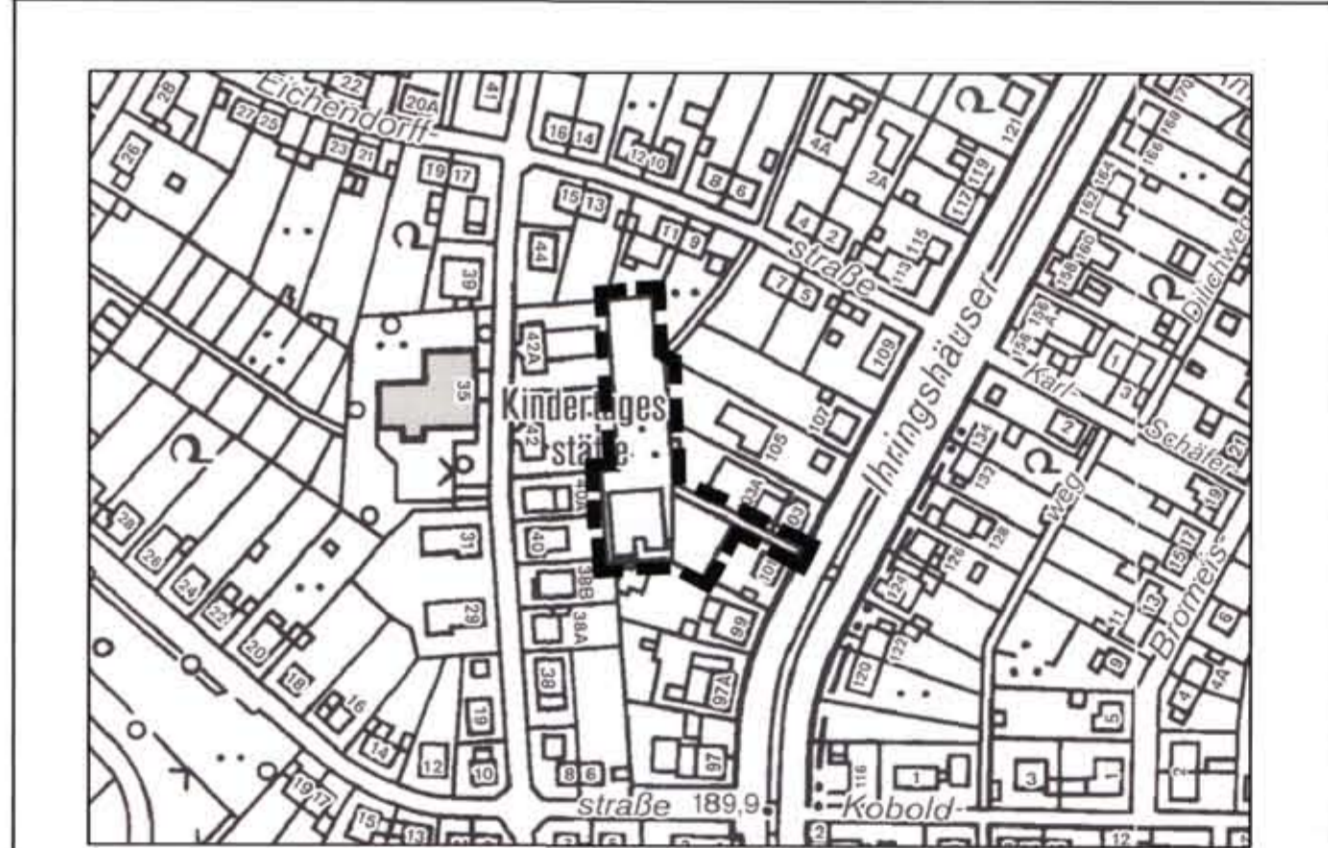
Hat erneut öffentlich auslegen gemäß § 4A Abs. 3 BauGB vom Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. vom

Kassel, 18.10.2010
 Die Stadtverordnetenversammlung
 Stadtrat

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

Kassel, 20.10.2010
 Der Magistrat
 Oberbürgermeister

Kassel, 01.11.2010
 Der Magistrat
 Stadtrat



STADT KASSEL
 documenta - stadt
 - Stadtplanung und Bauaufsicht -
 - Bebauungsplan -
Nr. VI / 51
"Ihringshäuser Straße"

Maßstab 1 : 500

0 10 20 30 50m