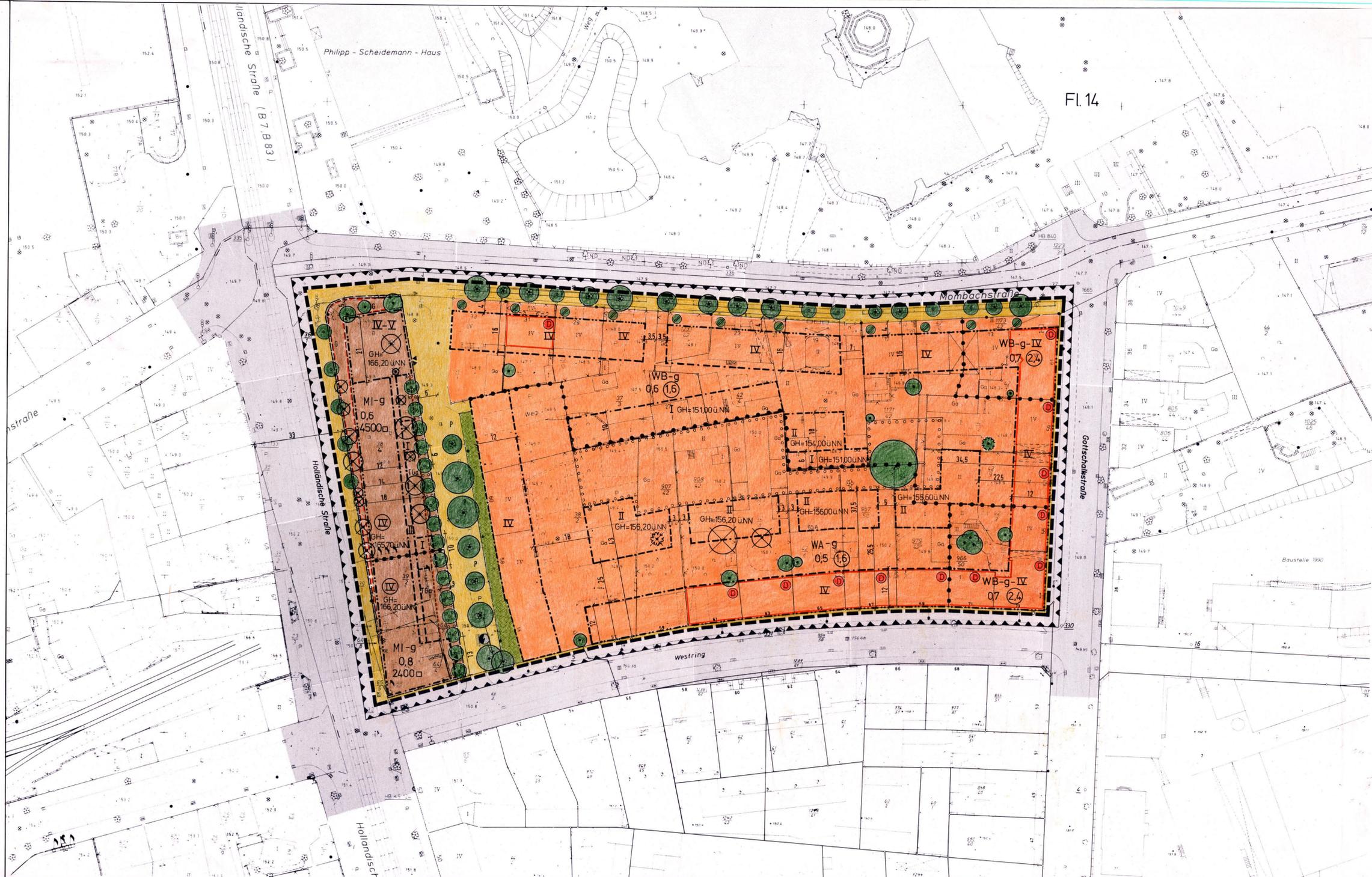


- 1 Art und Maß der baulichen Nutzung**
Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB und nach § 1 (5-10) BauNVO
- 1.0 Im gesamten Geltungsbereich** sind nach § 19 (4) BauNVO bei der Ermittlung der Grundfläche die Flächen für Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen und unterbaute Flächen mitzurechnen.
- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA)** sind die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 4 (2) Nr. 2 und 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Die Nutzungen gem. § 4 (3) werden ausgeschlossen. Oberhalb des Erdgeschosses ist nur Wohnnutzung zulässig.
- 1.2 Im Besonderen Wohngebiet (WB)** werden die Nutzungen gem. § 4a (3) BauNVO ausgeschlossen. Nach § 4a (4) Nr. 1 BauNVO ist oberhalb des Erdgeschosses in den Vorder- und Hinterhäusern nur Wohnnutzung zugelassen. Ausnahme kann das Hinterhaus rein gewerblich genutzt werden. Dann ist gem. § 4a (4) Nr. 2 BauNVO mindestens 70% der zulässigen Geschosfläche in Gebäuden eines Grundstücks für Wohnungen zu verwenden.
- 1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Besonderen Wohngebiet (WB)** bedarf zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nach § 172 (1) Nr. 2 BauGB der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung.
Dies gilt nicht für:
- Räume und Gebäude, die rechtmäßig und ausschließlich für andere als Wohnzwecke genutzt werden.
- Änderungen baulicher Anlagen, die sich ausschließlich auf die Reparatur zerstörter oder abgenutzter Teile oder deren Ersatz durch gleichartige beschränken,
- von Eigentümern bewohnte Wohnungen,
- für Grundstücke, die den in § 26 Nr. 2 BauGB bezeichneten Zwecken dienen, sowie für die in § 26 Nr. 3 BauGB bezeichneten Grundstücke (§ 174 BauGB).
Ausnahme darf die hintere Baugrenze der Blockrandbebauung auf max. 50% ihrer Länge zur Errichtung von Anbauten (Wintergärten, Balkone, Kellerausgänge, Vordächer usw.) um 2 m überschritten werden.
- 1.4 Im Mischgebiet (MI)** sind die Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 6-8 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Die Nutzungen gem. § 6 (3) BauNVO werden ausgeschlossen. Die Verkaufsfächen im Erdgeschoss werden begrenzt auf:
- 800 qm für den periodischen Bedarf
- 400 qm für den periodischen Bedarf
Oberhalb des Erdgeschosses ist nur Wohnnutzung zulässig. In Abweichung davon kann das 1. und 2. Obergeschoß ausnahmsweise gewerblich genutzt werden, wenn die Nutzung der Ergänzung vorhandener Betriebe und Einrichtungen oder der Versorgung des Quartiers dient oder aus wirtschaftlichen Gründen Wohnen nicht zumutbar ist.
Nach § 9 (1) Nr. 14 BauGB ist außerhalb der eingeschossigen Gebäudeteile an der Rückseite das Lagern jeglicher Art, Anliefern usw. unzulässig.
Nach § 23 (2) BauNVO sind Vorgänge von der Baulinie bis max. 1,50 m im Bereich des IV-V-geschossigen Kopfbaus ausnahmsweise zugelassen. Im Bereich der IV-geschossigen Bebauung sind nur geringfügige Rücksprünge von der Baulinie möglich. Vorsprünge werden hier nicht zugelassen.
Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen durch notwendige untergeordnete Aufbauten über Dach (Treppenhäuser, Fahrradüberfahrten) überschritten werden. Die eingeschossigen Gebäudeteile an der Rückseite sind in ihrer Lage um max. 5,00 m verschiebbar. Offene Zufahrtsrampen zur Tiefgarage sind unzulässig.
- 2 Stellplätze**
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Besonderen Wohngebiet (WB) sind oberirdische Einzelgaragen und Garagenanlagen als Neuanlagen unzulässig. Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen als Einbauten von ansonsten anders genutzten Gebäuden für den Stellplatzbedarf zulässig. In der Vorpartzone der Mombachstraße sind Stellplätze ausgeschlossen.
- 3 Gehrecht**
Die Flächen vor dem Gebäude entlang der Holländischen Straße und an der Einmündung zur Mombachstraße werden mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit belastet.
- 4 Grünplanerische Festsetzungen**
Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB in Verbindung mit § 9 (1) Nr. 20 BauGB.
- 4.1 Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern**
4.1.1 Alle vorhandenen und festgesetzten Laubbäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Im Falle des Absterbens sind sie zu ersetzen. Neu festgesetzte Bäume sind als Hochstämme, in der Mindestgröße 3 x v. m. B., zu pflanzen. Der Stammumfang soll bei mittelkrönigen Bäumen 12-14 cm bei großkrönigen Bäumen 14-16 cm und bei Strauchbäumen im öffentlichen Raum 20-24 cm betragen.
4.1.2 Die Bäume sind in entsiegelte Flächen oder in Pflanzgruben von mindestens 1,20 m Breite, wenn dies nicht möglich ist, in Pflanzgruben von mindestens 4 qm Oberfläche zu pflanzen. Angrenzende Parkplätze und Stellplätze sind mit wasserdrurchlässigen Materialien (z.B. wasserbindende Decke, Fugenpflaster) oder mit offensporigen Belägen zu befestigen. Der Abflussbeiwert soll 0,5 nicht überschreiten. Stamm- und Wurzelbereich sind durch wirksame Maßnahmen (z.B. Gitterrost und Poller) zu schützen.
- 4.2 Nicht überbaute Grundstücksflächen**
4.2.1 Im WA-Gebiet sind mindestens 25%, im WB-Gebiet mindestens 20% der Grundstücksflächen als unversiegelte Grünflächen herzustellen.
Je angefangene 150 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- bis großkröniger Laubbaum oder 10 Sträucher (auch als Hecke) zu pflanzen.
4.2.2 Die Verwendung wasserundurchlässiger Oberflächenbefestigungen ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Stellplätze und Carports sind ausschließlich in wasserdrurchlässigen Materialien herzustellen, siehe dazu 4.1.2. Carports sind mit Rankpflanzen zu begrünen.
4.2.3 Je vier angefangene Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel zu pflanzen.
4.2.4 Unterirdische Bauteile (z.B. Tiefgaragen) in den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind vollständig zu begrünen. Hierzu ist eine Erdendeckung von mindestens 0,30 m vorzusehen.
4.2.5 Die Vorgärten in der Mombachstraße sind dauerhaft zu entsiegeln (ausgenommen sind Hauszugänge, Zufahrten und Müllstandplätze) und als Vorgärten zu gestalten und zu pflegen. Je Vorgarten ist mindestens ein Blütengehölz oder ein Kleinkröniger Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
4.2.6 Die im Plan festgesetzten Bäume sind schematisch eingezeichnet. Der Standort kann verändert werden, wenn die Gesamtzahl der Bäume erhalten bleibt.
- 4.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
4.3.1 Die Fläche an der Gebäuderückseite Holländische Straße ist als gärtnerisch gestaltete Grünfläche anzulegen. Es sind standortgerechte Bäume (mittelkrönige Laubbäume) und Sträucher zu verwenden.
4.3.2 Die Fläche im Blockinnenhof ist auch dann vollständig zu entsiegeln und als Gartenfläche zu entwickeln, wenn der unter 4.2.1 geforderte Mindestanteil der Grundstücksfläche überschritten wird. Sie ist von allen baulichen Anlagen gem. § 2 Abs. 1 HBO freizuhalten, soweit es sich nicht um Kinderspielflächen handelt. Die Fläche ist zu begrünen und mit mittel- bis großkrönigen Laubbäumen, hochstämmigen Obstbäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- 4.4 Dachbegrünung**
Die Dachflächen der eingeschossigen Gebäude sind dauerhaft flächig und extensiv zu begrünen. Das Substrat hat mindestens 7 cm dick zu sein.
- 4.5 Fassadenbegrünung**
Alle nord- und ostexponierten Fassaden der Blockinnenhöfe sind dauerhaft zu beranken.

- 5 Ausgleichsmaßnahmen**
5.1 Alle baulichen Eingriffe sind auf dem Grundstück des Eingriffsverursachers auszugleichen. Die grünplanerischen Festsetzungen unter 4.1, 4.2, 4.2.4, 4.3, 4.3.5 sind Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 8a-c BNatSchG.
5.2 Bei der Bebauung des Grundstücks zwischen Holländischer Straße, Mombachstraße, rückwärtiger Erschließungsstraße und festgesetzter Nutzungsgrenze, für das die Nutzung MI-g-0,6-4500 qm festgesetzt ist, müssen zusätzlich als Ersatz für wegfallende Bäume die nachstehend festgesetzten Baumplanungen im öffentlichen Raum der Mombachstraße und der Holländischen Straße zu Lasten des Grundstücks durchgeführt werden.
- 6 Immissionsschutz**
6.1 Nach § 9 (1) Nr. 23 BauGB gelten für Feuerungsanlagen und Verbrennungsmotoranlagen folgende Beschränkungen: Feste und flüssige Brennstoffe dürfen nicht verwendet werden. Gas darf nur in Anlagen verwendet werden, die den Anforderungen des Umweltschutzes (RAL) genügen.
Ausnahmsweise kann Heizöl in Brennkesseln verwendet werden, die den Anforderungen des Umweltschutzes genügen.
Notstromanlagen dürfen ausnahmsweise mit Diesellof betrieben werden.
6.2 Nach § 9 (1) Nr. 23 BauGB sind Anlagen, die unter der Verordnung zur Emissionsbegrenzung von leichtflüchtigen Halogenkohlenwasserstoffen (2. BImSchV) fallen, nicht zulässig.
Alle haustechnischen Anlagen nach § 39 HBO sind über das Dach zu führen.
6.3 Nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB müssen bei allen Gebäuden in den gekennzeichneten Bereichen bauliche Vorkehrungen getroffen werden, die den zu erwartenden Lärmpegel in den Innenräumen unter die zulässigen Höchstwerte nach DIN 4109 senken (z.B. Lärmschutzfenster, Laubgänge).
- Hinweise:**
1 Der Geltungsbereich liegt im Bereich eines Bombenabwurfgebietes. Vor Baumaßnahmen sind Bodenuntersuchungen erforderlich.
2 Im Geltungsbereich können boden- und wassergefährdende Stoffe vorhanden sein. Bei Arbeiten im Boden ist die Untere Wasserbehörde zu beteiligen.
3 Werden bei Ausschachtungsarbeiten im Planungsgebiet Kellergerölle oder Mauerwerk gefunden, ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu informieren.
4 Die Versorgung der Haushalte und Gewerbebetriebe mit Energie aus der Fernwärmeleitung ist anzustreben.
5 Das Niederschlagswasser der Dachflächen sollte in eine Zisterne auf dem jeweiligen Grundstück eingeleitet und als Brauchwasser verwendet werden.
6 Für die Bepflanzung privater Freiflächen werden folgende Baum- und Straucharten empfohlen:

- Liste der empfohlenen Baumarten**
Eberesche Sorbus aucuparia
Rothorn Crataegus laevigata "Paulii"
Spitzahorn Acer platanoides
Bergahorn Acer pseudoplatanus
Feldahorn Acer campestris
Blumenesche Fraxinus ornus
Gemeine Esche Fraxinus excelsior
Robinie Robinia pseudoacacia
Sandbirke Betula pendula
Hainbuche Carpinus betulus
Vogelkirsche Prunus avium
Obstgehölze
Zierobstgehölze
- Liste der empfohlenen Straucharten**
Zweifrigeliger Weißdorn Crataegus laevigata
Flieder Syringa spec.
Rosen Rosa spec.
Schneeball Viburnum opulus
Kornelkirsche Cornus mas
Hassel Corylus avellana
Hartiegel Cornus sanguinea
Beerensträucher Ribes Rubus usw.
- Liste der empfohlenen Heckengehölze**
Liguster Ligustrum vulgare
Hainbuche Carpinus betulus
Feldahorn Acer campestris
Weißdorn Crataegus monogyna
- Liste der empfohlenen Kletterpflanzen**
Nordwände:
Akebäa quinta (K)
Aristolochia (K)
Pfeifenwinde Gemeiner Efeu
Hedera helix
Kletterhortensie Hydrangea petiolaris
Wilder Wein Parthenocissus in Arten
Immergrüner Gelbblatt Lonicera henryi (K)
Knöterich Polygonum Aubertii
Osornöwe Clematis in Arten (K)
Waldrebe Wisteria sinensis (K)
Kletterrosen in Arten (K)
Blauregen Rosa spec.
Wisteria sinensis (K)
sowie die für Nordwände angegebenen Arten



Planzeichenerklärung

BESTAND, GRENZEN, SONSTIGES

- z.B. 0,6 Flurstücksnummer
- Fl. 14 Flurnummer
- Bochung
- Mauer
- Wasserlauf / Kanal
- Zaun
- Vorhandene Bebauung / mit Geschoszahl
- z.B. 150,2 Höhenangabe in ... m 0, NN
- Trafostation

FESTSETZUNGEN

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- WB** Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO)
- MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- z.B. 1,6 Geschosflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- z.B. 2400 qm Geschosfläche in ... qm (§ 20 BauNVO)
- z.B. 0,5 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
- z.B. IV-V Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und als Höchstmaß
- z.B. IV Zahl der Vollgeschosse zwingend (§ 20 BauNVO)
- z.B. GH: 156,20 NN max. zulässige Gebäudehöhe in ... m NN (bei geneigten Dächern: Firsthöhe FH+GH) (§ 16 BauNVO)

- g Geschlossene Bauweise (§ 9(1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- Baulinie (§ 23(2) BauNVO)
- Baugrenze (§ 23(3) BauNVO)
- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz) im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9(1) Nr. 24 und § 6 BauGB)
- Öffentliche Verkehrsfläche / Öffentliche Parkplätze (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)
- Strassenbegrenzungslinie (§ 9(1) Nr. 11 u. § 6 BauGB)
- Ein- bzw. Ausfahrt (§ 9(1) Nr. 11 u. § 6 BauGB)
- Geplante Grundstücksgrenze
- Öffentliche Grünfläche (§ 9(1) Nr. 15 u. § 6 BauGB)
- Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (entw. entspr. Baumliste § 9(1) Nr. 25a BauGB)
- Vorhandener Baum, dauerhaft zu erhalten (§ 9(1) Nr. 25b BauGB)
- Vorhandener Baum, nicht zu erhalten
- Kleinkröniger Laubbaum oder Blütengehölz zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9(1) Nr. 25a BauGB)
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB)
- Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 8(6) BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9(1) Nr. 4 u. Nr. 22 BauGB)
- Tiefgarage
- Mit Gehrecht zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 u. § 6 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 14, § 16(5) BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)

Rechtsgrundlagen:
Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. 12. 1996 (BGBl. I S. 2253);
Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. 04. 1993;
Maßnahmengesetz zum BauGB vom 28. 04. 1993;
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132);
Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01. 04. 1993 (GVBl. I S. 534);
Hessische Planzeichenverordnung vom 12. 12. 1990 (BGBl. I S. 58);
Hessische Bauordnung (HBO) vom 20. 12. 1952;
Hessisches Naturschutzgesetz (HNatSchG) vom 13. 09. 1980 (GVBl. I S. 309) zuletzt geändert am 19. 12. 1994;
Bundesnaturschutzgesetz vom 12. 03. 1987 (BGBl. I S. 884) zuletzt geändert am 22. 04. 1993;
Bundesteilzeitengesetz vom 28. 02. 1993 (BGBl. I S. 210).

Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Plankarte entstehenden städtischen Kartenwerk durch das Stadtvermessungsamt (Verm. St. nach § 8 Abs. 1 Nr. 3 Kat. Ges.)

Kassel, den 11. September 1995

Als Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuches am 7. 10. 1996

Kassel, den 16. September 1995

Als öffentlich ausgelegt gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB vom 4. 11. 1996 bis einschließlich 6. 12. 1996

Kassel, den 12. 12. 1996

Als Satzung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BauGB am 06. 07. 1998

Kassel, den 09. 07. 1998

Anzeigermerk

Der von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 des BauGB vom 27. 08. 1997 (BGBl. I S. 2141) ortsüblich bekanntzumachen.

Kassel, den 03. 09. 1998

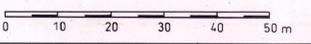
Der Satzungsbeschluss wurde bekanntgemacht in der Stadtmitteilung Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 214 vom 15. 09. 98. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden.

Kassel, den 15. 09. 98



STADT KASSEL
BEBAUUNGSPLAN
MOMBACHSTRASSE

M 1 : 500



B V/42 A