

Planzeichenerklärung PlanzV 90

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)
WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO), s.TF 1.1+ 1.3
WA 1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO), s. TF 1.1+ 1.3
MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO), s. TF. 1.2 +1.3
MI 1 Mischgebiete (§ 6 BauNVO), s. TF 1.2 +1.3
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)
0,4 Grundflächenzahl, s. TF 2.1
IV Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
GH Gebäudehöhe, als Höchstmaß, s. TF 2.2
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
g Geschlossene Bauweise
Baulinie
Baugrenze, s. TF 3
Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)
Straßenverkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
F+R Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg, s. TF 4
Abwasserleitungen (§ 9 (1) Nr.13 BauGB)
unterirdisch s. TF 7.
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Ziff. 25 BauGB)
Baum zu erhalten, s. TF 9.1
Sonstige Planzeichen
GST Fläche für Gemeinschaftsstellplätze (§ 9 (1) Nr. 22 BauGB) s. TF 5
Mit Gehrecht zu belastende Fläche, Begünstigte: Anlieger (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Zeichnerische Festsetzungen



Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Ziff. 1 BauGB)
1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA und WA 1) werden die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 1 (6) BauNVO wie folgt eingeschränkt:
1.2 In den Mischgebieten (MI und MI 1) werden die gem. § 6 (2) BauNVO zulässigen Nutzungen gem. § 1 (5) BauNVO wie folgt eingeschränkt:
1.3 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA, WA 1) werden die zulässigen Läden und in den Mischgebieten (MI, MI 1) die zulässigen Einzelhandelsbetriebe im Sortimentsbereich Lebensmittel Einzelhandel auf eine Verkaufsfläche von max. 400 m² je Einzelhandelsbetrieb gem. § 1 (9) BauNVO begrenzt.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Ziff. 1 BauGB)
2.1 In allgemeinen Wohngebieten (WA und WA 1) darf die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit Ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nur bis zu 25 vom Hundert überschritten werden.
Überschreitungen bis zu 50 % sind ausnahmsweise zulässig, wenn die betreffenden Flächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen wasserdurchlässig (z.B. mit breitflügig verlegtem Pflaster mit mehr als 30 % Fuganteil, Schotterrassen, wassergebundener Decke o.ä.) befestigt sind.
2.2 In Verbindung mit der als Höchstgrenze festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse wird die maximale Gebäudehöhe über Bezugspunkt wie folgt festgesetzt:
Anzahl der Vollgeschosse max. Gebäudehöhe
1 5,0 m
2 10,0 m
3 13,0 m
4 16,0 m
Bezugspunkt ist die endgültige Höhe der Geländeoberkante.
Untergeordnete Bauteile, wie z.B. technische Dachaufbauten, können in den MI 1 - und WA 1 - Gebieten die max. Gebäudehöhen ausnahmsweise überschreiten.
3. Überbaubare Flächen (§ 9 Abs.1 Ziff. 2 BauGB)
Die Baugrenzen der überbaubaren Flächen können ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile wie Treppenhäuser, Vordächer o.ä. geringfügig überschritten werden.
4. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 BauGB)
Die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung 'Fuß- und Radweg' kann innerhalb der südlich der Naumburger Straße festgesetzten überbaubaren Fläche überbaut werden. Der ebenerdige Durchgang muss mindestens eine lichte Höhe von 2,5 m über Bezugspunkt einhalten.
Bezugspunkt ist die Oberkante des Fuß- und Radweges im Bereich der Überbauung.
5. Flächen für Gemeinschaftsstellplätze (§ 9 Abs. 1 Ziff. 22 BauGB)
Die festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze werden den mit WA 1 gekennzeichneten allgemeinen Wohngebieten zugeordnet.
6. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Ziff. 23 BauGB und § 81 Abs. 2 HBO)
6.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für Neubauvorhaben und Ersatzinvestitionen nur mit Erdgas oder Heizöl EL betriebene Niedrigtemperatur-Feuerungsanlagen bzw. Feuerungsanlagen mit Brennwertnutzung zugelassen, die den aktuellen Forderungen des Umweltschutzes 'Blauer Engel' genügen, sofern kein Anschluss an das Fernwärmenetz erfolgt.
6.2 Für die Nahwärmeversorgung sind ausnahmsweise Anlagen für die Verwendung von biogenen Festbrennstoffen zulässig, wenn sie die aktuellen Emissionsanforderungen des Umweltschutzes 'Blauer Engel' für Pelletheizkessel dauerhaft einhalten.
7. Abwasser- und Regenwasserleitung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 13 und Abs.6 BauGB)
Beidseitig der gekennzeichneten Kanaltrassen sind jeweils 1,5 m Schutzstreifen einzuhalten. Bauliche Maßnahmen innerhalb der Schutzstreifen sind mit dem Träger der Abwasserleitung abzustimmen.
8. Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Ziff. 14 BauGB, § 81 Abs. 4 HBO)
8.1 Im Plangebiet sind Maßnahmen zur Regenwassersammlung und -rückhaltung für das von den Dachflächen abfließende Niederschlagswasser vorzusehen. Das gesammelte Niederschlagswasser ist zu verwerten.
Eine Versicherung des von den Dachflächen abfließenden Niederschlagswassers ist nur zulässig, wenn der Nachweis einer schadlosen Versickerung erbracht wird.
8.2 Ausgenommen von der Festsetzung nach 8.1 sind Gebäude deren Dachflächen begrünt sind. Die durchwurzelbare Vegetationstragschicht muss mindestens 8 cm stark sein.

9. Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs.1a i.V.m. Abs. 1 Ziff. 20 und 25 BauGB)

- 9.1 Erhalt von Bäumen
Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang durch gleichwertige Bäume zu ersetzen. Aufschüttungen und Abgrabungen im Traubereich sind unzulässig.
9.2 Baumpflanzungen auf den Grundstücksflächen
Im Planungsgebiet ist ein Laubbaum je angefangene 300 m² Grundstücksfläche zu pflanzen. Vorhandene Bäume werden auf die Gesamtzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet.
9.3 Baumpflanzungen auf den Stellplatzflächen
Je angefangene 4 Stellplätze ist zwischen diesen ein großkroniger Laubbaum auf einer Pflanzinsel zu pflanzen. Die Bäume können auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume nach Ziffer 9.2 angerechnet werden. Die erforderlichen Baumpflanzungen können auch an der südlichen und westlichen Seite der Stellplatzanlage gepflanzt werden.
9.4 Für die unter Ziffer 9.2 und 9.3 festgesetzten Bäume sind standortgerechte, mittel- oder großkronige Laubbäume zu pflanzen (s.a. Artenverwendungsliste).
Die Bäume sind als Hochstämmе, in der Mindestgröße 3 x verpflanzt mit Ballen zu pflanzen. Der Stammumfang soll bei großkronigen Bäumen mindestens 16 -18 cm, bei mittelkronigen Bäumen mindestens 14 -16 cm betragen. Die Bäume sind in einen Pflanzstreifen von mindestens 1,50 m Breite bzw. in eine Baumscheibe von mindestens 4 m² Vegetationsfläche zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang durch gleichwertige Bäume zu ersetzen.
9.5 Fassadenbegrünung
Im Planungsgebiet sind die Außenwandflächen der Gebäude zu mindestens 15% mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Im MI 1-Gebiet sind die zum WA-Gebiet gewandten Gebäudeseiten zu 100% zu begrünen. Notwendige Öffnungen für Fenster und Türen sind ausgenommen. Die Wände von Garagen und Nebenanlagen sind zu mindestens 50% zu begrünen.
9.6 Oberflächenbefestigung
Die zu befestigenden Grundstücksfreiflächen sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann z.B. in Form von wassergebundenen Decken, Pflasterbelägen mit Dränfugen, Schotterrassen. Ergänzend dazu kann die Entwässerung der Flächen in angrenzende Pflanzflächen erfolgen. Flächen auf denen wasser- und umweltgefährdende Stoffe gelagert werden, oder Flächen die eine andere Befestigungsart notwendig machen, sind davon ausgenommen.

10. Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmimmissionen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 24 BauGB)

- Schallschutz im Hochbau
Für die dargestellten Lärmpegelbereiche III-IV (s. Abbildung) wird passiver Schallschutz gemäß DIN 4109, Schallschutz im Hochbau für schutzbedürftige Nutzungen festgesetzt. Schlafzimmer und Kinderzimmer sollen nicht auf der straßenzugewandten Seite angeordnet werden.
Die Bemessung des baulichen Schallschutzes für schutzbedürftige Nutzungen muss unter Beachtung der Regelungen der DIN 4109 entsprechend dem Lärmpegelbereich erfolgen. Dabei können Pegelminderungen durch Eigenabschirmung (Gebäudestellung) sowie durch vorgelagerte Gebäude und bauliche Anlagen in Ansatz gebracht werden; Reflexionen und Mehrfachreflexionen sind zu berücksichtigen.



Abbildung: Lärmpegelbereiche (Gutachten - Nr. L5576 - TÜV Süd)

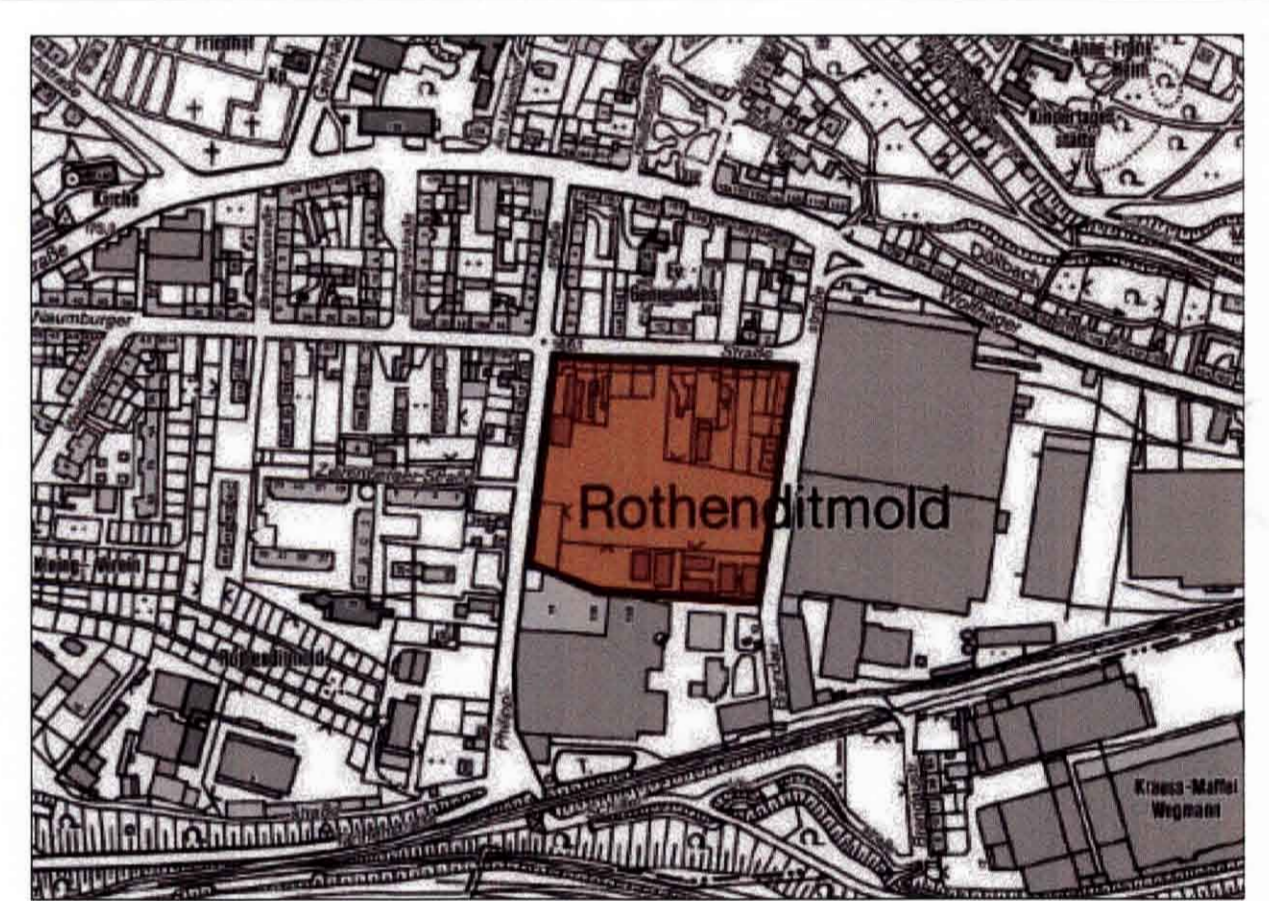
11. Fluchtlinienplan

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Festsetzungen des Fluchtlinienplanes Nr. 885 vom 14.01.1913 außer Kraft gesetzt.

Hinweise

- 1. Bodenverunreinigung (§ 9 Abs.6 BauGB)
Innerhalb des Plangebietes besteht für Teilflächen aufgrund einer früheren gewerblichen Nutzung eine Altlastenrelevanz. Werden bei Baumaßnahmen und Bodenarbeiten geruchliche Veränderungen des Erdbereiches oder größere Bodenauffüllungen vorgefunden, oder besteht aus anderen Gründen Verdacht auf Kontamination, ist die untere Wasserbehörde der Stadt Kassel unverzüglich zu informieren.
Artenverwendungsliste für Baumpflanzungen
Großkronige Bäume
Acer in Arten
Quercus petraea
Quercus robur
Tilia-Arten
Fraxinus excelsior in Sorten
Ailanthus altissima
Sophora japonica
Ahorn
Traubeneiche
Stieleiche
verschiedene Linden-Arten
großkronige Eschen-Sorten
Götterbaum
Schnurbaum
Mittelkronige Bäume
Acer campestre
Aesculus flava
Amelanchier Hochstamm
Carpinus betulus
Crataegus prunifolia
Malus in Sorten
Sorbus-Arten
Feldahorn
Gelbe Pavie (Kastanie)
Felsenbirne als Hochstamm
Hainbuche
Weißdorn Kirschenblättrig
Zieräpfel in Sorten
verschiedene Ebereschen-Arten

Administrative stamps and signatures from Stadt Kassel, including signatures of Mayor Thomas Erik Junge and various council members, with dates from 2006.



Logo of Stadt Kassel and 'documenta-Stadt' branding. Text: 'Bebauungsplan Nr. V/50 „Brandaustraße“'. Scale: 1:1000. Contact: Büro für Stadtplanung, Braunschweig.