

STADT  KASSEL

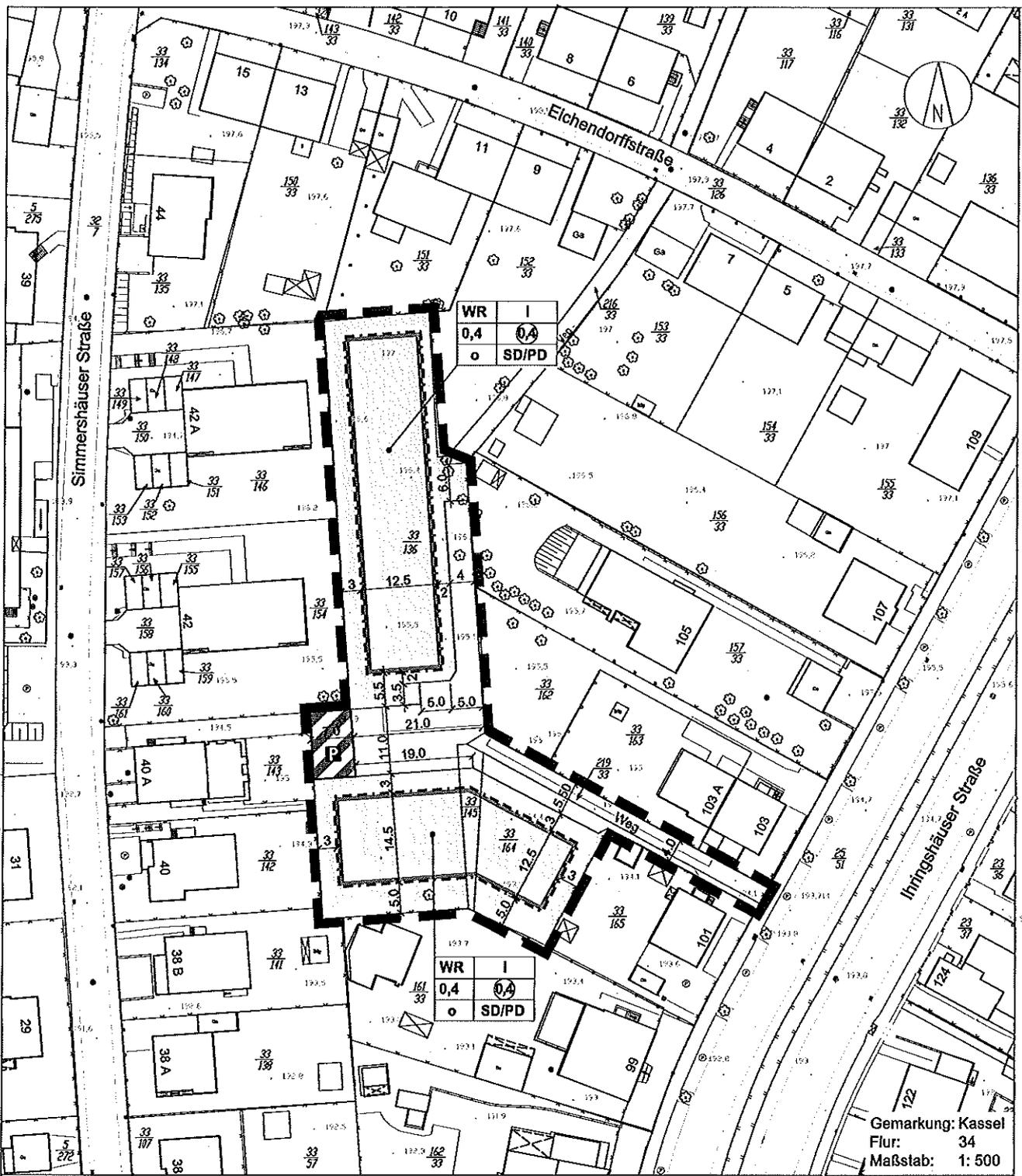
documenta - stadt

- Stadtplanung und Bauaufsicht -

- Bebauungsplan -

Nr. VI / 51

"Ihringshäuser Straße"



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)
- I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 0,4** Grundflächenzahl als Höchstmaß
- 0,4** Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- o** offene Bauweise
- SP/PD** 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	SP/PD

3. Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Baugrenze

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

- öffentliche Verkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmungen: öffentliche Parkfläche

5. Planzzeichen 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 Geländeneiveau. 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.

7. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 / 25 BauGB i. V. mit § 81 Abs. 1 HBO)

- 7.1 Je Grundstück ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Anlagen 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 einzugrünen 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 Grundstücksfreifläche 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 Grundstückflächen 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.
- 8.4 Im Geltungsbereich werden nachfolgende Pflanzen empfohlen:

Laubbäume

- *Acer campestre* (Ahorn)
- *Tilia cordata* (Linde)
- *Carpinus Betulus* (Säulenhainbuche)

Sträucher und Heckenpflanzen

- *Cornus sanguineum* (Roter Hartriegel)
- *Crataegus monogyna* (Weißdorn)
- *Ligustrum vulgare* (Liguster)
- *Acer capestre* (Feldahorn)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Cornus mas* (Kornelkirsche)
- *Acer campestre* (Feldahorn)
- *Corylus avellana* (Hasel)
- *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen)
- *Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche)

Kletterpflanzen

- *Aristolochia macrophylla* (Pfeifenwinde)
- *Lonicera caprifolium*, *L. henryi* (Geißblatt)
- *Clematis montana rubens* (Waldrebe)
- *Wisteria sinensis* (Blauregen)
- *Hedera helix* (Efeu)
- *Hydrangea petiolaris* (Kletterhortensie)
- *Parthenocissus quinquefolia*
- *Parthenocissus tricuspidata* (Wilder Wein)