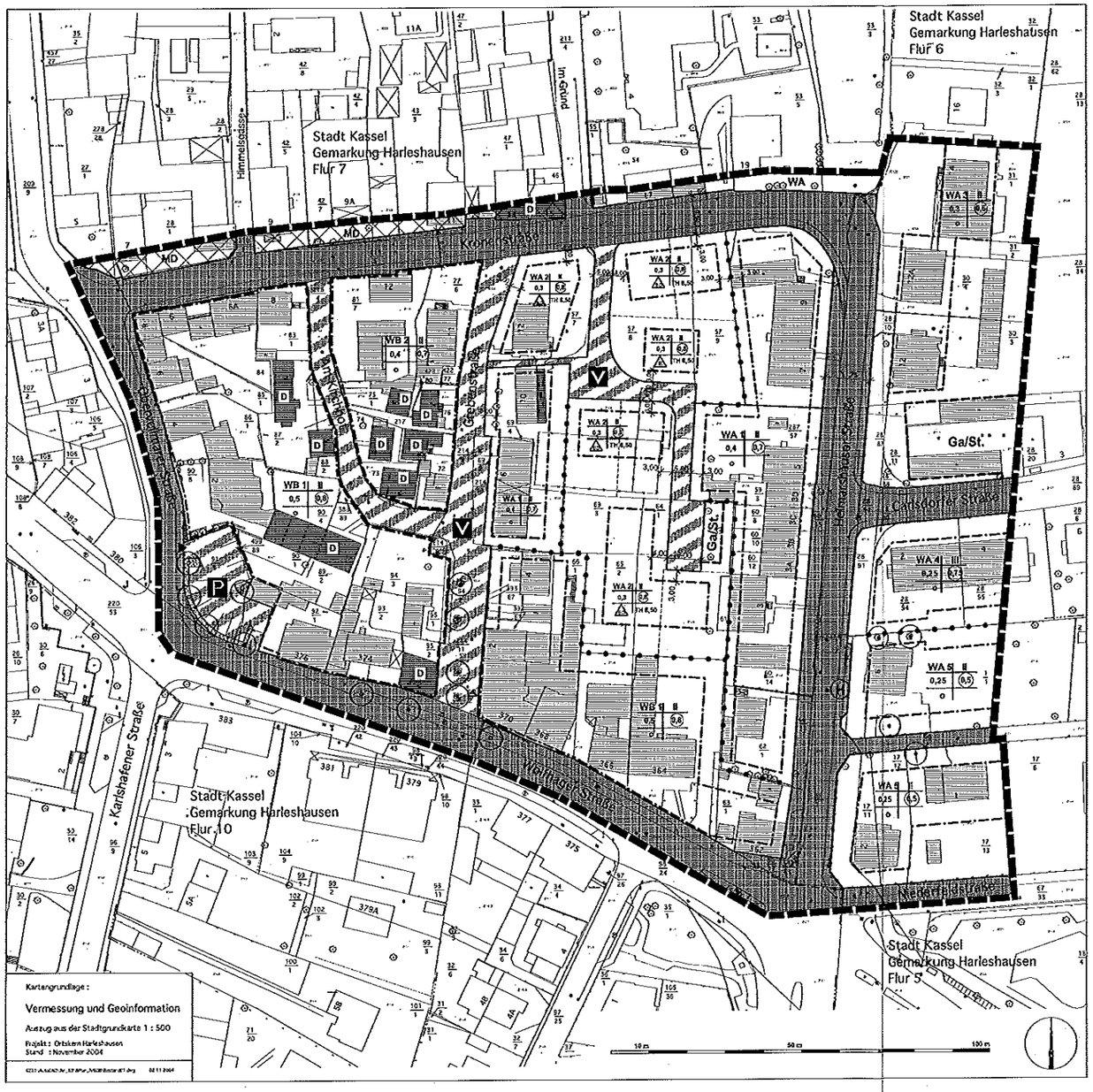
Anlage 5

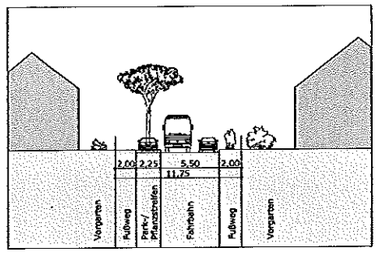


Festsetzungen nach Planzeichenverordnung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§9 (7) BauGB)
- WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- WB – Besonderes Wohngebiet (§ 4 a BauNVO)
- MD – Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
- o – offene Bauweise
- 0,25 – GRZ, Grundflächenzahl
- (0,6) – GFZ, Geschossflächenzahl
- II – Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
- TH 6,50 – Traufhöhe in m, Höchstmaß
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- Baugrenze
- ED – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- E – nur Einzelhäuser zulässig
- Umgrenzung für Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsgaragen
- Ga/ST – Garagen oder Stellplätze
- Erhalt von Bäumen (§ 9 (1) nr. 25 b BauGB)
- Anpflanzung von Bäumen (§9 (1) Nr. 25a BauGB)
- Anpflanzung von Hecken (§9 (1) Nr. 25a BauGB)
- Straßenverkehrsfläche
- P – Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche
- V – Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gemischt genutzter Bereiche, keine Trennung der Verkehrsarten
- H – Haltestelle ÖPNV

Hinweise und nachrichtliche Übernahme

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 80/2 – Flurstücksnummer
- Gebäudebestand
- abzubrechende Gebäude
- Baum
- Böschung
- Stützmauer
- D – Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen



Regelprofil Helmarshäuser Straße
Blick Richtung Nord, M. 1:200

Hinweise:

Denkmalschutz:
Der historische Ortskern Harleshausen steht als "Gesamtanlage Am Kirchhof und Grebenstraße" unter Denkmalschutz. Der Bereich umfasst die Grundstücke Am Kirchhof 1-7, Grebenstraße 1-10, Wolfhager Straße 368-376. Einzeldenkmäler sind separat in der Plandarstellung gekennzeichnet.

Bodendenkmale:
Treten bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und sonstige Funde (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelette etc.) zutage, so ist gemäß §§ 19 und 20 Denkmalschutzgesetz das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte, Außenstelle Marburg, Ketzerbach 11, 35037 Marburg, unverzüglich zu informieren. Die Arbeiten sind vorübergehend einzustellen.

Schutz des Mutterbodens:
Mutterboden, der bei der Errichtung und Veränderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Verunreinigung des Erdreiches:
Die Grundstücke Oberzwehrener Straße 2 und 4 sind als Flächen erfasst, auf denen sich Betriebe befinden oder befanden, die mit wassergefährlichen Stoffen arbeiten, bzw. gearbeitet haben (sogenannte Verdachtsfälle). Hier können Verunreinigungen des Erdreiches nicht ausgeschlossen werden.

Bombenabwurfgebiet
Der räumliche Geltungsbereich befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet. Vor der Überbauung zuvor unversiegelter Bodenflächen bzw. bei der Änderung vorhandener Oberflächenversiegelungen in Verbindung mit Schachtarbeiten, ist eine Überprüfung (Sondierung) der betroffenen Eingriffsfläche erforderlich.

Abwassersatzung:
Für die Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken gilt die Abwassersatzung der Stadt Kassel. Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung wird von der Unteren Wasserbehörde erteilt.

Stellplatzsatzung:
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen oder Garagen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder für das Gebiet der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Baumschutzsatzung:
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert 22.04.1993 (BGBl. I S.466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986)
- Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImschG) vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert 23.10.2007 (BGBl. I S. 2470)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) vom 04.12.2006 (GVBl. I S. 619), zuletzt geändert 12.12.2007 (GVBl. I S. 851)
- Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 06.05.2005 (GVBl. I S. 305), zuletzt geändert 19.11.2007 (GVBl. I S. 792)
- Hessisches Forstgesetz (HFG) vom 10.09.2002 (GVBl. I S. 582), zuletzt geändert am 07.09.2007 (GVBl. I S. 557)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 01.04.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert 15.11.2007 (GVBl. I S. 757)
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert 06.09.2007 (GVBl. I S. 548).

Festsetzungen durch Text

Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 1 BauGB i. V. mit BauNVO)

0 Allgemeines

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. IV 7 B, rechtsverbindlich seit 26.04.1975, werden im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes aufgehoben.

1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 16 und 17 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA § 4 BauNVO)
Im WA sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch nicht ausnahmsweise zulässig.

1.2 Besonderes Wohngebiet (WB § 4a BauNVO)
Im besonderen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten auch nicht ausnahmsweise zulässig.

1.3 Im WA 2 darf die Traufhöhe 6,50 m nicht überschreiten.

1.4 Bezugspunkt für die Anzahl der Vollgeschosse und die Traufhöhe ist das gemittelte natürliche Geländeniveau der Grundfläche des jeweiligen Gebäudes oder Gebäudeteils.

1.5 Als Traufhöhe zählt das Maß zwischen dem oben genannten Bezugspunkt und dem Schnittpunkt, der sich zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante Dachhaut ergibt.

2 Überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 BauNVO)

Vor die Außenwand vortretende Bauteile und Vorbauten wie Gesimse und Dachvorsprünge sowie Hauseingangstreppen und deren Überdachungen, Erker und Balkone, die insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und von Nachbargrenzen mindestens 2,00 m entfernt bleiben, können die Baugrenze bis zu 1,50 m überschreiten.

3 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Ebenerdige, nicht überdachte Stellplätze sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann z.B. in Form von breitfugigem Pflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, wassergebundenen Decken. Ergänzend kann die Entwässerung der Flächen in angrenzende Pflanzflächen erfolgen.

4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im WA 2 sind höchstens 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

5 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

5.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Brennstoffe gemäß 1. BImSchV §3 Nr. 4 bis 13 in Feuerungsanlagen in Neubauvorhaben und bei Ersatzinvestitionen nur zulässig, soweit die Feuerungsanlagen bereits heute die Emissionsgrenzwerte der Stufe 2 gemäß 1. BImSchV § 5 (1) einhalten. Damit gilt für Staub ein Grenzwert von 0,02 g/m3 und für CO von 0,4 g/m3. Soweit vorhanden, sind aktuellere Anforderungen des Umweltzeichens „Blauer Engel" einzuhalten. Die Verwendung fester fossiler Brennstoffe gemäß 1. BImSchV §3 (1) Nr. 1 bis 3a (Kohle, Koks, Torf) ist unzulässig.

5.2 Anlagen, die unter die Verordnung zur Emissionsbegrenzung von leichtflüchtigen halogenierten organischen Verbindungen (2.BImschV) fallen, sind nicht zulässig.

5.3 Als passive Lärmschutzmaßnahme sind bei Neu- und Umbauten von Gebäuden mindestens folgende resultierenden Schalldämm-Maße erf. R'w,res in dB der Außenbauteile einzuhalten:

	Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
Wolfhager Straße Straßenfassade Seitenfassade	 V IV	 45 40	 40 35
Oberzwehrener Straße Straßenfassade Seitenfassade	 V IV	 45 40	 40 35
Helmarshäuser Straße	III	35	30
Krontenstraße Straßenfassade Seitenfassade	 IV III	 40 35	 35 30

6 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

6.1 Die festgesetzten Bäume und Hecken sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang durchgleichwertige standortgerechte Nachpflanzungen zu ersetzen.

6.2 Die zeichnerisch festgelegten Pflanzstandorte von Bäumen können nach technischer Erfordernis in alle Richtungen geringfügig verschoben werden.

6.3 Im Straßenraum der Helmarshäuser Straße sind mindestens 9 stadtklimafeste und standortgerechte Laubbäume gemäß Artenliste zu pflanzen.

Baurechtliche Festsetzungen gemäß § 81 Hessische Bauordnung

7 Dächer (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

7.1 Im WA und WB sind nur Dächer mit einer Neigung von mindestens 35° zulässig. Im WA sind auch Dächer mit einer Neigung unter 35° zulässig, wenn sie begrünt sind.

7.2 Im gesamten Plangebiet sind die Dachdeckungen der Wohngebäude in den Farben rot, rotbraun, braun, grau und als begrünte Dächer zulässig.

7.3 Dachgauben sind zulässig, wenn sie insgesamt nicht mehr als 1/2 der zugehörigen Firstlänge einnehmen und einen Mindestabstand von 1,50 m von der Seitenwand einhalten.

7.4 Die Dachflächen von neu zu errichtenden Garagen und Nebenanlagen mit einem Neigungswinkel kleiner 15° sind als einer Mindestfläche von 10 m2 zu begrünen.

7.5 Begrünte Dächer müssen eine Vegetationstragschicht (durchwurzelbare Schicht) von mindestens 8 cm Dicke haben und dauerhaft erhalten werden.

7.6 Solaranlagen sind zulässig.

8 Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Zäune müssen einen Mindestbodenabstand von 10 cm haben (Igeldurchlass).

9 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

9.1 Je angefangene 300 qm Grundstücksfreifläche ist mindestens ein Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Vorhandene bzw. nach anderen Festsetzungen zu pflanzende Bäume werden angerechnet.

9.2 Die jeweils zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze/Baulinie befindlichen Grundstücksfreiflächen (Vorgärten) sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

Artenliste

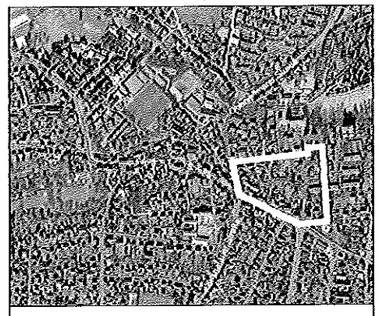
Straßenbaumpflanzungen
Wolfhager Straße
Helmarshäuser Straße

Großkronige Bäume wie:
Esche (Fraxinus excelsior)
Robinie (Robinia pseudoacacia)
Winterlinde (Tilia cordata 'Greenspire')

Bäume auf Privatgrundstücken

Feldahorn (Acer campestre)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Mehlbeere (Sorbus aria)
Vogelbeere (Prunus avium)

Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Punktnetz erstellten amtlichen Katasternachweis durch Vermessung und Geoinformation der Stadt Kassel (Katasteramt nach § 11 Abs. 2 HVermGS)	Aufgestellt.
Kassel, den 08.06.2009	Kassel, den 08.06.2009
Vermessung und Geoinformation	Der Magistrat — Stadtplanung und Bauaufsicht
Wie Wessel	Wiese — Spangenberg
Vermessungsdirektor	Stadtrat — Ltd. Baudirektor
Der Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuches am 09.10.2009	Öffentlich auszulegen in der Zeit vom 02.11. bis einschließlich 04.12.2009.
Kassel, den 09.10.2009	Kassel, den 19.10.2009
Die Stadtverordnetenversammlung	Der Magistrat
Kaiser	Wiese
Stadtverordnetenvorsteher	Stadtrat
Mit öffentlich ausgelegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 Baugesetzbuch vom 02.11. bis einschließlich 04.12.2009. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht in der Stadtzeitungsbe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 247 vom 23.10.2009	Gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch erneut öffentlich auszulegen in der Zeit vom bis einschließlich
Kassel, den 07.12.2009	Kassel, den
Stadtplanung und Bauaufsicht	Der Magistrat
Technischer Angestellter	Stadtrat
Mit erneut öffentlich ausgelegen gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch vom bis einschließlich. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht in der Stadtzeitungsbe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. vom	Als Satzung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 Baugesetzbuch am
Kassel, den	Kassel, den
Stadtplanung und Bauaufsicht	Die Stadtverordnetenversammlung
Technischer Angestellter	Stadtverordnetenvorsteher
Der von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch amtlich bekanntzumachen.	Der Satzungsbeschluß wurde bekannt gemacht in der Stadtzeitungsbe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. vom. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Kassel, den	Kassel, den
Der Magistrat	Der Magistrat
Oberbürgermeister	Stadtrat



STADT KASSEL
documenta·Stadt

Bebauungsplan IV/60 B "Ortskern Harleshausen"

MAßSTÄBE			MAßSTAB	DATUM
			1 : 500	07.05.2010
GEZEICHNET	BLATTGRÖßE	DATENGRUND		GEMARKUNG
kk	97,8 x 84,1	ArchCAD 7		
BEARBEITUNG: Köpping Architektur•Planung • 34125 Kassel Wilhelmstal 2 B • Tel. 0561/ 57 999 24 Fax -25 archi.koepping@t-online.de				IV/60 B