

# 1. PLANZEICHEN UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

## 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 3 und 16 BauNVO)



Reines Wohngebiet (siehe Planeinschrieb mit Nummerierung)  
(i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 2.1)

GRZ  
0,3

GRZ = max. Grundflächenzahl (siehe Planeinschrieb)  
(i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 2.1)



GFZ = max. Geschößflächenzahl (siehe Planeinschrieb)  
(i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 2.1)

II

max. Vollgeschosse (siehe Planeinschrieb)  
(i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 2.1)

z.B. 9,00m

max. Firsthöhe (siehe Planeinschrieb)  
(i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 2.1)

## 1.2 Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 und 23 BauNVO)

o

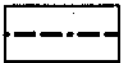
offene Bauweise (siehe Planeinschrieb)  
(i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 2.2)



nur Einzel- / Doppelhäuser zulässig  
(i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 2.2)



Hausgruppen zulässig  
(i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 2.2)



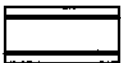
Baugrenze



überbaubare Grundstücksfläche

Die Grenzabstände richten sich nach der HBO.

## 1.3 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

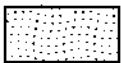


Straßenbegrenzungslinie

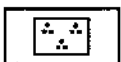


Öffentliche Verkehrsfläche

## 1.4 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

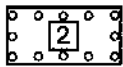


Öffentliche Grünfläche

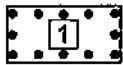


Zweckbestimmung "Parkanlage" (i.V.m. textliche Festsetzung Nr. 2.5)

## 1.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 2.5)

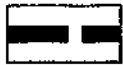


Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 2.8)



Erhalt von Laubbäumen (i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 2.7)

## 1.6 Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 1 Abs. 7 BauGB; § 16 Abs. 5 BauNVO)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

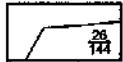
## 1.7 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen



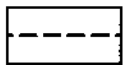
Landschaftsschutzgebiet Stadt Kassel



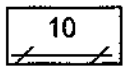
Vorhandene Gebäude



Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer



Empfohlene Parzellengrenzen



Vermaßung

Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches sind nur nachrichtlich.

### Füllschema der Nutzungsschablone

|                           |                        |
|---------------------------|------------------------|
| Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
| Max. Grundflächenzahl     | Max. Geschossfläche    |
| Bauweise                  | Max. Firsthöhe         |

## **2. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB i.V. mit der BauNVO)**

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. IV/33 "Altanenwiesenweg/Hinter den Trieschhöfen / Niederfeldstr. / Am Kreuzstein" werden aufgehoben und durch die Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes Nr. IV/33 "Altanenwiesenweg" (zugleich 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. IV/33 Altanenwiesenweg/Hinter den Trieschhöfen/Niederfeldstr./Am Kreuzstein") ersetzt.

### **2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

#### **Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO, i.V.m. § 1 Abs. 3 und Abs. 6 BauNVO**

Im **WR<sub>1</sub>** - Reines Wohngebiet 1 wird festgesetzt:

- Die gemäß § 3 BauNVO möglichen Nutzungen sind zulässig.
- Maximale Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO ist 0,3. Die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO mögliche Überschreitung der Grundfläche wird ausgeschlossen.
- Maximale Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO ist 0,6. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen sind in die Ermittlung der Geschossfläche einzubeziehen.
- Zugelassen werden zwei Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO.
- max. Firsthöhe wird auf 9,00 m festgesetzt; gemessen von der Oberkante des natürlich anstehenden Geländes; angesetzt wird die mittlere Höhe bis zum Schnittpunkt der Dachfläche.

Im **WR<sub>2</sub>** - Reines Wohngebiet 2 wird festgesetzt:

- Die gemäß § 3 BauNVO möglichen Nutzungen sind zulässig.
- Maximale Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO ist 0,3.
- Maximale Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO ist 0,6. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen sind in die Ermittlung der Geschossfläche einzubeziehen.
- Zugelassen werden zwei Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO.
- max. Firsthöhe wird auf 11,00 m festgesetzt; gemessen von der Oberkante des natürlich anstehenden Geländes; angesetzt wird die mittlere Höhe bis zum Schnittpunkt der Dachfläche.

### **2.2 Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Für **WR<sub>1</sub>** und **WR<sub>2</sub>** wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zulässige Gebäudelänge von 50 m wird im **WR<sub>1</sub>** auf 24 m reduziert und im **WR<sub>2</sub>** auf 30 m reduziert.

Im **WR<sub>1</sub>** wird die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zugelassen.

Im **WR<sub>2</sub>** wird die Errichtung von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern zugelassen.

### **2.3 Stellplätze, Garagen und Carport (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB; § 12 Abs. 6 BauNVO)**

In den **WR-Gebieten** sind Stellplätze, Carports und Garagen entsprechend § 12 Abs. 1 und Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. In diesen Gebieten können Stellplätze auch ausnahmsweise vor der festgesetzten Baugrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche hin, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen darf straßenseitig der Anteil der Stellplatz- oder Garagenflächen 50 % der Grundstücksbreite nicht überschreiten.

#### **2.4 Kommunikationsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die unterirdische Verlegung von Kommunikationsleitungen verbindlich festgeschrieben.

#### **2.5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**

##### **Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung "Parkanlage"**

Die als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" ausgewiesenen Flächen sind als naturnaher Park mit Ruderal- und Wiesenflächen und Laubgehölzen (Pflanzliste siehe Begründung Kap. 8.4.3) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Auf der festgesetzten öffentlichen Grünfläche sind nur bauliche Anlagen bzw. Flächenbefestigungen zulässig, die dem festgesetzten Zweck der Grünfläche dienen.

#### **2.6 Niederschlags- / Oberflächenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

Das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen ist der Kanalisation zuzuführen.

Das Niederschlags- / Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken kann in die Kanalisation abgeführt oder auf den privaten Grundstücken versickert, zur (Nutz-) Gartenbewässerung aufgefangen oder als Brauchwasser verwendet werden, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

#### **2.7 Erhalt von Laubbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)**

Die vorhandenen Laubbäume sind zu erhalten, vor schädigenden Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen zu schützen und bei Abgang zu ersetzen.

#### **2.8 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)**

Innerhalb dieser Flächen (1) sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Befestigung des 1,20 m bis 1,50 m breiten Fußweges ist mit Schotter / Grus zulässig.

### **3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 Hessische Bauordnung)**

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. IV/33 "Altanenwiesenweg/Hinter den Trieschhöfen / Niederfeldstr. / Am Kreuzstein" werden aufgehoben und durch die Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes Nr. IV/33 "Altanenwiesenweg" (zugleich 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. IV/33 Altanenwiesenweg/Hinter den Trieschhöfen/Niederfeldstr./Am Kreuzstein") ersetzt.

#### **3.1 Stellplätze**

Die Zahl der notwendigen Stellplätze richtet sich nach § 2 Abs. 1 der Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder vom 01.03.2004 für das Gebiet der Stadt Kassel.

#### **3.2 Grundstücksfreiflächen**

Im **WR<sub>1</sub>** sind mindestens 60% und im **WR<sub>2</sub>** mindestens 50% der privaten Grundstücksflächen (als Grün- / Gartenfläche anzulegen und zu unterhalten. Angerechnet werden alle Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau.

In den WR-Gebieten sind je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens 1 standortgerechter Laubbaum- oder Obstbaumhochstamm mit einem Mindeststammumfang von 12 - 14 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Alternativ können je zu pflanzenden Baum auch 10 Laub- oder Obststräucher (Pflanzgröße 100 cm) gepflanzt werden. Bei Ausfall der Gehölze sind diese nachzupflanzen (Pflanzliste siehe Begründung Kapitel 8.4.3).

Vorhandene oder für Stellplätze zu pflanzende Laub- / Obstbäume sind anrechenbar.

Die gesamten Pflanzmaßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme durchzuführen, d.h. spätestens in der nach Abschluss der Bautätigkeit folgenden Vegetationsperiode.

#### **3.3 Verbrennungsverbot, Brennstoffeinsatz**

Sofern kein Anschluss an das Fernwärmenetz erfolgt, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für Neubauvorhaben und Ersatzinvestitionen nur mit Erdgas oder Heizöl EL betriebene Niedrigtemperatur-Feuerungsanlagen und Feuerungsanlagen mit Brennwertnutzung zugelassen, die den aktuellen Forderungen des Umweltzeichens "Blauer Engel" genügen.

#### **3.4 Oberflächenbefestigungen**

Die Befestigung der Grundstücke ist auf die notwendige Erschließung der Gebäude und Gebäudezuwegung sowie auf Terrassen zu beschränken.

Zufahrten, Zuwegungen, Stellplätze und Hofflächen sind in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen oder bei der Verwendung anderer Materialien so anzulegen, dass sie in seitliche Grünflächen entwässern können.

#### **3.5 Zisternen**

Der Einbau von unterirdischen oder in das Gebäude integrierten Zisternen ist zulässig (siehe Hinweise Pkt. 4.3).

## **4. HINWEISE**

### **4.1 Baumschutzsatzung**

Im Geltungsbereich des Planes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel (Baumschutzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung, zuletzt geändert am 19. Mai 2008.

### **4.2 Bodendenkmäler**

Hinweis auf § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz: Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische und Paläontologische Denkmalpflege, oder der Gemeinde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

### **4.3 Bombenabwurfgebiet**

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) ist daher vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Die Kosten für die Kampfmittlräumung sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten / Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.

### **4.4 Regenwassernutzungsanlagen**

Anfallendes Dachflächenwasser kann in Sammelanlagen (Zisternen, 6 cbm Fassungsvermögen) zurückgehalten und als Brauchwasser im Haushalt (z.B. für die Toilettenspülung, Waschmaschine) und / oder zur Gartenbewässerung verwendet werden.

Bei Nutzung von Dachflächenwasser als Brauchwasser bzw. bei der Anlage der hierfür notwendigen Installationen sind die Trinkwasserverordnung sowie die DIN 1946 und 1988, Teil 4 zu beachten.

Für Regenwassernutzungsanlagen sind die Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Kassel zu beachten.

### **4.5 Stellplatzsatzung**

Anzahl, Größe und Gestaltung der erforderlichen Stellplätze und Garagen richten sich nach der Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder vom 01.03.2004 für das Gebiet der Stadt Kassel.

## **5. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

Die im Geltungsbereich liegenden Flurstücke Nr. 85/2 und 85/3 sind Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes "Stadt Kassel". Es gelten die Bestimmungen der Landschaftsschutzverordnung vom 29.06.2006.

### **Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 21.12.2006
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geänd. 22.04.1993
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25.03.2002, zuletzt geänd. am 21.06.2005
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002, zuletzt geänd. 28.09.2005
- Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung - GaVO) vom 16.11.1995
- Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz HENatG) vom 4. Dezember 2006
- Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder der Stadt Kassel vom 01.03.2004
- Satzung zum Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) in der Stadt Kassel vom 19.05.2008