

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

- (1) Im WA 1 und 2 sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
- (2) Für alle Grundstücke im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Art der baulichen Nutzung Reines Wohngebiet - WR - gem. § 3 BauNVO festgesetzt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO und § 20 Abs. 3 BauNVO (1968))

- (1) Die Angaben zur GRZ und GFZ sind der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil zu entnehmen. Sie gelten als Höchstwerte.
- (2) Für alle Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Geschoßflächenzahl, Geschoßfläche nach § 20 Abs. 3 BauNVO (1968) festgesetzt.
- (3) Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Anzahl an zulässigen Vollgeschossen (Z) sowie der Höhe baulicher Anlage (Traufhöhe TH) entsprechend den Angaben in der Planzeichnung bestimmt.
- (4) Bei der Bestimmung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen gilt als Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) die Höhenlage der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut. Als unterer Bezugspunkt gilt in allen Fällen die Höhenlage der vorhandenen Geländeoberfläche in der Mitte der Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Die Angaben zur Bauweise sind der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil zu entnehmen.

1.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die entsprechend gekennzeichneten Flächen werden als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten eines beschränkten Personenkreises (Eigentümer der angrenzenden Grundstücke) festgesetzt. In den gekennzeichneten Flächen, in denen Kanäle für die Ableitung von Niederschlags- und Schmutzwasser sowie Versorgungsleitungen verlegt wurden, sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

1.5 Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Der ‚Nordshäuser Kellersbach‘ und sein Ufersaum ist zu schützen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Bebauungsplan Nr. VIII/25 „Wegelänge“, 1. Änderung

2. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 und 3 HBO)

2.1 Dächer

(1) Im WA 2 sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° – 50° zulässig.

(2) Glasierte Dacheindeckungen sind im WA 2 nicht zulässig.

2.2 Drempele und Drempelehöhen

Im WA 2 sind Drempele bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Die Drempelehöhe wird von der Oberkante Fertigefußboden bis Oberkante Dachhaut gemessen.

3. Maßnahmen zur Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3.1 Lärmschutz

Bei Neubauten oder Fassadenrenovierungen entlang der Korbacher Straße ist Kapitel 7 „Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen“ der DIN 4109-1:2016-07, Schallschutz im Hochbau, Teil 1, zu beachten und umzusetzen. Durch eine entsprechende Anordnung der Baukörper sowie der Aufenthalts- und Schlafräume soll eine Reduzierung der Lärmbelastung für die Bewohner unterstützen werden.

4. Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften (§ 9 Abs. 6 BauGB)

4.1 Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes

Das Naturdenkmal im Kreuzungsbereich Korbacher Straße / Felchenstraße ist zu schützen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

5. Allgemeine Hinweise und Empfehlungen

5.1 Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

Innerhalb der Gesamtanlage nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 DSchG bedarf gemäß § 16 Abs. 1 HDSchG der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer eine bauliche Anlage zerstören oder beseitigen, an einen anderen Ort verbringen, umgestalten oder instandsetzen oder mit Werbeanlagen versehen will.

5.2 Landschaftsschutzgebiet (LSG)

Die Landschaftsschutzgebietsgrenze ist eine Übernahme aus der Verfügung des Regierungspräsidiums Kassel vom 19.10.2007. Bei dem vorliegenden Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel handelt es sich um einen Fachplan für Naturschutz und Landschaftspflege nach § 4 (3) Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG)1. Eine Anpassung im Rahmen des B-Plan-Verfahrens ist nicht möglich.

Des Weiteren ist die aktuelle Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Stadt Kassel“ anzuwenden.

Bebauungsplan Nr. VIII/25 „Wegelänge“, 1. Änderung

5.3 Bodendenkmale (§ 9 (6) BauGB i.V.m. § 20 Denkmalschutzgesetz)

Sollten Bodendenkmale gefunden werden, so ist dieser Fund gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Diese Anzeige kann auch gegenüber der Stadt Kassel, Untere Denkmalschutzbehörde erfolgen. Hinweise auf Bodendenkmäler geben alte Steinsetzungen, Scherben, Knochen, Bodenfärbungen durch Holzersetzungen oder Metallgegenstände.

5.4 Kampfmittel

Die Auswertung von Kriegsluftbildern hat ergeben, dass sich der Planbereich in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss daher im gesamten Planbereich grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag von Oberboden) ist vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

Die allgemeinen Bestimmungen für Kampfmittelräumung im Land Hessen sind zu beachten (Kontakt: Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt, Tel. 06151/12-6501, www.rpdarmstadt.hessen.de).

5.5 Altlasten

Im Geltungsbereich liegt ein beim HLNUG geführten Altflächendatei des Landes Hessen gelisteter Altstandort in Form eines ehemaligen Tankschutz-Betriebs (Korbacher Straße 241). Der Betrieb ist mit der Branchenklasse 3 bewertet. Gemäß dem Branchenkatalog zu Erfassung von Altstandorten (HULG, Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4) birgt diese Branchenklasse ein Gefährdungspotential für die Umwelt sowie den Menschen und wird als mittel eingestuft. Ergeben sich bei bodeneingreifenden Maßnahmen bei dieser oder weiteren Flächen im Geltungsbereich Hinweise auf eine schädliche Bodenveränderung oder sonstige Anzeichen, die einen Altlastenverdacht begründen können, ist das Regierungspräsidium Kassel unverzüglich zu informieren.

5.6 Abstandsflächen / Abstände (§ 6 (6) 3 HBO)

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 6 (6) 3 HBO Außenwand- und Dachdämmungen, die dem Wärmeschutz und der Energieeinsparung dienen und über Bauteilanforderungen der Energieeinsparverordnung in der jeweils gültigen Fassung nicht hinausgehen, bei bestehenden Gebäuden in die Tiefe der Abstandsflächen hineinragen dürfen.

5.7 Stellplatzsatzung

Für den Geltungsbereich ist 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 der jeweils gültigen Fassung maßgeblich.

5.8 Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsflächen (FGSV)

Es wird empfohlen die Regelwerke der FGSV zum Fahrradparken (Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs-EAR und "Hinweise zum Fahrradparken") bei der Planung der Fahrradabstellplätze zu beachten.

Bebauungsplan Nr. VIII/25 „Wegelänge“, 1. Änderung

5.9 Baumschutzsatzung

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

5.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind durch öffentlich-rechtliche Baulasten und privatrechtliche Grundbucheintragungen zu sichern.

5.11 „Kunstwerk 7000 Eichen“

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist nicht von dem „Kunstwerk 7000 Eichen“ betroffen.

6. Rechtsgrundlagen Stand: Juni 2020

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom

20. Dezember 2010 (GVBl. I 2010 S.629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 184).

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S.198)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21. Juni 2018 (GVBl. S. 291)

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. August 2018 (GVBl. S. 366).

Bebauungsplan Nr. VIII/25 „Wegelänge“, 1. Änderung

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVGG) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 3. Mai 2018 (GVBl. S. 82).

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) in der Fassung vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211).

Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel (Baumschutzsatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Stand: 14.10.2020