

**1. PLANZEICHEN UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit der BauNVO)**

**1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB; § 1 Abs. 3 und Abs. 6, § 4 BauNVO)**

**WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO  
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) ausgeschlossen.

**WA1** Beschränkung der Zahl der Wohnungen (siehe Planzeichnung)  
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden wird im WA1 auf 3 Wohnungen, im WA2 und WA3 auf 2 Wohnungen festgesetzt.

**1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 - 20 BauNVO)**

**GRZ 0,3** Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)  
Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,3 festgesetzt.

**GFZ 0,6** Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)  
Die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) wird im WA1 und WA2 auf 0,6 und im WA3 auf 0,5 festgesetzt. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen sind in die Ermittlung der Geschossfläche einzubeziehen.

**aa II** Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)  
Entsprechend des Planzeichens sind im WA1 und WA2 maximal zwei Vollgeschosse zulässig, im WA3 ist maximal ein Vollgeschoss zulässig.

**aa 10,50m** Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO)  
Die maximale Gebäudehöhe wird im WA1 und WA2 auf 10,50 m und im WA3 auf 9,00 m festgesetzt. Bezugspunkt ist die Oberkante des natürlich anstehenden Geländes; angesetzt wird die mittlere Höhe bis zum Schnittpunkt der Dachfläche bzw. Oberkante des Gebäudes.

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

**o** Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

**E** Nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 S.3 BauNVO)

**B** Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)  
Entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

**1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

**F+R** Private Verkehrsfläche: Anliegerstraße mit mind. 4,00 m Breite  
Die Anliegerstraße muss der Allgemeinheit für den Fuß- und Radverkehr zur Verfügung stehen. Die Anliegerstraße muss allen anliegenden Grundstücken zur Verkehrs- und technischen Erschließung (Herstellung von Hausanschlüssen) zur Verfügung stehen. Die hierfür erforderliche Sicherung im Grundbuch zugunsten der anliegenden Grundstücke ist vor Herstellung der Erschließung nachzuweisen. Im Bereich der Wendefläche ist durch geeignete Beschildeung das Parken und Halten von Fahrzeugen auszuschließen (Bereiche vor den Freihaltezonen).

**—** Straßenbegrenzungslinie  
**F+R** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
Zweckbestimmung: Öffentlicher Fuß- und Radweg

**1.5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

**G** Öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung: Wegbegleitende Grünfläche mit Baum und Strauchpflanzungen sowie punktuellen Aufenthaltsorten.

**GR** Private Grünfläche - Zweckbestimmung: Gartenland  
Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen sind nur bauliche Anlagen zulässig, die der Gartennutzung dienen und deren gesamter umbauter Raum je 300 qm Grundstücksfläche 30 cbm nicht überschreitet.

**1.6 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

**L** Lärmschutz  
Umgebung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

In den festgesetzten Lärmpegel-Bereichen sind Gebäude nur zulässig, wenn die Anforderungen an die Luftschalldämmung entsprechend der Tabelle 9 (Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen) i.V.m. der Tabelle 9 (Korrekturen für das erf. Schalldämm-Maß) der zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen DIN 4109 "Schalldämm-Maß" der zum Zeitpunkt des Bauantrages eingehalten werden. Dieser Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zusammen mit den Bauunterlagen zu erbringen.

Im WA2 und WA3 gilt:  
Für alle zum Schlafen bestimmten Räume (Schlafzimmer, Kinderzimmer), sind schalldämmende Lüftungsanlagen erforderlich, die ein Belüften der Räume ohne das Öffnen der Fenster ermöglichen (wie z.B. ein in den Fensterrahmen integrierter Schalldämmkörper).

In dieser Teilfläche sind für Fassaden (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) von schutzbedürftigen Räumen die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109, Lärmpegelbereich III mit 63 dB (A) einzuhalten.  
Wird auch das Dachgeschoss zu Wohnzwecken genutzt, gilt hier der Lärmpegelbereich III mit 65 dB (A).

In dieser Teilfläche sind für Fassaden (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) von schutzbedürftigen Räumen die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109, Lärmpegelbereich III mit 63 dB (A) einzuhalten.  
Bei eingeschossiger Bauweise ohne Wohnnutzung im Dachgeschoss ist ein Lärmpegelwert von 62 dB (A) ausreichend. Wird bei zweigeschossiger Bauweise das Dachgeschoss zu Wohnzwecken genutzt, gilt hier der Lärmpegelbereich III mit 64 dB (A).

In dieser Teilfläche sind für Fassaden (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) von schutzbedürftigen Räumen die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109, Lärmpegelbereich III mit 61 dB (A) einzuhalten.  
Bei eingeschossiger Bauweise ohne Wohnnutzung im Dachgeschoss ist ein Lärmpegelwert von 60 dB (A) (= Lärmpegelbereich II) ausreichend. Wird bei zweigeschossiger Bauweise das Dachgeschoss zu Wohnzwecken genutzt, gilt hier der Lärmpegelbereich III mit 62 dB (A).

**1.7 Sonstige Planzeichen**

**G** Flächen für ein Gehrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
Die Fläche muss der Allgemeinheit für den Fußverkehr zur Verfügung stehen. Eine Überbauung und Befestigung ist nicht zulässig. Die erforderliche Sicherung im Grundbuch zugunsten der Allgemeinheit ist vor der Bebauung des Grundstückes nachzuweisen.

**FR** Freihaltezone an der Wendefläche - 1m breit - (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
In den Freihaltezonen sind Einbauten unzulässig.

**GR** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**—** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

**1.8 Festsetzungen ohne Planzeichen (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

**V** Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)  
Die zur Versorgung des Gebietes notwendigen Versorgungsleitungen (Strom, Telekommunikation) sind unterirdisch zu verlegen.

**N** Niederschlags- / Oberflächenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)  
Das Oberflächenwasser der privaten Verkehrsflächen ist der Kanalisation zuzuführen.

**1.9 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen**

- Vorhandene Gebäude
- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücknummer
- Empfohlene Parzellengrenzen
- Vermessung

Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches sind, mit Ausnahme der Nutzungsschablone, nur nachrichtlich.

**Füllschema der Nutzungsschablone**

Baugewert mit Nummerierung Zahl der Wohnungen je Gebäude	
Bauweise	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Max. Gebäudehöhe	

**3. HINWEISE**

**3.1 Lärmbelastung**

Das Plangebiet ist erheblich mit Bahnlärm belastet, der vor allem nachts die Orientierungswerte für ruhiges Wohnen deutlich überschreitet. Im Plangebiet ist es nicht verträglich, ohne besondere bauliche Vorkehrungen bei geöffnetem oder gekipptem Fenster zu schlafen. Es wird empfohlen, dem Lärm eine herausgehobene Bedeutung bei der Entscheidung für diesen Wohnstandort und bei der Gebäude-, Grundriss- und Freiraumplanung zukommen zu lassen. Dabei ist zu beachten, dass über die heute wahrnehmbare Lärmbelastung hinaus mit einer zukünftigen Zunahme des Lärms gerechnet werden muss. Eine schalltechnische Untersuchung liegt vor und kann beim Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht eingesehen werden. Die Festsetzungen orientieren sich an den Prognose-Werten der zukünftigen Lärmbelastung. Ergänzend wird empfohlen, zum Schlafen bestimmte Räume nach Osten auszurichten.

**3.2 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.

**3.3 Bodendenkmäler**

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische und Paläontologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Kassel unverzüglich anzuzeigen. (siehe § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz)

**3.4 Regenwassernutzung**

Anfallendes Dachflächenwasser kann in Sammelanlagen (Zisternen) 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 1945 und 1985, Teil 4 zu beachten.

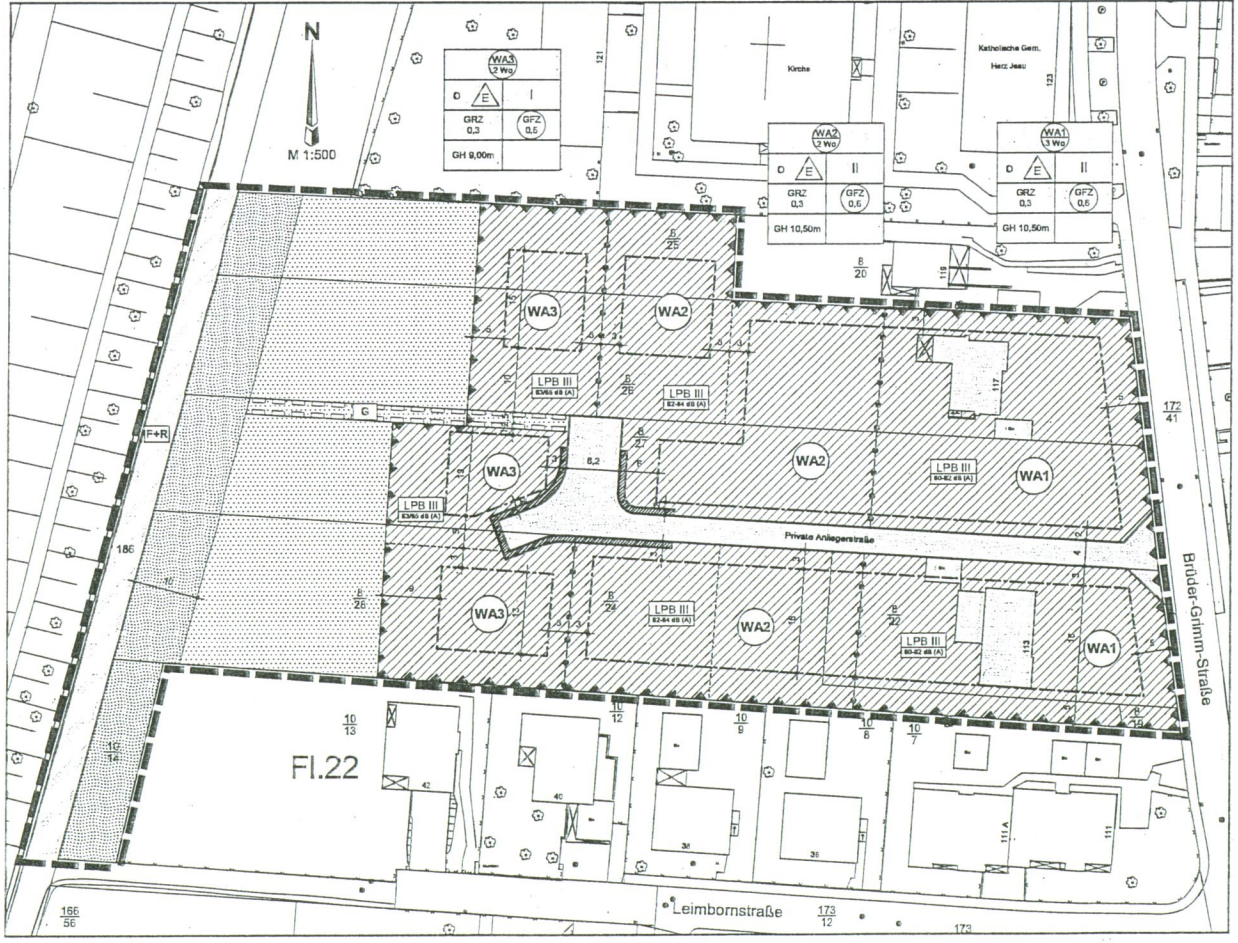
**3.5 Bombenabwurfgebiet**

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 Kampfmittelräumung sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.

**3.6 Städtebaulicher Vertrag**

Zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. VIII/70 „Südlich der Herz-Jesu-Kirche“ besteht ein zwischen dem Magistrat der Stadt Kassel und einem Grundstückseigentümer im Plangebiet abgeschlossener städtebaulicher Vertrag, dessen Regelungen zu beachten sind.

Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstehenden städtischen Kartenwerk durch Vermessung und Geoinformation (Verm.St. nach § 15 Abs. 1 Nr. 3 Hess.Verm.G.) Kassel, 23.05.2006	Aufgestellt: Kassel, 23.05.2006
Vermessung und Geoinformation gez. Ortseifen Vermessungsleiter	Der Magistrat gez. Witte Stadttrat
Stadtplanung und Bauaufsicht gez. Spangenberg Lfd. Baudirektor	
Als Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 des BauGB Kassel, 22.05.2006	Öffentlich auslegen in der Zeit vom 12.06.2006 bis einschließlich 14.07.2006 Kassel, 06.06.2006
Die Stadtverordnetenversammlung gez. Kaiser Stadtverordnetenvorsteher	Der Magistrat gez. Witte Stadttrat
Hat öffentlich auslegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB vom 12.06.2006 bis einschließlich 14.07.2006. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekanntgemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niederrheinischen Allgemeinen Nr. 128 vom 03.06.2006	Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut öffentlich auslegen in der Zeit vom 22.08.2006 bis einschließlich 24.10.2006 Kassel,
Kassel, 18.07.2006	Der Magistrat gez. Scheuch Techn. Angestellter
Hat erneut öffentlich auslegen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB vom 22.08.2006 bis einschließlich 24.10.2006. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekanntgemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niederrheinischen Allgemeinen Nr. 131 vom 11.09.2006	Als Satzung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BauGB am Kassel,
Kassel,	Die Stadtverordnetenversammlung Stadtverordnetenvorsteher
Der von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 des BauGB vom 27.06.1997 (BGBl. I S. 2141) ordentlich bekanntgemacht. Kassel,	Der Satzungsbeschluss wurde bekanntgemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niederrheinischen Allgemeinen Nr. vom Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden. Kassel,
Der Magistrat Oberbürgermeister	Der Magistrat Stadttrat



**2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 81 Hessische Bauordnung i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

**2.1 Dachaufbauten (§ 81 Abs. 1 Pkt. 1 HBO)**

Dachgauben sind nur zulässig, wenn die Dachneigung des Hauptdaches mindestens 30° beträgt. Die Gesamtbreite aller Dachgauben einer Dachfläche darf max. 50% der jeweiligen Traufbreite betragen. Die Gauben müssen zum Organg einen Abstand von mindestens 1,50 m haben.

**2.2 Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Pkt. 5 HBO)**

Mindestens 50% der Grundstücksflächen im WA1 - WA3 sind als Grün- bzw. Gartenfläche anzulegen und zu unterhalten. Angerechnet werden alle Pflanz-, Einsaai- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenauflauf.

Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbau- 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. Vorhandene oder für Stellplätze zu pflanzende Laub- / Obstbäume sind anrechenbar.

**2.3 Oberflächenbefestigungen (§ 81 Abs. 1 Pkt. 5 HBO)**

Die Befestigung der Grundstücke ist auf die notwendige Erschließung der Gebäude und Gebäudezuwegung sowie auf Terrassen zu beschränken. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind bei Flächen, die größer 20 m² sind, unzulässig.

**2.4 Verbrennungsverbot, Brennstoffeinsatz (§ 81 Abs. 2 HBO)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind als Feuerungsanlagen für Neubauvorhaben und bei Ersatzinvestitionen nur Erdgas oder Heizöl EL, beheizte Niedrigtemperatur-Anlagen und Anlagen mit Brennwertnutzung, die den aktuellen Forderungen des Umweltschutzes „Blauer Engel“ genügen, zulässig.

**Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 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 geändert 22.04.1993

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 16.12.1990

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 25. März 2002, BGBl. I S. 1193, zuletzt geändert am 12. Dezember 2007, BGBl. I S. 2873, ber. am 22. Januar 2008, BGBl. I S. 47

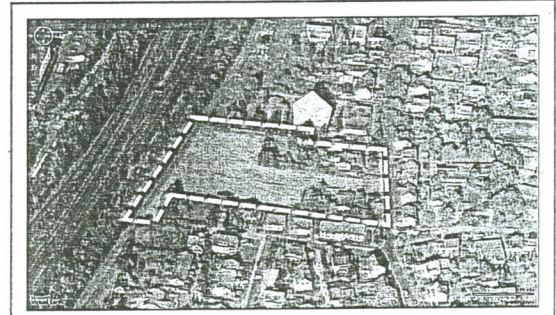
Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002, zuletzt geändert 28.09.2005

Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung - GaVO) vom 16.11.1995

Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz HNatSchG) vom 4. Dezember 2006, GVBl. I S. 615, zuletzt geändert am 12. Dezember 2007, GVBl. I S. 851

Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung

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



**STADT KASSEL**

documenta-Stadt  
**BEBAUUNGSPLAN NR. VIII/70**  
"Südlich der Herz-Jesu-Kirche"  
Stadtteil Niederzwehren

Stand: 14. November 2006 Maßstab: 1:500

**PWF** Landschafts- & Städtebaurecht  
Fahrmeier • Röhlmg • Welland  
Herkenstr. 35 • 34115 Kassel  
Tel: 0561-33232 • Fax: 0561-739888  
eMail: info@pwf-kassel.de