

# 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 und 6 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO



Im WA 1 sind unzulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.



Im WA 2 sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulassungsfähigen Ausnahmen unzulässig.

**Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**  
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden wird im WA 2 auf zwei Wohnungen festgesetzt.

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 5 BauGB, § 16 - 20 BauNVO)

z.B. GRZ  
0,3

GRZ - maximale Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

z.B. GFZ  
0,6

GFZ - maximale Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO)

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen sind in die Ermittlung der Geschossfläche einzubeziehen.

z.B. II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 Abs. 1 BauNVO)

z.B. GH 11 m

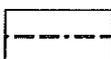
Maximal zulässige Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der öffentlichen Verkehrsflächen (OK Gehweg / Mischfläche) an der Grenze des jeweiligen Baugrundstückes; 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)



Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

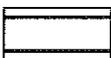
Eine Überschreitung der Baugrenze um höchstens 1,50 m durch untergeordnete Gebäudeteile wie Erker, Balkone, Glashäuser, Wintergärten und Außentreppen ist ausnahmsweise zulässig.

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



Öffentliche Verkehrsflächen

In den neu herzustellenden öffentlichen Erschließungsflächen sind mind. 16 Straßenbäume entsprechend Pkt. 1.7 zu pflanzen.



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg



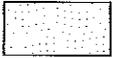
Tram - Trassen-Vorhaltefläche

## 1.5 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)



Flächen für Versorgungsanlagen - Elektrizität

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



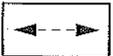
Öffentliche Grünfläche



Rasenfläche



Erhalt und Weiterentwicklung des Gehölzbestands



Fußweg (Empfehlung)

## 1.7 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)



Anpflanzen von Laubbäumen

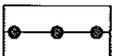
Die im Plan zeichnerisch dargestellten Laubbäume sind als Hochstamm in der Mindestqualität 3xv. mit Ballen, StU 14-16 (gemessen in 1 m Höhe), in einer unbefestigten, mind. 2 m<sup>2</sup> großen Baumscheibe zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Als Straßenbäume sind mittelkronige Laubbäume entsprechend der Pflanzliste (s. Begründung) zu verwenden.

Von der festgesetzten Lage der Gehölze in den öffentlichen Verkehrsflächen kann abgewichen werden, wenn dies aus technischen oder verkehrlichen Gründen erforderlich ist, die Gesamtzahl eingehalten wird und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

## 1.8 Sonstige Planzeichen

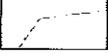
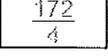
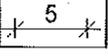
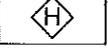


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

## 1.9 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahme

	Vorhandene Wohngebäude und Garagen
	Vorhandene Flurgrenzen
	Vorhandene Flurstücksgrenzen
	Flurstücksnummer
	Vermaßung
	Höhenlinien
	Bushaltestelle
	Böschung
	Wasserschutzgebiet Zone III

### Füllschema der Nutzungsschablone

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

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

## **2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN OHNE PLANZEICHEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

### **2.1 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Die zur Versorgung des Gebietes notwendigen Versorgungsleitungen (Strom, Telekommunikation) sind unterirdisch zu verlegen.

### **2.2 Niederschlags- / Oberflächenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)**

Das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen ist der Kanalisation zuzuführen.

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

Der Einbau von unterirdischen oder in das Gebäude integrierten Zisternen ist zulässig.

### **2.3 Gebiete, in denen bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)**

Grundlage für die Verwendung von Brennstoffen ist generell die 1. BImSchV. 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.

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

#### **Passiver Lärmschutz**

Der gesamte Geltungsbereich ist eine durch Verkehrslärm vorbelastete Zone. Bei Neubauten sowie bei Sanierung der Bestandsbauten ist bei Schlaf- und Kinderzimmern, die an der Bundesautobahn BAB 7 zugewandten Seite angeordnet sind, ein bewertetes Schalldämm-Maß der Außenbauteile von mindestens  $R'w = 35$  dB einzuhalten.

Es wird empfohlen, Schlaf- und Kinderzimmer möglichst an der Lärm abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

### **2.5 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

Entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einem umbauten Raum von  $18 \text{ m}^3$  zulässig.

### **2.6 Mobilfunkanlagen (§ 14 BauNVO)**

Mobilfunkanlagen sind, sofern sie keine Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind, ausgeschlossen.

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

#### **3.1 Dachaufbauten und Dacheinschnitte (§ 81 Abs. 1 Pkt. 1 HBO)**

Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen im Gesamten 50% der Trauflänge nicht überschreiten.

#### **3.2 Einfriedung (§ 81 Abs. 1 Pkt. 3 HBO)**

Entlang der öffentlichen Verkehrs- bzw. Grünflächen sind als Einfriedungen zulässig:

- transparente Zäune bis max. 1,20 m Höhe;
- geschnittene Hecken (Laubgehölze) bis max. 1,00 m Höhe, in Straßeneinmündungsbereichen bis max. 0,80 m Höhe.

Als Arten sind zu verwenden: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Liguster (*Ligustrum vulgare*).

Alle Einfriedungen müssen einen Mindestbodenabstand von 10 cm aufweisen. Nadelgehölze sind als Einfriedungen unzulässig.

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

Im **WA 1** und **WA 2** sind mindestens 40% der privaten Grundstücksflächen als Grün- bzw. Gartenfläche anzulegen und zu unterhalten. Angerechnet werden alle Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau.

Je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laub- bzw. Obstbaum mit einem Mindeststammumfang von 14 - 16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

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

Neu zu pflanzende Bäume sind entsprechend der Pflanzliste (s. Begründung) zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

In den Vorgartenzonen sind hochwüchsige Nadelgehölze nicht zulässig.

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

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

Im **WA 1** und **WA 2** ist die Befestigung der Grundstücke auf die notwendige Erschließung der Gebäude und Terrassen zu beschränken. Wege, Stellplätze, Zufahrten und sonstige zu befestigende Grundstücksflächen sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann.

#### **3.5 Dachbegrünung (§ 81 Abs. 1 Pkt. 5 HBO)**

Fläche und flachgeneigte Dächer bis zu 15° Dachneigung (auch Garagen und Carports) sind extensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind die für technische Anlagen oder für Anlagen zur Nutzung regenerativer Energiequellen erforderlichen Flächen.

## **4. HINWEISE**

### **4.1 Baumschutzsatzung**

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

### **4.2 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).

### **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 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.

### **4.4 Stellplatzsatzung**

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

### **4.5 Trassen-Vorhaltefläche**

Es ist geplant, auf der ehemaligen Söhrbahntrasse möglicherweise eine RegioTram-Strecke nach Lohfelden zu bauen. Die Linienführung ist im Nahverkehrsplan enthalten und auch gemäß Flächennutzungsplan 2007 ist die Trasse dafür freizuhalten. Zeitpunkt und ob die RegioTram überhaupt definitiv an dieser Stelle kommen wird, sind noch unklar. Sollte die Strecke realisiert werden, muss der Betreiber nach der 16. BImSchV prüfen, ob ein Anspruch auf Lärmschutz besteht. Der Schallschutz wird in diesem Fall durch den Betreiber der Bahn sichergestellt (Verkehrslärmschutzverordnung, 16. BImSchV).

### **4.6 Versorgungsleitungen**

Im Geltungsbereich befinden sich höherwertige Kabelanlagen der der Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG Kassel. Bei der Ausführung von Bauarbeiten sind die bestehenden Kabelanlagen entsprechend der Kabelschutzanweisung von Unitymedia zu schützen.

### **4.7 Wasserschutzgebiet**

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Schutzzone III der amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebiete für die Trinkwassergewinnungsanlage Tiefbrunnen Eichwald und Tiefbrunnen Forst - Wasserwerk Bettenhausen - der Städtischen Werke AG Kassel. Auf die hierzu ergangene Schutzgebietsverordnung (zweite Änderung und Neufassung) vom 18.05.2006 (StAnz. 27/2006, S. 1451) wird verwiesen.

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01. März 2010.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.08.2010 (BGBl. I S. 1163) m.W.v. 18.08.2010.

Hessisches Naturschutzgesetz (**HENatG**) vom 04. Dezember 2006 (GVBl. I S. 619), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. Dezember 2007 (GVBl. I S. 851, 854).

Hessische Bauordnung (**HBO**) vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 15. Dezember 2009 (GVBl. I S. 716, 721).

Hessische Gemeindeordnung (**HGO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. März 2010 (GVBl. I S. 119).

Hessisches Wassergesetz (**HWG**) vom 06. Mai 2005 (GVBl. I S. 305), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. März 2010 (GVBl. I S. 85).

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (**HVGG**) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2010 (GVBl. I S. 72).

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.