

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 Hauseingangstrepfen 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)

Die Dachflächen von neu zu errichtenden Garagen und Nebenanlagen mit einem Neigungswinkel kleiner 15° sind ab einer Mindestfläche von 10 qm extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Dicke der Vegetationsschicht muss mindestens 8 cm betragen.

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 für Neubauvorhaben und Ersatzinvestitionen nur mit Erdgas oder Heizöl EL betriebene Niedertemperatur-Feuerungsanlagen oder Feuerungsanlagen mit Brennwertnutzung zugelassen, die den aktuellen Forderungen des Umweltzeichens 'Blauer Engel' genügen, sofern kein Anschluss an das Fernwärmenetz erfolgt.
- 5.2 Anlagen, die unter die Verordnung zur Emissionsbegrenzung von leichtflüchtigen halogenierten organischen Verbindungen (2.BimschV) fallen, sind nicht zulässig.
- 5.3 Bei Neu- und Umbauten von Gebäuden im Bereich der Wolfhager Straße, der Obervellmarer Straße, der Helmarshäuser Straße und der Kronenstraße sind zum passiven Schutz vor Schallimmissionen bauliche Maßnahmen vorzusehen, die der DIN 4109 entsprechen.

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 durch gleichwertige 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 gesamten Plangebiet sind die Dachdeckungen der Wohngebäude in den Farben rot, rotbraun, braun, grau und als begrünte Dächer zulässig.
- 7.2 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.
- 7.3 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*)

Hinweise:

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.

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 Obervellmarer Straße 3 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.

Festsetzungen nach Planzeichenverordnung

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§9 (7) BauGB)
	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
	Besonderes Wohngebiet (§ 4 a BauNVO)
	Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
o	offene Bauweise
0,25	GRZ, Grundflächenzahl
	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
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	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
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gemischt genutzter Bereiche, keine Trennung der Verkehrsarten
	Haltestelle ÖPNV
Hinweise und nachrichtliche Übernahme	
	Gemarkungsgrenze
	Flurgrenze
	Flurstücksgrenze
$\frac{80}{2}$	Flurstücksnummer
	Gebäudebestand
	abzubrechende Gebäude
	Baum
	Böschung
	Stützmauer
	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen