



WR	
II	0
S	30°-45°
0,25	0,4
Traufhöhe 6,50 m	Firsthöhe 10,50 m



Gemarkung Niederzwehren
Flur 4 Flurstück 26/3

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- WR** reines Wohngebiet
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 0** Offene Bauweise (Einzel-/Doppelhausbebauung)
- S** Satteldach
- 30°-45°** Dachneigung
- 0,25** Grundflächenzahl als Höchstmaß
- 0,4** Geschossflächenzahl als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenzen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Gebäude Bestand
- Strassenverkehrsflächen
- neue Grundstücksgrenze
- Abbruch baul. Nebenanlagen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- 1.1 reines Wohngebiet
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
Im reinen Wohngebiet (WR) sind Aufnahmen gem. § 3, Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§ 19 Abs. 4 BauNVO
Im WR-Gebiet ist eine GRZ von 0,25 festgesetzt. Im WR-Gebiet darf die festgesetzte GFZ von 0,4 für Aufenthaltsräume in nicht Vollgeschossen bis max. 0,5 überschritten werden.
- 1.3 Bauweise
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO
Es wird offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO entsprechend den Festsetzungen im B-Plan festgesetzt.
- 1.4 Wohneinheiten
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Im WR sind maximal 2 WE zulässig.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- § 9 Abs. 4 BauGB
i. V.m. § 81 Abs. 4 HBO
1. Grundstücksgröße
§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
Als Mindestmaß der Wohnbaugrundstücke werden 600 m² festgesetzt.
2. Höhen
§ 18 Abs. 1, 2 BauNVO
Die max. Firsthöhe für Gebäude mit geneigten Dächern darf 10,50 m und die max. Traufhöhe 6,50 m über der natürlichen Geländehöhe im Gebäudemittelpunkt nicht überschreiten. Die max. Sockelhöhe ist mit 80 cm festgelegt.
3. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Garagen, Stellplätze, Carports und Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Ausnahmeweise können Garagen, Stellplätze, Carports u. Nebenanlagen auf Grundstücksflächen südlich des Baufensters errichtet werden.
4. Grundstückszufahrten
§ 9 Abs. 1 BauGB
Die Grundstückszufahrt wird mit einer Zufahrtsbreite von 3,00 m entlang der nachbarlichen Grundstücksgrenze festgelegt. Beträgt die Entfernung zwischen der Erschließungsstraße (Silberbornstraße) zum Hauseingang mehr als 50 m ist die Zufahrt als Feuerwehrezufahrt für eine Belastung von 13 t, gem. DIN 14090 anzulegen.
5. Abfallbehälter
Abfall- und Wertstoffbehälter sind durch Pflanzen abzuschirmen oder in bauliche Anlagen zu integrieren.
6. Einfriedungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
§ 6 (10) Satz 6 HBO
Als Einfriedungen sind freiwachsende Laubholzhecken, geschnittene Hecken aus Laubgehölzen sowie Maschen- drahtzäune oder Holzlatten-Zäune (Verhältnis Lattenbreite zu Zwischenraum max. 1:1) mit einer max. Höhe von 1,00 m zu verwenden. Die Bodenfreiheit der Zäune muß mindestens 10 cm betragen (Igeldurchlass).
7. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)
Die Verfeuerung von Festbrennstoffen wird wegen der hohen Emissionswerte ausgeschlossen.

C. GRUNDORDERNISCHE MASSNAHMEN

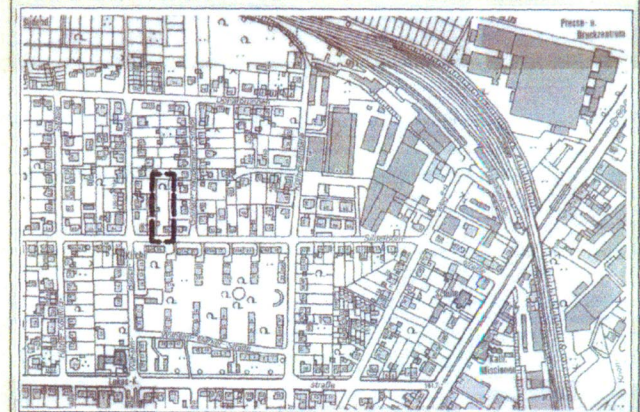
1. Oberflächenbefestigungen
§ 8 Abs. 1 HBO 2002, i. V. mit § 3 Stellplatzsatzung Stadt Kassel
Wege, Stellplätze, Zufahrten und sonstige zu befestigende Grundstücks-Freiflächen sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann.
2. Behandlung des Niederschlagswassers
§ 42 Abs. 2 und § 81 Abs. 2 HBO '02
Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist getrennt zu sammeln und auf den Grundstücken zu verwenden oder zu versickern.
3. Dachbegrünung
§ 9 Abs. 1 Satz 25 BauGB
§ 81 Abs. 1 Satz 5 HBO '02 i.V.
§ 3 Abs. 3 Stellplatzsatzung Stadt Kassel
Fläche und flach geneigte Dächer bis zu 5° (Garagen und Carports) sind extensiv zu begrünen. Arten für die Dachbegrünung sind in der Artenliste aufgeführt.
4. Fassadenbegrünung
§ 81 Abs. 1 Satz 5 HBO
Fensterlose Fassadenteile von mehr als 20 m² Fläche sind mit Rankgewächsen zu begrünen. Je 5 m Fassadenlänge ist mindestens 1 Klettergehölz zu pflanzen. Für nicht selbstklimmende Arten sind Rankhilfen vorzusehen. Arten für die Fassadenbegrünung sind in der Artenliste aufgeführt.
5. Erhaltung von Bäumen und Gehölzflächen
§ 9 Abs. 1 Satz 25 BauGB
Zum Erhalt festgesetzte Bäume bzw. Gehölzflächen sind dauerhaft zu sichern, zu pflegen und vor schädlichen Einflüssen zu schützen. Bei einem natürlichen Abgang sind sie durch Neupflanzungen zu ersetzen. Arten für die Baumpflanzung finden sich in der Artenliste.
Zu erhaltende Bäume sind während der Bauzeit entsprechend der DIN 18920, der ZTV-Baumpfleger und entspr. der RAS LG 4 zu schützen.
An zu erhaltenden Bäumen, die beschädigt oder deformiert sind, sind Baumpflegemaßnahmen durchzuführen.
Garagen, Stellplätze, Carports, Zufahrten, Nebenanlagen und Leitungen außerhalb der Baugrenzen sind zulässig, wenn sie nicht innerhalb der Kronen- und Wurzelbereiche zu erhaltender Bäume liegen.
6. Gestaltung der Freiflächen (§ 87 Abs. 1 Nr. 5 HBO)
Je angefangene 200 qm Grundstücksfläche sind mindestens ein Laubbaum und mindestens 15 qm Laubgehölzflächen gemäß Artenliste in der Begründung anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Vorhandene erhaltenswerte Bäume können angerechnet werden.

D. HINWEISE

1. 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.
2. Bei der Unterkellerung von Gebäuden sind Baugrunduntersuchungen erforderlich, um Stauwasser zu vermeiden.
3. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen oder Garagen für das Gebiet der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.
4. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung. Während der Baumaßnahmen sind die Kronen- und Wurzelbereiche der zu erhaltenden Bäume zu schützen.

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, 29.04.2008 Vermessungs- und Geoinformation	Aufgestellt: Kassel, 29.04.2008 Der Magistrat Stadtrat Baudirektor
gez. Ortseifen Vermessungsleiter	gez. Witte Stadtrat
gez. Spangenberg 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, 16.06.2008 Die Stadtverordnetenversammlung	Öffentlich auslegen in der Zeit vom 14.07.2008 bis einschließlich 15.08.2008 Kassel, 03.07.2008 Der Magistrat gez. Witte Stadtrat
Hot öffentlich auslegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB vom 14.07.2008 bis einschließlich 15.08.2008. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekanntgemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. vom 03.07.2008 Kassel, 18.08.2008 Stadtplanung und Bauaufsicht	Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auslegen in der Zeit vom bis einschließlich Kassel, Der Magistrat
gez. Scheuch Technischer Angestellter	Stadtrat
Hot erneut öffentlich auslegen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom bis einschließlich Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekanntgemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. vom Kassel, 18.08.2008 Stadtplanung und Bauaufsicht	Als Satzung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BauGB am Kassel, Die Stadtverordnetenversammlung Stadtrat
Der von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 des BauGB vom 27.08.1997, zuletzt geändert am 23.09.2004 (BGB. I S. 2414) ortsüblich bekannt zu machen. Kassel, Der Magistrat	Der Satzungsbeschluss wurde bekannt gemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. vom 23.09.2004 (BGB. I S. 2414) ortsüblich bekannt zu machen. Kassel, Der Magistrat Stadtrat
Überbürgermeister	

ÜBERSICHTSPLAN Maßstab: 1:5000



STADT KASSEL
documenta-Stadt

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN DER STADT KASSEL Nr. VIII/75 "SILBERBORNSTR. 26" KASSEL; NIEDERZWEHREN

Datum: geändert: 08.10.2008

Maßstab: 1:500

ARCHITEKTURBURO BARBARA SELIGER
Architektin, Dipl.-Ing.

Planung Ausschreibung Bauleitung Bauberatung
Tel. 05601 - 2527 Fax 05601 - 5104 Mobil: 0172 - 380 2378