

PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Im WA sind je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig.



Mischgebiet (§ 6 BauNVO)




Sondergebiet Einzelhandel (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB , § 16, 19, 20 BauNVO)

- GRZ max. Grundflächenzahl
- GFZ / GF max. Geschossflächenzahl / Geschossfläche
- VK Verkaufsfläche
- II Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH Traufhöhe als Höchstmaß; gemessen von der mittleren Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze bis zum Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.
- FH Firsthöhe als Höchstmaß; gemessen von der mittleren Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze bis zum Schnittpunkt der Dachfläche.
- 0° - 45° Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
GRZ / VK	GFZ / GF
Bauweise 	Dachneigung / Dachform
maximale Traufhöhe	maximale Firsthöhe

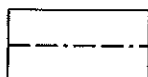
Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2, § 23 Abs. 3 BauNVO)



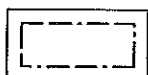
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Ausnahmsweise ist im WA die Errichtung von max. zwei Reihenhausergruppen mit je drei Häusern (je zwei Endhäuser und ein Mittelhaus) zulässig.

o

offene Bauweise

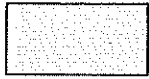


Baugrenze

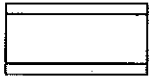


überbaubare Grundstücksfläche

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



Öffentliche Straßenverkehrsfläche

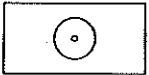


Straßenbegrenzungslinie



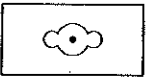
Fußweg, gepflastert

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

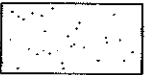


Pflanzung von Laubbäumen lt. Pflanzliste "Straßenbäume" (vgl. Begründung)

Von dem festgesetzten Standort der Bäume in den Verkehrs- bzw. Grünflächen kann abgewichen werden, wenn dies aus technischen oder verkehrlichen Gründen erforderlich ist, die Gesamtzahl der Bäume eingehalten wird und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.



Zu erhaltende Laubholzhecke



Dachbegrünung

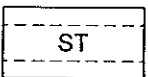
Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22, Abs. 7 BauGB; § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

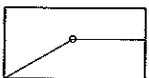


Gegliederte Mauerwerkswand (max. 2,50 m hoch)

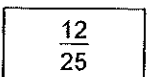
Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen



Vorhandene Gebäude



Vorhandene Flurstücksgrenzen



Flurstücksbezeichnung

Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches sind nur nachrichtlich.

Rechtsgrundlagen (in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung):

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Hessische Garagenverordnung (GAVO)
- Stellplatzsatzung der Stadt Kassel
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG)

Textliche Festsetzungen nach BauGB in Verbindung mit § 81 HBO

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Art und Maß der baulichen Nutzung

Im WA sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig. Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig. Es wird als Höchstmaß GRZ 0,4 und GFZ 0,8 festgesetzt; maximal sind zwei Vollgeschosse zulässig. Das Höchstmaß der Traufhöhe liegt bei 7,00 m (gemessen von der mittleren Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze bis zum Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut) und das Höchstmaß der Firsthöhe bei 11,50 m (gemessen von der mittleren Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze bis zum Schnittpunkt der Dachfläche). Es ist eine Dachneigung von 0° - 45° (Mindest- und Höchstmaß) festgesetzt.

Dachbegrünung

Flachgeneigte Dächer von Nebenanlagen bis zu 20° Dachneigung sind ab einer Fläche von 30 m² extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht bei Anordnung notwendiger technischer Anlagen oder Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie.

Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen als transparente Zäune, Natursteinmauern und/oder als geschnittene Hecken herzustellen. Die Einfriedungen müssen mindestens 0,70 m bzw. maximal 1,20 m hoch sein. Bei Heckenpflanzung sind die Arten der Pflanzliste "Straßenraumbegrenzende Schnitthecken" (vgl. Begründung) zu entnehmen.

Oberflächenbefestigungen

Gehwege, PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten, Hofflächen und Terrassen sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser zulässt. Zu dieser Bauweise zählt auch eine in Sandbettung verlegte, fugenreiche Pflasterung, die eine Grundwasserneubildung in ausreichendem Maße ermöglicht. Bei Flächen > 15 m² dürfen die Fugen nicht vermörtelt werden.

Grundstücksfreiflächen

Mindestens 40% der Grundstücksflächen sind als Grün- / Gartenfläche anzulegen und zu unterhalten. Angerechnet werden alle Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau.

Mindestens 80% der verwendeten Gehölze müssen Laub- bzw. Obstgehölze sein. Zur inneren Durchgrünung ist je angefangene 150 m² überbaubare Grundstücksfläche ein Laubbaum oder Obstbaum Pflanzlisten (vgl. Begründung) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bepflanzung der Freiflächen der Gaugrundstücke ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Die vorhandene Laubholzhecke entlang der Grundstücksgrenzen ist zu erhalten. Sie darf bis max. 1,20 m Höhe zurückgeschnitten werden.

Kommunikationsleitungen

Im WA-Gebiet wird die unterirdische Verlegung von Kommunikationsleitungen verbindlich festgeschrieben.

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Art und Maß der baulichen Nutzung

Im MI sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO die nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe (Nr. 7) und Vergnügungsstätten (Nr. 8) ausgeschlossen; ausgenommen hiervon sind Gartenbaubetriebe. Als Höchstmaß wird eine GRZ 0,6 und GFZ 1,0 festgesetzt. Maximal sind drei Vollgeschosse zulässig. Das Höchstmaß der Firsthöhe bei 15,00 m (gemessen von der mittleren Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze bis zum Schnittpunkt der Dachfläche). Es ist eine Dachneigung von 0° - 45° (Mindest- und Höchstmaß) festgesetzt.

Grenzbebauung

Unmittelbar an der östlichen Nachbargrenze ist die Errichtung von Gewächshäusern zulässig.

Stellplätze

Je 4 Stellplätze ist ein Laubbaum (Baumart wahlweise aus Pflanzliste "Straßenbäume" vgl. Begründung) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Grundstücksfreiflächen

Mindestens 20% der Grundstücksflächen sind als Grün- / Gartenfläche anzulegen und zu unterhalten. Angerechnet werden alle Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau.

Zur inneren Durchgrünung ist je angefangene 400 m² überbaute Grundstücksfläche ein Laubbaum oder Obstbaum lt. Pflanzlisten (vgl. Begründung) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Alternativ kann anstelle eines Baumes 10 m Laubhecke gepflanzt werden. Vorhandene oder für Stellplätze zu pflanzende Bäume sind anrechenbar. Mindestens 80% der verwendeten Gehölze müssen Laub- bzw. Obstgehölze sein.

Sondergebiet Einzelhandel (§ 11 BauNVO)

Art und Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb als Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.050 m² (ohne Anrechnung der Vorkassenzonen) und einer Nutzfläche von 1.350 m² zulässig. Weiter ist ein Getränkemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 500 m² (ohne Anrechnung der Vorkassenzonen) und einer Nutzfläche von 650 m² zulässig.

Für das SO-Gebiet wird eine maximale Grundflächenzahl von 0,8 zugelassen.

Als maximale Geschossfläche werden 2.900 m² festgesetzt. Die Geschossfläche ist gem. § 20 BauNVO nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

Als Höchstmaß werden zwei Vollgeschosse festgesetzt, wobei im zweiten Vollgeschoss eine maximale Geschossfläche von 520 m² nicht überschritten werden darf. Im Obergeschoss sind Praxen und Büroräume mit einer Gesamtnutzfläche von 400 m² zulässig.

Im eingeschossigen Gebäudeabschnitt ist eine maximale Traufhöhe von 5,50 m und eine maximale Firsthöhe von 8,50 m zulässig; im zweigeschossigen Gebäudeabschnitt ist eine maximale Traufhöhe von 8,50 m und eine maximale Firsthöhe von 11,50 m zulässig. (Gemessen von der mittleren Höhe der geplanten Erschließungsstraße des Parkplatzes bis zum Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.)

Grenzbebauung

Unmittelbar an der südlichen und westlichen Nachbargrenze sind zulässig:

Gebäudeteile, Stellplätze und eine gegliederte Mauerwerkswand (max. 2,50 m hoch) entlang der südlichen Grundstücksgrenze

Stellplätze entlang der westlichen Grundstücksgrenze.

Stellplätze

Innerhalb des SO-Gebietes ist ein Parkplatz mit insgesamt 100 Stellplätzen herzustellen. Der Ausbau der Zufahrten, Zuwege und Parkflächen ist für die Belastung durch Lkw mit 40 t Gesamtnutzlast auszuführen. Als Oberflächenmaterialien sind Asphalt und Betonsteinpflaster zu verwenden.

Die Ein- und Ausfahrt muss mindestens 8,00 m und die Fahrspur mindestens 6,00 m breit sein.

Je 4 Stellplätze ist ein Laubbaumhochstamm (Baumart wahlweise aus Pflanzliste "Laubbäume" vgl. Begründung) mit einem Mindeststammumfang von 14/16 cm in einer unbefestigten Baumscheibe zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Baumscheibe muss mind. 4 m² groß sein und ist als Vegetationsfläche auszubilden.

Dachgestaltung

Das gesamte Gebäude wird mit flachen Tonnendächern mit Folieneindichtung hergestellt.

Dachbegrünung / Fassadenbegrünung und Fassadengestaltung

Die Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht bei der Anordnung notwendiger technischer Anlagen oder Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie. Die nach Osten und Süden gerichteten Fassaden sind mit mind. einer Kletter- oder Rankpflanze pro 3 lfd. Meter zu begrünen. Die Arten sind aus der Pflanzliste "Kletterpflanzen" (vgl. Begründung) auszuwählen. Die Pflanzen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Grundstücksfreiflächen

Mindestens 15% der Grundstücksflächen sind als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Angerechnet werden alle Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau.

Zur inneren Durchgrünung ist je angefangene 400 m² überbaute Grundstücksfläche ein Laubbaum lt. Pflanzlisten (vgl. Begründung) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Alternativ kann anstelle eines Baumes 10 m Laubhecke gepflanzt werden. Vorhandene oder für Stellplätze zu pflanzende Bäume sind anrechenbar.

Kommunikationsleitungen

Im SO-Gebiet wird die unterirdische Verlegung von Kommunikationsleitungen verbindlich festgeschrieben.

Hinweise

Leitungsrechte

Über das Grundstück Flurstück Nr. 12/25 (Flur 7) verläuft zugunsten des Grundstückes Flurstück Nr. 12/26 (Flur 7) ein Leitungsrecht (Entsorgung / Abwasser). Dieses Leitungsrecht ist im Baulastenverzeichnis der Stadt Kassel eingetragen.

Zugangsberechtigung

Der Grundstückseigentümer des Flurstückes Nr. 12/25, der Flur 7, Gemarkung Bettenhausen gewährt dem von der öffentlichen Straße 'An der Gärtnerei' kommenden Fuß- und Radverkehr den Zugang zu seinem Grundstück. Diese Zugangsberechtigung ist im Baulastenverzeichnis der Stadt Kassel einzutragen.

Grundwasser

Die notwendige Baugrunduntersuchung wird durch die Vorhabenträger veranlasst.

Bombenabwurfgebiet

Vor Baubeginn der Erdarbeiten wird durch die Vorhabenträger veranlasst, dass vom Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen eine systematische Nachsuche nach eventuell noch vorhandenen Kampfmitteln aus dem II. Weltkrieg durchgeführt wird und bei entsprechendem Ergebnis die Grundstücke zur Bebauung freigegeben werden.

Bodendenkmale

Treten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und sonstige Funde (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelette etc.) zu tage, so ist gem. §§ 19 und 20 DSchG das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte, Außenstelle Marburg, Ketzerbach 11, 35037 Marburg, unverzüglich zu informieren. Die Arbeiten sind vorübergehend einzustellen. In zu erteilenden Baugenehmigungen ist die Anzeigepflicht gemäß § 20 DSchG aufzunehmen.

Schutz des Mutterbodens (gem. § 202 BauGB)

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.

