

Anlage 3

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. VII/3 „Kupferhammerstraße“
Teil B - Text****Stand 10.04.2013****TEXTLICHE FESTSETZUNGEN****1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

- 1.1. Im Reinen Wohngebiet sind die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig (i. V .m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- 1.2. Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Gartenbaubetriebe (Nr.4) und Tankstellen (Nr.5) nicht zulässig (i. V .m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- 1.3. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen ist im Allgemeinen und Reinen Wohngebiet bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 zulässig.

2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 2.1. Die im Allgemeinen und Reinen Wohngebiet festgesetzten Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Gebäudeteile (wie z.B. Vordächer) um bis zu 1,00 m und durch Terrassen und Terrassentrennwände um bis zu 4,00 m überschritten werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

3. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4)

- 3.1. Nebenanlagen im Sinne von Gartenhäusern, Geräteschuppen und Kellerersatzräumen sind im Allgemeinen und Reinen Wohngebiet bis zu einer Höhe von 2,7 m und einer maximalen Grundfläche von 7 qm je Hauseinheit ohne Abstandsflächen zulässig. Ein Abrücken dieser von der Grundstücksgrenze um mindestens 1 m und bis zu 2 m ist zulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

4. Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

- 4.1. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen mit der **Zweckbestimmung "Erschließungsfläche"** sind folgende Nutzungen zulässig soweit sie den gemeinschaftlichen Zwecken des Reinen Wohngebietes dienen:
 - Nichtöffentliche Verkehrsanlagen wie Wohnwege und Zufahrten.
 - Leitungen zur internen Ver- und Entsorgung des Reinen Wohngebietes und zum Anschluss an öffentliche Ver- und Versorgungsnetze.
 - Unterirdische Nebenanlagen.

- 4.2. Stellplätze und Garagen sind im Reinen Wohngebiet nur in den dafür festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen mit der **Zweckbestimmung Gemeinschaftsgaragen (GGa) und Gemeinschaftsstellplätze (GSt)** zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
- 4.3. Die Errichtung von Abfallsammelplätzen ist im Reinen Wohngebiet nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen mit der **Zweckbestimmung Abfallsammelplatz (GAb)** zulässig.
- 4.4. Die festgesetzte Fläche für Gemeinschaftsanlagen mit der **Zweckbestimmung Gemeinschaftsplatz (GP)** ist für die Bewohner des Reinen Wohngebietes als begrünter Gemeinschaftsplatz mit Freizeit- und Spieleinrichtungen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- 4.5. Anlagen und Gebäude, die der zentralen Versorgung des Reinen Wohngebietes mit Wärme und Elektrizität dienen (z.B. Zentrale Heiz- und Elektroanlagen, Blockheizkraftwerke), sowie Hausmeisterräume sind im Reinen Wohngebiet nur in der Fläche für Gemeinschaftsanlagen mit der **Zweckbestimmung Nahversorgung (NV)** zulässig (§ 14 Abs. 2 BauNVO).

5. Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 5.1. Im Allgemeinen Wohngebiet werden die Orientierungswerte der DIN 18005 an drei Fassadenseiten wesentlich überschritten. Ein ungestörter Schlaf bei geöffnetem Fenster ist nicht möglich. Nach DIN 4109/ Ausgabe 1989 liegt die Nordwestfassade im Lärmpegelbereich IV bzw. die Nordost- und die Südwestfassade im Lärmpegelbereich III.

Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden im Allgemeinen Wohngebiet sind für schutzbedürftige Räume Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm zu treffen. Es sind die entsprechenden Nachweise über die Schalldämmung von Außenbauteilen (Außenwände, Fenster, Dachflächen) vorzulegen und einzuhalten. Sie müssen sich im betreffenden Lärmpegelbereich nach den Anforderungen der DIN 4109, Pkt. 5, und DIN 4109, Beiblatt 1, Ausgabe 1989, richten.

Schlaf- und Kinderzimmer sind zur der Lärmquelle abgewandten Südseite auszurichten (geeignete Grundrissorganisation für Wohn- und Schlafräume). Ist dies ausnahmsweise nicht möglich, sind die Fenster dieser Räume mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen, die das Schalldämm-Maß der Fassade nicht verschlechtern.

Ausnahmsweise ist eine Minderung der sich aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen ergebenden Bauschalldämm-Maße gekennzeichneten Bereichen zulässig, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird.

6. Grundstücksfreiflächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 6.1. Innerhalb des Allgemeinen und Reinen Wohngebietes sind, abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel, mindestens 40 % der Grundstücksflächen als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Mindestens 10 % der Vegetationsflächen sind mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen gemäß der Pflanzliste der Begründung zu bepflanzen.

6.2. Im Reinen Wohngebiet sind 26 standortgerechte, einheimische Laubbäume der Qualität 3 x v, Stu. 16-18 cm gem. Pflanzliste der Begründung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte sind als begrünte Vegetationsflächen mit in der Regel mindestens 2 m Breite und 6 qm Fläche je Baum auszubilden und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen.

Bei Unterschreitung der Flächengröße und Mindestbreite ist als Wurzelraum für die Bäume ein Vegetationssubstrat von mind. 9 cbm pro Baum einzubringen.

6.3. Die festgesetzte Gemeinschaftsfläche mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftsplatz ist zu mindestens 30 % als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

6.4. Der Überhangstreifen der Stellplätze in Senkrechtaufstellung von 0,50 m ist im Allgemeinen und Reinen Wohngebiet als Grünfläche zu gestalten und zu erhalten.

6.5. Flachdächer sind im Allgemeinen und Reinen Wohngebiet als extensiv begrünte Flächen mit mind. 8 cm Substratauflage und standortgerechten Pflanzen auszubilden und dauerhaft zu erhalten. Bei ebenerdig zugänglichen Flachdächern kann die Fläche als begrünte Gemeinschaftsfläche für die Bewohner des Reinen Wohngebietes ausgebildet werden.

7. Sonstige Festsetzungen (§ 12 Abs. 3a BauGB)

7.1. Im Reinen Wohngebiet sind von den festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 Nr. 1, 4 und 5 HBO)

8.1. Im Reinen Wohngebiet ist die Errichtung von baulichen Anlagen als Übergangsbereich zwischen Außen- und Innenraum im Sinne von Wintergärten, Loggien oder überdachten Freisitzen nicht zulässig.

8.2. Entlang der Plangebietsgrenzen sind Einfriedungen der Grundstücke ausschließlich als standortgerechte, einheimische Laubgehölzhecken oder als Stabmattenzäune in Kombination mit einer einseitigen Laubgehölzhecke mit einer Höhe bis zu 1,20 m zulässig. Pro lfdm sind mindestens vier Heckenpflanzen in der Qualität 2 x v 80-100 cm gem. Pflanzliste der Begründung zu setzen. Eine Unterbrechung der Einfriedung durch Gartenhäuser und Gartentore ist zulässig.

8.3. Die Standflächen für Abfallbehältnisse (Gemeinschaftsanlagen mit dem Zusatz „GAb“) sind einzufrieden und wahlweise als 1,50m bis 2,00m hohe Mauerscheiben, Beton- und / oder Metallkonstruktionen auszubilden. Es sind mindestens zwei Kletter- oder Rankpflanzen pro lfdm Wand gem. Pflanzliste der Begründung zu setzen und dauerhaft zu erhalten.

8.4. Einmündungen und verkehrsgefährdete Bereiche sind von Sichtbehinderungen freizuhalten.

8.5. Versorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch geführt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 Nr. 2 HBO).

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. Das Gebäude Forstbachweg 25 ist gem. § 2 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz ein Kulturdenkmal.

HINWEISE

1. Soweit nicht anders festgesetzt, gilt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die „Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder“ der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.
2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die „Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel (Baumschutzsatzung)“ in ihrer jeweils gültigen Fassung.
3. Aufgrund früherer Nutzungen sowohl durch einen Molkereibetrieb als auch durch eine Farbenfabrik sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits Untergrundverunreinigungen ermittelt worden. Das Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.5 Altlasten, Bodenschutz ist zu beteiligen. Die sich aus dem Altlastenverdacht ergebenden erforderlichen Maßnahmen sind im Vorfeld der Bebauung abzustimmen.
4. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt vollständig in Zone III des Wasserschutzgebietes Bettenhausen.
5. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen. Auf Flächen, in denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden, ist die systematische Überprüfung (Sondierung nach Kampfmitteln ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der Bauarbeiten durchzuführen.
6. Bodenfunde sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung für Vor- und Frühgeschichte, Marburg, den Magistrat der Stadt Kassel oder an die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Kassel zu richten.
7. Die in den textlichen Festsetzungen und der Planbegründung angegebenen DIN-Vorschriften (z.B. DIN 18005, DIN 4109 / Deutsches Institut für Normung e.V.) sind zu beziehen über den Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin.
8. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nicht von dem „Kunstwerk 7000 Eichen“ betroffen.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90**) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (**Wasserhaushaltsgesetz - WHG**) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (**Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG**) in der Neufassung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27.06.2012 (BGBl. I S. 1421).
- Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (**Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV**) vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 19.09.2006 (BGBl. I S. 2146).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95).
- Hessische Bauordnung (**HBO**) in der Neufassung vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46), zuletzt geändert durch Art. 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. I S. 622).
- Hessische Gemeindeordnung (**HGO**) in der Neufassung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.12.2011 (GVBl. I S. 786).
- Hessisches Wassergesetz (**HWG**), zuletzt geändert durch Art. 62 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. IS. 622).
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**HAGBNatSchG**) vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629)), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 12.12.2012 (GVBl. S. 590).
- Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (**HVGG**) vom 06.09.2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 27.09.2012 (GVBl I S. 290).
- Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (**Denkmalschutzgesetz**) in der Fassung vom 05.09.1986 (GVBl. I S. 270), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 21.11.2012 (GVBl. S. 444).
- 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.

