

# 1. PLANZEICHEN UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

## 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB)



### Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen ausgeschlossen.

2 Wo

### Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Im allgemeinen Wohngebiet wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei Wohnungen je Gebäude begrenzt.

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ  
0,25

### Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,25 festgesetzt.



### Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO)

Die maximale Geschossflächenzahl wird 0,5 festgesetzt.

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

II

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

Im allgemeinen Wohngebiet werden als Höchstgrenze zwei Vollgeschosse festgesetzt.

FH  
z.B. 11 m

### Firsthöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die maximale Firsthöhe wird im allgemeinen Wohngebiet auf 11,00 m festgesetzt. Hiervon ausgenommen sind Gebäude mit Pultdächern; hier wird die maximale Firsthöhe auf 9,00 m festgesetzt.

Bezugspunkt für die Bestimmung der Firsthöhe ist die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche (OK Gehweg / Mischfläche) an der Grenze des jeweiligen Baugrundstückes; angesetzt wird die Mitte der straßenseitigen Fassade, gemessen rechtwinklig zur Straßenachse in Fahrbahnmitte, bis zum Schnittpunkt der Dachfläche bzw. Oberkante des Gebäudes.

## 1.3 Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o

### Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.



### Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet ist nur die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zulässig.



### Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)



### Beschränkung von Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

Innerhalb dieser Fläche sind Nebenanlagen/Nebengebäude im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.

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



##### Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

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



##### Private Grünfläche - Zweckbestimmung: Gartenfläche

Die als private Grünfläche festgesetzte Grundstücksfläche ist nicht in die Ermittlung des Nutzungsmaßes (Grundfläche, Geschossfläche) einzubeziehen.

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen jeder Art unzulässig.

#### 1.6 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 Abs. 4 BauGB)



##### Lärmschutz

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes gilt zum Schutz vor Lärm für Neubauten sowie bei der Sanierung von Bestandsbauten:

- (1) Alle zum Schlafen bestimmten Räume (Schlafzimmer, Kinderzimmer), sind nicht an der lärmzugewandten Gebäudeseite (Westseite) anzuordnen. Ist dies aus technischen Gründen nicht möglich, sind für solche Räume schallgedämmte Lüftungsanlagen erforderlich, die ein Belüften der Räume ohne das Öffnen der Fenster ermöglichen (wie z.B. ein in den Fensterrahmen integrierter Schalldämmlüfter).
- (2) Durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) besondere Fensterkonstruktionen oder mit ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen ist sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu betrachten.

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



##### Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Kompensationsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb dieser Flächen sind pro Grundstück mind. 6 Obstbäume als Halb- oder Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Vorhandene Obst- oder Laubbäume können angerechnet werden.



##### Erhalt von Laub-/Obstbäumen

Der im Plan als zu erhalten dargestellte Walnussbaum ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Baum ist einschließlich seines Wurzelbereiches vor schädigenden Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen gemäß DIN 18920, zu schützen.

#### 1.8 Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB)



##### Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## 1.9 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB) und Kennzeichnungen



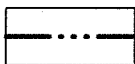
### Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Stadt Kassel“ - Zone I und Zone II

Die Bestimmungen der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in dem Landkreis Kassel im Regierungsbezirk Kassel - Landschaftsschutzgebiet „Stadt Kassel“ vom 29. Juni 2006 sind zu beachten.



### Heilquellenschutzgebiet

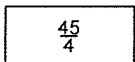
Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B2 äußere Zone des mit Datum vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006 S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle „TB Wilhelmshöhe 3“, Gemarkung Wahlershausen der Stadt Kassel zu Gunsten der Thermalsolebad Kassel GmbH, Kassel. Die Ver- und Gebotstatbestände der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten und einzuhalten.



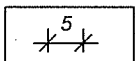
### Flurgrenze



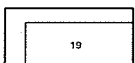
### Flurstücksgrenze



### Flurstücksnummer



### Vermaßung in Metern



### Vorhandene Gebäude mit Hausnummer

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

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	
Zahl der Wohnungen je Gebäude	
Bauweise	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
max. Firsthöhe (FH)	Dachneigung

## **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 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 die Beschaffenheit des Bodens dies zulässt und 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 Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)**

Garagen und Carports sind nur innerhalb eines 20 m Bereiches, gemessen ab den östlichen Grundstücksgrenzen in westliche Richtung, zulässig.

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

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

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

#### **3.1 Gestaltung der Dächer (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

Im allgemeinen Wohngebiet werden geneigte Dächer mit Dachneigungen von 8° bis 45° zugelassen.

#### **3.2 Einfriedungen (§ 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. Als Arten sind zu verwenden: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Liguster (*Ligustrum vulgare*).  
Alle Einfriedungen müssen einen Mindestbodenabstand von 10 cm aufweisen.

#### **3.3 Nutzung und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**

##### **(1) Auffüllungen und Abtragungen**

Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, dass die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Entlang von öffentlichen Straßen werden Auffüllungen bis max. Straßenniveau zugelassen.

##### **(2) Grundstücksfreiflächen - Oberflächenbefestigungen**

Notwendige Erschließungsflächen, Stellplätze, Zufahrten und sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen sind in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen oder bei der Verwendung anderer Materialien so anzulegen, dass sie in seitliche Grünflächen entwässern können.

##### **(3) Grundstücksfreiflächen - Grün-/Gartenflächen**

Mindestens 60% der Grundstücksflächen sind als Grün- bzw. Gartenfläche anzulegen und zu unterhalten. Angerechnet werden alle Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau.

##### **(4) Grundstücksfreiflächen - Anpflanzungen**

Je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens 1 standortgerechter Laubbaum- oder Obstbaumhochstamm mit einem Mindeststammumfang von 12-14 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Alternativ können je zu pflanzenden Baum auch 10 Laub- oder Obststräucher (Pflanzgröße mindestens 100 cm) gepflanzt werden. Bei Ausfall der Gehölze sind diese nachzupflanzen. Vorhandene oder für Stellplätze zu pflanzende Laub- / Obstbäume sind anrechenbar.

##### **(5) Grundstücksfreiflächen - Umsetzung der Pflanzmaßnahmen**

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

## **4. HINWEISE**

### **4.1 Abwasserbeseitigungssatzung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.

### **4.2 Belastungsgrenzen von Brückenbauwerken**

Im Hinblick auf die Zufahrt zur Baustelle wird auf die Belastungsgrenzen des Brückenbauwerks H 5 Brücke Brüder-Grimm-Straße bis 30 t und H 18 Steg in der Hofstatt / Fußgängerbrücke hingewiesen.

### **4.3 Bodendenkmäler**

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 Hessisches Denkmalschutzgesetz das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte, Außenstelle Marburg, Ketzerbach 11, 35037 Marburg, unverzüglich zu informieren. Die Arbeiten sind vorübergehend einzustellen. In zu erteilende Baugenehmigungen ist die Anzeigepflicht gemäß § 20 DSchG aufzunehmen.

### **4.4 Bombenabwurfgebiet**

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggfls. 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.

### **4.5 Energieeinsparverordnung (EnEV) und Erneuerbare-Energie-Wärmegesetz (EEWärmeG)**

Die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung bzw. der Errichtung baulicher Anlagen gültigen Bestimmungen der EnEV sowie des EEWärmeG sind einzuhalten.

### **4.6 Grundwasserschutz**

Die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung bzw. der Errichtung baulicher Anlagen gültigen Bestimmungen des Hessischen Wasserschutzgesetzes (HWG) sind einzuhalten.

### **4.7 Lärmbelastung**

(1) Das Plangebiet ist mit Lärm (Bahnlinie) belastet. Es wird empfohlen, dem Lärm eine herausgehobene Bedeutung bei der Entscheidung für diesen Wohnstandort und bei der Gebäude-, Grundriss- und Freiraumplanung zukommen zu lassen.

(2) Bei der Bauausführung von Wohngebäuden ist auf Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen und deren Einhaltung zu achten.

### **4.8 Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung)**

Anzahl, Größe und Gestaltung der erforderlichen Stellplätze und Garagen richten sich nach der jeweils gültigen Fassung der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel.

### **4.9 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.

#### **4.10 Regenwasserversickerung / Regenwassernutzung**

- (1) Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung von Regenwasser wird von der Unteren Wasserbehörde erteilt.
- (2) Anfallendes Dachflächenwasser kann in Sammelanlagen (Zisternen, mindestens 6 cbm Fassungsvermögen) zurückgehalten und als Brauchwasser im Haushalt (z.B. für die Toiletten-spülung, Waschmaschine) und / oder zur Gartenbewässerung verwendet werden.
- (3) Bei Nutzung von Dachflächenwasser als Brauchwasser sind neben den Anforderungen der Trinkwasserverordnung für die Ausführung und Anzeigepflicht die Vorgaben des technischen Regelwerks, insbesondere der DIN 1989 und des DVGW Arbeitsblattes W 555, zu beachten. Regenwassernutzungsanlagen, die zusätzlich zur Trinkwasser-Installation im Haushalt in-stalliert werden, sind nach § 13 Trinkwasserverordnung beim zuständigen Gesundheitsamt anzeigepflichtig.
- (4) Für Regenwassernutzungsanlagen sind die Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Kassel zu beachten.

#### **4.11 Versorgungsleitungen**

Im Bereich der Flurstücke 52/7 und 52/8 befinden sich Versorgungsleitungen der Städtische Werke Netz + Service GmbH, die besonders gesichert werden müssen.

## RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - **PlanzV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1690).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - **WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert am 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1690)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert am 20. Juli 2011 (BGBl. I S. 1474) und am 21. Juli 2011 (BGBl. I S. 1475)

Hessische Bauordnung (**HBO**) vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46), zuletzt geändert am 26. April 2011 (GVBl. I S.180).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**HAGBNatSchG**) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. S. 629).

Hessisches Wassergesetz (**HWG**) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548).

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (**HVGG**) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert am 6. Oktober 2010 (GVBl. I S. 313).

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).

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**) der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.