



documenta-Stadt

Bebauungsplan Nr. IV/62 „Schloßbäckerstraße“



Textliche Festsetzungen

Stand: 16.07.2009

Stadtplanung und Bauaufsicht

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung §§ 1 - 4 BauNVO

1.1.1 Reines Wohngebiet § 3 BauNVO

Gemäß § 3 (2) und (4) BauNVO sind nur Wohngebäude zulässig.

Die gemäß § 3 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO unzulässig.

1.1.2 Allgemeines Wohngebiet 1 § 4 BauNVO

Gemäß § 4 (2) Nr. 1 und 3 BauNVO sind Wohngebäude sowie Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig.

Gemäß § 4 (3) Nr. 2 BauNVO können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen werden.

Die gemäß § 4 (2) Nr. 2 und 3 BauNVO sonst allgemein zulässigen, der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke sind gemäß § 1 (5) BauNVO unzulässig.

Die gemäß § 4 (3) Nr. 1 und 3 bis 5 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO unzulässig.

1.1.3 Allgemeines Wohngebiet 2 § 4 BauNVO

Gemäß § 4 (2) Nr. 1 und 3 BauNVO sind Wohngebäude sowie Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig.

Gemäß § 4 (3) Nr. 2 BauNVO können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen werden.

Die gemäß § 4 (2) Nr. 2 und 3 BauNVO sonst allgemein zulässigen, der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,

2

nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke können gemäß § 1 (5) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

Die gemäß § 4 (3) Nr. 1 und 3 bis 5 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen

1.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, §§ 16 - 22 BauNVO

Für das Maß der baulichen Nutzung werden folgende Festsetzungen als Obergrenze getroffen:

	WR	WA 1	WA 2
Grundflächenzahl GRZ	0,3	0,4	0,3
Geschossflächenzahl GFZ	0,6	0,8	0,6
Zahl der Vollgeschosse	II als Höchstmaß	II als Höchstmaß	II als Höchstmaß

Die Höhe baulicher Anlagen darf maximal 11 m betragen. Untergeordnete Bauteile wie Schornsteine sind davon ausgenommen. Unterer Bezugspunkt ist die geplante (Gehweg-) Höhe der grundstückerschließenden Verkehrsfläche.

Gemäß § 22 (1) BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.

1.3 Zahl der Wohnungen § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude beträgt im WR zwei und im WA drei Wohnungen.

1.4 Lärmschutz § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Für Gebäude, die dem Wohnen dienen, sind zum Schutz vor Schallimmissionen bauliche Maßnahmen vorzusehen, die der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der Fassung des Entwurfs 2006 entsprechen.

1.5 Garagen § 12 BauNVO

Garagen und Carports sind gemäß § 12 (6) BauNVO nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.6 Bauliche Maßnahmen zum Einsatz erneuerbarer Energien (Solarenergie) § 9 (1) Nr. 23 b BauGB

Für jedes Hauptgebäude ist eine Solaranlage (Fotovoltaik oder Solarthermie) zu errichten. Fotovoltaikanlagen sind mit einer Nennleistung von mindestens 2 kWp (Kilowatt peak) zu errichten. Solarthermische Anlagen sind mit einer Kollektorfläche von 1 m² je angefangene 20 m² Bruttogeschossfläche, mindestens jedoch einer Fläche von 4 m² je Anlage zu installieren.

Doppel- und Reihenhäuser zählen hinsichtlich dieser Festsetzung zum Einsatz erneuerbarer Energien als ein Hauptgebäude.

Die Solaranlagen sind verschattungsfrei in Südorientierung mit einem Neigungswinkel von 30° – 45° zu errichten.

1.7 Führung von Versorgungsleitungen § 9 (1) Nr. 13 BauGB

Versorgungsleitungen sind in unterirdischer Bauweise auszuführen.

2 Örtliche Bauvorschriften § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 HBO

2.1 Gestaltung baulicher Anlagen § 81 (1) Nr. 1 HBO

Dachgauben sind nur zulässig, wenn die Dachneigung mindestens 30° beträgt.

Die Gesamtbreite aller Dachgauben einer Dachfläche darf maximal 50% der jeweiligen Trauflänge betragen. Die Gauben müssen zum Ortgang einen Abstand von mindestens 1,50 m haben.

2.2 Grundstücksfreiflächen § 81 (1) Nr. 5 HBO

Die Grundstücksfreiflächen sind im Sinne des § 8 HBO gärtnerisch anzulegen. Die Neupflanzung von Nadelgehölzen wird auf einen Anteil von 10 % der anzupflanzenden Bäume und Sträucher begrenzt.

Je angefangener 250 m²-Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, zu erhalten und zu pflegen. Erhaltene Bäume sind anrechenbar.

An den festgesetzten Standorten in den Vorgärten im WR sind nur Bäume folgender Arten zu pflanzen:

Acer campestre (Feldahorn)

Sorbus aucuparia (Eberesche)

Amelanchier lamarckii (Felsenbirne)

Crataegus laevigata (Rotdorn)

Stellplätze und deren Zufahrten sind versickerungs offen zu befestigen.

2.3 Verwendungsverbot von Brennstoffen, Festsetzung von Heizungsarten § 81 (2) HBO

Die Verwendung fossiler Festbrennstoffe (Kohle, Koks) ist unzulässig.

Die Verwendung von Heizöl und Erdgas ist nur in Niedrigtemperatur-Anlagen und Anlagen mit Brennwertnutzung zulässig, die den aktuellen Forderungen des Umweltzeichens „Blauer Engel“ genügen.

Zentrale Anlagen zur Verbrennung fester Biomasse (Holz) sind nur als automatisch beschickte Anlagen mit Leistungs- und Feuerungsregelung zulässig, die nach „DINplus“ oder „Blauer Engel“ zertifiziert sind.

2.4 Bußgeldvorschriften § 76 HBO

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den gemäß § 81 HBO festgesetzten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu fünfzehntausend Euro geahndet werden.

3 Nachrichtliche Übernahmen/Hinweise

3.1 Überlagerung rechtskräftiger Bebauungspläne

Mit dem Bebauungsplan Nr. IV/62 „Schloßbäckerstraße“ werden die rechtskräftigen Bebauungspläne IV 20 „Harleshäuser Straße, Auf der Schuhbach, Christbuchenstraße“ und IV 20 B „Schwarzenbergstraße“ teilweise überlagert. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. IV/62 treten die Bebauungspläne IV 20 und IV 20 B in deren überlagerten Bereichen außer Kraft.

3.2 Kampfmittel

Das Plangebiet befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich ehemaliger Flakstellungen.

Vor Beginn von bodeneingreifenden Maßnahmen ist durch den Bauherrn eine systematische Überprüfung auf Kampfmittel durchführen zu lassen.

Die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Land Hessen sind zu beachten.

3.3 Bodendenkmale § 9 (6) BauGB i.V.m. § 20 Denkmalschutzgesetz

Sollten Bodendenkmäler gefunden werden, so ist dieser Fund gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Diese Anzeige kann auch gegenüber der Stadt Kassel, Untere Denkmalschutzbehörde erfolgen. Hinweise auf Bodendenkmäler geben alte Steinsetzungen, Scherben, Knochen, Bodenfärbungen durch Holzzersetzungen oder Metallgegenstände.

3.4 Lärm

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich von Bahnlärm. Dabei werden die Orientierungswerte der DIN 18005 weder im WA - Allgemeines Wohngebiet (Tag 55 dB(A), Nacht 45 dB(A)) noch im WR – Reines Wohngebiet (Tag 50 dB(A), Nacht 40 dB(A)) überschritten.