Textliche Festsetzungen nach BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6)

1.1 Im Geltungsbereich sind maximal zwei Wohngebäude mit jeweils bis zu zwei Wohneinheiten zulässig. Zulässig sind auch Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO.

1.2 Die für den Geltungsbereich festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 gilt als Höchstgrenze für die Wohngebäude.

Bei Berücksichtigung aller Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie der Nebenanlagen, darf eine Gesamt-GRZ von 0,5 nicht überschritten werden.

1.3 Als Traufhöhe gilt die Höhe am Schnittpunkt der Verlängerung der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Maßgebend ist die gemittelte Höhe aller Traufseiten.

Als Firsthöhe (=absolute Gebäudehöhe) gilt die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt.

1.4 Als Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen nach 1.3 gilt jeweils das natürliche Geländeniveau.

1.5 Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen ist ausnahmsweise zulässig bei untergeordneten Bauteilen wie Wasserbehälter, Schornsteine u. a..

2. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4)

2.1 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit der Bezeichnung 'Ga' zulässig.

2.2 Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzten Baufenster zulässig. Ebenerdige Terrassen sind hiervon ausgenommen.

Abweichend von Satz 1 ist die Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch dann zulässig, wenn eine maximale Grundfläche von jeweils 24 m² nicht überschritten wird. Für die in Satz 2 bezeichneten Anlagen gelten eine maximale Traufhöhe von 3,50 m und eine maximale Gebäudehöhe von 5,00 m.

3. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21)

3.1 Das zeichnerisch festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht **G + F + L** ist mit einer Mindestbreite von 3,50 m und mit einem Lichtraumprofil von mindestens 3,50 m dauerhaft für die An-/Hinterlieger, für alle Arten von Notverkehren (Feuerwehr, Krankenwagen) sowie für die für Ver- und Entsorgung zuständigen Unternehmen zu sichern.

Die Fläche ist als Zufahrt für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von bis zu 100 kN und einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 120 kN herzustellen.

4. Bindungen für die Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)

4.1 Im Geltungsbereich sind mindestens 4 standortgerechte, einheimische Laubbäume - vorzugsweise Obstbäume alter Lokalsorten - und 40 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Hiervon sind mindestens 25 Sträucher entlang der neuen Zufahrt an der westlichen Grundstücksgrenze zu verwenden.

4.2 Sämtliche Gehölze der festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.

Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung nach HBO

5. Dächer und Fassaden - § 81 (1) Nr. 1

5.1 Innerhalb des südlichen Baufensters sind bei Hauptgebäuden ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 40° bis 48° zulässig.

Dachterrassen und untergeordnete am Hauptbaukörper ansetzende Dachflächen bis zu einer maximalen Größe von jeweils 30 m² sind hiervon ausgenommen.

Innerhalb des nördlichen Baufensters sind bei Hauptgebäuden neben den in Satz 1 genannten Dachformen auch flache oder flach geneigte Dächer zulässig.

5.2 Dacheindeckungen mit Materialien, die glänzende Oberflächen erzeugen, sind unzulässig. Fotovoltaik-Anlagen sind hiervon ausgenommen.

6. Behandlung Niederschlagswasser - § 81 (1) Nr. 1

6.1 Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser ist getrennt zu sammeln und auf dem Grundstück zu verwenden oder zu versickern.

7. Einfriedungen - § 81 (1) Nr. 3

7.1 Zur Einfriedung der Grundstücke sind an der dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Grenze ausschließlich folgende Bauweisen - auch in Kombination - zulässig:

- Mauern
- Laubgehölzhecken
- Holz-Staketenzäune oder Metallzäune mit senkrechter Gliederung

Zur Einfriedung der Grundstücke sind an den nicht in Satz 1 genannten Grenzen ausschließlich folgende Bauweisen zulässig:

- Laubgehölzhecken
- Holz-Staketenzäune mit senkrechter Gliederung
- Maschendrahtzäume nur in Verbindung mit Laubgehölzhecken

7.2 Die maximale Höhe von Einfriedungen beträgt 1,50 m.

7.3 Wenn die topografischen Verhältnisse es erfordern oder wenn zur Einhaltung entsprechender Lärmpegelwerte auf dem Grundstück eine von 7.1 und 7.2 abweichende Bauweise an der nördlichen Grundstücksgrenze erforderlich ist, kann von den festgesetzten Vorgaben für die Gestaltung (Material und Höhe) abgewichen werden.

8. Grundstücksfreiflächen - § 81 (1) Nr. 4 und 5

8.1 Mindestens 50 % der nicht überbauten Flächen sind als strukturreicher Hausgarten anzulegen und zu unterhalten.

8.2 Auch die nicht gärtnerisch genutzten Freiflächen wie Zufahrten, Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Pflasterung mit mindestens 15 % Fugenanteil, Schotterrasen, wassergebundene Decke o. ä.) als teilversiegelte Flächen herzustellen. Die Stellplatzflächen in Bauwerken und die Flächen, die wegen funktionaler Erfordernisse (z.B. rollstuhlgerecht) einen höheren Versiegelungsgrad erfordern, sind hiervon ausgenommen.

8.3 Die Flächen zur Aufnahme von Abfall- und Wertstoffbehältern sind durch bauliche oder gärtnerische Maßnahmen so zu gestalten, dass sie vom öffentlichen Straßenraum nicht direkt einsehbar sind.

Hinweise

1. Bombenabwurfgebiet

   Der Geltungsbereich befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden. Vor Beginn der geplanten Bauarbeiten ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) der Flächen erforderlich. Kontakt: Hessischer Kampfmittelräumdienst, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt

2. Bodenverunreinigungen

   Sollten bei Erdarbeiten optische oder geruchliche Auffälligkeiten auftreten, ist unverzüglich die zuständige Behörde zu informieren. Gegebenenfalls sind entsprechende Bodenuntersuchungen zu veranlassen und/oder entsprechende Maßnahmen zur Behandlung des Bodens einzuleiten.

3. Lärmvorbelastung

   Der Geltungsbereich ist aufgrund der Nähe zur Bahnstrecke Kassel - Waldkappel als lärmvorbelastetes Gebiet einzustufen. Die zu erwartenden Werte können über den Orientierungswerten der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) liegen. Entschädigungsansprüche werden sowohl gegenüber den Betreibern, der Deutsche Bahn AG oder ihr zugerechneten Unternehmen oder Rechtsnachfolge-Unternehmen wie auch gegenüber der Stadt Kassel ausgeschlossen.

4. Heilquellenschutzgebiet

   Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B2 - äußere Zone - des mit Verordnung vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006, S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle 'TB Wilhelmshöhe 3'.

5. 'Kunstwerk 7000 Eichen'

   Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist nicht von dem 'Kunstwerk 7000 Eichen' betroffen'.