

# Festsetzungen durch Text

**1. Art der baulichen Nutzung**  
 (1) Folgende Ausnahmen, die in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 der Baunutzungsverordnung vorgesehen sind, werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes:  
 a) in Mischgebieten (§ 6 Abs. 3)  
 Ställe für Kleintierhaltungen als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Neben-erwerbsstellen

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
 (1) Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und Baumassenzahl (BMZ) werden wie folgt festgesetzt:

Baugebiete	Z	GRZ	GFZ	BMZ
WR	II	0,4	0,5	
MI	II	0,4	0,5	
Gemeinbedarf		0,8	2,0	
GE	II	0,8	1,2	

(2) Ausnahmsweise kann in den Baugebieten WR-II, WA-II und MI-II GFZ = 0,7 zugelassen werden, wenn  
 - Gebäude an mindestens einer Seite ohne Grenzabstand errichtet werden.  
 (3) Ausnahmsweise kann bei eingeschossiger Bebauung GFZ = 0,6 zugelassen werden, wenn  
 - Gartenhof- oder Atriumhäuser errichtet werden oder  
 - ein fremder Sicht entzogener Gartenhof errichtet wird.  
 (4) Entstehen durch den Ausbau von Keller- oder Dachgeschossen zusätzliche Vollgeschosse, so können diese ausnahmsweise zugelassen werden, wenn das Vorhaben im übrigen den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes und den Vorschriften der HBO entspricht.  
 (5) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse hat nur für die Grundstücke Gültigkeit, die unmittelbar an der angrenzenden oder geplanten anschließenden öffentlichen Verkehrsflächen anschließen.

**3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**  
 (1) In Baugebieten ist offene Bauweise zulässig, ausnahmsweise kann geschlossene Bauweise zugelassen werden, soweit nicht gem. § 34 BBauG eine andere Bauweise festgelegt ist.  
 (2) Die Mindestgrundstücksgröße wird festgesetzt auf  
 - 600 qm bei freistehenden Gebäuden  
 - 400 qm bei einseitig angebauten Gebäuden  
 - 225 qm bei zweiseitig angebauten Gebäuden  
 Eine Unterschreitung der Grundstücksflächen um max. 20% ist ausnahmsweise zulässig, wenn Bauweise, Abstandsflächen und Maß der baulichen Nutzung eingehalten werden.  
 (3) Grundstücke sind nur innerhalb einer mit 40m festgesetzten Höchsthöhe Baugrundstücke. Die Höchsthöhe wird von der angrenzenden oder geplanten anschließenden öffentlichen Verkehrsflächen aus gemessen.  
 Grundstücksflächen außerhalb der Höchsthöhe werden bei der Bestimmung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung nicht angerechnet.

(4) Die Bebauungstiefe wird auf 20m festgesetzt, gemessen von der vorderen Baugrenze an. Als vordere Baugrenze gilt eine im Abstand von 5m parallel zur angrenzenden oder geplanten aufschließen öffentlichen Verkehrsfläche verlaufende Linie. Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der Baugrenzen zugelassen werden, wenn sich ein Vorhaben dadurch besser in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt (gem. § 34 BBauG).

**4. Besondere Festsetzungen**  
 (1) Von den unbebauten Flächen auf Baugrundstücken sind mindestens  
 im WR 60%  
 im MI 40%  
 im GE 20%  
 als Grünfläche zu gestalten.  
 (2) Für die unmittelbar an das Reine Wohngebiet (WR) Grüner Waldweg / Virchowstraße angrenzenden Baugrundstücke des Mischgebietes (MI) wird die hintere Baugrenze mit einem Abstand von 6 Metern von den vorhandenen Grundstücksgrenzen festgesetzt.  
 (3) Für die Baugrundstücke, deren hintere Baugrenze mit einem Abstand von 6 Metern zu den vorhandenen Grundstücksgrenzen festgesetzt ist, wird Einzelhaus- oder Doppelhausbebauung festgesetzt.  
 5. Im GE-Gebiet sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahmsweise können folgende Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugelassen werden:  
 1. Möbel bis max. 4.000 qm Verkaufsfläche  
 2. Gartenbedarf bis max. 4.000 qm Verkaufsfläche, ohne Flächenbegrenzung für Freiland  
 3. Bau- und Heimwerkerbedarf bis max. 4.000 qm Verkaufsfläche.  
 Dabei dürfen unter Beachtung des § 15 BauNVO jedoch höchstens zwei Betriebe dieser Art mit insgesamt dem 1,5fachen der zulässigen Verkaufsfläche entstehen (Obergrenze somit max. 6.000 qm Verkaufsfläche).  
 Die Erschließung des Gewerbegebietes (GE) soll ausschließlich von der Kohlenstraße aus erfolgen.

**Hinweise:**  
 (1) Soweit andere Bebauungspläne bei Aufstellung dieses Bebauungsplanes rechtsverbindliche Festsetzungen enthalten, sind deren Geltungsbereiche nachrichtlich eingetragen.  
 (2) Wird ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 BBauG für einen Teilbereich dieses Bebauungsplanes aufgestellt und rechtskräftig, so treten die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in dem betreffenden Teilbereich außer Kraft.

Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstehenden städtischen Kartenwerk durch das Stadtvermessungsamt (Verm. St nach § 8 Abs. 1 Nr. 3 Kat. Ges.)  
 Kassel, den 10. November 1978  
 Der Magistrat  
 Stadtvermessungsamt  
 Stadtrat

Als Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 2a Abs. 6 Satz 1 und 2 des Bundesbaugesetzes am 4.12.1978  
 Kassel, den 7. Dezember 1978  
 Die Stadtverordnetenversammlung  
 Der Magistrat  
 Stadtrat

Hat öffentlich ausgelegen gemäß § 2a Abs. 6 Satz 1 und 2 BBauG vom 18.12.1978 bis einschließlich 19.1.1979 Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekanntgemacht im Kasseler Wochenblatt Nr. 49 vom 8.12.1978  
 Kassel, den 22. Januar 1979  
 Der Magistrat  
 Bauoberrat

Genehmigt!  
 mit Verfügung vom 20.5.1980  
 -III/3c-III/3d-61d04-01(01)-  
 Kassel, den 20. Mai 1980  
 Der Regierungspräsident  
 Im Auftrag  
 gez. Doering

Der mit dem Genehmigungsvermerk der Aufsichtsbehörde versehene Bebauungsplan ist gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) ortsüblich bekanntzumachen.  
 Kassel, den 28. Mai 1980  
 Der Magistrat  
 Oberbürgermeister

Die Genehmigung wurde bekanntgemacht im Kasseler Wochenblatt Nr. 24 vom 13.6.1980  
 Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich geworden.  
 Kassel, den 13. Juni 1980  
 Der Magistrat  
 Stadtrat

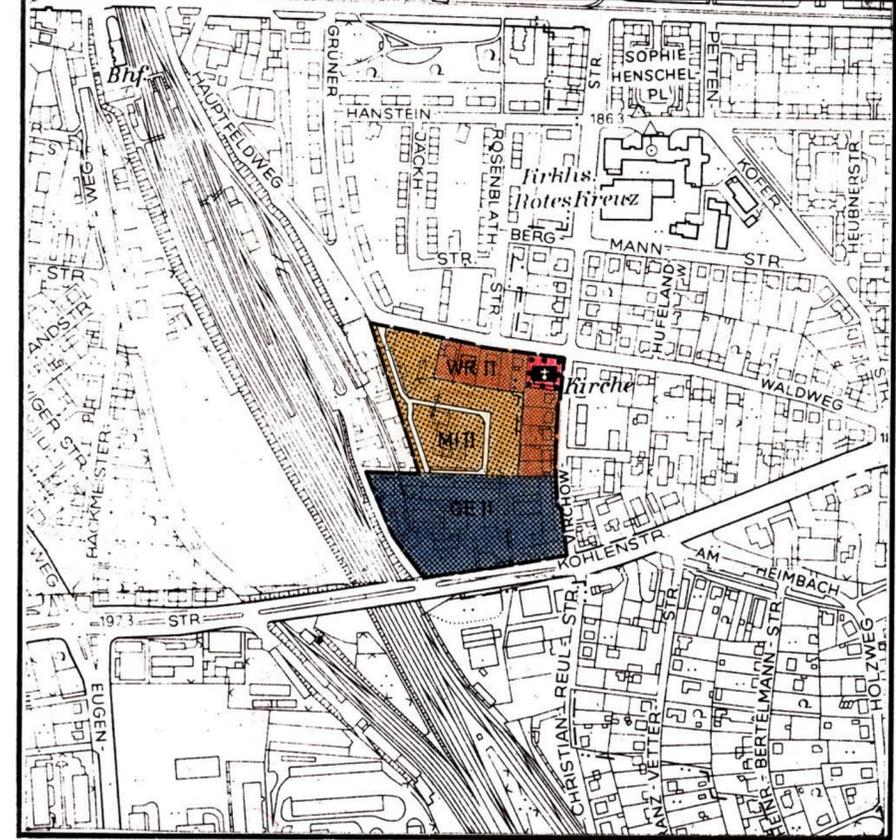
Die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) ist von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel am 05.02.1990 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen worden.  
 Kassel, den 22. Februar 1990  
 Die Stadtverordnetenversammlung  
 Stadtverordnetenvorsteher

Anzeigevermerk  
 Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.  
 Verfügung vom 28. Juni 1990, Az.: 34-100 oZB oZB Mitte-SW B1  
 Regierungspräsidium Kassel  
 Im Auftrage:  
 Der Magistrat  
 Stadtrat

Die mit dem Anzeigevermerk der Aufsichtsbehörde versehene Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 des Baugesetzbuches ortsüblich bekanntzumachen.  
 Kassel, den 30. Juli 1990  
 Der Magistrat  
 Oberbürgermeister

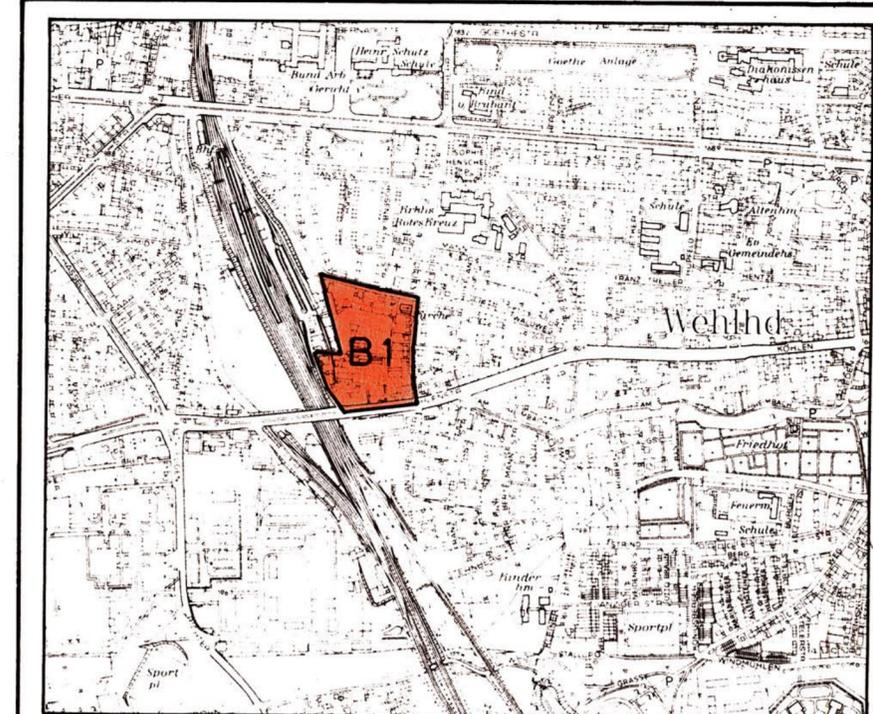
Das Anzeigeverfahren wurde bekanntgemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 183 vom 09.8.1990  
 Die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13 des Baugesetzbuches ist damit in Kraft gesetzt worden.  
 Kassel, den 09.08.1990  
 Der Magistrat  
 Stadträtin

Die Übereinstimmung der Plandarstellung unter Berücksichtigung der Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung über vorgebrachte Bedenken und Anregungen sowie der Aufstellungs-, Offenlegungs- und Beschlusssvermerke mit dem Original wird bescheinigt.  
 Kassel, den 01. März 1990  
 Der Magistrat  
 Bauoberrat



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

Art der baulichen Nutzung	Sonstige Festsetzungen und Darstellungen
Reines Wohngebiet	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Mischgebiet	Flächen für den Gemeinbedarf
Gewerbegebiet	Kirche
Maß der baulichen Nutzung	
III Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze, z.B. III	
Rechtsgrundlagen:	
Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256)	
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763)	
Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 14.07.1977 (GVBl. I S. 319)	
Planzeichenerordnung vom 19.01.1965 (BGBl. I S. 21)	
Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 (GVBl. S. 102)	



# STADT KASSEL

## BEBAUUNGSPLAN 1:5000

GELTUNGSBEREICH :  
**B ROTES KREUZ**  
 TEILBEREICH B1, GRÜNER WALDWEG

# NR. 2 MITTE-SW. B1