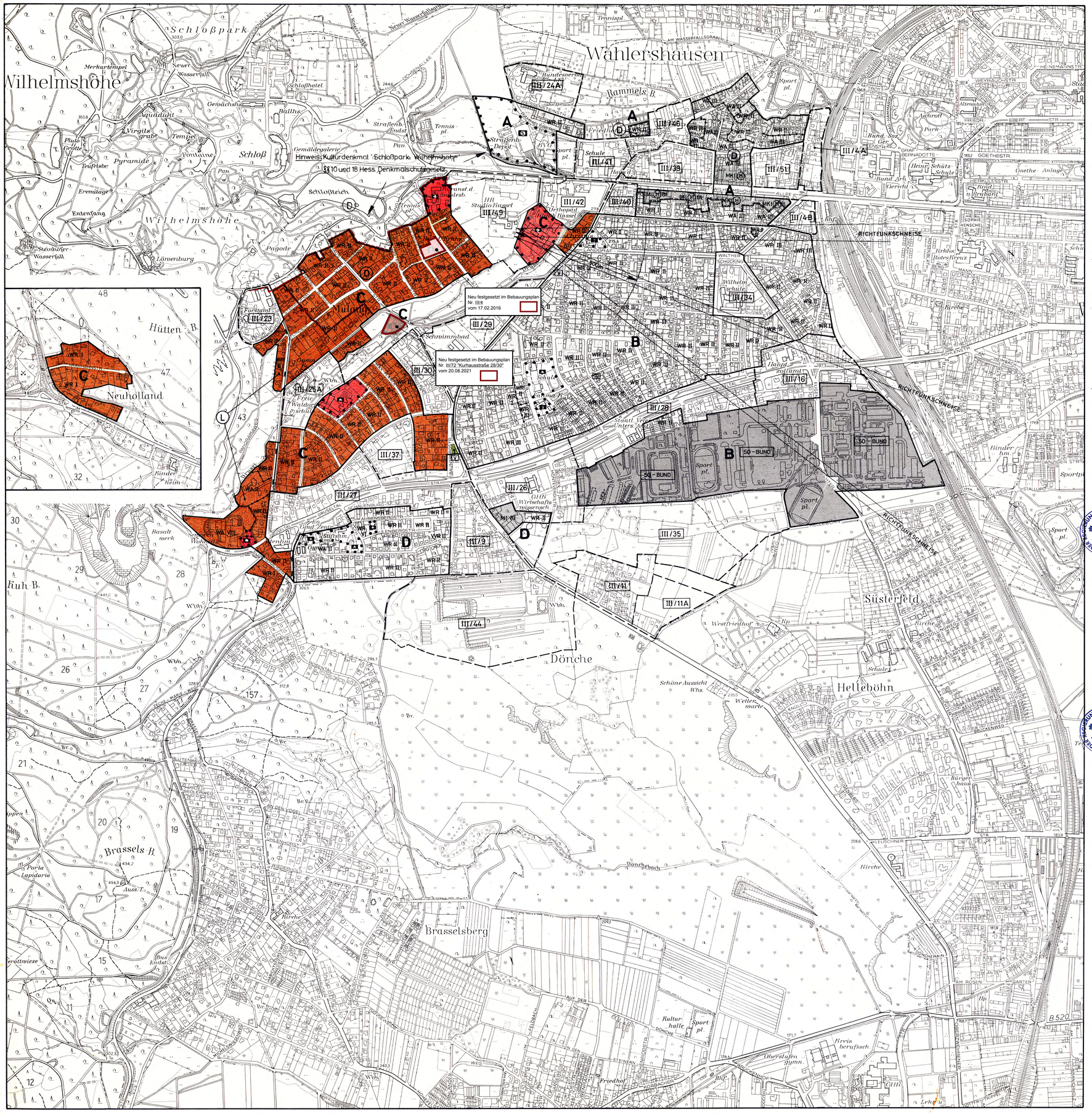

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. **Art der baulichen Nutzung**

(1) Folgende Ausnahmen, die in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehen sind, werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes, soweit durch Planzeichen nichts anderes festgesetzt wird:
a) in Allgemeinen Wohngebieten
(§ 4 Abs. 3 Nr. 5) Tankstellen,
b) in Kerngebieten (§ 7 Abs. 3 Nr. 1)
Tankstellen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 5 fallen.

(2) In WA, MI und Läden und Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von bochstens 400 qm Verkaufsfläche zulässig (§ 1 Abs. 4).

(3) in Kerngebieten sind oberhalb des Erdgeschosses Wohnungen zulässig (§ 7 Abs. 2 Nr. 7).

(4) An den Grenzen der nachstehend aufgeführten Baugebiete dürfen Lärmmmissionen, die von baulichen und sonstigen Anlagen ausgehen, öffentliche Straßenverkehrsflächen und bestehende Schienenwege ausgenommen, folgende Planungsrichtpegel nicht überteigen:

	Tag	Nacht
WR		
WA	55 dB (A)	45 dB (A)
MI	60 dB (A)	50 dB (A)
MK	65 dB (A)	55 dB (A)

(5) In benachbarten Baugebieten unterschiedlicher Nutzungsarten, in denen die zulässigen Planungsrichtpegel Unterschiede über 5 dB (A) bis zu 15 dB (A) aufweisen, sind Vorkehrungen des aktiven und passiven Umweltschutzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 Bundesbaugesetz (BBauG) zu treffen.
Durch bauliche Maßnahmen, Grundrißgestaltung und anderbetriebliche Organisation ist sicherzustellen, daß von baulichen und sonstigen Anlagen keine Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind (gem. § 15 Abs. 1 BauNVO).
Vorkehrungen durch immissionshemmende Maßnahmen, wie bestimmte Bindungen an die Grundrißgestaltung (z.B. Anordnung der Aufenthaltsräume, Erschließungswege etc.), Bepflanzungen und vorgelagerte Nebenanlagen sind im Sinne des passiven Umweltschutzes zu treffen.

2. **Maß der baulichen Nutzung**

(1) Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ) und Baumassenzahl (BMZ) werden in einzelnen Baugebieten gesondert im Plan festgesetzt.
In den übrigen Baugebieten gelten folgende Festsetzungen:

Baugebiet	Z	GRZ	GFZ	BMZ
WR, WA	I	0,4	0,4	
	II	0,4	0,5	
	III	0,4	0,9	
	IV u.m.	0,4	1,0	
MI	I	0,4	0,4	
	II	0,4	0,7	
	III	0,4	0,9	
	IV u.m.	0,4	1,0	
Gemeinbedarf		0,8	2,0	
MK	II	0,8	1,2	
	III	0,6	1,6	
	IV u.m.	0,6	2,2	

(2) In den Baugebieten WR II und WA II kann bei zwergeschossiger Bebauung eine GFZ = 0,7 zugelassen werden, wenn Gebäude an mindestens einer Seite ohne Grenzabstand errichtet werden.
(3) Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstzahl festgesetzt.
(4) In WR II und WA II hat die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse nur für die Grundstücke Gültigkeit, die unmittelbar an der angrenzenden oder geplanten, zur Erschließung dienenden öffentlichen Verkehrsfläche anschließen. Diese Zahl der Vollgeschosse gilt darüber hinaus für die Grundstücke und Grundstücksteile bis zur vorhandenen rückwärtigen Baufluchtlinie, die sich aus der umgebenden Bebauung ergibt.
In den Gebieten WR-II und WA-II sind bauliche Anlagen auf rückwärtigen Grundstücken und Grundstücksteilen zulässig, soweit bereits mehr als ein rückwärtiges Wohngebäude in dem jeweiligen Blockinnenbereich vorhanden ist.
(5) Bei vorhandenen stark hängigem Geländeverlauf ist bei rückwärtigen Wohngebäuden in WR-II und WA-II ausnahmsweise zulässig, wenn hangseitig Eingeschossigkeit nachgewiesen wird und die festgesetzten Höhen entsprechend der Bestimmung 2.(4) eingehalten werden.
(6) In Baugebieten, die mit Index (H) gekennzeichnet sind, wird bei geschlossener Bebauung die Angleichung der Traufhöhen an die mittlere Höhe der Traufen der angrenzenden Bebauung festgesetzt.

überbaubare Grundstücksflächen
überbaubare Grundstücksflächen

(7) Die Mindestgrundstücksgröße wird in WR, WA, MI festgesetzt auf
— 600 qm bei freistehenden Gebäuden
— 400 qm bei einseitig angebauten Gebäuden
— 250 qm bei zweiseitig angebauten Gebäuden
Eine Unterschreitung der Grundstücksflächen um max. 20% ist ausnahmsweise zulässig, wenn Bauwiche, Abstandsflächen und Maß der baulichen Nutzung eingehalten werden.
(8) In WR, WA, MI werden Grundstücksflächen außerhalb einer Höchstzahl von 40 m bei II-geschossiger Bauweise oder 50 m bei III-geschossiger Bauweise nicht bei der Bestimmung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung angerechnet. Die Höchstzahl wird von der angrenzenden oder geplanten außerhalb der öffentlichen oder öffentlich genutzten Verkehrsfläche aus gemessen.
Satz 1 und 2 der Bestimmung 3.(3) gelten nicht, wenn für Grundstücke oder Grundstücksteile eine rückwärtige Bebauung entsprechend 2.(4) zulässig ist. Grundstücke oder Grundstücksteile gelten hier in der vollen Grundstückstiefe als Baugrundstücke.
(9) Bautiefe (Bt)
Eine vordere Bebauungstiefe (Bt) wird in einzelnen III- und mehrgeschossigen MI durch Planzeichen gesondert gekennzeichneten Gebieten auf 20 m festgesetzt, gemessen von der vorderen Baufluchtlinie.
(10) Von den unbebaubaren Grundstücksflächen sind mindestens
50% im WR und
40% im WA,
gärtnerisch zu gestalten.
(11) In einer 3m tiefen Zone hinter den Straßenbegrenzungslinien (öffentliche Verkehrsflächen) sind auf den Grundstücken keine Garagen zulässig.

Besondere Festsetzungen

(1) WA 1
Die Bestimmung entsprechend 1.(1)a) gilt nicht. In WA 1 gekennzeichneten Baugebieten sind Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

(2) MK 1
In den MK 1 gekennzeichneten Baugebieten sind unter Anwendung des § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO Vergnügungsstätten gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 nicht zulässig.

Die Übereinstimmung der Plandarstellung unter Berücksichtigung der Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung über vorgebrachte Bedenken und Anregungen sowie der Aufstellungs-, Offenlegungs- und Beschlußvermerke mit dem Original wird bescheinigt.
Kassel, den 5 Mai 1981
Bauoberrat

Hinweise:

Wird ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 BBauG für einen Teilbereich dieses Bebauungsplanes aufgestellt und rechtskräftig, so treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes in dem betreffenden Teilbereich außer Kraft. Dies wird jeweils mit Inkrafttreten des Planes im Planbild eingetragen und mit entsprechender Bemerkung versehen.
Die rechtsverbindlichen Festsetzungen von Fluchtlinienplänen werden durch die Festsetzungen dieser Bebauungspläne nicht berührt.
Dieser einfache Bebauungsplan trifft nur teilweise Regelungen für Art und Maß der baulichen Nutzungen. Soweit er keine Festsetzungen enthält, gilt § 34 BBauG ergänzend.
Im Bereich der überörtlichen Verkehrsanlagen (Bundesbahn, Bundesstraßen pp.) und der örtlichen Hauptverkehrswege können keine Ansprüche auf ein auch nur einigermaßen störungsfreies Wohnen hergeleitet werden. Die vorhandenen vollständig bebauten Wohngebiete sind durch die seit Jahren bestehenden stark frequentierten o.g. Verkehrsanlagen geprägt und über die normalerweise in Allgemeinen und Reinen Wohngebieten (WA/WR) anzusetzenden Lärmimmissionen hinaus belastet. Die Lärmimmissionen gehören somit als negative Einflüsse zum vorgegebenen situationsbedingten Grundstückstatus der betr. Gebietsteile.
Lärmschutzmaßnahmen für die zusätzlich auftretenden Immissionen durch den Neubau der Bundesbahnergänzungsstrecke Hannover–Gmünden sind im Planfeststellungsverfahren zu klären.

Rechtsgrundlagen:
Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert am 6.7.1979 (BGBl. I S. 949).
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763).
Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 14.7.1977 (GVBl. I S.319).
Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 (BGBl. I S. 21).
Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.1.1977 (GVBl. S. 102).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- WR — Reines Wohngebiet
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- WB — Besonderes Wohngebiet
- MI — Mischgebiet
- MK — Kerngebiet
- GE — Gewerbegebiet
- GEem — Gewerbegebiet emmissionsarm
- GI — Industriegebiet
- GIem — Industriegebiet emmissionsarm
- SO — Sondergebiet

Baugebiete mit Indices
Siehe besondere Festsetzungen durch Text

Maß der baulichen Nutzung

- III — Zahl der Vollgeschosse (Z) Höchstgrenze z.B III
- (H) — Traufhöhe, zwingend
- 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) z.B. 0,4
- (0,7) — Geschoßflächenzahl (GFZ), z.B. 0,7
- Bt — Bautiefe, 20m

Sonstige Festsetzungen und Darstellungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten und –Maße

Flächen für Versorgungsanlagen

- Elektrizitätswerk
- Wasserbehälter
- Umformerstation
- Pumpwerk
- Fernheizwerk
- Müllbeseitigungsanlage
- Wasserwerk
- Umspannwerk
- Brunnen
- Kläranlage

Anlagen für den Gemeinbedarf

- Schule
- Kirche
- Kindergarten
- Bürgerhaus
- Wohnheim
- Krankenhaus
- Feuerwehr
- Verwaltungsgebäude
- Post
- Straßenbahndepot

Grünflächen

- Öffentliche Parkanlage
- Verkehrsgrün
- Grünanlage
- Friedhof
- Sportplatz
- Spielplatz
- Private Parkanlage
- Grünanlage, Gärten
- Spielplatz

Kennzeichnungen
Nachrichtliche Übernahmen

- Flächen für Bahnanlagen

Geltungsbereiche anderer Bebauungspläne i.S.d. § 30 BBauG
- III/4/6 – rechtsverbindlich
- III/24 – bereits im Verfahren
- L – Landschaftsschutzgebiet
- D – Grenze Gesamtanlage Denkmalschutz gem. § 18 DSchG
- Richtlinkschneise

Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte: entsprechenden städtischen Kartenwerk durch das Stadtvermessungsamt (Verm. St. nach § 8 Abs. 1 Nr. 3 Kat. Ges.)
Kassel, den 20. Januar 1981
Stadtvermessungsamt
Vermessungsdirektor

Aufgestellt
Kassel, den 20. Januar 1981
Der Magistrat – Stadtplanungsamt
Stadtrat — Bauoberrat

Als Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 2a Abs. 6 Satz 1 und 2 des Bundesbaugesetzes am 23. 2. 1981
Kassel, den 27 Februar 1981
Der Stadtverordnetenvorsteher

Öffentlich auszulegen in der Zeit vom 21. 4. 1981 bis einschließlich 22. 5. 1981
Kassel den 2. April 1981
Der Magistrat
Stadtrat

Hat öffentlich ausgelegen gemäß § 2a Abs. 6 Satz 1 und 2 BBauG vom 21. 4. 1981 bis einschließlich 22. 5. 1981
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekanntgemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 95 vom 10. 4. 1981
Kassel, den 25. Mai 1981
Planungsamt
Bauoberrat

Als Satzung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BBauG am 1. März 1982
Kassel, den 1. April 1982
Die Stadtverordnetenversammlung
Stadtv. Stadtverordnetenvorsteher

Genehmigungsvermerk

GENEHMIGT
mit Verfügung vom 30. Nov. 1982
– III/3c – III/3d – 61d 04 – 01 (01) –
Kassel, den 30. Nov. 1982
DER REGIERUNGSPRÄSIDENT
Im Auftrag

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 7. Dezember 1982
Der Magistrat
Oberbürgermeister

Die Genehmigung wurde bekanntgemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 289 vom 14. 12. 1982.
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich geworden.
Kassel, den 14. Dezember 1982
Der Magistrat
Stadtrat

STADT KASSEL

BEBAUUNGSPLÄNE — M. 1:5000

GELTUNGSBEREICHE:
A WAHLERSHAUSEN
B DRUSELTALSTRASSE
C MULANG / NEUHOLLAND
D DÖNCHE (NORD)

0 · 50 · 100 · 200 · 500 m

NR. 3 WEST A-D