



### FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

**1 Art der baulichen Nutzung**  
 (1) Folgende Annahmen, die den Baugesetzen nach den §§ 2 bis 6 der Baunutzungsordnung (BaunVO) vorgesehen sind, werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BaunVO nicht beibehalten; diese Bestimmungen, soweit durch Planzeichnen nicht anders festgesetzt wird, sind in folgender Weise zu verstehen:  
 (4 Abs. 3 Nr. 5) Tankstellen;  
 (6) in Kennzeichen (1) Abs. Nr. 1)  
 Tankstellen; unter § 7 Abs. 2 Nr. 1 fallen;  
 (2) In WA, MI und Läden und Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von höchstens 600m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig (1) Abs. 4).  
 (3) in Kennzeichen 1) und überhalb des Erdgeschosses Wohnungen zulässig (7 Abs. 2 Nr. 7).  
 (4) An den Grenzen der nachteilig aufgeführten Baugetze dürfen Lärmschutzwälle, die von baulichen und sonstigen Anlagen ausgehen, öffentliche Straßenverkehrsflächen und bauliche Schutzvorrichtungen angeordnet; folgende Planungsrichtlinie ist zu beachten:  
 Tag Nacht  
 WR, WA 55 dB (A) 45 dB (A)  
 MI 50 dB (A) 50 dB (A)  
 MK 55 dB (A) 55 dB (A)

**2 Maß der baulichen Nutzung**  
 (1) Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und Baunutzungszahl (BNZ) werden in einzelnen Baugebieten gesondert im Plan festgesetzt. In den übrigen Baugebieten gelten folgende Festsetzungen:  

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

(2) In den Baugebieten WR II und WA II kann bei zweigeschossiger Bebauung eine GFZ 0,5 zugelassen werden, wenn Gebäude an mindestens einer Seite ohne Grenzstraßen entstehen.  
 (3) Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstzahl festgesetzt.  
 (4) In WR II und WA II hat die festgesetzte Zahl Vollgeschosse nur für die Grundstücke Geltung; ansonsten ist der angedeutete oder gefällige Abschluss der öffentlichen Verkehrsflächen einschlägig.  
 Diese Zahl der Vollgeschosse gilt darüber hinaus für die Grundstücke und Grundstücke, die bei der Bebauung zufließen.  
 (5) Bei vorhandenen stark hängigen Geländeverläufen ist das Baurecht von den Höhenlinien der Baugruben abweichend nach unten zu verschieben.  
 (6) In Baugebieten, die mit Index (H) gekennzeichnet sind, wird geschlossener Bauweise die Anschlagung der Traufkanten an die mittlere Höhe der Traufkante und die Einhaltung der Traufhöhe festgesetzt.

**3 Sonderbauweise**  
 (1) Die Mindestgrundstückgröße wird in WR, WA, MI festgesetzt auf:  
 - 600 qm bei freistehenden Gebäuden  
 - 250 qm bei zweigeschossigen Gebäuden  
 Eine Unterschreitung der Grundstückgröße um max. 30% ist ausnahmsweise zulässig, wenn Bauweise, Abstände und Maß der baulichen Nutzung eingehalten werden.  
 (2) In WR, WA, MI werden Grundstücke, die sich aus der Umgebung der Baugruben abheben, mit einem Mindestmaß von 40 m in der Höhe der Baugruben oder 30 m bei zweigeschossiger Bauweise nach der Bestimmung der zulässigen Maß der baulichen Nutzung angeordnet. Die Höchstzahl der Vollgeschosse ist nach dem Gelände anzuordnen, die öffentlichen oder öffentlichen Verkehrsflächen zu entnehmen.  
 Satz 1 und 2 der Bestimmung 3 (1) gelten nicht, wenn für Grundstücke oder Grundstücke eine rückwärtige Bebauung entsprechend 2 (4) zulässig ist.  
 (3) Baufeste (Bf)  
 Eine Sonderbauweise (Bf) wird in einzelnen Baugebieten und Baugruben (Bf) durch Planzeichnen gesondert gekennzeichnet und im Plan festgesetzt, gemeinsam mit der vorderen Baufläche.  
 (4) Von den unbauwürdigen Grundstücken sind abzuhängen:  
 - die Flächen, die mit WR und MI gekennzeichnet sind;  
 - die Flächen, die mit Index (H) gekennzeichnet sind.  
 (5) In einer dem tiefen Zone hinter der Straßenbegrenzungslinie (öffentliche Verkehrsflächen) sind auf den Grundstücken keine Gärten zulässig.

**4 Besondere Festsetzungen**  
 (1) WA I  
 Die Bestimmung entsprechend 1 (1a) gilt auch in WA I gekennzeichneten Baugruben und Tankstellen gem. § 1 Abs. 3 Nr. 5 BaunVO ausnahmsweise zulässig.  
 (2) MK  
 In den MK 1 gekennzeichneten Baugruben und unter Anwendung des § 1 Abs. 5 und 6 BaunVO Vergangenen gem. § 1 Abs. 2 Nr. 2 nicht zulässig.

**Rechtsgrundlagen:**  
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 18.10.1976 (BGBl. I. S. 2356) zuletzt geändert am 6.7.1979 (BGBl. I. S. 949)  
 Baunutzungsordnung (BaunVO) in der Fassung vom 19.10.1977 (BGBl. I. S. 2363)  
 Hessische Gemeindeordnung (HGGO) in der Fassung vom 14.10.1977 (GVBl. I. S. 219)  
 Planungsrechtsgesetz vom 19.10.1976 (BGBl. I. S. 21)  
 Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Baugesetzen vom 28.10.1977 (GVBl. I. S. 302)

**Bauberrat:**  
 Kassel, den 5. Mai 1982

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

**Art der baulichen Nutzung**

WR	Reines Wohngebiet
WA	Allgemeines Wohngebiet
WB	Besonderes Wohngebiet
Mk	Mischgebiet
MI	Kerngebiet
GE	Gewerbegebiet
GE-m	Gewerbegebiet emissionsarm
GI	Industriegebiet
GI-m	Industriegebiet emissionsarm
SO	Sondergebiet

**Baugebiete mit Indizes:**  
 Siehe besondere Festsetzungen durch Text

**Maß der baulichen Nutzung**

- III Zahl der Vollgeschosse/Zi Höchstgrenze z.B.MI
- Zi Traufhöhe zwingend
- Gr Grundflächenzahl (GRZ) z.B. 0,4
- Gf Geschossflächenzahl (GFZ) z.B. 0,7
- Bf Baufeste, 20m

**Sonstige Festsetzungen und Darstellungen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten und -Malle

**Flächen für Versorgungsanlagen**

Elektrizitätswerk	Wasserwerk
Wasserbehälter	Umgangsweg
Umwärmerstation	Brunnen
Pumpwerk	Klieranlage
Fernheizwerk	
Müllverbrennungsanlage	

**Anlagen für den Gemeinbedarf**

- Schule
- Kirche
- Kindergarten
- Bürgerhaus
- Wohnheim
- Konferenzhaus
- Feuerwehr
- Verwaltungsgebäude
- Post
- Stiftungsdepot

**Grünflächen**

- Öffentliche Parkanlage
- Verkehrsgrün
- Grünanlage
- Friedhof
- Sportplatz
- Spielplatz

**Private Parkanlage**  
 Grünanlage, Gärten, Spielplatz

**Kennzeichnungen**  
 Nichtrechtliche Übernahmen

**Flächen für Bahnanlagen**  
 Gleisbereich anderer Bebauungspläne i. S. d. § 30 BauGB

**Festsetzungen**  
 - - - rechtsverbindlich  
 - - - bereits im Verfahren  
 O Landschaftsschutzgebiet  
 O Grenze Gesamtschutz Denkmalsschutz gem. § 18 DSchG  
 --- Richtfunksektoren

**Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Punkte entsprechenden städtischen Kartennetz durch das Stadtvermessungsamt (Vorm. St. nach § 8 Abs. 1 Nr. 3 Kst. Ges.)**

**Kassel, den 20. Januar 1981**

Stadtschreiber: **Kieß**  
 Vermessungsdipl.-Ing.

Der Magistrat **Planung**  
 Stadtrat: **Planung**

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

**27. Februar 1981**  
 Hat öffentlich ausliegen gemäß § 2a Abs. 6 Satz 1 und 2 BauGB vom 21. 4. 1981 bis einschließlich 22. 5. 1981  
 Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekanntgemacht in der Stadtzeitschrift Kassel der Hess. Hochrheinischen Allg. Nr. 85  
 Kassel, den 25. Mai 1981  
 Der Magistrat  
 Stadtrat

**25. Mai 1981**  
 Hat öffentlich ausliegen gemäß § 2a Abs. 6 Satz 1 und 2 BauGB vom 21. 4. 1981 bis einschließlich 22. 5. 1981  
 Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekanntgemacht in der Stadtzeitschrift Kassel der Hess. Hochrheinischen Allg. Nr. 85  
 Kassel, den 1. April 1982  
 Der Magistrat  
 Stadtrat

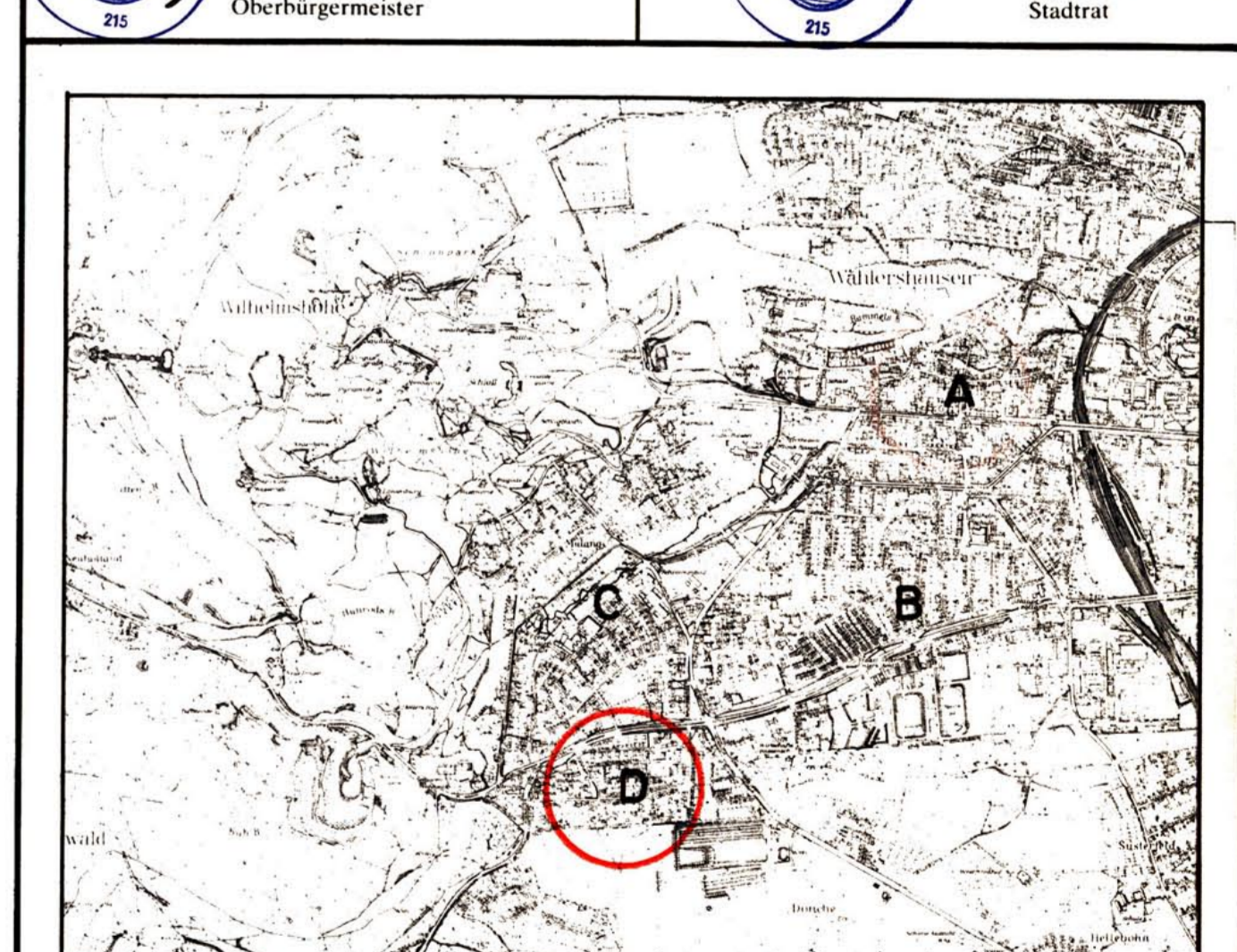
**GENEHMIGT**

mit Verfügung vom 30. Nov. 1982  
 - III/3c-III/Gd - GlD 04-01 (01) -  
 Kassel, den 30. Nov. 1982

**REGIERUNGSPRÄSIDENT**  
 Im Auftrag: **Rausch**

**16. Dezember 1982**  
 Der Magistrat **Rausch**  
 Oberbürgermeister

Die Genehmigung wurde bekanntgemacht in der Stadtzeitschrift Kassel der Hess. Hochrheinischen Allg. Nr. 289 vom 14. 12. 1982  
 Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich geworden.  
 Kassel, den 16. Dezember 1982  
 Der Magistrat



## STADT KASSEL

BEBAUUNGSPLÄNE M:1:5000

GELTUNGSBEREICHE:  
 A WAHLERSHAUSEN  
 B DUSELSTRASSE  
 C MULANG / NEUHOLLAND  
 D DÖNCHEN (NORD)

0 50 100 200 500m

## NR. 3 WEST A-D