

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung
 (1) Folgende Annahmen, die in den Baugesetzen nach den §§ 2 bis 9 der Baunutzungsverordnung (BaunVO) vorgesehen sind, werden gem. § 4 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,
 (2) in WA 1 und Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von höchstens 400 qm Verkaufsfäche zulässig (§ 1 Abs. 4).

2. Maß der baulichen Nutzung
 (1) Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ)
 In den übrigen Baugesetzen gelten folgende Festsetzungen:

Baugruppe	Z	GRZ	GFZ	BMZ
WR, WA	II	0,4	0,4	
III		0,4	0,5	
IV a,m		0,4	0,9	
IV b,n		0,4	1,0	

(2) In den Baugesetzen WR-II und WA-II kann bei zweigeschossiger Bebauung eine GFZ > 0,7 zugelassen werden, wenn
 - Gebäude an mindestens einer Seite ohne Grenzabstand errichtet werden
 - Die Zahl der Vollgeschosse und als Höchstzahl festgesetzt ist
 - In WR-II und WA-II die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse nur für die Grundstücke in Geltung der unmittelbar an der angrenzenden oder gegenüber anschließenden Verkehrsfläche festzusetzen ist
 - Die Festsetzung der Vollgeschosse in WR-II und WA-II bauliche Anlagen auf rückwärtigen Grundstücken oder Grundstücksanteilen in WR-II und WA-II im Einzelfall zulässig, dann sind diese mit abgrenzender Wohngebäude (gem. § 4 (1) Ziff. 3) zu errichten
 - Die rückwärtigen Grundstücke abgrenzender Wohngebäude in WR-II und WA-II zulässig ein Ein- oder Zweigeschossiges Gebäude zu errichten, wenn hierauf die Festsetzung der Vollgeschosse in WR-II und WA-II im Einzelfall zulässig ist (1) festzusetzen ist
 - Die Festsetzung der Vollgeschosse in WR-II und WA-II im Einzelfall für festsetzende Gebiete zu errichten

3. Bauweisen, überbaubare Grundstücksflächen, nicht überbaubare Grundstücksflächen
 (1) Die Bauweise, die überbaubaren Grundstücksflächen und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 4 Abs. 1 Nr. 2 BldBau) richtet sich nach § 14 BldBau, soweit durch Planzeichen nichts anderes festgesetzt wird.
 (2) Die Mindestgrundstücksgröße wird in WR, WA, VA, VI auf 40 qm bei freistehenden Gebäuden
 40 qm bei zweigeschossigen Gebäuden
 20 qm bei zweigeschossigen Gebäuden
 Eine Umrechnung der Grundstücksflächen von max. 20% ist ausnahmsweise zulässig, wenn Baulinien, Anstandsflächen und Maß der baulichen Nutzung eingehalten werden.
 (3) In WR, WA werden Grundstücksflächen außerhalb einer Höchstfläche von 40 m bei freistehender Bauweise oder 50 m bei zweigeschossiger Bauweise nach der Bestimmung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung angesetzt. Die Höchstfläche wird von der angrenzenden oder gegenüber anschließenden Verkehrsfläche öffentlich genutzten Verkehrsfläche aus gemessen.
 (4) Die Festsetzung der Höchstfläche ist zulässig, wenn für Grundstücke oder Grundstücksanteile eine rückwärtige Bebauung entsprechend § 1 (1) festgesetzt ist. Grundstücke oder Grundstücksanteile gehören in der vollen Grundstücksfläche als Baugrundstücke.
 (5) Von den unterbaubaren Grundstücksflächen sind mindestens
 40% in WR und
 40% in WA
 zur Errichtung zu gestalten.
 (6) Der Abstand zwischen der Gebäudemitte und dem Garten mit mindestens 1 m ist einzuhalten. Dies gilt auch dann, wenn gem. § 1 (1) diese Festsetzungen eine Bausperre im geringeren Abstand zur Straßengrenze anzuordnen sind.
 (7) Die Länge von Gärten in Bauweisen und Grundstücksflächen wird auf 8 m festgesetzt.
 (8) In WR dürfen nur Gärten mit einer Auskantung von höchstens 2,50 m errichtet werden.

4. Besondere Festsetzungen
 (1) WR II (hoch R), WA II (hoch R)
 a) In den zu Freizeitzwecken bebauten WR, WA (hoch R) gekennzeichneten Baugesetzen sind in ergänzenden Planfestsetzungen die Bestandteile des Bebauungsplanes, die überbaubaren Flächen (gem. § 4 Abs. 1 Nr. 2 BldBau) sowie die Wegweisslinie der rückwärtigen Grundstücke in die Verkehrsflächen (angeh. gem. § 4 Abs. 1) festzusetzen.
 b) Auf rückwärtigen Grundstücken oder Grundstücksanteilen in WR II (hoch R), WA II (hoch R) gekennzeichneten Gebieten ist ein Wohngebäude zulässig, wenn
 1. in ergänzenden Planfestsetzungen überbaubare Flächen festgesetzt sind,
 2. rückwärtig zu bebauendes Grundstück erschließendes oder zuzunordnendes Vordergrundstück zusammen mindestens 800 qm groß sind,
 3. Wohngebäude als freistehende oder einseitig angebaute Gebäude mit eingeschossiger Bebauung errichtet werden (Z-1), die Höhen der Außenwände an den Traufseiten 3,50 m, die der Dachseiten 4,50 m nicht überschreiten, gemessen von der maßgebenden Geländeoberfläche gemessen werden,
 c) Die Errichtung für rückwärtige Baugrundstücke oder Grundstücksanteile ist zulässig, wenn
 1. die Errichtung für rückwärtige Baugrundstücke oder Grundstücksanteile mit einer Entfernung von höchstens 18 m hinter der Straßengrenze angeordnet werden, bei einer erheblichen Abweichung im rückwärtigen Bereich sollen durch entsprechende Umstände und Maßnahmen wie Anpflanzungen und Stellung der baulichen Anlagen der rückwärtigen Verkehrsfläche vor Beeinträchtigungen geschützt werden.
 (2) WA 1
 Die Bestimmung entsprechend § 1 (1) a) gilt nicht. In WA 1 gekennzeichneten Baugesetzen sind Tankstellen gem. § 4 Abs. 3, Nr. 5 ausnahmsweise zulässig.
 (3) WA 2
 In den WA 2 gekennzeichneten Baugesetzen sind unter Anwendung des § 4 Abs. 6 Nr. 2 BaunVO Ställe für Kleinrentschafhaltung als Zubehör zu Kleintierhaltungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieben in Abweichung von § 4 Abs. 3 Ziff. 6 allgemein zulässig.

Hinweise
 1. Aus dieser Genehmigung - wie auch aus den hiermit genehmigten Bebauungsplänen - können im Bereich der überörtlichen Verkehrsanlagen (Bundesbahn, Bundesstraßen pp.) und der örtlichen Hauptverkehrswege keine Ansprüche auf ein auch nur eingeschränktes störungsfreies Wohnen hergeleitet werden. Die vorhandenen vollständig bebauten Wohngebiete sind durch die mit Genehmigung bestehenden stark frequentierten o.g. Verkehrsanlagen geprägt und über die normalerweise im Allgemeinen und Rechtlich festgesetzten (WA/WR) anzunehmenden Lärmimmissionen hinaus belastet. Die Lärmimmissionen gehen somit als negative Einflüsse zum vergeblichen situationalen Grundzustand der baul. Geisteswelt.
 2. Lärmschutzmaßnahmen für die räumlich auftretenden Immissionen durch die Nachbar der Bundesbahngüterverkehrs- und Hauptverkehrs-Gemündes sind im Planfestsetzungsverfahren zu klären.
 Die Übermittlung der Planfeststellung unter Berücksichtigung der Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung über vorgeschlagene Änderungen und Anträge werden der Anstellung, Offenlegung- und Beschlußverkörperung mit dem Original und Besondere
 Kassel, den 5. Okt. 1982
 Der Bürgermeister
 B. B. B.

Hinweise
 Wird ein Bebauungsplan in einem 1:300 Maßstab für einen Teilbereich dieses Bebauungsplans aufgestellt und rechtskräftig, so sind die Festsetzungen dieses Bebauungsplans in dem betreffenden Teilbereich außer Kraft. Dies wird jedoch auf die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht übertragen und mit entsprechender Bemerkung versehen. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans werden durch die Festsetzungen dieser Bebauungspläne nicht berührt.
 Die Bebauungspläne besetzen an dem Plan M 1:5000 mit Festsetzungen durch Text sowie den ergänzenden Plänen M 1:3000 für die mit dem R gekennzeichneten Gebiete. Die Satzung besteht aus Blatt I und Blatt 2.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung	Anlagen für den Gemeinbedarf
WR Allgemeines Wohngebiet	Schule
WB Besonderes Wohngebiet	Kirche
MI Mischgebiet	Kindergarten
MK Kerngebiet	Jugendheim
GE Gewerbegebiet	Post
GE em Gewerbegebiet emissionsarm	Krankenhaus
GI Industriegebiet	Feuerwehr
GI em Industriegebiet emissionsarm	Verwaltungsgebäude
SO Sondergebiet	Theater
	Hallenbad
Grundflächen	
	Öffentliche Parkanlage
	Verkehrsgrün
	Grünanlage
	Friedhof
	Sportplatz
	Spielfeld
Flächen für Nutzungsanlagen	
	Elektrizitätswerk
	Wasserbehälter
	Umfarmstation
	Pumpwerk
	Fernheizwerk
	Müllbehandlungsanlage
	Umspannwerk
	Brunnen
	Kläranlage
Kernzeichnungen	
	Nachrichtliche Übernahmen
	Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen zu treffen sind (§ 29 Abs. 6 BauG)
	Grundbesitz anderer Bebauungspläne 1:500, 3:300 bis 6:300
	bereits im Verfahren
	Landschaftsschutzgebiet
	Grenze Gesamtlage Denkmalschutz
	Richtungssektoren

Planungsamt Kassel, den 25. Feb. 1982

GENEHMIGT

mit Verfügung vom 25. Feb. 1982
 - III/Ge - III/3d - 61d 04 - 01 (0) -

Kassel, den 25. Feb. 1982
 Der Regierungspräsident
 Im Auftrag
 B. B. B.

Der mit dem Genehmigungsvermerk der Aufsichtsbehörde vereinte Bebauungsplan ist gemäß § 2 des Bundesgesetzes in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) öffentlich bekanntzumachen.
 Die Genehmigung wurde bekanntgemacht in der Stadtanzeiger Kassel der Heft-Nr. 105 vom 07.05.1982. Der Bebauungsplan ist damit rechtskräftig geworden.
 Kassel, den 25. Feb. 1982
 Der Magistrat

KARTE DER STADT KASSEL 1:40.000

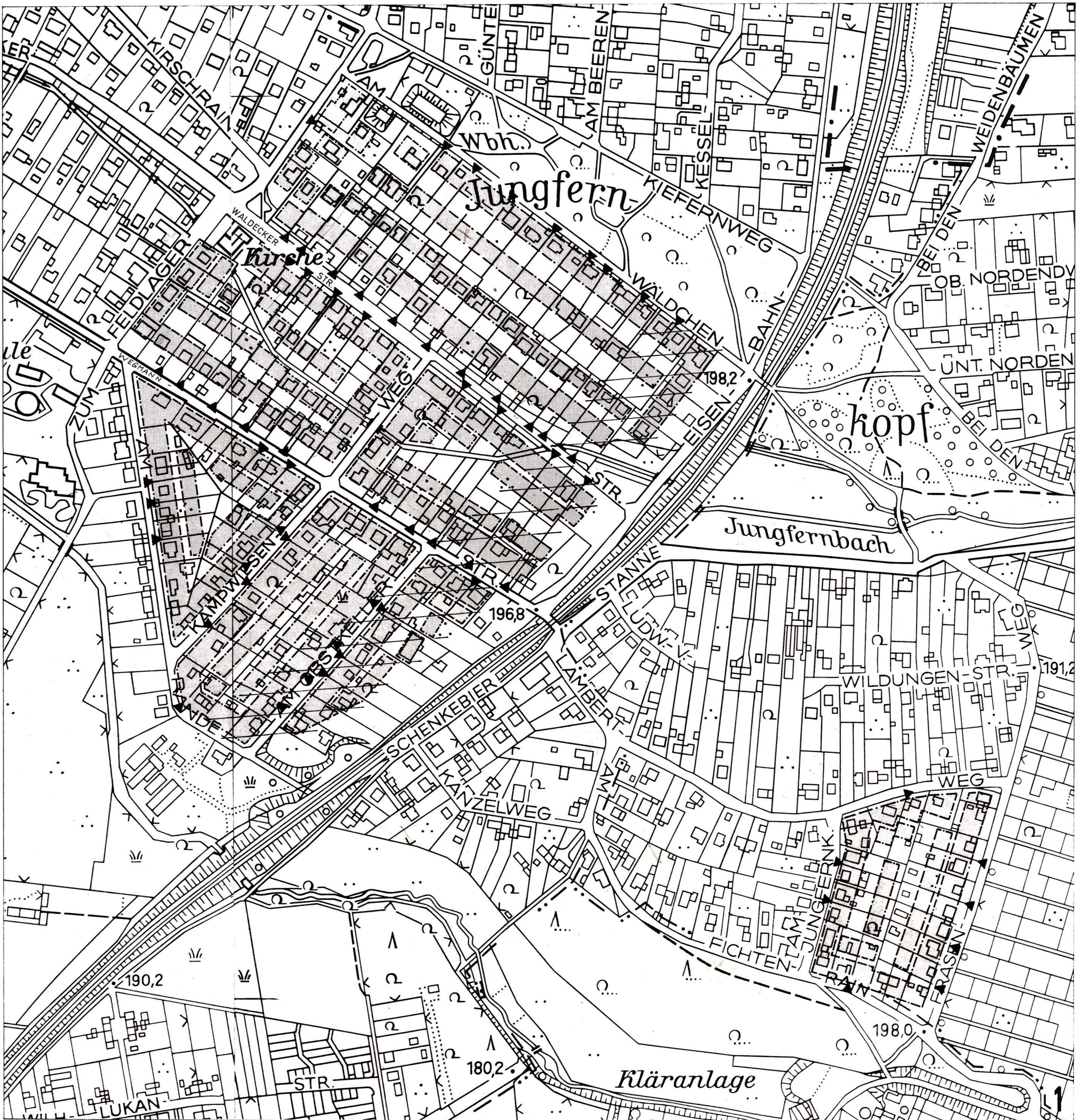
STADT KASSEL
 BEBAUUNGSPLÄNE 1:5000

A WEGMANNSPARK
 B HARLESHAUSEN/GARTENSTADT HARLESH.
 C FRASENWEG/DREI BRÜCKEN
 D KIRCHDITMOLD

0 50 100 200 500m

NR. 4 NW A-D BLATT 1

Redaktionshinweise:
 Bundesgesetz (BauG) in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert am 6.7.1979 (BGBl. I S. 849);
 Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung vom 13.09.1977 (BGBl. I S. 1763);
 Hessische Gemeindeordnung (HGGO) in der Fassung vom 14.07.1977 (GVBl. I S. 319);
 Hessische Bauordnung vom 19.01.1965 (HBbl. I S. 21);
 Verordnung über die Aufnahme von auf Landrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 (GVBl. I S. 107).



Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstehenden städtischen Kartenwerk durch das Stadtvermessungsamt (Verm. St. nach § 8 Abs 1 Nr 3 Kat. bes.) Kassel, den 26. Juni 1979

Aufgestellt Kassel, den 26. Juni 1979

Stadtvermessungsamt
Vermessungsdirektor

Der Magistrat
Stadttrat
Baudirektor

Genehmigungsvermerk **GENEHMIGT**

mit Verfügung vom 25. Feb. 1982
- III/3c - III/3d - 61d 04 - 01 (01) -
Kassel, den 25. Feb. 1982

REGIERUNGSPRÄSIDENT
Im Auftrag

Hinweis: Übrige Vermerke siehe Blatt 1

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

Stadtkassel
Bauberrat

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Maß der baulichen Nutzung

--- Baugrenzen

Überschaubare Grundstücksflächen entsprechend Ziffer 4 der textlichen Festsetzungen Blatt 1

Sonstige Festsetzungen und Darstellungen

▲▲▲ Lage der privaten Wegeanschlüsse rückwärtiger Grundstücke an die Verkehrsfläche

Kennzeichnung

Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (§ 9 Abs 5 BBauG)

STADT KASSEL

BEBAUUNGSPLÄNE 1:5000

NR. 4 A WEGMANNSPARK

ERGÄNZENDE FESTSETZUNGEN M 1:2000

0 50 100 200 m

NR. 4 NW A-D BLATT 2