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;

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

2. **Maß der baulichen Nutzung**

(1) Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ)

In den übrigen Baugebieten gelten folgende Festsetzungen:

Baugebiete	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	
Gemeinbedarf		0.8	2.0	

(2) In den Baugebieten 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.

(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 den ausgewiesenen oder geplanten aufschließenden öffentlichen Verkehrsflächen anschließen. Sind entsprechend der folgenden Bestimmung (11) baulich Anlagen auf rückwärtigen Grundstücken oder Grundstücksteilen in WR II und WA II im Einzelfall zulässig, dann sind diese nur als eingeschossige Wohngebäude (gem. § 4 (1) ZiffII) zu errichten.

(5) Bei vorhandenem stark hängigem Gelände (Grad 9) bei rückwärtigen Wohngebäuden in WR II und WA II (abseits von Untergeschoß als zusätzliches Vollgeschoß zusammenzurechnen) kann hangseitig Eingeschossigkeit nachgewiesen wird und die festgesetzten Höhenmaße entsprechend der Bestimmung 4 (11) Nr. 1 eingehalten werden. Die Bestimmung 4 (11) Nr. 3 gilt in diesem Fall für talseitige Gebäudeteile nicht.

3. **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, nicht überbaubare Grundstücksflächen**

(1) Die Bauweise, die überbaubaren Grundstücksflächen und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG) richtet sich nach § 34 BBauG, soweit durch Planzeichen nichts anderes festgesetzt wird.

(2) Die Mindestgrundstücksgröße wird in WR, WA festgesetzt auf
600 qm bei freistehenden Gebäuden
400 qm bei zweiseitig angebauten Gebäuden
250 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) In WR, WA werden Grundstücksflächen außerhalb einer Hochstufe von III in IV-II geschossiger Bauweise nicht bei der III oder IV-II geschossiger Bauweise nicht bei der Bestimmung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung angerechnet. Die Hochstufe wird von der angrenzenden oder geplanten ausschließenden 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 4 (11) festgesetzt ist. Grundstücke oder Grundstücksteile gelten hier in der vollen Grundstückstiefe als Baugrundstücke.

(4) Von den unbebaubaren Grundstücksflächen sind mindestens
50% im WR und
40% im WA
gärtnerisch zu gestalten.

(5) Der Abstand zwischen der Gebäudehinterkante und dem Garagentor muß mindestens 5 m betragen. Dies gilt auch dann, wenn gem. § 31 dieser Festsetzungen eine Baugrenze ein geringeren Abstand zur Straßenbegrenzung zuzunehmen ist.
Die Länge von Garagen in Baureihen und Grenzbereichen wird auf 8,50 m begrenzt.
In WR dürfen nur Garagen mit einer Außenwandhöhe von höchstens 2,50 m errichtet werden.

4. **Besondere Festsetzungen**

(1) WR II (hoch R), WA II (hoch R)
a) In bis zu II-geschossig bebaubaren WR, WA (hoch R) gekennzeichneten Baugebieten werden in ergänzenden Planfestsetzungen, der Bestandteil des Bebauungsplanes sind, die überbaubaren Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG) sowie die Weganschlüsse der rückwärtigen Grundstücke an die Verkehrsflächen festgelegt (gem. §9 Abs. 11 BBauG).
b) Auf rückwärtigen Grundstücken oder Grundstücksteilen in WR II (hoch R), WA II (hoch R) gekennzeichneten Gebieten ist ein Wohngebäude zulässig, wenn
1. im ergänzenden Plan rückwärtige überbaubare Flächen festgesetzt sind,
2. rückwärtig zu bebauendes Grundstück und erschließendes oder zuzuordnendes Vordergrundstück zusammen mindestens 800 qm groß sind,
3. Wohngebäude als festsetzende oder einzeln angebaute Gebäude nur eingeschossig errichtet werden (Z = 1), die Höhen der Außenwände an den Traufseiten 3,50 m, die der Dächer 7 m nicht übersteigen, gemessen von der maßgebenden Geländeoberfläche an.
c) Der Erschließung für rückwärtige Baugrundstücke soll gemeinsam auf oder einseitig entlang der Grundstücksgrenze erfolgen.
d) Flächen für Stellplätze und Garagen mit zugehörigen Zufahrten sollen im vorderen Bereich von höchstens 18 m hinter der Straßengrenze angeordnet werden. Bei einer erforderlichen Anordnung im rückwärtigen Bereich sollen durch ausgleichende Umstände und Maßnahmen wie Anpflanzungen und Stellung der baulichen Anlagen die rückwärtigen Freiflächen vor Beeinträchtigungen geschützt werden.

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

(3) WA 2
In den WA 2 gekennzeichneten Baugebieten sind unter Anwendung des § 1 Abs. 6 Nr.2 BauNVO Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen in Abweichung von § 4 Abs. 3 Ziff. 4 allgemein zulässig.

Hinweise

des Regierungspräsidenten in Kassel zur Genehmigung der Bebauungspläne Nr. 4 NW A - D mit Verfügungen vom 25.02.1982

1. Aus dieser Genehmigung - wie auch aus dem hiermit genehmigten Bebauungsplan - können im Bereich der überörtlichen Verkehrsanlagen (Bundesbahn, Bundesstraßen pp.) und der örtlichen Hauptverkehrswege keine Ansprüche auf ein auch nur einigermaßen störungsfreies Wohnen hergeleitet werden. Die vorhandenen vollständig bebauten Wohngebiete sind durch die seit Generationen bestehenden stark frequentierten o.g. Verkehrsanlagen geprägt und über die normalerweise in Allgemeinen und Reinen Wohngebieten (WA/WR) zumutbaren Lärmimmissionen hinaus belastet. Die Lärmimmissionen gehören somit als negative Einflüsse zum vorgegebenen situationsbedingten Grundstückszustand der betr. Gebietsteile.

2. Lärmschutzmaßnahmen für die zusätzlich auftretenden Immissionen durch den Neubau der Bundesbahnumgehungsstrecke Hannover-Gemünden sind im Planfeststellungsverfahren zu klären.

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 Oktober 1981

Baurat

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 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763)
Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 14.07.1977 (GVBl. I S. 319)
Planzeichenverordnung 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)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- WR – Reines Wohngebiet
- WA – Allgemeines Wohngebiet
- WB – Besonderes Wohngebiet
- MI – Mischgebiet
- MK – Kerngebiet
- GE – Gewerbegebiet
- GE em – Gewerbegebiet emmissionsarm
- GI – Industriegebiet
- GI em – Industriegebiet emmissionsarm
- SO – Sondergebiet

Baugebiete mit Indices
Siehe besondere Festsetzungen durch Text

Maß der baulichen Nutzung

III – Zahl der Vollgeschosse (Z) Hochstgrenze z BIII

0,4 – Grundflächenzahl (GRZ) z.B. 0,4
GFZ – Geschoßflächenzahl (GFZ) z.B. 0,7
3,0 – Baumassenzahl (BMZ) z.B. 3,0

Sonstige Festsetzungen und Darstellungen

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

Flächen für Versorgungsanlagen

- E – Elektrizitätswerk
- W – Wasserbehälter
- U – Umformerstation
- P – Pumpwerk
- F – Fernmeldewerk
- A – Müllbeseitigungsanlage
- W – Wasserwerk
- U – Umspannwerk
- B – Brunnen
- K – Kläranlage

Anlagen für den Gemeinbedarf

- S – Schule
- K – Kirche
- K – Kindergarten
- J – Jugendheim
- P – Post
- K – Krankenhaus
- F – Feuerwehr
- V – Verwaltungsgebäude
- T – Theater
- H – Hallenbad

Grünflächen

- Öffentliche Parkanlage
  - V – Verkehrsgrün
  - G – Grünanlage
  - F – Friedhof
  - S – Sportplatz
  - S – Spielplatz
- Private Parkanlage
  - G – Grünanlage, Gärten
  - S – Sportplatz

Kennzeichnungen Nachrichtliche Übernahmen

- Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (§9 Abs. 5 B.bau G.)
- LSG – Landschaftsschutzgebiet – bereits im Verfahren
- LSG – Landschaftsschutzgebiet
- Grenze Gesamtanlage Denkmalschutz
- Richtfunkschneise

Planunterlagen hergestellt nach dem amtl. Zugrundelegen der Flurkarte, entsprechender stadtlicher Katasterkarte durch das Stadt-Vermessungsamt Kassel nach § 29 Nr. 3 Kat. Ges.

Kassel, den 6. Juni 1979

Stadtvermessungsamt
Vermessungsdirektor

Aufgestellt
Kassel, den 26. Juni 1979

Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Stadtrat

Als Bebauungsplan-Entwurf mit öffentlicher Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 2 Abs. 6 Satz 1 und 2 BauGB-Maßnahmen am 5. 6. 1980

Kassel, den 20. Juni 1980

Stadtverordneten-Vorsteher

Öffentlich ausgelegen in der Zeit vom 21.07.1980 bis einschließlich 22.08.1980

Kassel, den 11. Juli 1980

Der Magistrat
Stadtrat

Hat öffentlich ausgelegen gemäß § 2 abs 6 BBauG vom 21.7.1980 bis einschließlich 22.8.1980
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekanntgemacht im Kasseler Wochenblatt Nr. 28 vom 11.7.1980

Kassel, den 27. August 1980

Stadtplanungsamt
Bau-Direktor

Als Satzung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BBauG am 24. 8. 1981 (A + D) 21. 9. 1981 (B + C)

Kassel, den 27. August 1981
25. September 1981

Stadtverordneten-Vorsteher

Genehmigungsvermerk

GENEHMIGT

mit Verfügung vom 25. Feb. 1982
– III/3c – III/3d – 61d 04 – 01 (01) –

Kassel, den 25. Feb. 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 29. April 1982

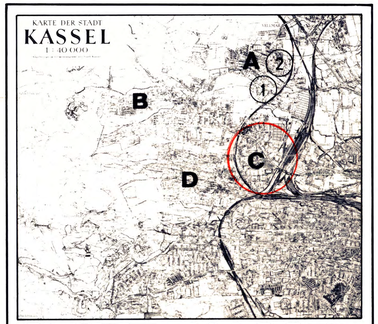
Der Magistrat
Oberbürgermeister

Die Genehmigung wurde bekanntgemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 105 vom 07.05.1982
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich geworden.

Kassel, den 7. Mai 1982

Der Magistrat
Stadtrat

KARTE DER STADT
KASSEL
1 : 10 000



STADT KASSEL

BEBAUUNGSPLÄNE 1:5000

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

0 50 100 200 500m

NR. 4 NW A–D BLATT 1