

Betr.: Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Ochsenallee - Am Juliusstein - Zum Berggarten - Neuer Wasserfallsgraben - Ochsenallee (Entwurf)

B e g r ü n d u n g

1.0 Beschreibung der Lage

Das Gebiet liegt im Westen der Stadt, am Fuße des Habichtswaldes. Es schließt sich westlich an die vorhandene Riedwiesensiedlung an. Im Norden wird das Plangebiet begrenzt von der Ochsenallee, im Osten von der Straße Am Juliusstein, im Süden von der Straße Zum Berggarten und dem Wanderweg am Neuen Wasserfallsgraben. Im Westen liegt die Begrenzung an der Ochsenallee.

2.0 Rechtsgrundlage

Das Plangebiet liegt nach dem Flächennutzungsplan vom 14.6.1957 im Außenbereich. Es soll durch eine Änderung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche ausgewiesen werden.

3.0 Städtebauliche Maßnahmen

3.1 Bisherige Nutzung

Der nördliche Teil des Plangebietes wurde von der Stadtdomäne landwirtschaftlich genutzt. Der südliche Teil ist parzelliert, zum Teil bebaut und zum Teil gärtnerisch genutzt.

3.2 Geplante Nutzung

Das gesamte Plangebiet soll als Reines Wohngebiet festgesetzt werden. Im nördlichen und südwestlichen Teil wird die Geschößzahl zwingend eingeschossig festgesetzt, während im südlichen Teil zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt werden. Das entspricht in diesem Teil der vorhandenen Bebauung. Zwischen dem nördlichen und dem südlichen Teil soll eine öffentliche Fläche entstehen, durch die hindurch ein Wanderweg von Wilhelmshöhe zur Riedwiesensiedlung verlaufen wird. Die vorhandenen Wildhecken an der Ochsenallee im Norden und am Neuen Wasserfallsgraben im Süden sollen ebenfalls als öffentliche Grünflächen festgesetzt werden, um diesen wertvollen und für dieses Gebiet charakteristischen Bewuchs auch für die Zukunft zu sichern.

4.0 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Das nördliche Gebiet ist bis auf kleine Restflächen im Besitz der Stadt Kassel. Im südlichen Teil müssen für den Ausbau der Straßen Teilflächen erworben werden. Das nördliche Gebiet wird nach der Parzellierung der Grundstücke an Bauinteressenten verkauft.

5.0 Maßnahmen zur Ordnung der Bebauung

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die gesamte Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Reines Wohngebiet festgesetzt.

Der nördliche Teil als WR-o-I Gebiet

mit: GRZ = 0,2
 GFZ = 0,3
 Z = I (zwingend)

Der südwestliche Teil als WR-o-I Gebiet
mit: GRZ = 0,2
GFZ = 0,3
Z = I (zwingend)

Der südliche Teil als WR-o-II Gebiet
mit: GRZ = 0,25
GFZ = 0,50
Z = II (Höchstgrenze)

5.2 Bauweise

Die neuen Baugebiete im Norden und Südwesten des Planbereiches sollen in möglichst lockerer und freier Bebauung einen Übergang von der Bebauung der Riedwiesensiedlung zur umgebenden Landschaft schaffen. Um die größtmögliche Einordnung in das Gelände zu erreichen, ist die Geschözzahl auf ein Vollgeschözz und die Dachneigung auf 18° beschränkt. Durch diese Festsetzungen und die Bildung von möglichst großen Grundstücken soll eine starke Durchgrünung gewährleistet und der Charakter eines weiträumigen Wohnbezirkes geschaffen werden.

6.0 Der Bebauungsplan umfaßt eine Fläche von ca. 13,5 ha.
Er enthält:

	Ein- u. Zweifamilienhäuser	Wohnungen	Einstellplätze	Bruttodichte
vorh. (Südteil)	11	ca. 20	ca. 20	-
gepl. Norden	ca. 49	ca. 70	je Wohnung 1 Abstellpl.	-
gepl. Süden	ca. 20	ca. 30	je Wohnung 1 Stellplatz	-
gesamt	ca. 80	ca. 120	je Wohnung 1 Stellplatz	ca. 25 E/ha

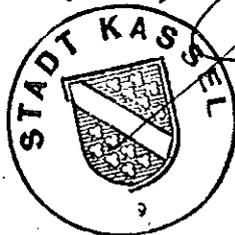
7.0 Erschließung

Die Erschließung im nördlichen Neubaugebiet ist bis auf geringe Restarbeiten fertiggestellt.

Die Übereinstimmung der Abschrift mit der Urschrift wird hiermit beglaubigt:

Hoffmann
Baudirektor

Kassel, den 12. 5. 1971



Hennig
Techn. Angestellter