

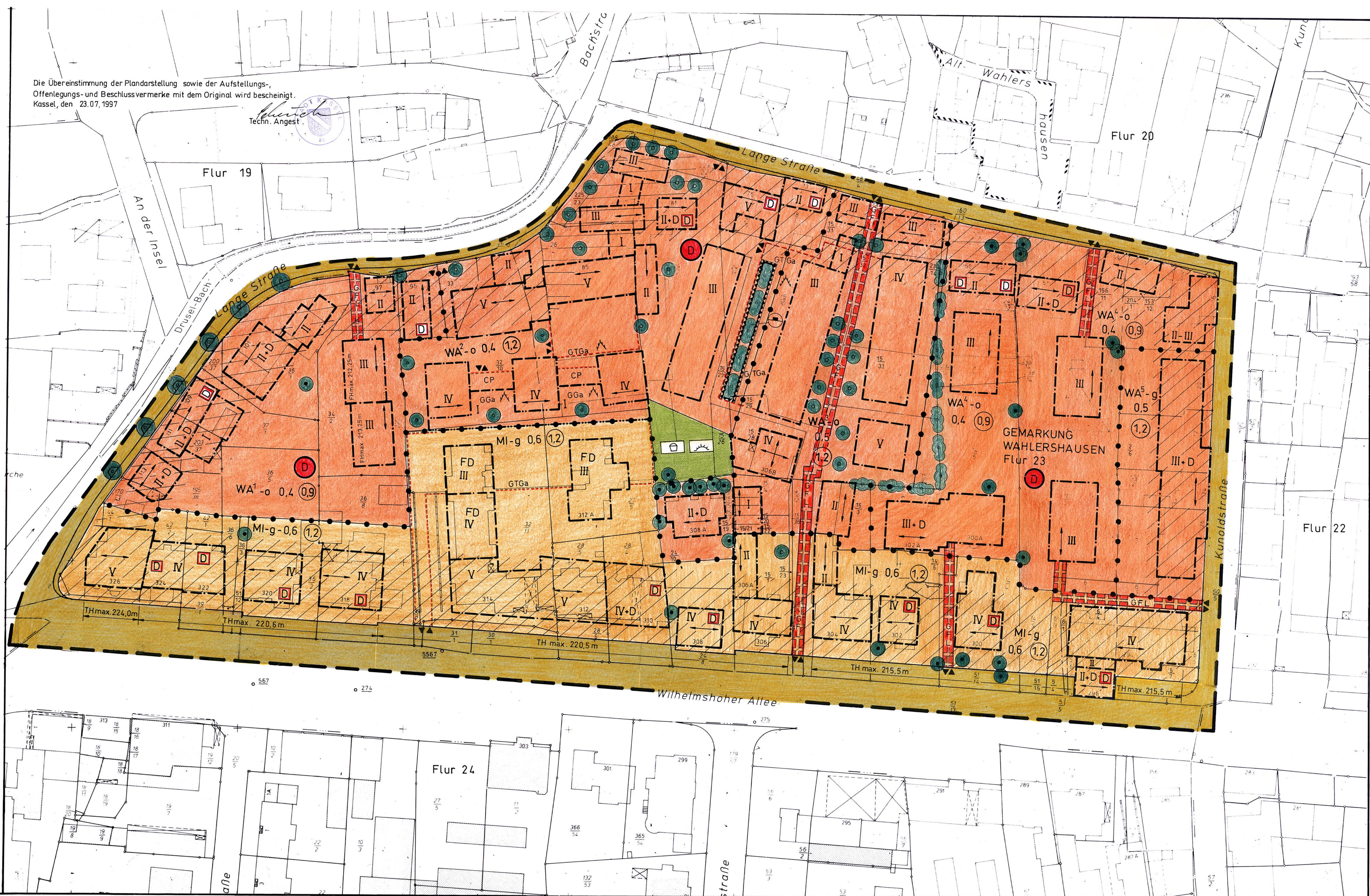
PLANZEICHENERKLÄRUNG
BESTAND, GRENZEN, SONSTIGES

- vorhandene Bebauung
- Mauer
- z.B. +208,0 Höhenpunkt m ü. NN
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Zaun
- Kanaldeckel

FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- MI** Mischgebiet
- offene Bauweise
- geschlossene Bauweise
- z.B. 0,3 Grundflächenzahl
- z.B. 1,4 Geschossflächenzahl
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- +D Dachgeschoss als Vollgeschoss
- FD Flachdach
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Baugrenze
- Baulinie
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Umgrenzung von Flächen f. Stellplätze, Garagen u. Carports
- St Stellplätze
- TGa Tiefgarage Ein- bzw. Ausfahrt
- GTGa Gemeinschaftstiefgarage
- GGa Gemeinschaftsgarage
- CP Carport
- THmax Traufhöhe maximal
- FHmax Firsthöhe maximal
- Lärmbelastete Zone
- D** Denkmal
- D** Denkmal (flächhaft)
- GFL** Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht
- Spielplatz
- Baum zu pflanzen
- Baum zu erhalten
- Private Grünfläche
- Sträucher, Laubgehölzhecke
- Dachbegrünung
- Grünfläche

Die Übereinstimmung der Plandarstellung sowie der Aufstellungs-, Offenlegungs- und Beschlussvermerke mit dem Original wird bescheinigt.
Kassel, den 23.07.1997



Textliche Festsetzungen

- I. Allgemeines**

1 Innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes werden Teile der Flächennutzungspläne Nr. 712 vom 29.08.1968, Nr. 845 vom 29.06.1910 und Nr. 874 vom 03.04.1972 aufgegeben.
- II. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

2.1 Mischgebiet (MI) § 6 BauNVO

2.1.1 Im MI-Gebiet sind die zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8

 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Vergnügungsgaststätten im Zusammenhang mit § 1 Abs. 5 ausgeschlossen
 - Spielhallen sind unzulässig

2.1.2 Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche sind unzulässig

2.1.3 Im MI-Gebiet entlang der Wilhelmshöher Allee sind in Verbindung mit § 1 Abs. 7 BauNVO ab dem 3. Obergeschoss nur Wohnungen zulässig

2.2 Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

2.2.1 Im WA₁-Gebiet sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-3

 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen

ausnahmsweise zulässig

Im WA₂-Gebiet sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-3

 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen

allgemein zulässig

Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5

 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen

sind im gesamten WA-Gebiet auch nicht ausnahmsweise zulässig

2.2.2 Im WA-Gebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 400 m² unzulässig
- III. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 Abs. 4 BauNVO)**

3.1 In den WA₁-, WA₂- und WA₃-Gebieten darf die festgesetzte GRZ von 0,4 bis 0,6 durch die Grundflächen der Nebenanlagen um max. 30 % überschritten werden. Eine darüber hinausgehende Überschreitung entsprechend § 21 a Abs. 3 BauNVO ist nicht zulässig

3.2 Im WA₂- und WA₃-Gebiet darf die festgesetzte GRZ durch die Grundflächen der Nebenanlagen um max. 50 % überschritten werden. Eine weitergehende Überschreitung entsprechend § 21 a Abs. 3 BauNVO ist nicht zulässig

3.3 Im MI-Gebiet darf die zulässige GRZ von 0,6 durch die Grundflächen der Nebenanlagen höchstens bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Eine weitergehende Überschreitung entsprechend § 21 a Abs. 3 BauNVO ist nicht zulässig

- IV. Dächer**

4.1 Als Dachformen sind Satteldächer und Pultdächer allgemein zulässig. Die Dachneigung der Satteldächer darf max. 45° betragen. Die Dachneigung der Pultdächer darf max. 30° betragen

4.2 Flachdächer sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich in die Eigenart der vorhandenen Struktur einpassen. Im MI-Gebiet sind Flachdächer bei eingeschlossenen Gebäudeteilen allgemein zulässig

4.3 Die Installation von Solaranlagen und/oder Photovoltaik-Modulen ist auf den Dachflächen zulässig
- V. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

5.1 Im gesamten Plangebiet ist der Bau von Parkhäusern unzulässig

5.2 Es dürfen nur die gemäß gültiger Stellplatzsatzung der Stadt Kassel notwendigen Stellplätze errichtet werden. Sie sind auf den Grundstücken nachzuweisen

5.3 Oberirdische Stellplätze sind nur mit wasserundurchlässigen Bodenbelägen zulässig

5.4 Carports sind zulässig, wenn sie mit Dachbegrünung bzw. mit bepflanzten Klettergerüsten versehen sind

5.5 Neu zu errichtende angebaute oder freistehende Garagen sind soweit nicht als Dachterrasse genutzt, nur mit Dachbegrünung zulässig

5.6 In den WA₁- und WA₂-Gebieten sind mindestens 80 % der nach der Kassel-Stellplatzsatzung zulässigen Stellplätze in Gemeinschaftsgaragen bzw. Gemeinschaftsstellplätzen herzustellen. Zusätzlich benötigte oberirdische Stellplätze sind möglichst straßenrandnah anzulegen. Rückwärtige Freiräume sind mit Ausnahme von Detektorstellplätzen freizuhalten

5.7 Die Anlage von Stellplätzen in den privaten Hausvorzonen zwischen Vorderkante Gebäude und Straßenverkehrsflächen der Wilhelmshöher Allee ist nicht zulässig. Nichtbebaufähige Flächen sind mit Sichtschutzelementen einzugrenzen bzw. mit Rankgerüsten zu überdecken oder baulich zu integrieren

5.8 Einflurdrainagen (§ 10 HBO)

5.9 Einflurdrainagen sind in Form von Schmutztrichter zulässig. Rinnrinnen sind mit einer maximalen Höhe von 1,50 m dar über nicht überschritten werden. Zäune sollen eine Bodenfreiheit von 1,00 m aufweisen

5.10 Bei der Errichtung von Gebäuden entlang der Wilhelmshöher Allee sind die Anforderungen an die Gestaltung der Außenfassaden zu berücksichtigen
- VII. Grenzabstände (§ 87 Abs. 1 Nr. 6 und Abs. 2 Nr. 4 HBO)**

7.1 Eine Unterschreitung der im § 6 Abs. 4, 6 und Abs. 9 vorgeschriebenen Toleranzen der Abstandsflächen ist dort, wo sie durch Baugrenzen festgesetzt ist, zur Wahrung der baugeschichtlichen Bedeutung und zur Erhaltung der Eigenart des Stadtteiles zulässig
- VIII. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

8.1 Die durchlaufende Verbindung zwischen Lange Straße und Wilhelmshöher Allee wird auf der gekennzeichneten Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger im Blockbereich der Kallistophellen und zur Erschließung belastet

8.2 Sonstige Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind zugunsten der jeweiligen Hinfahrt zu sichern
- IX. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

9.1 Die private Verkehrsfläche mit festgesetztem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht als Hof- und Queringe des Plangebietes ist als Mischverkehrsfläche mit einer mittleren Ausbaubreite von 4,00 m zu gestalten. Die Mischverkehrsfläche ist mit einem geräuschdämmenden und wetterbeständigen Betonpflaster zu befestigen. Randstreifen sind als Mischverkehrsflächen mit wasserabführenden Becken oder großflächig verlegtem Pflaster zu versehen

- X. Grundordnung**

10.1 Als Dachformen sind Satteldächer und Pultdächer allgemein zulässig. Die Dachneigung der Satteldächer darf max. 45° betragen. Die Dachneigung der Pultdächer darf max. 30° betragen

10.2 Gartennutzungen unterhalten Flächen. Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 15, 20)

10.2.1 Im WA₁- und WA₂-Gebiet sind mindestens 45 % des Baugrundstücks gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Intensiv begrünte Dächer sind anrechenbar

10.2.2 Im WA₂- und WA₃-Gebiet sind mindestens 25 % des Baugrundstücks gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Intensiv begrünte Dächer können anrechnet werden

10.2.3 Im WA₃-Gebiet sind mindestens 35 % des Baugrundstücks gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten

10.2.4 In den WA₁- und WA₂-Gebieten sind mindestens 80 % der nach der Kassel-Stellplatzsatzung zulässigen Stellplätze in Gemeinschaftsgaragen bzw. Gemeinschaftsstellplätzen herzustellen. Zusätzlich benötigte oberirdische Stellplätze sind möglichst straßenrandnah anzulegen. Rückwärtige Freiräume sind mit Ausnahme von Detektorstellplätzen freizuhalten

10.2.5 Pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist ein Laub-/Obstbaum, Mindeststammumfang 12 - 14 cm bzw. Pflanzgröße 150 - 200 cm Höhe, zu pflanzen. Vorrangig sind für Spielplätze bzw. über Pflanzgröße festgesetzte Bäume anrechenbar

10.2.6 Auf 20 % der gärtnerisch anzulegenden und zu unterhaltenden Flächen sind Sträucher als Laubgehölze nach freier Wahl, vorzugsweise Vogel- bzw. insektenfreundliche Gehölz- anpflanzungen. Vorrangig sind Strauchpflanzungen anrechenbar

10.2.7 Die im Plan eingetragenen Einzelbaumstände auf Privatgrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen sind als Pflanzbindung zu verstehen. Es sind entsprechende Flächen (Fraxus excelsior) festrechtlich zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die zu verwendende weggehende Baumart entlang der Verbindung zwischen Lange Straße und Wilhelmshöher Allee ist Rotbuche (Crataegus laevigata Pauls Soarlet). Bei den übrigen eingetragenen Einzelbaumständen ist die Artenwahl frei

10.2.8 Pro vorübergehende Stellplätze ist mindestens ein stadtklimatisches Laubbäumchen als Hochstamm, Mindestgröße Stammumfang 12 - 14 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten

10.2.9 Neu zu errichtende Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden mit einer Dachneigung < 10 % sind bis zur Höhe von zwei Vollgeschossen zu begrünen

10.2.10 In den WA₂- und WA₃-Gebieten sind die Dachflächen von Gemeinschaftsgaragen in 15 Stellplätze zu begrünen. Auf mindestens einem Drittel ihrer Dachfläche sind die Gemeinschaftsgaragen mit einer Vegetationshöhe > 50 cm zu versehen und mit Gehölzen zu bepflanzen

10.2.11 Gebäudefassaden, die auf einer Länge von 3,0 m keine Fenster aufweisen, sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Ausgenommen sind denkmalgeschützte Gebäude

10.2.12 Im WA₂-Gebiet ist auf der privaten Grünfläche mit Zweckbindung Kinderspielplatz nach den Anforderungen der Hess. Kinderspielplatzverordnung zu gestalten
- XI. Umweltschutz (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

11.1 Ableitung des Niederschlagswassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Vorbehaltlich der Eignung des Untergrundes und einer wasserrechtlichen Erlaubnis ist anfallendes Dachflächenwasser zu versickern. Ist dies nicht möglich, sind neu zu errichtende Gebäude mit Regenwasserzuleitungen zur Regenwasserabfuhr zu rüchhaltig auszustatten. Die Dimensionierung der Einzelanlagen ergibt sich aus einer Bedarfsberechnung.

11.2 Immissionschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB)

11.2.1 Vermeidungsmaßnahmen für Luft- und Schallemissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für Neubauvorhaben und Ersatzneubauvorhaben sind zulässig

11.2.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Anlagen, die unter der Verordnung zur Emissionsbegrenzung von leuchtstofffreien Halogenidnatriumwasserstofflampen (unzulässig) (§ 8 BImSchV)

11.2.3 In den als lärmbelasteter Zonen ausgewiesenen Bereichen sind bei Neubauvorhaben oder Renovierungen Schallschutzelemente (DIN 4109) "Schallschutz im Hochbau" anzubauen

Hinweise

 - 1 Die Aufteilung der Straßenprofile ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes
 - 2 Die im Straßenraum eingetragenen Standorte der zu pflanzenden Bäume haben nicht die Maßhaltigkeit der sonstigen zeichnerischen Festsetzungen und sind erweiterungsfähig
 - 3 Zu der textlichen Festsetzung Nr. 11.1
 - 4 Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung wird von der Unteren Wasserbehörde erteilt
 - 5 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Zone D IV des geplanten Heilquellenschutzgebietes der Thermoquelle Kassel-Wilhelmshöher Allee, Kassel, das 2. dem Regierungspräsidium in Kassel zur Festsetzung vorliegt

Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstehenden städtischen Kartenwerk durch das Stadtvermessungsamt (VerM St nach § 8 Abs. 1 Nr. 3 Kat. Ges.)

Kassel, den 08. Februar 1997

Stadtvermessungsamt
Vermessungsamt

Als Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuches am 29.04.1996

Kassel, den 13. Mai 1996

Die Stadtverordnetenversammlung
Stadtverordnetenversammlung

Hat öffentlich ausliegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB vom 17.7.1996 bis einschließlich 19.7.1996

Kassel, den 23.7.1996

Am für Stadtplanung und Stadterneuerung
Stadtverordnetenversammlung

Als Satzung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BauGB am 14.07.1997

Kassel, den 17.07.1997

Die Stadtverordnetenversammlung
Stadtverordnetenversammlung

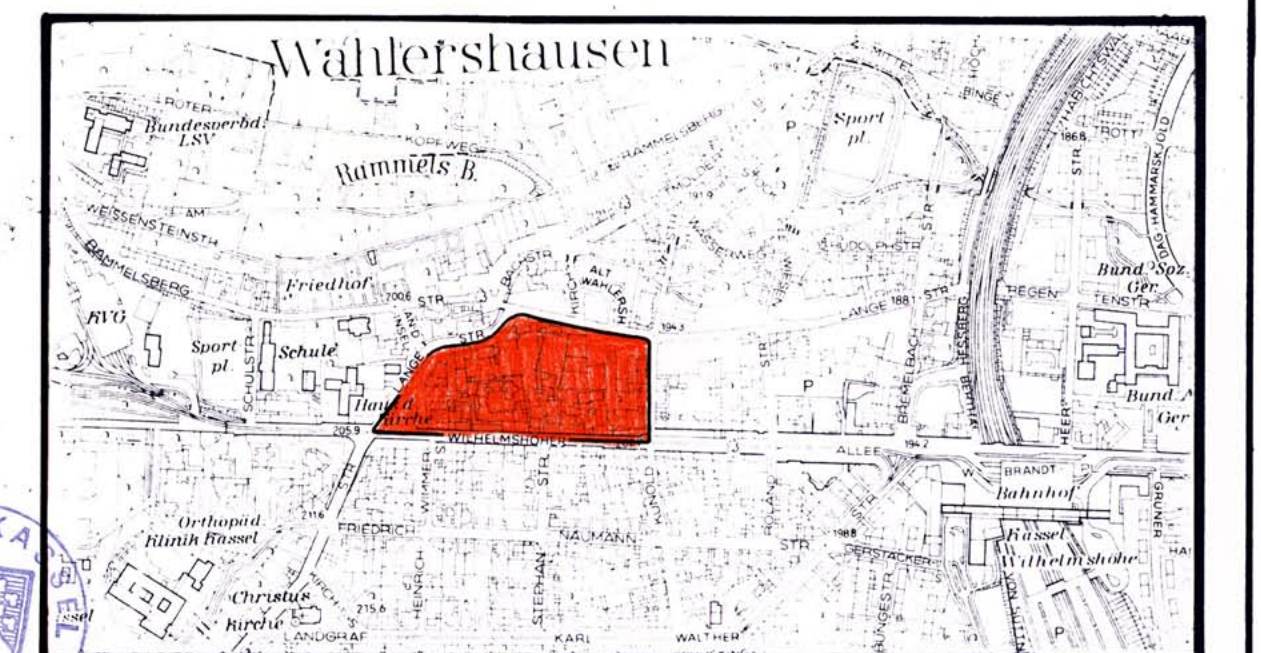
Anzeigevermerk

Der von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 des BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) ortsüblich bekanntzumachen.

Kassel, den 05.02.1998

Der Magistrat
Oberbürgermeister

Der Magistrat
Stadttratin



STADT KASSEL
BEBAUUNGSPLAN
LANGE STRASSE

M 1:500

0 5 10 20 30 40 50 m

geänd. Jan 96 / Oktober 96

B III / 39

Gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut öffentlich auslegen in der Zeit vom 18.11.1996 bis einschließlich 20.12.1996

Kassel, 13.11.1996

Der Magistrat
Stadttratin

Der Magistrat
Technischer Angestellter

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)

Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993

Maßnahmengesetz zum BauGB vom 28.04.1

Baunutzungsverordnung (BaunVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. I S. 534)

Planrechnerverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Hessische Bauordnung (HBO) vom 20.12.1993

Hessisches Naturschutzgesetz (HENAfG) vom 19.09.1980 (GVBl. I S. 309) zuletzt geändert am 19.12.1994

Bundesnaturschutzgesetz vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889) zuletzt geändert am 22.04.1993

Bundeskleingartengesetz vom 28.02.1983 (BGBl. I S. 210)