

PLANZEICHENERKLÄRUNG

BESTAND, GRENZEN, SONSTIGES

- vorh. Bebauung
- Kanaldeckel
- Regenüberlauf / Gully
- vorh. Bäume
- Mauer
- Zaun
- Trafostation
- Kabelkanal
- Böschung
- Straßenbeleuchtung

Fl. 22 Flurnummer
 1/5 Flurstücksnummer
 — Flurgrenze
 — Flurstücksgrenze
 • 192.7 Höhe in m.ü.NN

FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- WA Allgemeines Wohngebiet
- MI Mischgebiet
- MK^{1,2,3} Kerngebiet
- 1,2 Geschosflächenzahl
- 0,4 Grundflächenzahl
- I, II, III, IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- o offene Bauweise
- g geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Ein- bzw. Ausfahrt
- Bäume zu pflanzen
- Bäume zu erhalten
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzbindung)
- D Gesamtanlage Denkmalschutz
- D Einzelanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Ga Garagen
- GTGa Gemeinschaftstiefgarage
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- G Gehrecht
- F Fahrrecht
- L Leitungsrecht
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Hauptfirstrichtung
- Dachbegrünung
- FD Flachdach
- DG Dachgeschoss (als Vollgeschosß zulässig)
- TH max. Traufhöhe maximal
- FH max. Firsthöhe maximal
- Lärmbelastete Zone

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127)
 Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1981 (GVBl. I S. 66)
 Pflanzsicherungsverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
 Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 (GVBl. I S. 102)
 Hessisches Naturschutzgesetz (HesNatG) vom 19.09.1980 (GVBl. I S. 309)
 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 20.12.1976 (BGBl. I S. 3573) in der Fassung vom 22.04.1993
 Bundeskleingartenengesetz (BKleingG) vom 28.02.1983 (BGBl. I S. 210)
 Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993
 Maßnahmenverordnung zum Baugesetzbuch vom 28.04.1993

Die Übereinstimmung der Plandarstellung sowie der Aufstellungs-, Offenlegungs- und Beschlusvermerke mit dem Original wird bescheinigt.

Kassel, den 06.11.1995 Techn. Angestellter

Stadtvermessungsamt Kassel
 Karte im Maßstab 1 : 500
 Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art verboten

Festsetzungen durch Text

- Innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes werden Teile der Fluchtlinienpläne Nr. KA 62 vom 07.01.1960, Nr. 712 vom 22.08.1908, Nr. 801 vom 21.07.1913 und Nr. 875 vom 03.04.1912 aufgehoben.
- Art und Maß der baulichen Nutzung
 - Kerngebiete MK**
 - In den Kerngebieten (MK1-3) sind folgende gemäß § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) allgemein zulässige Nutzungen im Zusammenhang mit § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig:
 - Einzelhandelsbetriebe im MK2 und MK3 ab 800 m²;
 - Parkhäuser, Tankstellen
 - Spielhallen und Vergnügungsstätten.
 - Die zulässige Geschosflächenzahl der Grundstücke in dem Baugebiet MK1 kann um anteilige Flächen der Gemeinschaftstiefgarage, max. bis 1 500 m² und bis zum Anteil der notwendigen Stellplätze nach Stellplatzsatzung erhöht werden.
 - In den Kerngebieten MK1-3 sind oberhalb des Erdgeschosses Wohnungen zulässig.
 - In den MK-Gebieten (1-3) sind Flachdächer auf Neubauten ab dem 3. Obergeschosß mit Ausnahme der rückwärtigen Bereiche im MK1 unzulässig.
 - Die zugunsten der Öffentlichkeit mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche östlich des MK1 ist in der Höhenlage und in der Gestaltung der benachbarten öffentlichen Verkehrsfläche anzugleichen.
 - Mischgebiete MI**
 - Im MI sind die gemäß § 6 (BauNVO) (Abs. 2 + 3) zulässigen Nutzungen
 - Tankstellen,
 - Spielhallen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.
 - Allgemeines Wohngebiet WA**
 - Im Allgemeinen Wohngebiet werden die gem. § 4 Abs. 3 (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellen ausgeschlossen.
 - Die Dachneigung von Satteldächern darf im MK1 und MK2 35 Grad nicht überschreiten.
 - Stellplätze/Tiefgaragen**
 - Kerngebiet MK1**
 - In dem Baugebiet MK1 ist die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen nicht zulässig, ausgenommen sind Stellplätze für Behinderte und für den Wirtschaftsverkehr nach Maßgabe der jeweils geltenden Stellplatzsatzung.
 - Alle weiteren gemäß Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze sind in Tiefgaragen oder in der Gemeinschaftstiefgarage im Baugebiet MK2 nachzuweisen.
 - Zufahrten zu Tiefgaragen im MK1 sind nur über die Wilhelmshöher Allee oder die Rolandstraße zulässig.
 - Kerngebiet MK2**
 - Die Gemeinschaftstiefgarage (GTGa) im MK2 darf maximal als zweigeschossige Anlage unterhalb der Höhe 196 m üNN errichtet werden und höchstens 160 Stellplätze haben. Sie dient auch als Stellplatzanlage für die Nutzungen im MK1.
 - Die innere Organisation der Tiefgarage ist so vorzusehen, daß Stauraum auf öffentlichen Straßen (Rolandstraße) nicht entstehen können.
 - Die Tiefgarage ist gem. § 21 a Abs. 1 (BauNVO) nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und die Geschosflächenzahl anzurechnen.
 - Mischgebiet MI und Allgemeines Wohngebiet WA**
 - Im MI und WA ist die jeweils gültige Stellplatzsatzung anzuwenden.
- Immissionsschutz**
 - Verbrennungsanlagen für Öl und feste Brennstoffe sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans für Neubauvorhaben nicht zulässig.

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Anlagen, die unter die Verordnung zur Emissionsbegrenzung von leichtflüchtigen Halogenkohlenwasserstoffen fallen, unzulässig (§ 9 (1) Ziffer 23 Baugesetzbuch)
- In den als lärmbelastete Zonen ausgewiesenen Bereichen sind bei Neubauten oder Renovierungen Schallschutzfenster gem. DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' einzubauen.
- Grünplanerische Festsetzungen**
 - Im Allgemeinen Wohngebiet WA und im Mischgebiet MI sind die vorhandenen Obstgärten zu erhalten. Abgängige Obstbäume sind zu ersetzen.
 - Im MI, WA Nord-West und WA Nord-Ost müssen 40 %, im WA Nord 25 % und im WA Zentral 70 % der nicht überbauten Flächen unversiegelt bzw. vegetationsfähig bleiben.
 - In MK1-3 müssen mindestens 30 % der rückwärtigen Fassaden mit starkwüchsigen Pflanzen berankt werden.
 - Die nicht überbauten Teile der Tiefgarage sind mit einer mindestens 0,5 m hohen Erdschicht zu überdecken und intensiv zu begrünen. Davon müssen 30 % mit Gehölzen die mindestens 2 m hoch wachsen besenzt werden. Zur Bewässerung sind Zisternen für Regenwasser anzulegen.
 - Dächer von eingeschossigen Bauteilen sind intensiv zu begrünen (Substrathöhe mindestens 0,40 m).
 - Flachdächer von Gebäuden mit mehr als einem Geschosß sind intensiv zu begrünen (Substrathöhe mindestens 0,05 m).
 - Auf den Freiflächen sind unbedingt notwendige Wirtschaftsflächen, Wege und Stellplätze mit Rasengittersteinen, wassergebundenen Decken, Schotterrasen und/oder Pflastermaterial herzustellen.
 - Auf der mit PFG gekennzeichneten Fläche sind Nebenanlagen jeglicher Art und Befestigungen für Wege nicht zulässig. Sie muß ausschließlich der Bepflanzung und gärtnerischen Nutzung vorbehalten bleiben. Sie ist flächendeckend mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen (s. Pflanzliste in der Begründung unter Pkt. 6.1.3 Nr. 15).
 - Pro vier Stellplätze oder vier Garagen ist ein Laubbaum zu pflanzen. Baumscheiben auf privaten und öffentlichen Flächen sind mindestens 2,50 m mal 2,50 m auszubilden.
 - Im MK-3 ist die vorhandene private Grünfläche (Wilhelmshöher Allee 266/264) in ihrem Bestand zu sichern.
 - Vorbehaltlich der Eignung des Untergrundes und einer wasserrechtlichen Erlaubnis ist anfallendes Dachflächenwasser zu versickern. Ist dies nicht möglich, soll von Dachflächen abfließendes Niederschlagswasser gesammelt und verwendet werden. Die Verwendung von Grauwasser für die Toilettenspülung kann zugelassen werden.
- Zuordnung von Ersatzmaßnahmen**
 - Nach Art. 5 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes (Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz) sind den zu erwartenden Eingriffen im MK2-Bereich als Ersatzmaßnahmen zur Kompensation die Pflanzung von 13 Straßenbäumen in der Rolandstraße zuzuordnen.
 - Die Kosten für die Planung, Herstellung und Pflanzung einschl. aller notwendigen Anpassungsmaßnahmen sowie für die Garantie und Gewährleistungspflege werden nach Maßgabe der zulässigen Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO) verteilt. Eine Vorauszahlung bis zur Höhe des voraussichtlichen Kostenersatzbetrages wird im MK2 insgesamt oder auf Teilflächen mit Erteilung der Baugenehmigung erhoben.

Hinweise

- Es ist sicherzustellen, daß sich die Grundwasserhältnisse nach Erstellen der Tiefgarage wieder auf den ursprünglichen Zustand vor Baubeginn einstellen.
- Zu der Festsetzung durch Text Nr. 5.12: Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung wird von der Unteren Wasserbehörde erteilt.

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 17. Januar 1994
 Stadtvermessungsamt
 Vermessungsdirektor

Kassel, den 31.03.1994
 Der Magistrat
 Stadtrat

Als Bebauungsplan-Erweiterung zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuches am 10. 10. 1994.

Kassel, den 20. November 1994
 Die Stadtverordnetenversammlung
 Bürgermeister

Kassel, den 08. November 1994
 Der Magistrat
 Stadtrat

Hat öffentlich ausliegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB vom 28.11.1994 bis einschließlich 30.12.1994. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekanntgemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 266 vom 16.17.11.1994.

Kassel, den 20. Januar 1995
 Der Magistrat
 Stadtrat

Kassel, den 10. Oktober 1995
 Die Stadtverordnetenversammlung
 Bürgermeister

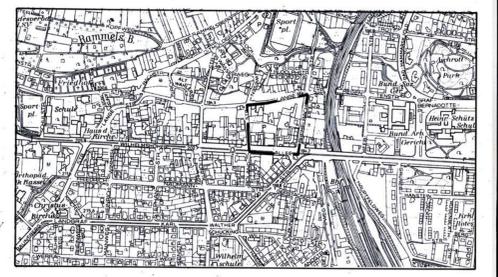
Anzeigevermerk

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht. Verfügung vom 27. Feb. 1995 Az. 34-VS-M

Regierungspräsidium Kassel
 im Auftrage

Kassel, den 14. März 1995
 Der Magistrat
 Oberbürgermeister

Kassel, den 19. April 1995
 Der Magistrat
 Stadtrat



STADT KASSEL

BEBAUUNGSPLAN

ROLANDSTRASSE

M. 1:500

0 5 10 20 30 40 50 m

III / 51