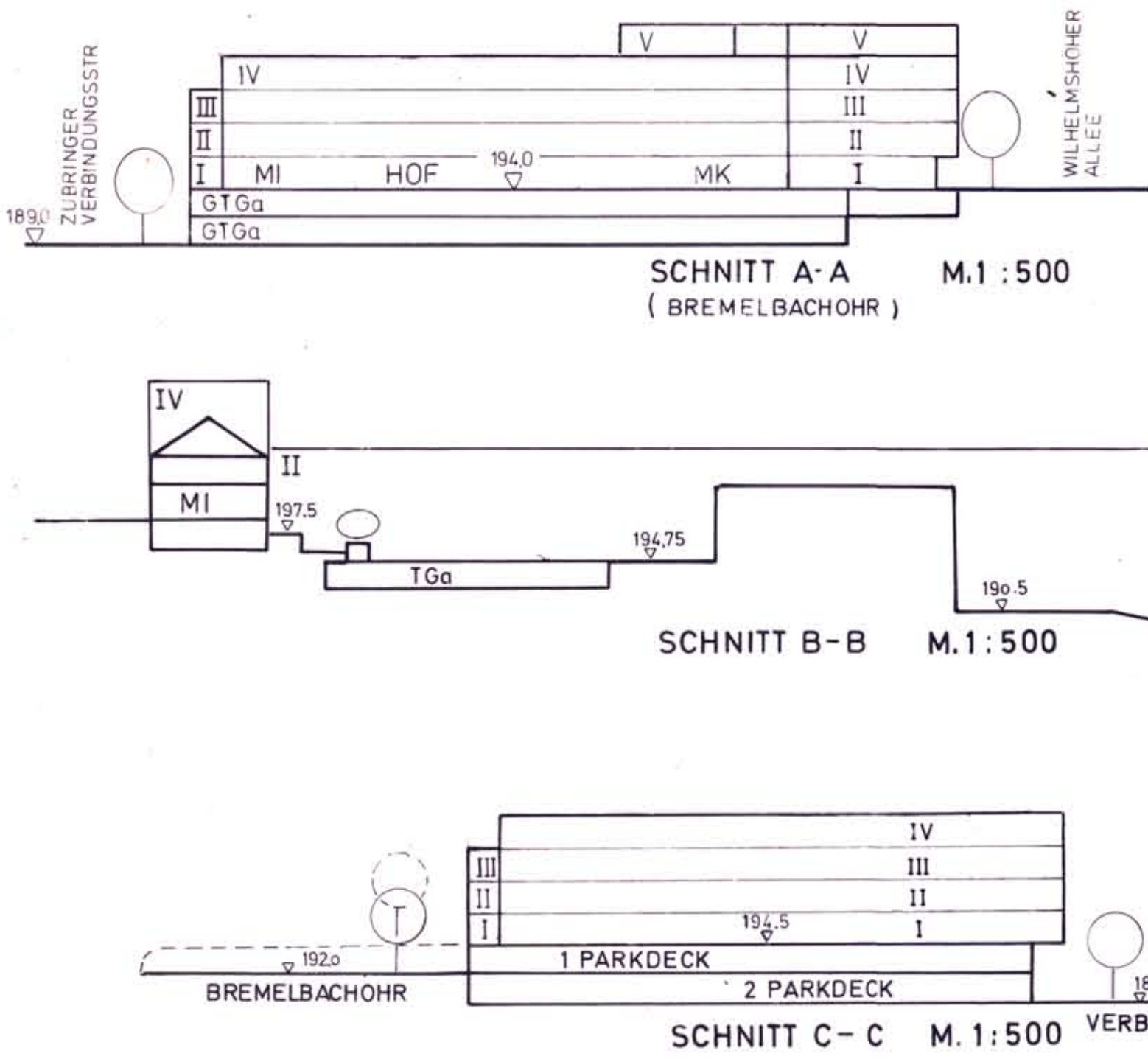


ERLÄUTERENDE SCHNITTE



Festsetzungen durch Text

- Die Fluchtlinienpläne Nr. KA 62 vom 07.02.1960 und Nr. 1335 vom 17.06.1938 sowie 959 und 1245 vom 20.11.1989 verlieren im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ihre Gültigkeit.
- Im MK2 darf die Verkaufsfläche für Einzelhandelsbetriebe insgesamt 3 000 m² nicht übersteigen.
- Im MK2 ist eine Überschreitung der gemäß § 16 (3) 2 BauNVO festgesetzten Geschosshöhe auch innerhalb der 75 %-Lösung § 2 (4) HBO unzulässig. Untergeordnete Bauteile wie Glaskuppeln sind bis zu einer Höhe über 207 m u. NN zulässig.
- In den Kerngebieten MK 1, 3, 4 und 6 sind oberhalb des Erdgeschosses Wohnungen zulässig.
- In den Kerngebieten (§ 7 BauNVO) MK 1, 2, 4, 5 und 6 sind:
 - Vergnügungstätten (Spielhallen) und Diskotheken
 - und Gartenbaubetriebe nicht zulässig.
- In den Mischgebieten (§ 6 BauNVO) MI1 und MI3 sind Einzelhandelsbetriebe, sonstige Gewerbebetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
- Im Allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO) WA1 sind:
 - Betriebe des Behälterbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen nicht zulässig.
- Im WA2 sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
- Die Gemeinschaftstiefgaragen GTGa auf den als MK2 festgesetzten Baugebiet darf nur als zweigeschossige Anlage unterhalb der Höhe 194,5 m ü. NN errichtet werden und höchstens 200 Stellplätze haben. Sie darf gemäß § 21 a Abs. 1 BauNVO nicht auf das zulässige Maß der Nutzung angerechnet werden. Sie hat für alle, insbesondere aber für die im Baugebiet MK2 bereits vorhandenen Einrichtungen an der Wilhelmshöher Allee 256 - 262 die Funktion der Erschließung, Andienung der Läden und der Entsorgung (Müllabfuhr) zu gewährleisten (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, GFL1, GFL2, GF1, GF2). Die innere Organisation der Tiefgarage (z. B. Schranke) ist so vorzusehen, daß Stauraume auf öffentlichen Straßen nicht entstehen können.
- Auf den als MK1, MI1, MK3, MK4, MI3, MK5 und MI2 festgesetzten Baugebieten sind Tiefgaragen mit bis zu zwei Ebenen zulässig, deren Flächen nicht auf das Maß der baulichen Nutzung angerechnet werden müssen.

- In der besonderen Bauweise b (gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO) sind Gebäude mit einer Länge bis zu 70 m (WA1) und 130 m (MK6) zulässig.
- Das Leitungsrecht LI wird zugunsten der Deutschen Bundespost, das Gehrecht G zugunsten der Anlieger des nördlichen Teils des Baugebietes, die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte GFL1 und GFL2 und die Geh- und Fahrrechte GF1 und GF2 zugunsten der Bewohner des gesamten Baugebietes festgesetzt. Diese sind in ihrer Führung nicht genau festgelegt, sondern können an die Erfordernisse der Grundrißgestaltung angepaßt werden (siehe auch Festsetzung durch-Text Nr. 9).
- Nicht überbaute Tiefgaragenbauwerke müssen mit einer mindestens 100 cm dicken Erdschicht überdeckt werden (vegetationsfähiger Boden).
- In den unten genannten Baugebieten müssen von den nicht überbaubaren Flächen möglichst zusammenhängende Freiflächenanteile unversiegelt bzw. vegetationsfähig bleiben, wozu Vorgärten in jedem Falle gehören. Im einzelnen sind dies:
 - WR (70 %), WA1 (70 %), WA2 (80 % davon 30 % mit Gehölzen), MI1 (70 %), MI2 (70 % davon 15 % mit Gehölzen), MI3 (70 %), MK2 (70 %), MK3 (70 %), MK4 25 %, MK6 (70 %).
 Das bedeutet, daß auf diesen Freiflächenanteilen alle Stellplätze und Garagen entsprechend § 12 Abs. 1 - 5 BauNVO sowie alle Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO festgesetzt sind. Befestigungen dieser Flächen sind gemäß § 9 Abs. 20 Baugesetzbuch ebenfalls ausgeschlossen. Auf den restlichen Freiflächenanteilen sind unbedingt notwendige Wirtschaftsflächen, Wege und Stellplätze zulässig, wenn sie mit Rasengittersteinen, wassergebundenen Decken oder Schottertrassen hergestellt werden, und/oder das Pflastermaterial mit einem Fugenanteil von 20 % verlegt wird.

Pro vier Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen. "Auf der mit PF bezeichneten Fläche sind Stellplätze, Nebenanlagen jeglicher Art und Befestigungen für Wege nicht zulässig. Sie muß ausschließlich der Bepflanzung und gärtnerischen Nutzung vorbehalten bleiben." Sie sind flächendeckend mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen nur Laubbäume gepflanzt werden.

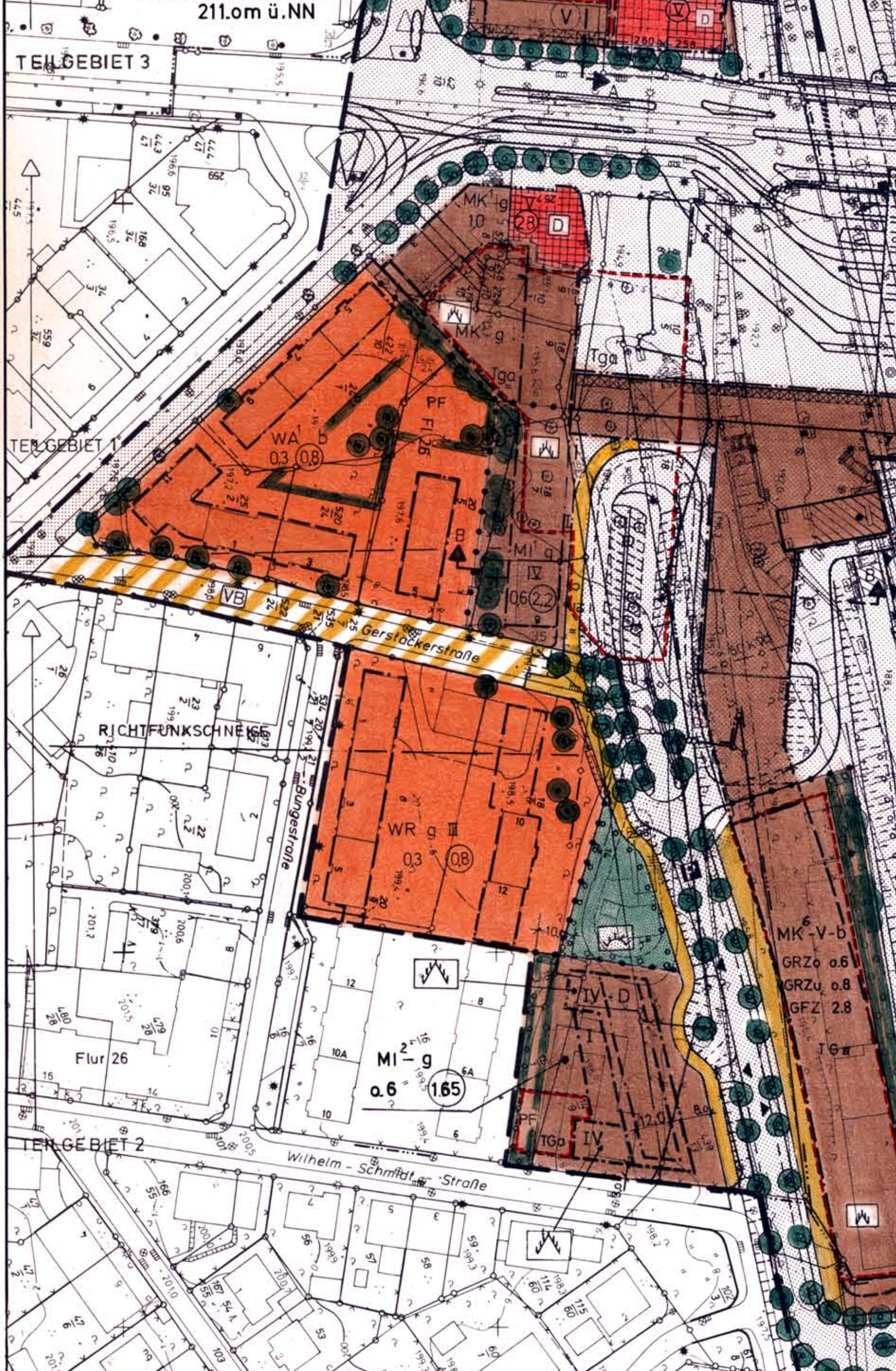
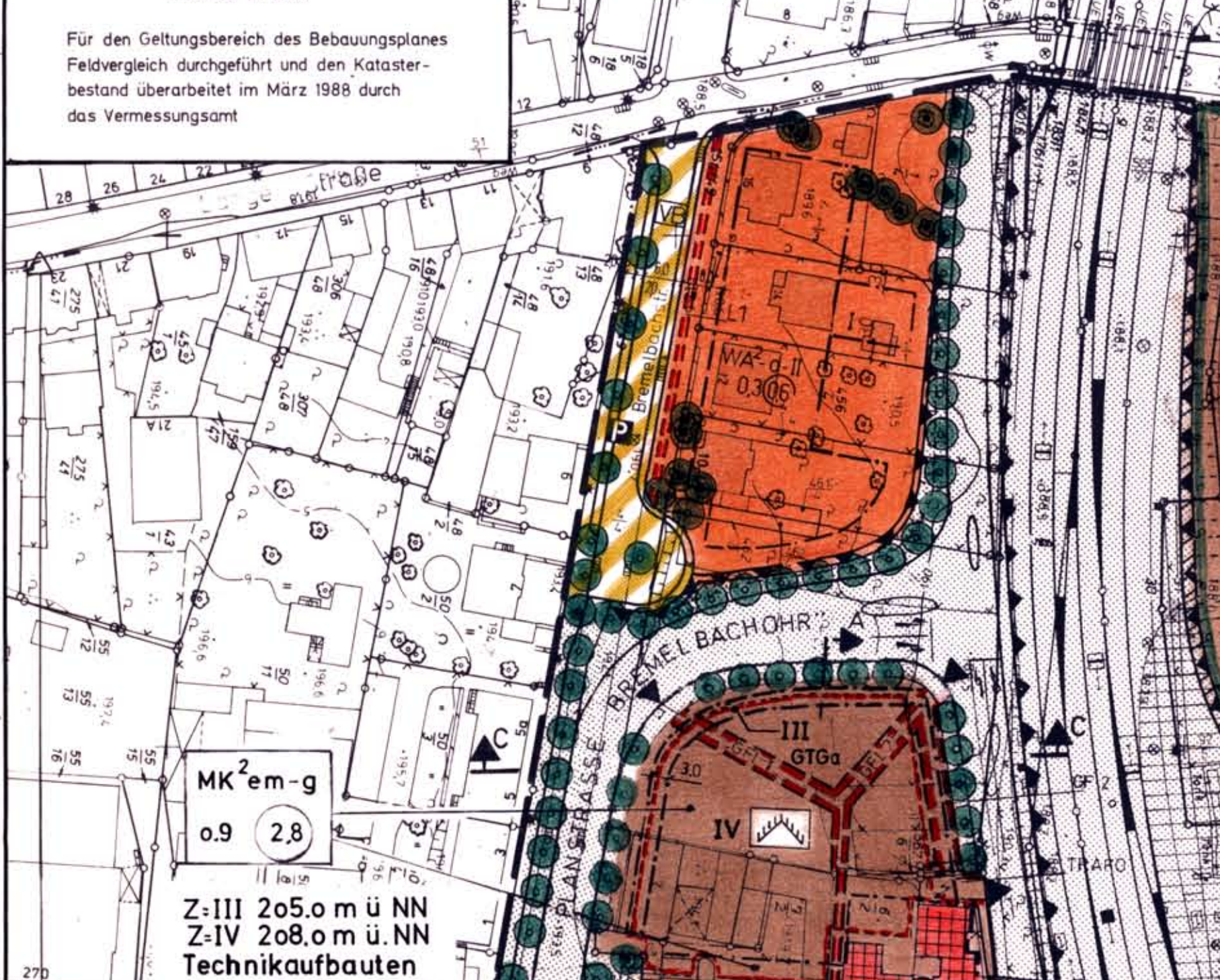
- Die im Plan zwingend vorgeschriebenen Grasdächer der Baugebiete MK2, MK4, MI3 und MK6 müssen vegetationsfähige Erdschichten mit mindestens 15 cm Dicke bei eingeschossigen Gebäuden und 10 cm Dicke für alle mehrgeschossigen Gebäude aufweisen.
- Alle in den MK- und MI- Gebieten zulässigen Gebäude sind mit Flachdach auszuführen. Ausnahmeweise können auch andere Dachformen zugelassen werden, wenn sie im Rahmen einer städtebaulichen Gesamtkonzeption entwickelt werden.
- Die nördliche Fassade des im MK2 zulässigen Gebäudes muß mit selbstklimmenden Pflanzen berankt werden.

- Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 5 Ziffer 1 Baugesetzbuch**
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Anlagen, die unter die Verordnung zur Emissionsbegrenzung von leichtflüchtigen Halogenkohlenwasserstoffen fallen, unzulässig.
 - Beiderseits der Verbindungsstraße bzw. der Bundesbahntrasse werden die angrenzenden Baugebiete als "Lärmbelastete Zone" in einer Tiefe von 70 m festgesetzt. In Gebäuden die auf diesen Baugebieten errichtet werden, müssen städtische Vorkühnungen getroffen werden, die den zu erwartenden Lärmpegel in den Innenräumen unter die zulässigen Höchstwerte senken.
 - In den Gebieten MI2/MK6 und MK3 ist eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 (4) BauNVO nicht zulässig.

Hinweise

- Die Landesanstalt für Bodenforschung empfiehlt für alle Neubauvorhaben im Geltungsbereich sorgfältige Bodenuntersuchungen durchzuführen und ihr die Ergebnisse bekanntzugeben.
- Das Plangebiet liegt im Heilquellenschutzgebiet für die Thermalsole Kassel-Wilhelmshöhe.
- Auf den Gebieten MK2 und MK4 werden vom Wasserwirtschaftsamt Kassel auf den im Plan gekennzeichneten Flächen Verunreinigungen durch Mineralöl und Lösungsmittel vermutet. Vor dem Bau von Gebäuden müssen die nach den Erlassen des Hessischen Ministeriums für Umwelt und Reaktorsicherheit vom 12.01.1987 (St. Anz. S. 225) und vom 07.04.1989 (St. Anz. S. 1204) notwendigen Untersuchungen durchgeführt werden.

Karte der Deutschen Bundesbahn



Die Übereinstimmung der Plandarstellung unter Berücksichtigung der Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung über vorgebrachte Bedenken und Anregungen sowie der Aufstellungs-, Offenlegungs- und Beschlüßverfahren mit dem Original wird bescheinigt.

Kassel, den 22. Dezember 1993

[Signature]
Baudirektor

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- BESTAND, GRENZEN, SONSTIGES**
- VORHANDENE BEBAUUNG
 - MAUER
 - KANALSCHACHT
 - ZAUN
 - FLURGRENZE
 - GEMARKUNGSGRENZE
 - FLURSTÜCKSGRENZE
 - HÖHENPUNKT Ü NN
- FESTSETZUNGEN**
- WR REINE WOHNGEBIETE
 - WA ALLGEMEINE WOHNGEBIETE
 - MI MISCHGEBIETE
 - MK KERNGEBIETE
 - III/III ZAHL D. VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE/ ZWINGEND
 - o.3 GRUNDFLÄCHENZAHL
 - 10 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
 - GRZo GRUNDFLÄCHENZAHL - OBERIRDISCH
 - GRZu GRUNDFLÄCHENZAHL - UNTERIRDISCH
 - o/g OFFENE/ GESCHLOSSENE BAUWEISE
 - b BESONDERE BAUWEISE
- ANDERE ZEICHEN**
- ARKADEN
 - BAUGRENZE
 - BODENVERUNREINIGUNG
 - OK OBERKANTE GEBÄUDE
 - OFFENTL. VERWALTUNGEN
 - STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
 - STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
 - EIN- BZW AUSFAHRT (NUR LKW)
 - EIN- BZW AUSFAHRT
 - OFFENTLICHE PARKFLÄCHE
 - UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLATZE, GARAGEN
 - GTGa GEMEINSCHAFTSTIEFGARAGEN
 - GGa GEMEINSCHAFTSGARAGEN
 - Ga GARAGE
 - DURCHFART
 - UNTERIRDISCHE HAUPTVERSORGUNGSLEITUNG
 - PRIVATE GRUNFLÄCHE
 - STRAUCHER ZU PFLANZEN
 - BAUME ZU ERHALTEN/ ZU PFLANZEN
 - UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR ANPFLANZEN V. BÄUMEN U. STRÄUCHERN (siehe Festst. d. Text Punkt 15)
 - MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (G,FL)
 - FLÄCHEN FÜR AUFSCÜTTUNGEN
 - FLÄCHEN FÜR ABGRABUNGEN
 - STÜTZMAUER, RAUMGITTERWAND
 - SCHALLSCHUTZWAND
 - ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
 - PLANFESTSTELLUNGSBEREICH
 - GRENZE DES RAUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
 - EINZELANLAGE DIE DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGT
 - BAULINIE
 - VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
 - VERKEHRSTRASSE
 - VERKEHRSERHÖHIGER BEREICH
 - DACHBEGRÜNUNG

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

Kassel, den 19. Februar 1991

Stadtvermessungsamt
[Signature]
Vermessungsleiter

Kassel, den 27. August 1990

Der Magistrat
[Signature]
Stadtrat

Der Magistrat
[Signature]
Baudirektor

Als Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuches am 27. 11. 1990.

Kassel, den 20. August 1990

Der Magistrat
[Signature]
Stadtrat

Hat öffentlich ausgelegt gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB vom 27. 8. 1990 bis einschließlich 28. 9. 1990. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekanntgemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 188 vom 5. 8. 1990.

Kassel, den 08. Oktober 1990

Am für Stadtplanung und Stadterneuerung
[Signature]
Bauberrat

Kassel, den 08. Oktober 1990

Der Magistrat
[Signature]
Stadtrat

Anzeigevermerk

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

Verfügung vom 27. März 1994, Az.: 34-KASSEL-44

Regierungspräsidium Kassel
[Signature]
Landesrat

Der mit dem Anzeigevermerk der Aufsichtsbehörde versehenen Bebauungsplan ist gemäß § 12 des Baugesetzbuches vom 08. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253), ortsüblich bekanntzumachen.

Kassel, den 28. März 1994

Der Magistrat
[Signature]
Bürgermeister

Das Anzeigeverfahren wurde bekanntgemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 99 vom 29. April 1994. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden.

Kassel, den 29. April 1994

Der Magistrat
[Signature]
Stadtrat

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253).

BauNVO vom 27. 8. 1990 (BGBl. I S. 1177).

Wohnbauordnungs-Gesetz vom 22. 04. 1993.

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01. 04. 1981 (GVBl. I S. 66).

Planzeichenerklärung vom 30. 07. 1981 (BGBl. I S. 833).

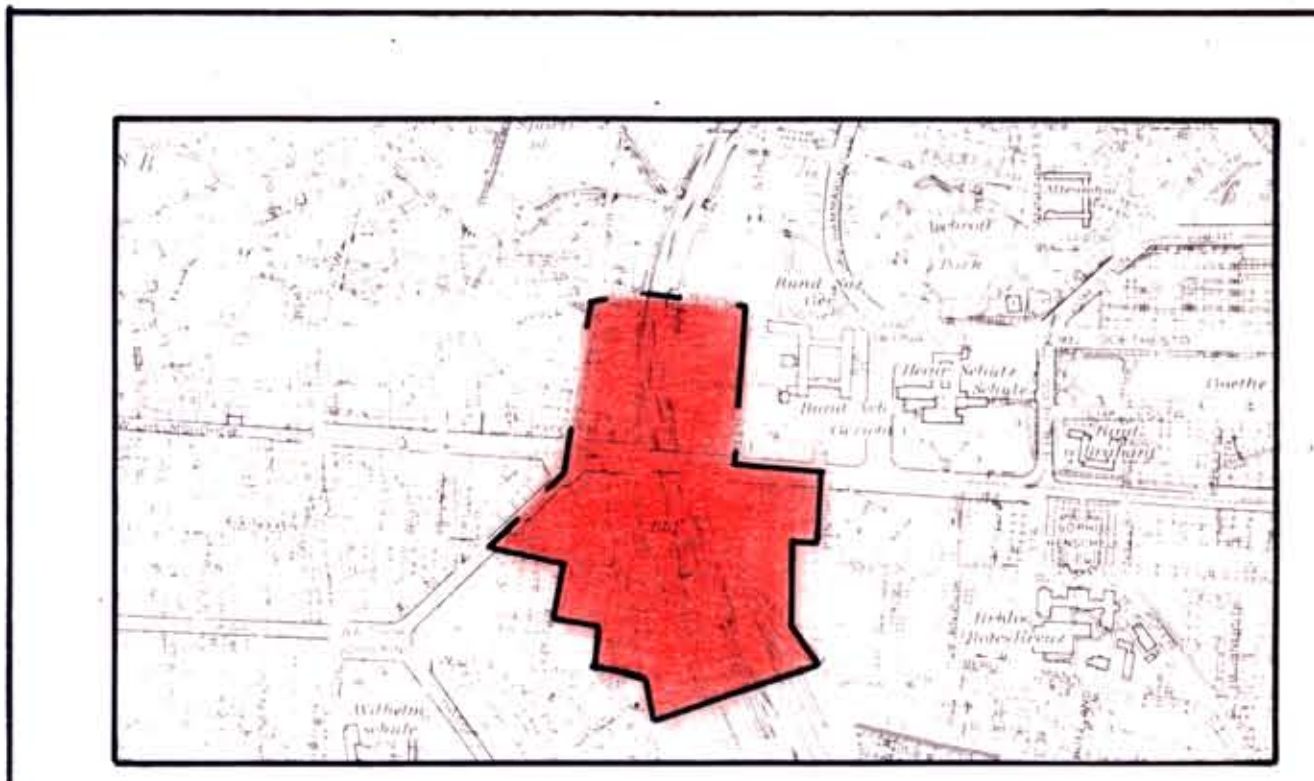
Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28. 01. 1977 (GVBl. I S. 102).

Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch vom 28. 04. 1993.

Hessisches Naturschutzgesetz (HNatG) vom 19. 09. 1980 (GVBl. I S. 309).

Bundesnaturschutzgesetz vom 20. 12. 1976 (BGBl. I S. 3573), in der Fassung vom 27. 4. 1993.

Bundeskleingartengesetz vom 28. 02. 1983 (BGBl. I S. 210).



STADT KASSEL

BEBAUUNGSPLAN

BAHNHOF

KASSEL-WILHELMSHÖHE

M = 1:1000

III / 53

Gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut öffentlich auszulegen in der Zeit vom 25.02.1991 bis einschließlich 28.03.1991

Kassel, den 19. Februar 1991

Der Magistrat
[Signature]
Stadtrat

Hat erneut öffentlich auslegen gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 BauGB vom 25.02.1991 bis einschließlich 28.03.1991. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekanntgemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 37 vom 13.02.1991.

Kassel, den 20. April 1991

Am für Stadtplanung und Stadterneuerung
[Signature]
Bauberrat

Gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut öffentlich auszulegen in der Zeit vom 14.10.1991 bis einschließlich 15.11.1991

Kassel, den 25. September 1991

Der Magistrat
[Signature]
Stadtrat

Hat erneut öffentlich auslegen gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 BauGB vom 14.10.1991 bis einschließlich 15.11.1991. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekanntgemacht in der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 228 vom 01.10.1991

Kassel, den 19. November 1991

Am für Stadtplanung und Stadterneuerung
[Signature]
Bauberrat

Gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut öffentlich auszulegen in der Zeit vom 14.10.1991 bis einschließlich 15.11.1991

Kassel, den 25. September 1991

Der Magistrat
[Signature]
Stadtrat

Hat erneut öffentlich auslegen gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 BauGB vom 14.10.1991 bis einschließlich 15.11.1991. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekanntgemacht in der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 228 vom 01.10.1991

Kassel, den 19. November 1991

Am für Stadtplanung und Stadterneuerung
[Signature]
Bauberrat