1. Grenzen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches [§ 9 (7) BauGB]

Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung

2. Art und Maß der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB]

2.1 Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet [§ 4 BauNVO]

Abweichend von § 4 (3) BauNVO sind folgende Nutzungen unzulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Im WA 2 sind je Wohngebäude max. 9 Wohnungen zulässig. [§ 9 (1) Nr.6 BauGB]

WR — Reines Wohngebiet [§ 3 BauNVO]

Im WR sind je Wohngebäude max. 5 Wohnungen zulässig. [§ 9 (1) Nr.6 BauGB]

MI — Mischgebiet [§ 6 BauNVO]

Abweichend von § 6 (2) Nr. 8 und (3) BauNVO sind Vergnügungsstätten und Tankstellen im Mischgebiet unzulässig.
Einzelhandelsbetriebe sind nur zulässig, soweit sie der Versorgung des Gebietes dienen.
Die Errichtung von Parkhäusern ist im gesamten Gebiet unzulässig mit Ausnahme eines Parkdecks im MI 3 [(§ 12 (6) BauNVO)].

Im MI 3 ist Einzelhandel nur zulässig bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 600 m2 und mit einer Aufteilung in mindestens 3 Einzelläden.

SO–N — Sondergebiet Nahversorgung [§ 11 BauNVO]

Zulässig ist nur Einzelhandel mit Lebensmitteln und Getränken einschließlich Randsortimenten mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.700 m2

SO–T — Sondergebiet Technologie- und Gründerzentrum [§ 11 BauNVO]

Zulässig sind:
- Büro-, Verwaltungs- u. Technologiegebäude (Werkstätten)
- Gewerbebetriebe und Geschäftsgebäude soweit sie im Zusammenhang mit dem TGZ stehen (Ausgründer).

Ausnahmsweise zulässig sind:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die der Hauptnutzung zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Schank- und Speisewirtschaften.

Es sind nur solche Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

SO–D — Sondergebiet Dienstleistung [§ 11 BauNVO]

Zulässig sind:
- Büro-, Verwaltungs- und Geschäftsgebäude.

Ausnahmsweise zulässig sind:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen
die der Hauptnutzung zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke.
Die Errichtung von Parkhäusern ist im gesamten Plangebiet unzulässig [§ 12 (6) BauNVO]

2.1 Maß der baulichen Nutzung

Nutzungsschablone:

Baugebietstyp	Anzahl d. Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Bauweise	Max. Gebäudehöhe

Anzahl der Vollgeschosse:
- II - III = als Mindest- und Höchstmaß
- III = als Höchstmaß
- (III) = zwingend
  Die festgesetzte Anzahl der Geschosse bezieht sich auf die Hauptgebäude, Nebengebäude dürfen unter den Mindestmaßen zurückbleiben.

SG = Staffelgeschoß
Das Staffelgeschoß ist als Vollgeschoß bis maximal 90 % der Geschoßfläche des darunterliegenen Vollgeschosses zulässig.

GRZ = Grundflächenzahl [§ 19 BauNVO]
Soweit zeichnerisch nicht kleinere überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt sind.

(GFZ) = Geschoßflächenzahl [§ 20 (2) BauNVO]

Bauweise:
- g = geschlossene Bauweise [§ 22 (3) BauNVO]
- o = offene Bauweise [§ 22 (2) BauNVO]
- a = abweichende Bauweise [§ 22 (4) BauNVO]
- a1 = sowohl offene als auch geschlossene Bauweise zulässig.
- a2 =offene Bauweise mit einer max. Gebäudelänge von 80 m zulässig

(E) = nur Einzelhäuser zulässig [§ 22 (2) BauNVO]

Maximale Gebäudehöhe:

Höhe in Metern OK:
die festgesetzte First- bzw. Gebäudehöhe bezieht sich auf die Oberkante der vor dem Gebäude liegenden äußeren Gehwegkante (bzw. Verkehrsflächen- kante). Gemessen wird rechtwinklig und mittig zum Gebäude. Ausnahmsweise können für untergeordnete Gebäudeteile geringfügige Abweichungen zugelassen werden.

Höhe in Metern ü. NN:
Die festgesetzte First- bzw. Gebäudehöhe bezieht sich auf die Höhe über Normalnull. Diese Höhe darf an keiner Stelle überschritten werden. Ausnahmsweise können für untergeordnete Gebäudeteile geringfügige Abweichungen zugelassen werden.

3. Überbaubare Grundstücksfläche [§ 9 (1) Nr. 2 BauGB]

Baugrenze [§ 23 (3) BauNVO]

Baulinie [§ 23 (2) BauNVO]
Von der Baulinie darf bis max. 2 m zurückgewichen werden.

Abgrenzung zwischen Baulinie und Baugrenze

4. Verkehrsflächen [§ 9 (1) Nr. 11 BauGB]

Straßenverkehrsfläche (incl. Flächen für Stellplätze innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche und Begrünung innerhalb von Pflanzstreifen)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:

F — Separater Fußweg

VB — Verkehrsberuhigter Bereich

5. Flächen für Nebenanlagen [§ 9 (1) Nr. 4 BauGB]

Fläche für Nebenanlagen

NG — Zweckbestimmung: Nebengebäude

6. Nebenanlagen [§ 9 (1) Nr. 4 BauGB + § 14 BauNVO]

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Außerdem sind Nebenanlagen in den hierfür besonders zeichnerisch festgelegten Flächen zulässig. Innerhalb dieser für Nebenanlagen zeichnerisch festgesetzten Flächen dürfen max. 5 qm Grundfläche je Wohneinheit für Nebenanlagen überbaut werden.
Liegen Wegerechtsflächen innerhalb der für Nebenanlagen festgesetzten Flächen, so sind die Nebenanlagen unmittelbar an der Wegerechtsgrenze zu errichten.

7. Flächen für Stellplätze und Garagen [§ 9 (1) Nr. 4 BauGB]

St — Fläche für Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder.

St-CP — Fläche für Stellplätze und begrünte Car-Ports. Mindestens 50 % der Stellplätze sind mit begrünten Car-Ports zu überbauen

St-PD — Fläche für ein Parkdeck

8. Stellplätze [§ 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB]

Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind in den WA, im MI 3, im SO-TZ und im SO-N nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, sowie auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Werden sie zwischen Erschließungsbegrenzungslinie und vorderer Hauskante errichtet, so sind sie in diesem Bereich auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Im WR und WA2 (Hangkante) sind die o. g. Anlagen unzulässig.
Im MI und SO-D sind sie im übrigen generell zulässig.
Je 4 Stellplätze ist ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum, Mindeststammumfang 12-14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Die Car-Ports innerhalb der Fläche "St-CP" sind mit begrünten Dächern und vollständiger Begrünung der Seiten- und Rückfronten zu errichten.
Die Fahrbahnoberfläche des Parkdecks innerhalb der Fläche "St-PD" darf eine Höhe von 208,25 m ü.NN nicht überschreiten.

9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte [§ 9 (1) Nr. 21 BauGB]

Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit

GFL — Leitungsrecht, Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

GFL — Leitungsrecht, Gehrecht (einschl. Radfahrrecht) zugunsten der Allgemeinheit, Fahrrecht zugunsten der Anlieger

GFL — Leitungsrecht, Gehrecht zugunsten der Anlieger

GFL — Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers

Von den im Plan dargestellten Trassen kann aufgrund örtlicher Gegebenheiten oder der konkreten Grundstücksteilung bis zu 2 m abgewichen werden.

10. Grünflächen [§ 9 (1) Nr. 15 BauGB]

Grünfläche

Zweckbestimmung:

private Grünfläche: Sportplatz

VS — öffentliche Grünfläche: Verkehrsschulgarten

VG — öffentl. Grünfläche: Verkehrsbegleitgrün

VG-H — öffentl. Grünfläche: Verkehrsbegleitgrün/ Heckenpflanzung

11. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. [§ 9 (1) Nr. 25 BauGB]

Zu erhaltender Baum

Anzupflanzender Baum

Vom festgesetzten Pflanzstandort kann in einem Radius bis zu 1,5 m abgewichen werden. Die festgesetzten Baumstandorte im öffentlichen Straßenraum sowie im Bereich des geplanten Verkehrsschulgartens sind bei der Vorlage der Ausführungsplanung entsprechend anzupassen. Abgängige Bäume sind zu ersetzten.

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern. Die Fläche ist fachgerecht zu pflegen. Neupflanzungen sowie eine Umwandlung der Rasenflächen in Wiesenflächen sind zulässig.

12. Sonstige Planzeichen

Bestehende Gebäude

Flurstücksgrenze

100/4 — Flurstücksnummer

-A 1- — Bezeichnung der Planstraßen

13. Nachrichtliche Übernahmen

(L) — Grenze des Landschaftsschutzgebietes

Richtfunkschneise

Niederschlagswasser [§ 87 (2) Nr. 3 HBO]

Zugangs- und Zufahrtsflächen, Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten, sowie Hofflächen sind wasserdurchlässig herzustellen.
Das von den Dachflächen abfließende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und zu verwenden. Dies gilt nicht für Gebäude mit begrünten Dächern mit einem Abflußbeiwert von max. 0,3.

Grundstücksfreiflächen [§ 87 (1) Nr. 5 HBO]

In den Wohngebieten sind mind. 40 %, in den Misch- und Sondergebieten mind. 20 % der Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
In den Wohngebieten sind je angefangene 150 m², in den Misch- und Sondergebieten je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum, Mindeststammumfang 12-14 cm bzw. Pflanzgröße > 150-200 cm Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Alternativ hierzu kann anstelle eines Baumes 10 m Hecke angepflanzt werden.
Vorhandene oder für Stellplätze zu pflanzende Bäume sind anrechenbar.
Der Anteil an heimischen Nadelgehölzen darf 5 % nicht übersteigen, auf nichtheimische Nadelgehölze ist zu verzichten.

Fassaden- und Dachbegrünung [§ 87 (1) Nr. 5 HBO]

Öffnungslose Fassadenabschnitte von über 3,50 m Länge sind mit mind. einer Kletter- oder Rankpflanze pro 3 lfd. m. zu begrünen.
Dachflächen von Neubauten sind mit lebenden Pflanzen zu begrünen. Sind Dachflächenbegrünungen nicht möglich (z. B. Steildächer) so ist eine gleichwertige Begrünung auf dem Grundstück vorzusehen.
Dächer von Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind mit mind. 1,5 m dicker vegetationsfähiger Erdüberdeckung abzudecken und dauerhaft zu bepflanzen.

Einfriedungen [§ 87 (1) Nr. 3 HBO]

Die Grundstücke sind zur öffentlichen Verkehrsfläche bzw. zu Flächen mit Fahrrechten einzufrieden. Einfriedungen aus lebenden Pflanzen (Hecken) sind bis zu einer Höhe von max. 1,60 m zulässig. Sonstige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig.
Ausnahmen können zugelassen werden, wo aufgrund von Stellplatz und Zufahrtsanordnung keine sinnvollen Einfriedungen möglich sind.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch
(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.Aug. 1997 (BGBl. I S. 2141)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBL. I S.132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBL. I S.466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts
(Planzeichenverordnung 1990-PlanV 90) vom 18. Dez. 1990 (BGBL. I S.58)

Bundesnaturschutzgesetz
(BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Sept.1998 (BGBl. I S. 2994)

Hessisches Naturschutzgesetz
(HENatG) in der Neufassung vom 16. April 1996 (GVBl. II 881-17 S. 145)

Hessische Bauordnung
(HBO) in der Fassung vom 20. Dez. 1993 (GVBL. I S.655), zuletzt geändert am 27. Feb. 1998 (GVBl. I. S. 34)

Planzeichnen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte erstellten städtischen Kataster durch das Stadtvermessungsamt. (Verm. St. nach § 6 Abs. 1 Nr. 3 Kat. Ges.).
Kassel, den 26.08.1996
Stadtvermessungsamt
gez. Orteseifen
Vermessungsdirektor

Aufgestellt.
Kassel, den 02.10.1996
Amt für Stadtplanung und Stadtentwicklung
Der Magistrat
gez. Barthel
Stadtrat
gez. Spangenberg
Baudezernat

Als Bebauungsplan Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuches am 16.12.1996
Kassel, den 09.01.1997
Die Stadtverordnetenversammlung
gez. i.V. Hans-Otto Bäumer
Stadtverordnetenvorsteher

Öffentlich ausgelegen in der Zeit vom 10.02.1997 bis einschließlich 11.03.1997
Kassel, den 04.02.1997
Der Magistrat
gez. Barthel
Stadtrat

Hat öffentlich ausgelegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB vom 13.02.97 bis einschließlich 11.03.97 Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekanntgemacht in der Staatsanzeiger für Hessen Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 25 vom 30.01.97
Kassel, den 12.03.1997
Amt für Stadtplanung und Stadtentwicklung
i. Techn. Angestellter

Gemäß § 3 Abs. 3, Satz 1 BauGB erneut öffentlich auszulegen in der Zeit vom 17.02.1997 bis einschließlich 20.02.1998.
Kassel, den 19.12.1997
Der Magistrat
Stadträtin

Hat erneut öffentlich ausgelegen gem. § 3 Abs. 3, Satz 1 vom 19.01.1998 bis einschließlich 20.02.1998. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekanntgemacht in der Staatsanzeiger der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 5 vom 27.01.1998
Kassel, den 23.02.1998
Planungsamt
i. Techn. Angestellter

Gemäß § 3 Abs. 3, Satz 1 BauGB erneut öffentlich auszulegen in der Zeit vom 17.04.2000 bis einschließlich 18.05.2000.
Kassel, den 14.04.2000
Der Magistrat
Stadtrat

Hat erneut öffentlich ausgelegen gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 Bau GB vom 17.04.2000 bis einschließlich 18.05.2000. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekanntgemacht in der Staatsanzeiger für Hessen Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 20 vom 15.04.2000.
Kassel, den 22.05.2000
Techn. Angestellter

Als Satzung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BauGB am 06.11.2000
Kassel, den 8.11.2000
Die Stadtverordnetenvorsteherin

Der von der Stadtverordnetenversammlung mit Satzung beschlossene Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs.3 des BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) ortsüblich bekanntzumachen.
Kassel, den 21.11.2000
Oberbürgermeister

Die Satzungsbeschluß wurde bekanntgemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 277 vom 28.11.2000
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden.
Kassel, den 28.11.2000
Der Magistrat
Stadtrat

STADT KASSEL

BEBAUUNGSPLAN WIEGANDSBREITE

- ENTWURF -

WOHNSTADT
STADTENTWICKLUNGS- UND WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT HESSEN MBH
WOLFSSCHLUCHT 18 34117 KASSEL TEL. 0561/10010

Stand: 06. 04. 2000

Maßstab 1 : 500

BEARBEITUNG : DIPL. ING. S. FRANK, DIPL. ING. J. HERZBRUCH

III/56A