



Planzeichen und Festsetzungen

- Grenzen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung
- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
 - 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
 - WR** Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
 - Im WR 1 sind je Wohngebäude max. 9 Wohnungen zulässig. Im WR 3 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 Vergnügungstätten und Tankstellen im Mischgebiet unzulässig. Es sind ausschließlich Einzelhandelsbetriebe zulässig, die der Versorgung des Gebietes dienen.

Die Errichtung von Parkhäusern ist im gesamten Bebauungsplangebiet unzulässig (§ 12 (6) BauNVO).
Anlagen, die unter die "Verordnung zur Emissionsbegrenzung leichtflüchtiger Halogenkohlenwasserstoffe" (2. BImSchG) fallen sind im gesamten Bebauungsplangebiet unzulässig.

Nutzungsschablone:

Baugebietstyp	Anzahl d. Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Bauweise	Max. Gebäudehöhe

Anzahl der Vollgeschosse:
II bis III = als Mindest- und Höchstmaß
III = zwingend

Die festgesetzte Anzahl der Geschosse bezieht sich auf die Hauptgebäude, Nebengebäude dürfen unter den Mindestmaßen zurückbleiben.

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 offen als auch geschlossene Bauweise zulässig.
a2 = offene Bauweise mit einer max. Gebäudelänge von 80 m zulässig.
a3 = offene Bauweise mit einer max. Gebäudelänge von 60 m zulässig.

△ = nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)

Maximale Gebäudehöhe
Höhe in Metern OK
Die festgesetzte Gebäudehöhe bezieht sich auf die Oberkante der vor dem Gebäude liegenden äußeren Gehwegkante (bzw. Verkehrsflächenkante), gemessen wird rechtswinkelig und mittig zum Gebäude. Diese Höhe darf an keiner Stelle überschritten werden. Ausnahmeweise können für untergeordnete Gebäudeteile geringfügige Abweichungen zugelassen werden.

Im WA7 und MI1 ist eine Unterschreitung der Abstandsfläche zur bzw. durch die bestehende Bebauung zulässig. Bei Neubauung im MI1 bleiben die Abstandsregelungen gem. HBO unberührt.
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**
 - Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
 - Baulinie (§ 23 (2) BauNVO)
Von der Baulinie darf bis max. 2,00 m zurückgewichen werden.
 - BL Abweichung von der Baulinie ist unzulässig.
 - — Begrenzung zwischen Baugrenze und Baulinie
- 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
 - F+R Separater Fuß- und Radweg
 - VB Verkehrsberuhigter Bereich
- Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**
 - Fläche für Nebenanlagen
 - NG Zweckbestimmung: Nebengebäude
- Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**
 - Fläche für Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen, Abstellplätze für Fahrräder.
- Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB + § 14 BauNVO)**

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Außerdem sind Nebenanlagen in den hierfür besonders zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig. Innerhalb dieser für Nebenanlagen zeichnerisch festgelegten 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.
- Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)**

Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind in den WA und im WR2 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Werden sie zwischen Erschließungsbegrenzungslinie (Verkehrsfläche oder Fahrrechtfläche) und vorderer Hauskante errichtet, so sind sie in diesem Bereich auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im WR1 und WR3 (Hauptkante) sind die o.g. Anlagen unzulässig. Im MI sind sie generell zulässig. Je 4 Stellplätze ist ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum, Mindeststammumfang 12 - 14 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Baumscheiben müssen eine Fläche von mindestens 4 qm aufweisen.

M 1:500

9. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

- Gemeinbedarfsfläche
- Zweckbestimmung: sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtung

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

- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung: Parkanlage

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

- Leitungsrecht, Fahrrecht zugunsten der Anlieger, Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
 - Leitungsrecht, Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
 - Leitungsrecht, Gehrecht zugunsten der Anlieger
- Von den im Plan dargestellten Trassen kann aufgrund örtlicher Gegebenheiten oder der konkreten Grundstücksverteilung bis zu 2 m abgewichen werden.

12. 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 sind bei Vorlage der Ausführungsplanung entsprechend anzupassen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

13. Sonstige Planzeichen

- Bestehende Gebäude
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- -A 7- Bezeichnung der Planstraßen
- Grenze des Landschaftsschutzgebietes

Festsetzungen gemäß HBO

- 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 begrüntem Dach mit einem Abfließwert von max. 0,3.
- Grundstücksfreiflächen (§ 87 (1) Nr. 5 HBO)**

In den Wohngebieten sind mind. 40% der Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. In den Wohngebieten sind je angefangene 150 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 m² Heck 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 lfm. zu begrünen. Im MI1 ist zusätzlich an der Ostseite soweit als möglich eine Fassadenbegrünung vorzusehen.
Dachflächen von Neubauten sind mit lebenden Pflanzen extensiv zu begrünen. Werden Dächer aus technischen oder sonstigen Gründen nicht begrünt, so ist ein Ausgleich auf den Grundstücken vorzunehmen und nachzuweisen. Anrechenbare Dachfläche ist die Grundfläche des Gebäudes.
Dächer von Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind mit mind. 1,50 m dicker vegetationsfähiger Erdbedeckung 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. Außer Stützmauern sind Mauern als Einfriedungen unzulässig.
Ausnahmen können zugelassen werden, wo aufgrund von Stellplatz- und Zufahrtssituation keine sinnvollen Einfriedungen möglich sind.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. 08. 1997 (BGBl. I S. 2141)

Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Neufassung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622)

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

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

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Art. 5 Investitions erleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 455)

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20. Dez. 1993 (GVBl. I S. 655)

Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der flutenden einheitsmäßigen Kartennetze durch die Stadtvermessungsamt (Vlrm. St. Nr. 8 Abs. 1 Nr. 3 Kat. Ges.)	Aufgestellt
Kassel, den 26. 08. 1996	Kassel, den 02. 10. 1996
gez. Ortsleiter Vermessungsamt	Der Magistrat gez. Barthel Stadtrat
Als Bebauungsplan-Erweiterung in der Zeit vom 10. 02. 1997 bis einschließlich 11. 03. 1997	Öffentlich auszugeben in der Zeit vom 10. 02. 1997 bis einschließlich 11. 03. 1997
Kassel, den 09. 01. 1997	Kassel, den 04. 02. 1997
Der Magistrat Stadtrat	Der Magistrat gez. Barthel Stadtrat
Hier öffentlich auszugeben gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB vom 10. 02. 1997 bis einschließlich 11. 03. 1997. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht in der Staatsanzeiger-Kasseler der Hessisch-Niederrheinischen Allgemeinen Nr. 30 vom 30. 01. 1997.	Gemäß § 3 Abs. 3, Satz 1 BauGB erneut öffentlich auszugeben in der Zeit vom 10. 02. 1997 bis einschließlich 30. 01. 1998.
Kassel, den 12. 03. 1997	Kassel, den 19. 12. 1997
Der Magistrat Stadtrat	Der Magistrat gez. M. Hübisch Stadtrat
Hier erneut öffentlich auszugeben gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 BauGB vom 10. 02. 1997 bis einschließlich 30. 01. 1998. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht in der Staatsanzeiger-Kasseler der Hessisch-Niederrheinischen Allgemeinen Nr. 30 vom 30. 01. 1997.	Gemäß § 3 Abs. 3, Satz 1 BauGB erneut öffentlich auszugeben in der Zeit vom 10. 02. 1997 bis einschließlich 30. 01. 1998.
Kassel, den 23. 02. 1998	Kassel, den 26. 10. 2000
Der Magistrat Stadtrat	Der Magistrat Stadtrat
Hier erneut öffentlich auszugeben gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 BauGB vom 10. 02. 1997 bis einschließlich 30. 01. 1998. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht in der Staatsanzeiger-Kasseler der Hessisch-Niederrheinischen Allgemeinen Nr. 25 vom 03. 11. 2000.	Als Satzung beschlossen durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB am 22. 08. 2002
Kassel, den 18. 12. 2000	Kassel, den 10. 09. 2002
Der Magistrat Stadtrat	Der Magistrat Stadtrat
Der von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 des BauGB vom 27. 08. 1997 (BGBl. I S. 2141), unbeschadet der	Das Satzungsbeschlussverfahren ist bekannt gemacht in der Staatsanzeiger-Kasseler der Hessisch-Niederrheinischen Allgemeinen Nr. 03. 11. 2002. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden.
Kassel, den 31. 10. 2002	Kassel, den 08. 11. 2002
Der Magistrat Stadtrat	Der Magistrat Stadtrat



**STADT KASSEL
BEBAUUNGSPLAN
WIEGANDSBREITE**

WOHNSTADT
STADTENTWICKLUNGS- UND
WOHNUNGSBAUGESSELLSCHAFT HESSEN/MI
WOLFFSBÜCHLICH 18 3411 KASSEL TEL. 056110010

Stand: 18. 10. 2000

Maßstab: 1:500

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

III/56B