



Vermessungsamt Stadt Kassel  
 Stadtgrundkarte - Topographie  
 M 1:1000  
 Kartographisches  
 Grundlagen:  
 - Digitale photogrammetrische Luftbildauswertung auf der Grundlage des Bildfluges vom 11.04.1992 durch die Herco Luftbild GmbH, Völkster, im Auftrag des Vermessungsamtes der Stadt Kassel.  
 - Terrestrische Topographiemessung im öffentlichen Straßensbereich durch das Ingenieurbüro Krieger-Schäfer, Krefeld, im Auftrag der Sibel-Aerco AG, Kassel, 1990.  
 Kartasternachweise:  
 Montage der Karten Waltershausen Fl.2, Fl.3  
 2986-4344-2987-24, 3028-3334, 4344  
 3087-1172, -1914, -2122, -2324  
 Anpassung an Topographisches  
 Juni 1997

- Planzeichen**
- Grünflächen
  - Private Grünfläche - Freizeitanlagen
  - Öffentliche Grünfläche
  - Verkehrsflächen
  - Straßenverkehrsfläche
  - Private Verkehrsfläche - Fußweg
  - Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
  - Sträucher zu pflanzen
  - Baum zu erhalten
  - Nr. der Gartengebiete
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
  - Nachrichtliche Übernahmen mit rechtlichen Bindungen
  - Landschaftsschutzgebiet Zone I
  - Landschaftsschutzgebiet Zone II
  - Gasdruckleitung
  - Heilquellenschutzgebiet, geplant

**Festsetzungen durch Text**

**1. Festsetzungen für Grünflächen**

**§ 9 (1) Nr. 3, Nr. 15 BauGB**

(1) Die privaten Grünflächen werden als Freizeitanlagen festgesetzt.

(2) Die Mindestgröße der Gartenparzellen für den Bereich III 5-4 wird festgesetzt auf 300 m<sup>2</sup>, für die Bereiche III 5-2 und III 5-3 auf 500 m<sup>2</sup>, wenn diese mit Lauben oder sonstigen Gebäuden bebaut sind.

**2. Art und Maß der baulichen Nutzung**

**§ 9 (1) Nr. 1 in Verbindung mit § 16 (2) Nr. 1 BauNVO für die Laubengröße**

(1) Auf den festgesetzten privaten Grünflächen (Freizeitanlagen) sind nur bauliche Anlagen zulässig, die dem festgesetzten Zweck der Grünfläche dienen. Wohnmäßige und gewerbliche Nutzungen sind unzulässig.

(2) Pro Gartenparzelle dürfen sämtliche Lauben einschließlich Klosett und Freisitz 18 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

(3) Die Errichtung von Lauben an der seitlichen Parzellengrenze ist zulässig, wenn eine weitere Gartenparzelle angrenzt. Im übrigen ist ein Mindestabstand zur Parzellengrenze von 2 m einzuhalten.

**3. Sonstige Festsetzungen**

**§ 9 (1) Nr. 1, Nr. 2, Nr. 13, Nr. 20, Nr. 25 BauGB**

(1) Zulässig sind ebenerdige und erdgeschossige Lauben.

(2) Die maximale Firsthöhe der Lauben wird auf höchstens 3,5 m festgesetzt. Dachüberstände außerhalb des überdachten Freisitzes dürfen 0,5 m nicht überschreiten.

(3) Die Installation von Duschen und Spültoiletten ist unzulässig. Als Toiletten sind Kompost- oder Streuklosetts zulässig, ausschließlich.

(4) In den Gartengebieten Nr. III 5-2 und 5-3 ist je angefangene 150 m<sup>2</sup> Gartenfläche ein Obstbaum oder ein einheimischer Laubbaum (Halb- oder Hochstamm) zu pflanzen und zu unterhalten. Vorhandene Bäume werden angerechnet.

(5) Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in einer Breite von 10 m, gemessen von der Uferoberkante des Neuen Wasserfallgrabens, dient der Entwicklung einer standorttypischen Ufervegetation (Uferstaudenfluren und -gehölze). Eine gärtnerische Nutzung und Nadelgehölze sind nicht zulässig.

**4. Festsetzungen gemäß § 9 (6) BauGB in Verbindung mit § 87 (1) Nr. 5 HBO**

(1) Unterkellerungen von Lauben sind unzulässig. Neubauten sind ausschließlich in Holzbauweise auszuführen.

(2) Ortsfeste Kamine und Feuerstätten sowie fest installierte Schwimmbäder sind unzulässig.

(3) Das Abstellen von Fahrzeugen, Booten, Campingwagen, die Errichtung von Garagen u.ä. sowie das Lagern von Baumaterial auf den Gartenparzellen ist unzulässig.

(4) Wege und sonstige zu befestigende Grundstücksflächen sind so herzustellen, daß Regenwasser versickern kann (z.B. in Form wassergebundener Decken, Pflasterbelägen mit Rasenfugen, Schotterrasen).

(5) Zur Einfriedung sind Hecken und Zäune zulässig. Zwischen den Parzellen und zu inneren Erschließungswegen dürfen sie eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Zäune müssen dabei einen Mindestbodenabstand von 10 cm aufweisen.

(6) Als äußere Einfriedung sind Zäune bis zu einer Höhe von 1,50 m mit einem Mindestbodenabstand von 10 cm zulässig. Die äußere Einfriedung der Gartengebiete ist als Laubgehölzhecke aus standortgerechten Arten herzustellen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten (zu verwendende Arten siehe Pflanzliste unter Hinweise).

(7) Nadelgehölze sind in den einzelnen Gärten nur zulässig, wenn sie in ausgewachsenem Zustand eine Höhe von 3,5 m nicht überschreiten oder durch Schnitt auf diese Höhe begrenzt werden.

**Hinweise:**

(1) Für den vorhandenen Baumbestand ist die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel in der jeweils zum Zeitpunkt der letzten Offenlage gültigen Fassung maßgeblich.

(2) **Pflanzliste:**

Zum Anpflanzen von Laubgehölzhecken können folgende Arten verwendet werden:

Acer campestre.....	Feldahorn
Berberis vulgaris.....	Berberitze
Carpinus betulus.....	Hainbuche
Cornus sanguinea.....	Hartfrieel
Corylus avellana.....	Haselnuß
Crataegus monogyna.....	Weißdorn
Euonymus europaeus.....	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare.....	Liguster
Lonicera xylosteum.....	Heckenkirische
Sambucus nigra.....	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus.....	Schneeball

**§ 44 (2) HWG**

Soweit eine Grundwasserbenutzung (z.B. Gartenbrunnen) beabsichtigt ist, bedarf es der vorherigen Anzeige gegenüber der Stadt Kassel als Untere Wasserbehörde.

**Nachrichtliche Übernahmen mit rechtlichen Bindungen**

Der Uferbereich des Neuen Wasserfallgrabens in einer Breite von 10 m untersteht dem besonderen Schutz des § 68 HWG und der LSG-Verordnung der Stadt Kassel. Die Errichtung baulicher Anlagen ist hier nicht zulässig.

Der Ufergehölzbestand entlang des Neuen Wasserfallgrabens untersteht dem besonderen Schutz des § 23 HENatG. Eingriffe oder Handlungen, die zu seiner Zerstörung oder erheblichen Beeinträchtigung führen, sind unzulässig.

Unter der Straße Am Wasserfallgraben verläuft eine Gasdruckleitung der Städtischen Werke. Nach der entsprechenden technischen Richtlinie ist in einem Streifen von 2,5 m Breite beiderseits der Leitungstrasse die Errichtung von Gebäuden und die Pflanzung größerer Gehölze nicht zulässig.

**Besondere Hinweise für Bombenabwurfgebiete (Gartengebiet Nr. III 5-4)**

(1) Fundamente dürfen nicht mehr als einen Spaten (max. 30 cm) tief in den Boden eingreifen.

(2) Die Bodenbearbeitung wird auf eine Spatentiefe (max. 30 cm) begrenzt.

(3) In kampfmittelbelasteten Gebieten ist eine Grundwasserbenutzung nicht zulässig.

(4) Das Verlegen von Leitungen und Rohren zur Ver- und Entsorgung ist unzulässig (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB).

**Rechtsgrundlagen**

- (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- Baugesetzbuch Hessische Bauordnung (HBO) vom 20.12.1993 (GVBl. I S. 655)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. 1992 I S. 534), zuletzt geändert am 17.10.1996 (GVBl. I S. 454)
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert am 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) vom 16.04.1996 (GVBl. I S. 145)
- Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 22.01.1990 (GVBl. II 85 - 7), zuletzt geändert am 23.07.1997 (GVBl. II 85 - 7)

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

Kassel, den 28.05.1999

Städt. Vermessungsamt  
 Techn. Angestellter

Aufgestellt,

Kassel, den 31.05.1999

Der Magistrat  
 Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung  
 Stadtrat  
 Techn. Angestellter

Als Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 3 Abs.2 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuches am 13.12.1999

Kassel, den 04.04.2000

Die Stadtverordnetenversammlung  
 Stadtverordnetenvorsteherin

Kassel, den 03.05.2000

Als Satzung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BauGB am 27.01.2003

Kassel, den 28.06.2000

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung  
 Stadtverordnetenvorsteherin

Kassel, den 29.01.2003

Die Stadtverordnetenversammlung  
 Stadtverordnetenvorsteherin

Anzeigevermerk

Der mit dem Anzeigevermerk der Aufsichtsbehörde versene Bebauungsplan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141) ortsüblich bekanntzumachen.

Kassel, den 13.05.2003

Der Magistrat  
 Bürgermeister

Das Anzeigeverfahren wurde bekanntgemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr.16 vom 20.01.2004. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden.

Kassel, den 22.01.2004

Der Magistrat  
 Stadtrat

**Bebauungsplan**

**Kassel Nr. III 5-2, 5-3 und 5-4**

**'Am Neuen Wasserfallgraben'**

**M 1 : 1000**

**Magistrat der Stadt Kassel**

**Umwelt- und Gartenamt**

1999

bearbeitet im Auftrag durch:

**PLAN ETAGE**  
 Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung  
 Sickingenstraße 10  
 34117 Kassel