

Die Übereinstimmung der Plandarstellung unter Berücksichtigung der Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung über vorgebrachte Bedenken und Anregungen sowie der Aufteilungs-, Offenlegungs- und Beschlüßvermerke mit dem Original wird bescheinigt.  
Kassel, den 21. Juli 1994

Technischer Angestellter

RECHTSGRUNDLAGEN  
Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.03.1990 (BGBl. I S. 1271)  
Historische Gemeindefestsetzung (HGO) in der Fassung vom 01.04.198 (GVBl. I S. 66)  
Planischerverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 541)  
Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 (GVBl. I S. 102)  
Hessisches Naturschutzgesetz (HNSchG) vom 19.09.1980 (GVBl. I S. 309)  
Mahnungsgesetz zum Baugesetzbuch vom 28.4.1993  
Investitionsförderungs- und Wohnbauförderungsgesetz vom 22.4.1993  
Bundesdenkmalgesetz in der Fassung vom 12.03.1987 zuletzt geändert am 22.4.1993  
Bundeskleingartengesetz vom 28.02.1983 (BGBl. I S. 210)

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

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

<b>BESTAND, GRENZEN SONSTIGES</b>	
	Flurstücksgrenze
	Flurstücksgrenze
	Flurgrenze
	Fl. 50 Flurnummer
	Böschung
	Wassereintlauf / Kanal
	Mauer
	Zaun
<b>FESTSETZUNGEN</b>	
	Allgemeines Wohngebiet
	Mischgebiet
	Kerngebiet
	Grundflächenzahl
	Geschoßflächenzahl
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
	max. zulässige Traufhöhe
	max. zulässige Firsthöhe
	max. zulässige Höhe der Gebäufteile
	Baulinie
	Baugrenze
	Straßenverkehrsfläche
	Ein- bzw. Ausfahrt
	Bäume zu pflanzen
	Bäume zu erhalten
	Gesamtanlage
	Denkmalschutz
	Einzelanlagen, unbewegliche Kulturdenkmale die dem Denkmalschutz unterliegen

<b>FESTSETZUNGEN DURCH TEXT</b>	
	vorhandene Bebauung
	vorhandene Geschößzahl
	Höhenangabe mü. NN
	Trafostation
	geschlossene Bauweise
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Laubholzhecke
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
	Stellplätze
	Tiefgarage
	Gemeinschaftstiefgarage
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsflächen zu belastende Flächen (G, F, L)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
	Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete, bzw. des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes
	Lärmbelastete Zone

Bei Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) des Baugrundstückes, unter dessen Geländeoberfläche die TGA ganz oder teilweise liegt, ist nur der TGA-Grundflächenanteil anzurechnen, der dem Stellplatznachweis auf diesem Baugrundstück dient. Andere TGA-Grundflächenanteile sind jeweils der GRZ des Baugrundstückes zuzurechnen, für dessen notwendigen Stellplatznachweis die Fläche rechtlich gesichert wird. Stauräume dürfen auf öffentlichen Straßen nicht entstehen. Können erforderliche Stellplätze im Einzelfall nicht nachgewiesen werden, sind diese abzulehnen.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht  
Die Blockinnenfläche wird auf der gekennzeichneten Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger im Blockinneren, der Erschließungsträger sowie Personen des Notfall- und Katastrophenwesens belastet. Die Lage der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu belastenden Fläche ist entwerferabhängig veränderbar.

5. Grünplanerische Festsetzungen (Ausgleichsmaßnahmen gem. § 8 a - c BauGB)  
Der Ausgleich für bauliche Eingriffe ist auf den Grundstücken zu schaffen.

5.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen (Freiflächen)  
Die Oberflächenbefestigung der nicht überbauten Grundstücksflächen und Tiefgaragenoberdeckungen ist auf höchstens 25 % für die Grundstücke Kölnische Straße 108 - 112 und Emmerichstraße 11 - 15 auf höchstens 20 %, zu beschränken und mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen. Die verbleibenden Flächen sind zu begrünen. Je 200 qm nicht überbaute Fläche und Tiefgaragenoberdeckung ist ein großkroniger standortgerechter heimisches Laubbaum zu pflanzen, 10 % der nicht überbauten Fläche ist mit heimischen Sträuchern zu begrünen, bodendeckende Gehölze und Stauden können als Rasenersatz dienen; die Verwendung von nicht heimischen Koniferen wird ausgeschlossen.

5.2 Vorgärten  
In Vorgärten mit mehr als 4 m Tiefe ist je Grundstück mindestens ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen.

5.3 Einfriedigungen  
Als Einfriedigungen in Vorgärten sind Hecken aus heimischen Laubgehölzen bis maximal 0,8 m Höhe und Mauern bis 0,4 m Höhe zulässig. Gärten im Blockinneren dürfen nur mit Holzstaketenzäunen, beplanten Zaunanlagen und Hecken aus einheimischen Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 1,2 m eingefriedigt werden.

5.4 Dach- und Fassadenbegrünung  
Dächer von Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen (Erdüberdeckung für Rasenflächen mindestens 0,3 m, für Baumstandorte mindestens 1,0 m). Fassadenbegrünung ist gemäß § 12 des Baugesetzbuches vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), für Flachdächer von 1 - 3 geschossigen Neubauten sind intensiv zu begrünen (Substratstärke mindestens 0,05 m). Fensterlose Fassadenteile sowie Müllboxen sind mit rankenden und selbstklimmenden Pflanzen zu begrünen.

5.5 Rückhaltung und Verwendung von Regenwasser  
Von Dächern abfließendes Niederschlagswasser ist zu sammeln und zu verwenden. Die Verwendung von Grauwasser für die Toilettenspülung kann zugelassen werden.

6. Die festgesetzten Gebäudehöhen (GH) dürfen durch notwendige untergeordnete Aufbauten über Dach (Treppenhäuser, Fahrradüberfahrten) überschritten werden.

7. Immissionschutz

7.1 Verbrennungsanlagen für Öl und feste Brennstoffe sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig (§ 9 (1) Nr. 23 BauGB).

7.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Anlagen, die unter die Verordnung zur Emissionsbegrenzung von leichtflüchtigen Halogenkohlenwasserstoffen (2. BImSchV) fallen, unzulässig (§ 9 (1) Nr. 23 BauGB).

7.3 In Gebäuden, die innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten lärmbelasteten Zone errichtet werden, müssen bauliche Vorkehrungen getroffen werden, die den zu erwartenden Lärmpegel in den Innenräumen unter die zulässigen Höchstwerte senken (z. B. Lärmschutzfenster) (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB).

**HINWEISE**

1. Der Geltungsbereich liegt im Bereich eines Bombenabwurfgebietes. Vor Baumaßnahmen sind Bodenuntersuchungen erforderlich.

2. Zur Minderung der Immissionen im Blockinneren ist im Baugenehmigungsverfahren die Unbedenklichkeit notwendiger Tiefgaragenentlüftungen nachzuweisen.

3. Für die Bepflanzung privater Freiflächen werden folgende Bau- und Straucharten empfohlen:

Bäume Acer pseudoplatanus Acer platanoides Fagus sylvatica Fraxinus excelsior Robinia pseudoacacia Sorbus aria Sorbus aucuparia	Bergahorn Spitzahorn Buche Eiche Schelnakazie Mehlbere Eberesche ( ) = bedingt geeignet
Sträucher Acer campestre Corylus avellana Crataegus monogyna Euonymus europaeus Ligustrum	Feldahorn Hasel Weißdorn Friedrichsholz Gemeiner Liguster

Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstehenden städtischen Kartenwerk durch das Stadtvermessungsamt.  
Kassel, den 30.9.1994

Als Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuches vom 13.12.1994.  
Kassel, den 28. Dezember 1993

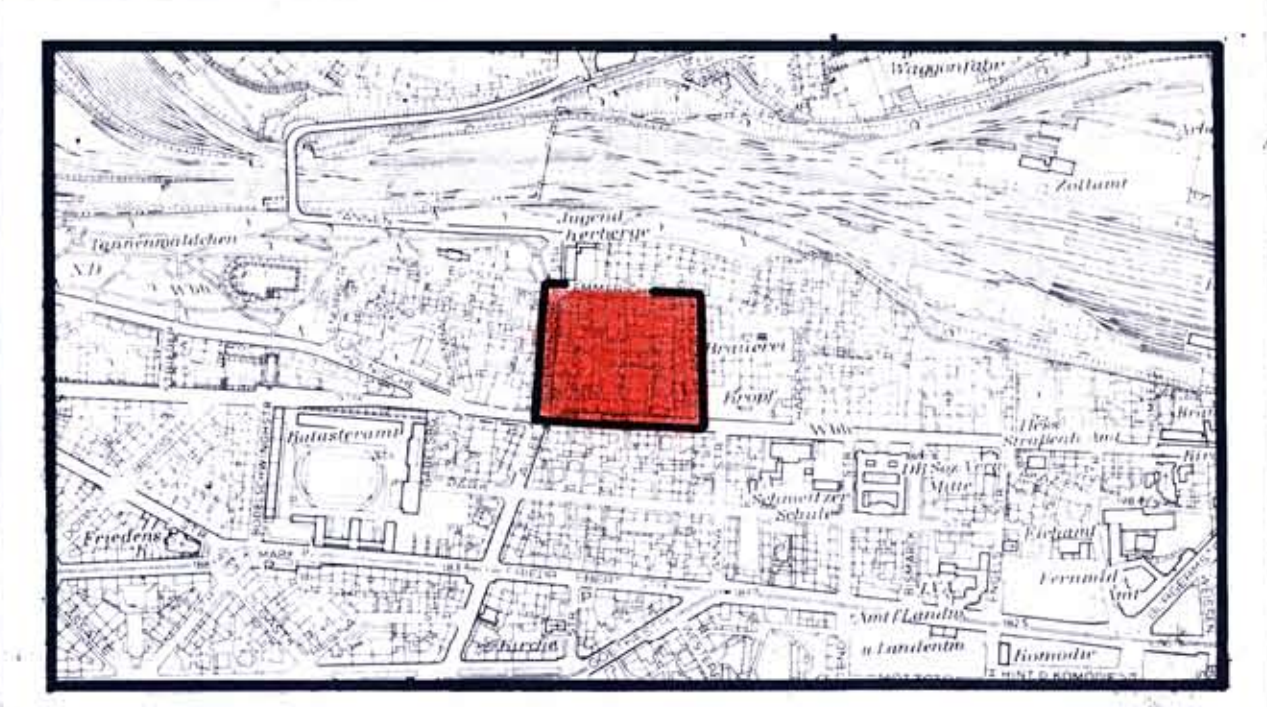
Hat öffentlich ausliegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB vom 10.1.1994. Sie einschließlich 11.2.1994. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekanntgemacht in der Stadttafelgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 305 vom 31.12.1993.  
Kassel, den 14.2.1994

Als Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BauGB am 11.7.1994.

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.  
Verfügung vom 05.02.1994, Az.: 34\_KS\_44

Regierungspräsidium Kassel  
Kassel, den 13. Juli 1994

Das Anzeigeverfahren wurde bekanntgemacht in der Stadttafelgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 8 vom 10.1.1995. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden.  
Kassel, den 10. Januar 1995



**STADT KASSEL**  
BEBAUUNGSPLAN  
KÖLNISCHE STRASSE

M 1:500  
0 5 10 20 30 40 50 m

Gez.: 18.08.1993  
Fischer, N. Geändert am:

**11/26** 1. Änderung