

PLANZEICHEN UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

- 1. Grenzen**
- Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung
- 2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
- WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
Unzulässig sind:
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
 - WB** Besonderes Wohngebiet gemäß § 4a BauNVO
Unzulässig sind:
 - alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
 - MI** Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
Unzulässig sind:
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen,
 - Garagengeschosse.
- Im MI 1, 2 und 3 sind auch Einzelhandelsbetriebe unzulässig.
Im MI 3 sind maximal 50 Wohnungen im Wohngebäude zulässig.
(§ 9 (1) 6. BauGB)
Im MI 4 sind Wohnungen erst ab dem 3. Geschoss zulässig.
- SO** Sondergebiet Nahversorgung gemäß § 11 BauNVO
Im SO Nahversorgung sind zulässig:
 - ein Lebensmittelvollsortimenter mit insgesamt max. 1.500 m² Verkaufsfläche,
 - Büro- und Verwaltungsnutzungen,
 - sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
 - Wohnungen (an der Friedrich-Ebert-Straße erst ab dem 3. Geschoss)
 - Stellplätze (bis zum 3. Geschoss)

Im SO1/C ("nur P") ist im 2. und 3. Geschoss ausschließlich eine Nutzung als Garagengeschoss zulässig.

SO1/A-E Kennzeichnung von Teilflächen mit unterschiedlichen Festsetzungen.

In allen Baugruben sind Anlagen, die unter die „Verordnung zur Emissionsbegrenzung von leichtflüchtigen halogenierten organischen Verbindungen“ (2. BImSchV) fallen, nicht zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung u. Bauweise

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16, - 23 BauNVO

Nutzungsschablone:

MI III-IV	Baugruben	Anzahl der Vollgeschosse
0,6 (1,6)	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
	Bauweise	Tiefgarage
		250 m d. NN

- Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO):
z.B. III - IV als Mindest- und Höchstmaß als Höchstmaß
- GRZ** Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
GFZ Geschossflächenzahl (§ 20 (2) BauNVO)
- TH ü. NN** zulässige Traufhöhe über Normalnull
OK ü. NN zulässige Gebäudeoberkante über Normalnull
OK EG ü. NN zulässige Höhe der Erdgeschoss-Decke (Oberkante) über Normalnull z.B.
- 205 - 209 m** als Mindest- und als Höchstmaß als Höchstmaß

Als Traufhöhe (TH) gilt das Maß bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut, bei Gebäuden mit straßenseitig zurückgesetztem Staffelgeschoss ist die Gebäudehöhe des nicht zurückgesetzten Bauteils (inkl. Brüstungen) maßgebend.

Als Oberkante (OK) gilt die Gesamthöhe des Gebäudes bis zum First, zur Dachoberfläche oder einer Brüstung.

- Bauweise:**
- o** offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
 - g** geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO)
 - b** besondere Bauweise:
die Gebäude sind mit einseitiger Grenzbebauung zu errichten, an eine vorhandene Nachbargrenzlinie ist anzubauen (§22 (4) BauNVO). An der gegenüberliegenden Grenze ist der seitliche Grenzabstand auf 2,50 m reduziert, soweit nicht durch eine Baulinie ein anderer Abstand festgesetzt ist.

a abweichende Bauweise:
Im Erdgeschoss ist zum WB1 und WB5 Grenzbebauung festgesetzt. Im SO1/A ist geschlossene Bauweise festgesetzt. Ab dem 1. OG ist das Gebäude im Übrigen mit Grenzabstand gem. HBO zu errichten.

Z Die gekennzeichneten Grundstücksteile sind eine Nutzungseinheit. Eine Bebauung ist nur zulässig, wenn sie beide Grundstücksteile umfasst.

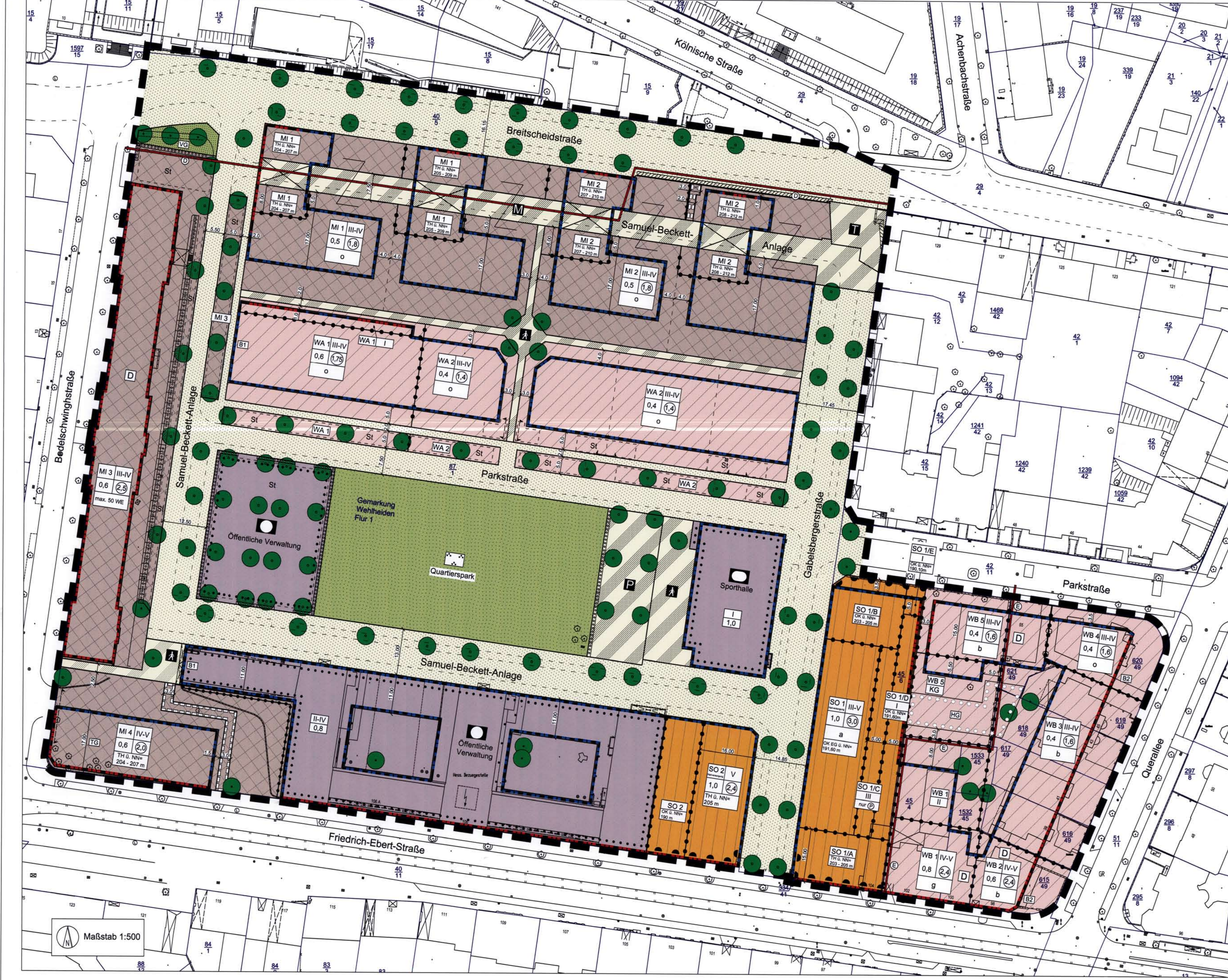
Baulinie (§ 23 (2) BauNVO)
Die Baulinie gilt für das Dachgeschoss generell als Baugrenze.

Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
Liegt die Baugrenze auf der Grundstücksgrenze, kann eine Grenzbebauung zugelassen werden.

B1 Für die mit "B1" gekennzeichneten Baugrenzen kann ab dem 1. Obergeschoss ein Auskragen des Gebäudes um bis zu 1,75 m zugelassen werden.

B2 Die mit "B2" gekennzeichnete Baulinie kann für Erker, Wintergärten und Balkone um max. 1,80 m in einer Breite von max. 60% der Fassadenlänge überschritten werden.
Im obersten Vollgeschoss ist diese Überschreitung nur für Balkone zulässig. Sie kann außerdem für seitlich angeordnete Windfänge und Treppenhäuser um max. 5,50 m unterschritten werden.

KG Die im "WB 5 / KG" festgesetzte Baugrenze gilt ausschließlich für das Kellergeschoss.



4. Flächen für Stellplätze / Einfahrten

§ 9 (1) Nr. 4 u. § 9 (3) BauGB

- St Fläche für Stellplätze
- E Einfahrtbereich
- B Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
- TG Tiefgarage

Für die Tiefgarage gilt:
Die festgesetzten Baugrenzen und -linien dürfen überschritten werden. Die festgesetzte GRZ darf bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden (§19(4) BauNVO).

Im Geltungsbereich gilt insgesamt:
Tiefgaragengeschosse sind auf die Zahl der zulässigen Geschosse nicht anzurechnen (§21a(1) u. (4) BauNVO)

5. Flächen für Gemeinbedarf

§ 9 (1) Nr. 5 BauGB

- Flächen für Gemeinbedarf:
- Ö Öffentliche Verwaltungen
- S Sportlichen Zwecken dienende Gebäude

6. Verkehrsflächen

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
- M Mischverkehrsfläche
- P öffentlicher Parkplatz
- F Fußweg / Fußgängerbereich
- T Treppenanlage / Fußgängerbereich
- Straßenbegrenzungslinie
- Überbaubarer Straßenbereich

8. Grünflächen

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Ö Öffentliche Grünfläche:
- Grün- und Parkanlage mit Spielangebot (Quartierspark)
- VG Verkehrsbegleitgrün

9. Bäume und sonstige Bepflanzungen

§ 9 (1) Nr. 25 BauGB

- Zu erhaltender Baum
- Anzupflanzender Baum gemäß Artenliste (Begründung)
- Fläche zum Anpflanzen von Hecken
- Fläche für Bepflanzungen: Gestaltung als Hausgärten

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 (1) Nr. 21 BauGB

- Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- G Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit
- H Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Hinterlegers. Die Fläche muss für Fahrzeuge bis 3,5 t Gewicht befahrbar sein.

10. Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist, soweit diese Dächer nicht begrünt sind, in auf den Grundstücken gelegene Regenwasser-sammelbehälter einzuleiten und als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung zu nutzen. Der Überlauf der Zisternen ist an den Regenwasserkanal anzuschließen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Kulturdenkmal nach § 2 (1) HDSchG
- Denkmalschutz-Gesamtanlage "Vorderer Westen" nach § 2 (2) HDSchG
- Erhaltungssatzung "Kassel West" nach § 172 (1) 2. BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Bestehendes Gebäude
- Maßangabe in Metern
- Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze

FESTSETZUNG GEMÄSS HESSISCHER GEMEINDEORDNUNG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird der Fluchtlinienplan vom 19.04.1900 außer Kraft gesetzt.

FESTSETZUNGEN GEMÄSS HESSISCHER BAUORDNUNG (HBO)

- Gestaltung von baulichen Anlagen (§ 81 (1) HBO)**

Im SO 1 gilt:

 - Parkgeschosse müssen zum Blockinnenbereich hin geschlossene Fassaden aufweisen.
 - Im Blockinnenbereich sind keine technischen Anlagen an oder im Gebäude zulässig, die Lärm, Abluft oder Abwärme zum Blockinnenbereich hin abgeben.
 - In den Teilflächen SO1/C, D und E sind als Dachform nur begrünte Flachdächer gemäß Punkt 3(3) zulässig.
- Gestaltung von Einfriedungen und Müllstandplätzen (§ 81 (3) HBO)**
 - Die Baugruben WA 1 und WA 2, MI 1 und MI 2 sind an den Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen in einer Höhe von mindestens 1,0 m durch dichtwachsende Hecken aus einheimischen Gehölzen oder durch Mauern einzufrieden, sofern nachfolgend nichts anderes bestimmt ist.
 - In baugestalterisch begründeten Fällen können für Einfriedungen als Ausnahme Zäune zugelassen werden. Maschendrahtzäune sind unzulässig.
 - Stellplätze sind zur öffentlichen Fläche hin mit einer Heckenpflanzung einzufassen. Für die separat im und am Straßenraum gelegenen privaten Stellplätze gem. Punkt 4 (6) dieser Festsetzungen sind Einfriedungen unzulässig.
 - Am MI 1 und MI 2 sind an der Breitscheidstraße und an der Wohnstraße (Verkehrsfläche "M") keine Grundstücks-einfriedungen und keine Heckeneinfassungen an Stellplätzen erforderlich.
 - Mülltonnenstandplätze sind auf den Grundstücken so anzuordnen, dass sie von der öffentlichen Fläche aus nicht sichtbar sind. Sie sind, falls sie nicht baulich integriert sind, zur öffentlichen Fläche hin mit einer Heckenpflanzung einzufassen.
- Begrünung von baulichen Anlagen (§ 81 (5) HBO)**
 - Flachdächer sind mit einer extensiven Begrünung zu versehen, die dauerhaft zu erhalten ist. Die Dicke der Vegetationsschicht (durchwurzelbare Schicht) muss mind. 8 cm, bei Verwendung von vorkultivierten Vegetationsmatten und entsprechender Wasserspeicherschicht mind. 3 cm betragen.
 - Dachterrassen, die größer sind als 25 m², sind zu mindestens 25% als Vegetationsflächen auszubilden. Die Dicke der Vegetationsschicht (durchwurzelte Schicht) muss mind. 40 cm, bei Verwendung von Filterschichten und Wasserspeicherschichten mind. 25 cm betragen.
 - Im SO 1, Teilflächen C, D und E sind die Dächer vollflächig zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Die Dicke der Vegetationsschicht (durchwurzelte Schicht) muss mind. 40 cm, bei Verwendung von Filterschichten und Wasserspeicherschichten mind. 25 cm betragen. Gleiches gilt im SO 2 für eingeschossige Gebäudeteile, sofern es sich hier nicht um offene Parkdecks handelt.
- Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 (5) HBO)**

Ergänzend zur Anforderung des § 8 (1) HBO, wonach "die nicht überbauten Flächen wasserundurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen und zu bepflanzen sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden", gilt:

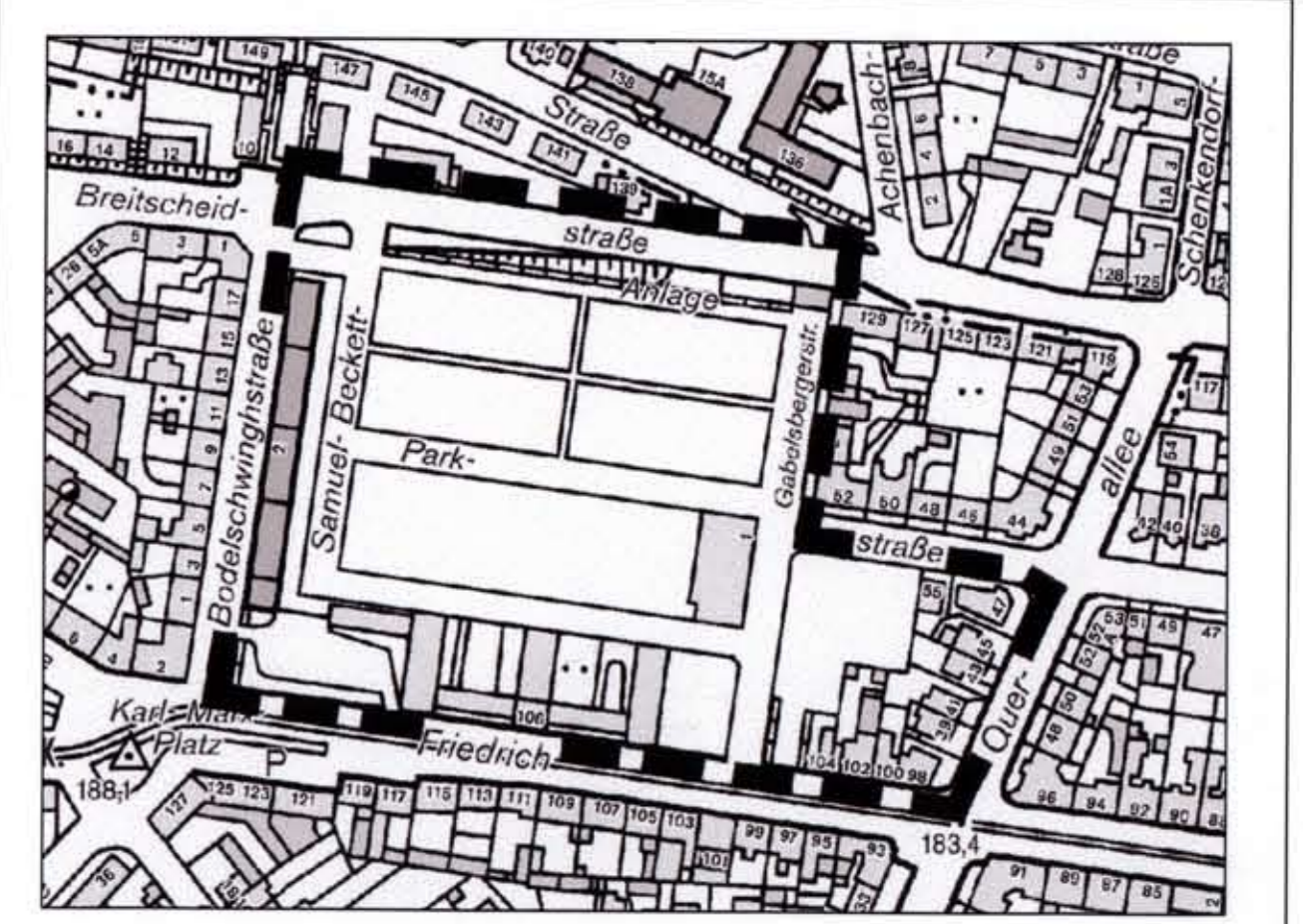
 - Die Oberflächen von Wegen, Stellplätzen, Zufahrten und sonstigen befestigten privaten Grundstücksflächen sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann, z.B. in Form von wasserbegünstigten Decken, wasserundurchlässigen Pflasterbelägen oder Schotterrassen. Ergänzend kann die Entwässerung der Flächen in angrenzende Pflanzflächen auf dem Grundstück erfolgen.
 - Mindestens 50 % des gemäß Grundflächenzahl nicht überbaubaren Grundstücksflächenanteils ist als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Getrennte, aber zusammengehörende Grundstücksteile sind dabei als Einheit zu betrachten. Im MI 4 kann in Verbindung mit dem Bau ein Tiefgarage ein geringerer Flächenanteil zugelassen werden.
 - Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist im WA, WB und MI 1 und 2 mindestens 1 Laubbau gemäß Artenliste (Begründung) anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Im MI 3 und 4 gilt dies je 800 m² Grundstücksfläche. Getrennte, aber zusammengehörende Grundstücksteile sind dabei als Einheit zu betrachten. Vorhandene, festgesetzte und nach Stellplatzsatzung zu pflanzende Bäume werden angerechnet.
 - Neu zu pflanzende Bäume sind als Hochstämme gem. Artenliste (Begründung) zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Der Stammumfang soll bei mittelkrönigen Bäumen mind. 12-14 cm, bei großkrönigen Bäumen mind. 16-18 cm und bei Straßebäumen mind. 18-20 cm betragen. Obstbäume auf Privatgrundstücken dürfen einen geringeren Stammumfang haben.
 - Im SO 1 ist die nicht überbaubare Grundstücksfläche (Vorgartenzone Parkstraße) als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.
 - Die Stellplatzflächen im WA 1, WA 2 und MI 3, die innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche liegen oder dieser als Längsparkplätze zugeordnet sind, sind als bauliche Einheit mit den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen zu gestalten. Zum Gehweg ist ein Pflasterstreifen von 0,5 m Breite anzulegen. Mit Ausnahme der festgesetzten Bäume dürfen sie nicht begrünt oder abgeerntet werden. Zur Fahrbahn sind bewegliche Poller zulässig.
- Änderung der Abstandsflächen (§ 81 (6) HBO)**
 - Im WB 2 bis WB 5 wird zur Wahrung der baugeschichtlichen Bedeutung die Tiefe der seitlichen Abstandsflächen, soweit nicht Grenzbebauung erforderlich oder eine Baulinie festgesetzt ist, auf 2,50 m reduziert.

HINWEISE

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung.
- Für die Versicherung von Regenwasser auf den Grundstücken gilt die Abwassersatzung der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung. Für die Versicherung ist die Erlaubnis der Wasserbehörde erforderlich.
- Für die besonderen Wohngebiete gilt zum Teil die "Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für den Bereich Kassel-West gem. § 172 Abs.1 Nr.2 BauGB" vom 14.12.1992. Für Abbruch, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen ist eine besondere Genehmigung erforderlich.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet. Vor Beginn geplanter Bauarbeiten mit bodeneingreifenden Maßnahmen wird eine Sondierung auf Kampfmittel empfohlen.
- Im Bereich der ehemaligen Betriebskassette (WA 2) sowie der früheren Kfz-Werkstätten (MI 1 und MI 2) sind kontaminierte Böden nicht auszu-schließen. Bodenaushub, der andere als natürliche Materialien enthält, ist dem Staatlichen Umweltamt anzuzeigen und ordnungsgemäß zu entsorgen.
- 30 der im Plangebiet zu pflanzenden Bäume sind eine Ausgleichsmaßnahme für den Bebauungsplan Nr. II/38 "Diakonissenhaus".

Redaktionelle Korrekturen	Lfd. Nr.	Datum
		18.12.2008
Planänderung zur 3. Offenlage	WI.	06.10.2008
Korrekturen	Ebersb.	22.11.2007
Planänderung zur 2. Offenlage	Ebersb.	10.10.2007
Änderungen/Ergänzungen	gezeichnet	Datum

Planunterlagen hergestellt nach dem zur Zugrundelegung der Flurkarte entworfenen städtischen Kartennetz beim Vermessung und Geoinformation (Verm. St. nach § 15 Abs. 1 Nr. 3 Hess. Verm. G.)	Aufgestellt:
Kassel, 08. Mai 2002	Kassel, 23.02.2004
Vermessung und Geoinformation gez. Ortloff Vermessungsleiter	Der Magistrat gez. Barthel Stadtplanungs- und Bauaufsicht Stadtrat Hd. Baudirektor
Als Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 des BauGB am 29.03.2004	Öffentlich auslegen in der Zeit vom 10.05.2004 bis einschließlich 11.06.2004.
Kassel, 19.04.2004	Kassel, 22.04.2004
Die Stadtverordnetenversammlung gez. Schmarow Stadtverordnervorsitzender	Der Magistrat gez. Witt Stadtplanungs- und Bauaufsicht Stadtrat
Hat öffentlich ausliegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB vom 10.05.2004 bis einschließlich 11.06.2004. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht in der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 100 vom 28.04.2004.	Gemäß § 4 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auslegen in der Zeit vom 10.11.2008 bis einschließlich 12.12.2008.
Kassel, 14.06.2004	Kassel, 30.11.2007
Stadtplanung und Bauaufsicht gez. Scheuch Technischer Angestellter	Der Magistrat gez. Witt Stadtplanungs- und Bauaufsicht Stadtrat
Hat erneut öffentlich ausliegen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 10.12.2007 bis einschließlich 12.12.2008. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht in der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 278 vom 29.11.2007.	Gemäß § 4 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auslegen in der Zeit vom 10.11.2008 bis einschließlich 12.12.2008.
Kassel, 21.01.2008	Kassel, 31.10.2008
Stadtplanung und Bauaufsicht gez. Scheuch Technischer Angestellter	Der Magistrat gez. Witt Stadtplanungs- und Bauaufsicht Stadtrat
Hat erneut öffentlich ausliegen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 10.12.2008 bis einschließlich 12.12.2008. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht in der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 258 vom 31.10.2008.	Als Satzung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BauGB am 30.03.2009.
Kassel, 16.12.2008	Kassel, 09.04.2009
Stadtplanung und Bauaufsicht gez. Scheuch Technischer Angestellter	Die Stadtverordnetenversammlung Der Magistrat Stadtratsvorsitzender
Der von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 des BauGB vom 27.08.1997, zuletzt geändert am 23.09.2004 (BGBl. I S. 3414) und dem 27.04.2009 (BGBl. I S. 274) in Kraft gesetzt worden.	Der Satzungsbeschluss wurde bekannt gemacht in der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 97 vom 27.04.2009. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden. Kassel, 27.04.2009
Kassel, 21.04.2009	Der Magistrat gez. Witt Stadtratsvorsitzender
Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 des BauGB vom 27.08.1997, zuletzt geändert am 23.09.2004 (BGBl. I S. 3414) und dem 27.04.2009 (BGBl. I S. 274) in Kraft gesetzt worden.	Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 des BauGB vom 27.08.1997, zuletzt geändert am 23.09.2004 (BGBl. I S. 3414) und dem 27.04.2009 (BGBl. I S. 274) in Kraft gesetzt worden.



STADT KASSEL

documenta-Stadt
Stadtplanung und Bauaufsicht

Bebauungsplan Nr. II/33 "Samuel-Beckett-Anlage"

Maßstab 1:500