

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i. V. mit BauNVO und HBO)**

**1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

**1.1 Art der baulichen Nutzung**  
 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)  
 Abweichend von § 4 (2) und (3) BauNVO sind nur zulässig: Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe  
 1.1.2 Mischgebiet MI 1 und 2 (§ 6 BauNVO): abweichend von § 6 (2) und (3) BauNVO sind nicht zulässig: Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungstätten, Einzelhandelsbetriebe sind nur in der festgesetzten Größe zulässig.  
 1.1.3 Mischgebiet MI 3 (§ 6 BauNVO)  
 Abweichend von § 6 (2) und (3) BauNVO sind nur zulässig: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Versandhandel, Einzelhandelsbetriebe, die der Nahversorgung dienen, sind nicht zulässig.

**1.2 Maß der baulichen Nutzung**  
 1.2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA): GRZ 0,4; GFZ 0,8; zwingend 2 Vollgeschosse  
 1.2.2 Mischgebiete (MI)  
 MI 1 (Lebensmittelmarkt): GR 1200 qm; maximal 1 Vollgeschoss; maximale Verkaufsfläche 700 qm  
 MI 2 (Ladengruppe): GR 610 qm; maximal 1 Vollgeschoss; maximale Verkaufsfläche 450 qm  
 MI 3: GRZ 0,45; GFZ 1,35; maximal 3 Vollgeschosse

**1.2.3 Die Traufhöhe von Gebäuden wird entlang der Sternbergstraße auf min. 6,50 m über Höhe Grundstücksgrenze festgesetzt. Rücksprünge innerhalb dieses Maßes (z. B. in Form von Staffelgeschossen) sind zulässig.**  
**1.2.4 Bei den 12,00 m tiefen Baufenstern entlang der Erschließungsstraße darf die östliche (straßenzugewandte) Baugrenze für den Bau eingeschossiger Abstellräume jeweils bis zu einer Tiefe von 1,00 m und einer Breite von 3,00 m überschritten werden.**

**2 Fluchtlinienplan Nr. 776**  
 Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans werden die Festsetzungen des bisher als B-Plan geltenden Fluchtlinien-Planes Nr. 776, festgestellt am 03.01.1913, aufgehoben.

**B Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 15, 20, 25 a+b BauGB)**

**1 Oberflächenbefestigung**  
 Private Erschließungswege sind mit fugenreichem (mindestens 20 % Fugenanteil) bzw. versickerungsfähigem Material zu befestigen oder so anzulegen, dass das anfallende Niederschlagswasser in den angrenzenden Grünflächen versickern kann. Ebenerdige, offene Stellplätze, die nicht überbaut sind, sowie Carports und deren Zufahrten und sonstige Nebenanlagen sind nur mit wasser-durchlässigen Bodenbelägen zulässig.

**2 Dachbegrünung**  
 In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind die Dachflächen der Gebäude extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten (Substratstärke min. 7 cm). Die Größe der begrüneten Dachflächen umfasst gemäß § 9 (2) HBO insgesamt mindestens 1/3 der überbauten Grundfläche.

**3 Erhaltung von Gehölzen**  
 Die Wurzelbereiche der zu erhaltenden Bäume sind in der Kronentraufe, mindestens aber in einem Umkreis von 5,00 m Durchmesser (Mittelpunkt Stamm) von Versiegelung freizuhalten. Die Befestigung dieser freizuhaltenden Fläche mit wasserdrückfähigem Material ist zulässig, wenn sich dadurch die Standortbedingungen des Baumes gegenüber dem jetzigen Zustand verbessern.

**4 Flächen zur Anpflanzung von Gehölzen**  
 Die im Plan dargestellten Flächen zur Anpflanzung von Gehölzen sind herzustellen und dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Die Fläche am Westrand (zum Friedhof) ist mit Hainbuchen (*carpinus betulus*, max. Höhe 1,50 m), die Fläche am Ostrand mit Liguster (*ligustrum vulgare*) zu bepflanzen. Der Wurzelbereich der Baumstände ist entsprechend DIN 18920 zu sichern und zu behandeln und von jeglicher Baumaßnahme freizuhalten. Die Größe der Baumscheiben beträgt min. 6,25 qm (z. B. 2,50 m x 2,50 m).

**5 Gestaltung von Stellplätzen und Nebenanlagen**  
 Entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel ist je angefangene 4 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum (siehe Pflanzenliste) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Verlust ist unverzüglich eine Ersatzpflanzung durch einen standortgerechten Laubbaum vorzunehmen. Müllstandplätze sind mit Sichtschutzhecken einzuzügeln bzw. mit Rankgerüsten zu umgeben und mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen oder baulich zu integrieren. Carports und freistehende Garagen sind mit geeigneten Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen (s. Pflanzenliste) zu begrünen.

**6 Baumpflanzungen**  
 Die im Plan dargestellten Standorte für Baumpflanzungen sowie die zugeordneten Grünflächen sind entwurfsabhängig um bis zu 5,00 m in jeder Richtung veränderbar.

**C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i. V. mit HBO)**

**1 Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**  
 Für die Zahl der anzulegenden Stellplätze ist die jeweils geltende Stellplatzsatzung der Stadt Kassel maßgeblich. Auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze sind zulässig: im WA Stellplätze, Carports und Garagen; in MI 1 und MI 2 nur Stellplätze. Im WA dürfen Stellplatzanlagen nach außerhalb der dafür festgesetzten Flächen angelegt werden, wenn die anderen Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten werden.

**2 Mit Fahrrecht zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**  
 Lage und Größe der mit einem Fahrrecht zugunsten der Rettungs- und Versorgungsdienste belegten Flächen können entwurfsabhängig geringfügig verändert werden.

**2 Einfriedigungen (§ 6 (13) HBO)**  
 Entlang der Grundstücksgrenze zum Flurstück 819/216 wird eine min. 2,00 m hohe Mauer zur Abschirmung des Nachbargrundstückes gegenüber dem Parkplatz festgesetzt.

**D Hinweise und Empfehlungen**

**1** Der Boden ist durch historische Bebauung und Nutzung stark anthropogen verändert. Aus diesem Grund werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.

**2** Für die Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken gilt das Wasserhaushaltsgesetz, für den Anschluß an die öffentliche Kanalisation gilt die Abwassersatzung der Stadt Kassel. Eine erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung wird von der Unteren Wasserbehörde erteilt.

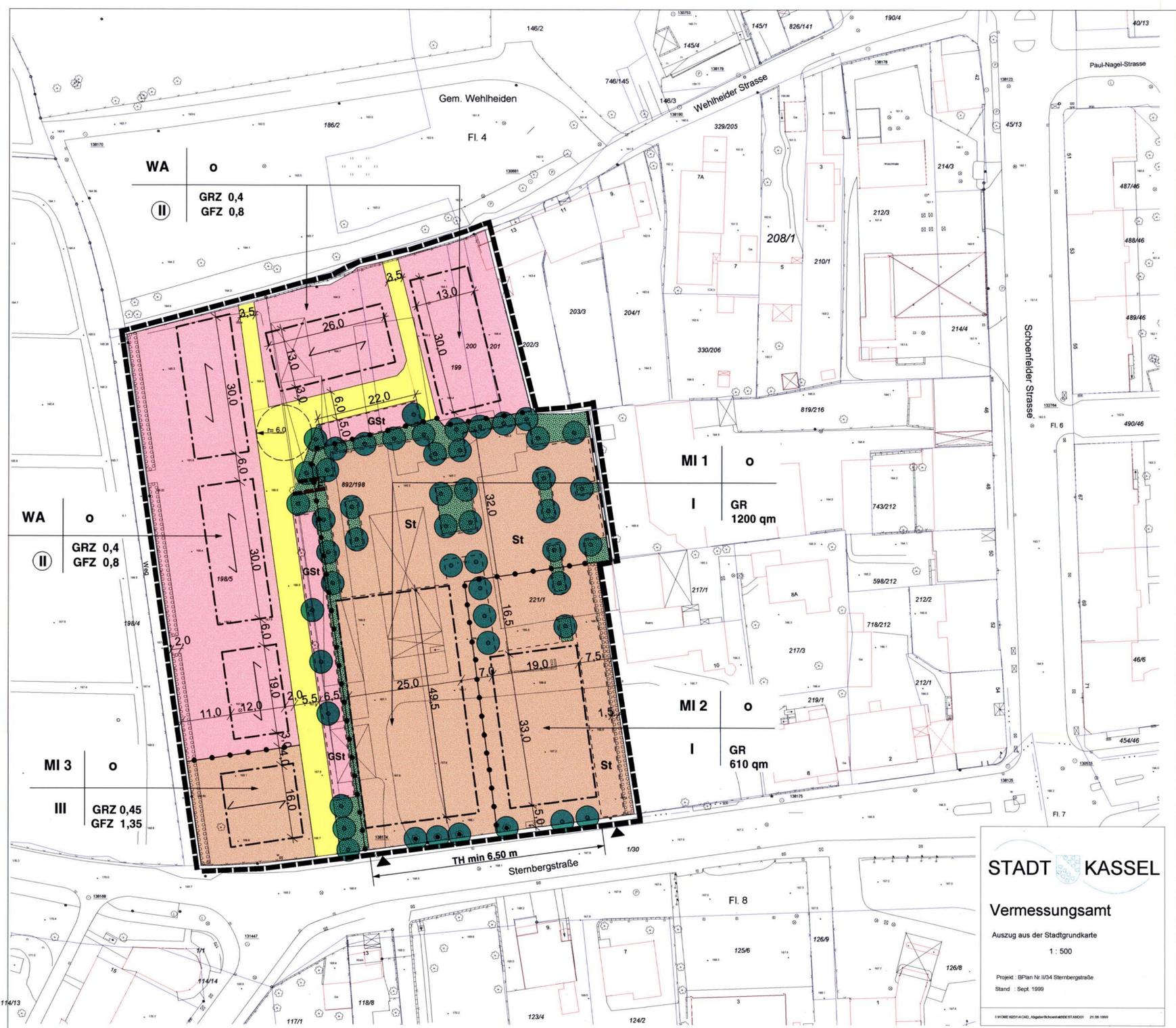
**3** Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt werden, ist nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen/Archaische Denkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

**4** Die Erhaltung und Neupflanzung von Bäumen wird durch die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel in der Fassung vom 27.01.1995 geregelt.

**5** Die Anlage und Bepflanzung von Stellplatzflächen wird durch die Stellplatzsatzung der Stadt Kassel in der Fassung vom 18.07.1996 geregelt.

**6** Für alle Pflanzungen im Geltungsbereich werden nachfolgende Pflanzen empfohlen:

<p><b>1</b> Laubbäume zur Parkplatzbepflanzung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Acer platanoides (Spitzahorn)</li> <li>• Acer pseudoplatanus (Bergahorn)</li> <li>• Robinia pseudoacacia (Robinie)</li> <li>• Sorbus aria (Mehlbäuer)</li> </ul>	<p><b>3</b> Sträucher und Heckenpflanzen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)</li> <li>• Crataegus monogyna (Weißdorn)</li> <li>• Ligustrum vulgare (Liguster)</li> <li>• Acer campestre (Feldahorn)</li> <li>• Carpinus betulus (Hainbuche)</li> <li>• Cornus mas (Kornelkirsche)</li> <li>• Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)</li> <li>• Corylus avellana (Hasel)</li> <li>• Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)</li> </ul>	<p><b>4</b> Kletterpflanzen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aristolochia macrophylla (Pfeifenwinde)</li> <li>• Lonicera caprifolium, L. henryi (Geißblatt)</li> <li>• Clematis montana rubens (Waldeibe)</li> <li>• Wisteria sinensis (Blaueregen)</li> <li>• Hedera helix (Efeu)</li> <li>• Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)</li> <li>• Parthenocissus quinquefolia</li> <li>• Parthenocissus tricuspidata (Wilder Wein)</li> </ul>
--	--	--



**STADT KASSEL**  
 Vermessungsamt  
 Auszug aus der Stadtgrundkarte  
 1 : 500  
 Projekt: B-Plan Nr. 10/34 Sternbergstraße  
 Stand: Sept. 1999  
HYDRO-GEODAT-CAD, Angewandte Informatik, 20.08.1999

**PLANZEICHENERKLÄRUNG (gemäß § 9 BauGB / PlanZVO 90)**

**Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**

**Art der baulichen Nutzung**

<b>WA</b> Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	<b>MI</b> Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
---	-------------------------------------

**Maß der baulichen Nutzung**

<b>GFZ 0,8</b> Geschoßflächenzahl (als Höchstmaß)	<b>GRZ 0,4</b> Grundflächenzahl (als Höchstmaß)
<b>GR 1200 qm</b> Grundfläche (maximal)	<b>I</b> Zahl der Vollgeschosse (maximal)
	<b>II</b> Zahl der Vollgeschosse (zwingend)

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

<b>O</b> Offene Bauweise	<b>---</b> Baugrenze
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>▲</b> Straßengrenzungslinie
<b>Grünflächen</b>	<b>▲</b> Einfahrt
<b>Bestand</b>	

**188/2** Flurstücksnummer      **Fl. 4** Flurnummer

• Laternen- / Lichtmast	• Wassereinflaß
• Litfaßsäule	• Kanaldeckel
• Baum	• Einfriedigungen
• Gebäude	• Mauern
	• Überdachungen

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

**Zu erhaltende Bäume** **Zu pflanzende Bäume**

**Flächen zum Anpflanzen von Laubholzhecken**

**Sonstige Planzeichen**

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (nach Art und Maß)	<b>F</b> Fahrrecht zugunsten der Rettungs- und Versorgungsdienste
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen	<b>St</b> Zweckbestimmung Stellplätze
Flächen für Nebenanlagen	<b>GSt</b> Zweckbestimmung Gemeinschaftsstellplätze
Firstrichtung	<b>TH min. 6,50 m</b> Mindest-Traufhöhe
Mauer	

**Rechtsgrundlagen**  
 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)  
 Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. 1992 I S. 534), zuletzt geändert am 17.10.1996 (GVBl. S. 454)  
 Planzeichenvorordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)  
 Hessische Bauordnung (HBO) vom 20.12.1993 (GVBl. I S. 655)  
 Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) vom 16.04.1996 (GVBl. I S. 145)  
 Bundesnaturschutzgesetz (BNatG) vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889) geändert am 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081)

Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstehenden Kartenwerk durch das Amt für Vermessung und Geoinformation der Stadt Kassel (Verm.St. nach § 15 Abs. 1 Nr. 3 Hess.Verm.G.).

Kassel, den 14.04.2000  
 Der Magistrat  
 gez. Streitberger  
 Stadttrat  
 Baudirektor

Kassel, den 08.11.2000  
 Die Stadtverordnetenversammlung  
 gez. Schmarsow  
 Stadtverordnetenvorsteherin

Kassel, den 09.11.2000  
 Der Magistrat  
 gez. Streitberger  
 Stadttrat

Kassel, den 03.01.2001  
 Planungsausschuss  
 gez. Scheuch  
 Techn. Angestellter

Kassel, den 17.05.2001  
 Die Stadtverordnetenversammlung  
 gez. Schmarsow  
 Stadtverordnetenvorsteherin

Kassel, den 08.06.2001  
 Der Magistrat  
 gez. Scheuch  
 Oberbürgermeister

**ÜBERSICHTSPLAN M 1:10 000**

**STADT KASSEL**  
**BEBAUUNGSPLAN**  
**"STERNBERGSTRASSE"**

**M 1 : 500**

0 5 10 15 20 30 40 50

**II / 34**