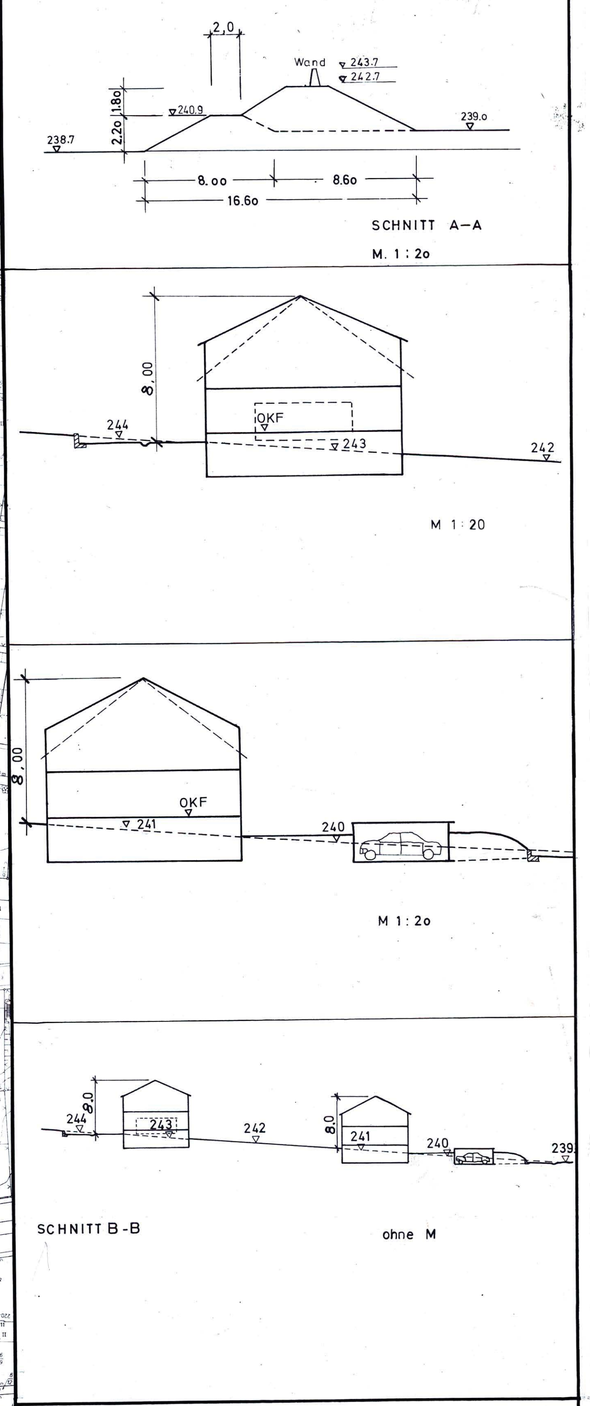
ERLÄUTERNDE SCHNITTE
KEINE FESTSETZUNGEN



Gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 BauGB ern erneut öffentlich auszulegen in der Zeit vom 29.11.1993 bis einschließlich 30.12.1993.

Kassel, den 15. November 1993

Der Magistrat

gez. Hellweg
Stadtrat

Hat erneut öffentlich ausgelegen gem. § 3 Abs. 3 Satz 1 BauGB vom 29.11.1993 bis einschließlich 30.12.1993. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekanntgemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 270 vom 19.11.1993.

Kassel, den 03. Januar 1994

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

Technischer Angestellter

Die Übereinstimmung der Plandarstellung unter Berücksichtigung der Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung über vorgebrachte Bedenken und Anregungen sowie der Aufstellungs-, Offenlegungs- und Beschlußvermerk mit dem Original wird bescheinigt.

Kassel, den 05.8.1994

Technischer Angestellter

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253).
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990. (BGBl. I S. 127).
Investitionserleichterungs- u. Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993.
Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1981 (GVBl. I S. 66).
Planzeichenverordnung vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833).
Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 (GVBl. I S. 102).
Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch vom 28.04.1993.
Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG)) vom 19.09.1980).
Bundesnaturschutzgesetz vom 20.12.1976 (BGBl. I S. 3573) i.d. Fassung vom 22.4.1993
Bundeskleingartengesetz vom 28.02.1983 (BGBl. I S. 210).

Festsetzungen durch Text

I. Allgemeines

1. Die sich überlagernden Teile der Bebauungspläne Nr. IV/34 A und IV/31 mit dem Bebauungsplan Nr. IV/56 "Kiefernweg" werden außer Kraft gesetzt.

II. Art der Nutzung

2. Im WA_1- und WA_2-Gebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen gem. § 1 Abs. 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) allgemein zulässig, in den WA_3- und WA_4-Gebieten sind diese Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig. Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind im gesamten WA-Gebiet auch nicht ausnahmsweise zulässig.

3. Die Verkaufsfläche für periodischen Bedarf je Laden im WA_1- und WA_2-Gebiet darf max. 600 m² betragen, die Gesamtverkaufsfläche im gesamten WA_1 und WA_2-Gebiet in einer Ladengruppe um den zentralen Platz max. 1 500 m².

III. Baugestaltung

4. Im gesamten Baugebiet sind nur geneigte Dächer mit roter bis brauner Färbung zulässig. Ausnahmsweise sind flachgeneigte Dächer (bis 20°) zulässig, wenn sie dauerhaft begrünt werden.

5. Im WR_1-, WR_2-, WR_3 und WA_4-Gebiet ist bei 2-geschossigen Gebäuden eine Dachneigung bis 25° und bei 1-geschossigen Gebäuden eine Dachneigung bis 38° zulässig.

6. Die Firsthöhe darf 8 m nicht überschreiten, im WR_1-, WR_3- und WA_4-Gebiet gemessen über mittlerem anschließenden Gehwegniveau, im WR_2- und WR_4-Gebiet gemessen über natürlicher Geländehöhe der nördlichen Baugrenze.

7. Im WA_1-, WA_2- und WA_3-Gebiet muß die Dachneigung 38° betragen. Ausnahmsweise ist eine niedrigere Dachneigung zulässig, wenn um den zentralen Platz ein einheitliches Maß erreicht wird.

IV. Garagen, Nebenanlagen und Einfriedigungen

8. Garagen mit Dachneigungen bis max. 20° und Carports sind dauerhaft intensiv zu begrünen.

9. Die Carport/Garagenflächen in den Vorgärten des WR_2-Gebietes sind längs der Straße geringfügig verschiebbar. Sie sollen jedoch an der nicht angebauten Grundstücksseite im Zusammenhang mit dem Grundstückszugang angelegt werden.

10. Müll- und Wertstoffbehälterstandorte sind durch Laubholzhecken einzufassen oder baulich zu integrieren.

11. Die Trafostation im nördlichen WA_2-Gebiet ist baulich zu integrieren.

12. Als straßenseitige Einfriedigungen der Grundstücke werden nur Laubholzhecken bzw. durch Hecken verdeckte Zäune, max. 0,8 m hoch, zugelassen.

V. Lärmschutz

13. Entlang der westlichen Grenze des Plangebietes wird zum Schutz vor den von der Landstraße L 3234 (Helmarshäuser Straße) ausgehenden Emissionen ein Lärmschutzwall festgesetzt, der eine Höhe von mind. 4,00 m mit einer zusätzlichen 1,0 m hohen Wand, gemessen vom Fahrbahnniveau der Helmarshäuser Straße, haben muß (§ 9 (1) 24 Baugesetzbuch).

14. Für die Erhöhung des vorh. Lärmschutzwalles ist der Baustellenaushub aus dem Gebiet zu verwenden.

VI. Grünordnung

15. Die Anteile der Vegetationsflächen an der gesamten Grundstücksfläche muß mindestens betragen

im WR_1-Gebiet - 45 %	im WA_1-Gebiet - 30 %
im WR_2-Gebiet - 60 %	im WA_2-Gebiet - 30 %
im WR_3-Gebiet - 50 %	im WA_3-Gebiet - 40 %
im WR_4-Gebiet - 70 %	im WA_4-Gebiet - 50 %

16. Die vegetationsfähigen Freiflächenanteile müssen zu mind. 30 % mit standortgerechten Laubgehölzen bepflanzt werden. In den WA_1 und WA_2-Gebieten müssen die Gehölzflächenanteile 50 % betragen. Der Anteil der Nadelgehölze soll 10 % nicht überschreiten.

17. Auf je 100 m² privater Freifläche ist ein klein - bis mittelkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

18. Im WR_2-Gebiet ist im Abstand von ca. 1,50 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze je Grundstück ein klein- bis mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen, so daß insgesamt eine straßenbegleitende Baumreihe entsteht. Die Baumstandorte sind entwurfsabhängig geringfügig verschiebbar.

19. Eine Versiegelung befestigter Freiflächen mit wasserundurchlässigen Materialien ist nicht zulässig. Der Fugenanteil muß mind. 10 % betragen.

20. Die Bäume an den Straßen sind in einem durchlässigen Rasenschotterstreifen anzupflanzen.

21. Für Anpflanzungen auf den festgesetzten Grünflächen sind vorwiegend Laubgehölze der in der Anlage beigefügten Liste zu verwenden.

22. Für die zentrale Grünfläche werden folgende Maßnahmen gem. § 9 (1) 20 Baugesetzbuch festgesetzt:

- Ein Drittel der Fläche und des Querschnitts des Grünzuges ist als naturnahgestalteter Regenwassergraben mit begleitenden Gehölzen anzulegen.
- Ein weiteres Drittel ist an den Rändern mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.
- Das letzte Drittel ist als Spiel- und Wanderzone mit einem durchgehenden Fußweg und begleitenden Rasenflächen anzulegen.

Die als Verkehrsflächen dargestellten Bereiche in denen die Wohnstraßen den Grünzug queren, sind neben den notwendig befestigten Straßen- und Wegeflächen als Vegetationsflächen anzulegen.

23. Für die Grünfläche entlang der Helmarshäuser Straße werden folgende Maßnahmen gem. § 9 (1) 20 Baugesetzbuch festgesetzt:

Die gesamte Fläche ist dicht mit standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Großkronige Bäume sind nur auf den 4 Ausweitungen der Dammkrone anzupflanzen.

VII. Zuordnung und Kostenverteilung der Ersatzmaßnahmen

24. Die zentrale öffentliche Grünfläche ist mit ihren Ersatzmaßnahmen den Verkehrsflächen zur Kompensation zuzuordnen.

25. Die Kosten für den Erwerb, die Herstellung und Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen sind gem. § 8 a (5) Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit § 128 und § 130 Baugesetzbuch anteilig auf die Straßenabschnitte umzulegen.

26. Die Gemeinde ist berechtigt Vorausleistungen auf die Herstellung der öffentlichen Grünflächen zu erheben.

VIII. Sonstige Festsetzungen

27. Verbrennungsanlagen für Öl und feste Brennstoffe dürfen nicht errichtet werden.

28. Im WA-Gebiet sind Anlagen, die unter die Verordnung für leichtflüchtige Kohlenwasserstoffe fallen, nicht zulässig.

Hinweise

1. Der Geltungsbereich liegt im Bereich eines Bombenabwurfgebietes. Eine Bodenuntersuchung wird parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

2. Für die Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken gilt die Abwassersatzung der Stadt Kassel vom 23.11.1992. Für die Versickerung ist die Erlaubnis der Wasserbehörde erforderlich.

3. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel vom 29.04.1991.

4. Es wird empfohlen, die Fassaden der Gebäude zu mind. 30 % zu begrünen.

5. In der lärmbelasteten Zone entlang der Helmarshäuser Straße und der Straße Am Ziegenberg soll durch die Grundrißplanung der Gebäude auf eine lärmunempfindliche Nutzung auf der straßenzugewandten Seite geachtet werden.

Weitere passive Lärmschutzmaßnahmen zur Verminderung der Belastung wie Verwendung von Schallschutzfenstern (an der Straße Am Ziegenberg mind. der Klasse 3), das Anbringen von fassadengliedernden Balkonen auf der West- bzw. Südseite, Verringerung der Fensteröffnungen an den straßenzugewandten Fassaden etc. sollten vorgesehen werden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

BESTAND, GRENZEN, SONSTIGES

- Vorhandene Bebauung
- Kanaldeckel
- Mauer
- Zaun
- Stadtgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- 238.1 Höhenpunkt ü. NN

FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereich
- WR^{1-4} Reines Wohngebiet
- WA^{1-3} Allgemeines Wohngebiet
- o offene Bauweise
- g geschlossene Bauweise
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 0,4 Grundflächenzahl
- (1,0) Geschoßflächenzahl
- Baugrenze
- Baulinie
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Mit Geh.-, Fahr.- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Grundstücksein.- bzw. Ausfahrt
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Fläche für Stellplätze und Garagen
- Ga Garagen
- TGa Tiefgarage
- Flächen für Aufschüttungen
- Grünflächen
- öffentliche Grünfläche
- private Grünfläche
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Bäume zu pflanzen
- Bäume zu erhalten
- Sträucher zu pflanzen
- XXXXX Lärmbelastete Zone
- Firstrichtung
- Teich
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Durchfahrt
- Arkaden
- Trafostation
- Spielplatz

Dieser Plan hat der Bau- und Planungskommission am 12. Sept. 1997 vorgelegen.

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

Kassel, den 04. Dezember 1990

Stadtvermessungsamt

Vermessungsdirektor

Aufgestellt,

Kassel, den 16. Mai 1991

Der Magistrat

Stadträtin

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

Baudirektor

Als Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuches am 23.09.1991

Kassel, den 26. September 1991

Die Stadtverordnetenversammlung

Stadtverordnetenvorsteher

Öffentlich auszulegen in der Zeit vom 04.11.1991 bis einschließlich 06.12.1991.

Kassel, den 24. Oktober 1991

Der Magistrat

Stadträtin

Hat öffentlich ausgelegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB vom 04.11.1991 bis einschließlich 06.12.1991 Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekanntgemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 247 vom 24.10.1991

Kassel, den 09. Dezember 1991

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

Bauoberrat

Als Satzung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BauGB am 11.7.1994

Kassel, den 13. Juli 1994

Die Stadtverordnetenversammlung

Stadtverordnetenvorsteher

Anzeigevermerk

Gemäß § 2 (6) Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmen-G) ist der Beschluß über den Bebauungsplan ortsüblich bekanntzumachen.

Kassel, den 17. August 1994

Der Magistrat

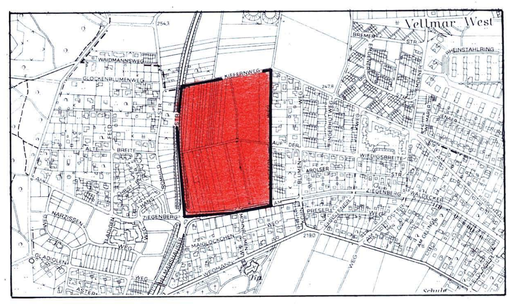
Oberbürgermeister

Der Beschluß über den Bebauungsplan wurde bekanntgemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 202 vom 01.09.1994.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden.

Kassel, den 01. September 1994

Der Magistrat

Stadtrat



STADT KASSEL
BEBAUUNGSPLAN
KIEFERNWEG

Dieser Bebauungsplan befindet sich im Änderungsverfahren!

M. 1 : 1000

0 5 10 20 30 40 50 100 m

B IV 56