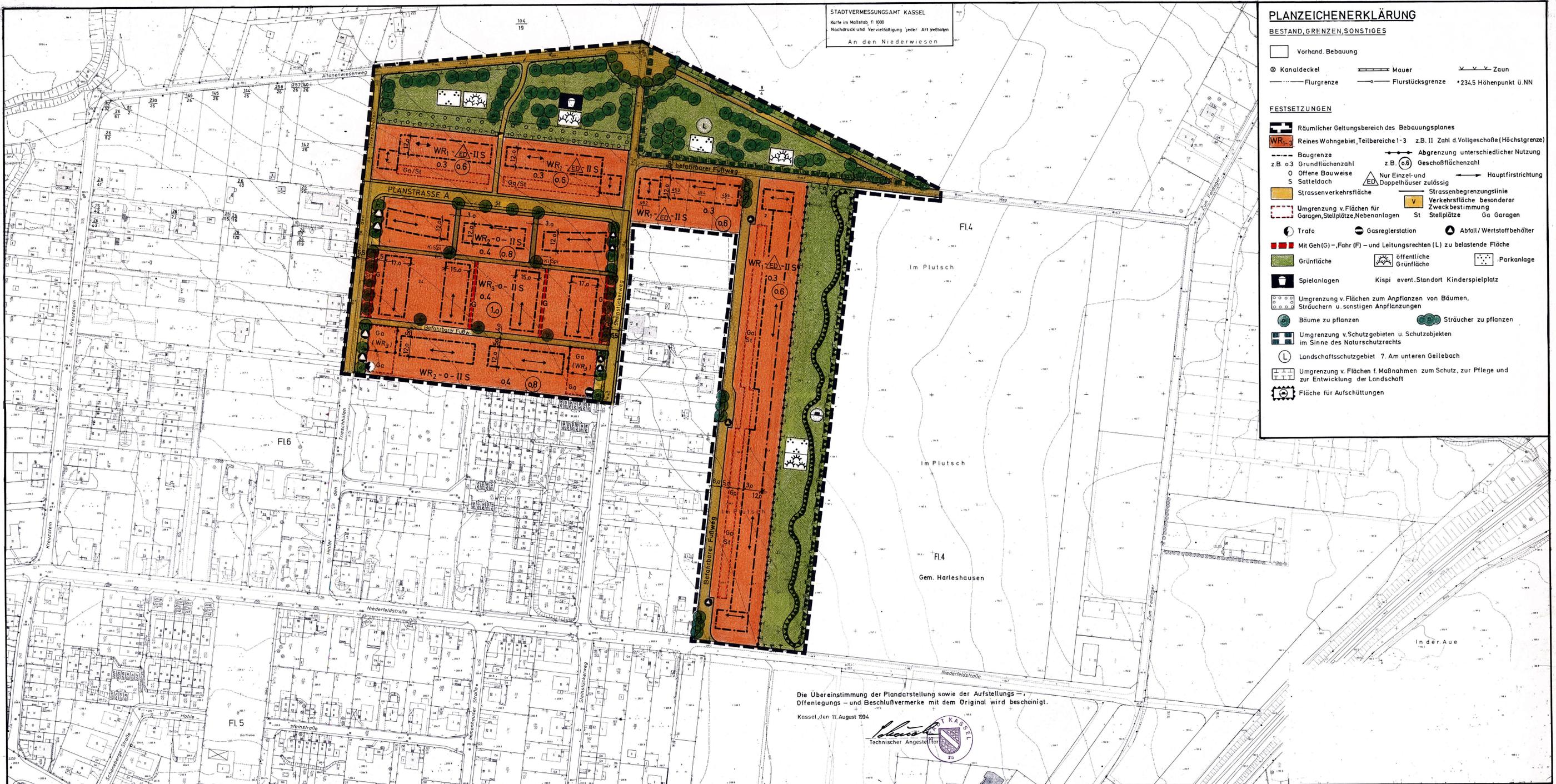


STADT VERMESSUNGSAMT KASSEL
 Karte im Maßstab 1:1000
 Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art verboten
 An den Niederwiesen

PLANZWEISERKLÄRUNG

- BESTAND, GRENZEN, SONSTIGES**
- Vorhand. Bebauung
 - ⊙ Kanaldeckel
 - Flurgrenze
 - Mauer
 - Flurstücksgrenze
 - Zaun
 - 234,5 Höhenpunkt ü NN
- FESTSETZUNGEN**
- ▭ Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
 - WR₁₋₃ Reines Wohngebiet, Teilbereiche 1-3 z.B. II Zahl d. Vollgeschosse (Höchstgrenze)
 - Baugrenze
 - z.B. 0.3 Grundflächenzahl z.B. 0.6 Geschosflächenzahl
 - Offene Bauweise
 - Satteldach
 - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Hauptfirstrichtung
 - Strassenverkehrsfläche
 - Strassenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - Stellplätze
 - Ga Garagen
 - Trafó
 - Gasreglerstation
 - Abfall/ Wertstoffbehälter
 - Mit Geh(G) - Fahr (F) - und Leitungsrechten (L) zu belastende Fläche
 - Grünfläche
 - öffentliche Grünfläche
 - Parkanlage
 - Spielanlagen
 - Kispí event. Standort Kinderspielplatz
 - Umgrenzung v. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Anpflanzungen
 - Bäume zu pflanzen
 - Sträucher zu pflanzen
 - Umgrenzung v. Schutzgebieten u. Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
 - Landschaftsschutzgebiet 7. Am unteren Geilebach
 - Umgrenzung v. Flächen f. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
 - Fläche für Aufschüttungen



Die Übereinstimmung der Planarstellung sowie der Aufstellungs-,
 Offenlegungs- und Beschlusvermerke mit dem Original wird bescheinigt.
 Kassel, den 11. August 1994

Schwarz
 Technischer Angestellter

Festsetzungen durch Text

- I. Allgemeines
- Die Festsetzungen des Bebauungsplanes der Stadt Kassel i. M. 1 : 5000 Nr. 4 NW, Teilbereich B werden innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes aufgehoben.
- II. Bau- und Siedlungsgestaltung
- Für Wohngebäude sind nur geneigte Dächer mit roter oder brauner Färbung zulässig.
 - Die Firste der Wohngebäude im WR₁-Gebiet dürfen nicht höher als 8 m über der natürlichen Geländeoberfläche sein.
 - Die Dachneigung im WR₁-Gebiet darf maximal 45° betragen.
 - Die Firsthöhe im WR₁-Gebiet darf max. 10 m über natürlicher Geländeoberfläche sein, die Drampelhöhe max. 0,5 m betragen.
 - Im WR₁-Gebiet sind nur freistehende Häuser oder Doppelhäuser zulässig. Die Mindestgrundstücksgrößen betragen
 für Einzelhausbebauung 600 m²
 für Doppelhausbebauung 450 m².
 - Müllbehälter- und Wertstoffbehälterstandorte auf den privaten und öffentlichen Flächen sind durch Laubholzhecken einzufassen oder baulich zu integrieren.
 - Trafó- und Gasreglerstation sind gem. der technischen Erfordernisse in ihrer Lage verschiebbar. Sie sollen jedoch im Zusammenhang mit einer Garagengruppe errichtet bzw. darin baulich integriert werden.
- III. Stellplätze und Garagen
- Garagen können zusammengefaßt an der Grenze errichtet werden. Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 20° sind dauerhaft zu begrünen.
 - Carports sind im Vorgarten anstelle der Garagen zulässig, wenn sie begrünt werden.
 - WR₁-Gebiet sind Stellplätze ausnahmsweise im Untergeschoß der straßenseitigen Gebäude zulässig.

- IV. Grünordnung
- Die Anteile der Vegetationsflächen an der gesamten Grundstücksfläche muß mindestens betragen:
 im WR₁-Gebiet - 70 %
 im WR₂-Gebiet - 50 %
 im WR₃-Gebiet - 45 %.
 - Auf je 100 m² privater Freifläche ist ein klein- bis mittel-kroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
 - Die vegetationsfähigen Freiflächenanteile müssen zu mindestens 30 % mit standortgerechten Gehölzen der beigefügten Liste bepflanzt werden. Der Anteil der Nadelgehölze soll 10 % nicht überschreiten.
 - Eine Versiegelung befestigter Freiflächen mit wasserundurchlässigen Materialien ist nicht zulässig. Der Fuganteil muß mindestens 10 % betragen.
 - Als Einfriedigungen der Grundstücke werden nur Laubholzhecken oder durch Hecken verdeckte Zäune, straßenseitig max. 1,00 m hoch, zugelassen.
 - Für Anpflanzungen auf öffentlichen Grünflächen sind vorwiegend Laubgehölze der in der Anlage beigefügten Liste zu verwenden.
 - Im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind die Standorte der zu pflanzenden Gehölze in ihrer Lage (entwurfabhängig) veränderbar.
 - Für die öffentliche Grünfläche im Osten des Plangebietes werden folgende Maßnahmen gem. § 9 (1) 20 BauGB festgesetzt:
 75 % der 15 m breiten Wallfläche sind mit standortgerechten Laubholzern zu bepflanzen; 25 % der wegbegleitenden Wallfläche am Böschungfuß sind als Flächen mit natürlichen Ruderalbewuchs durch jährliche Schnittfolge zu halten. An der westlichen Grundstücksgrenze ist eine 5 m breite Fläche mit Laubgehölzen zu bepflanzen und zu unterhalten. Ausbau eines Fußweges und eines Regenwassergrabens.
 - Für die Schüttung des Erdwalls ist der Baustellenaustrub aus dem Gebiet zu verwenden. Die Wallhöhe soll max. 3,00 m betragen (endgültige Höhe und Profil bleiben der Objektplanung vorbehalten).
 - Für die öffentliche Grünfläche im Norden des Plangebietes werden folgende Maßnahmen gemäß § 9 (1) 20 BauGB festgesetzt:
 nordwestl. Teilbereich: - 40 % Gehölzfläche für heimische, standortgerechte Gehölzarten gem. Pflanzliste
 - 45 % Spielrasenfläche mit regelmäßiger Schnittfolge
 - 15 % einjährige Ruderalfläche
 - 35 % Gehölzfläche
 - 55 % Spielrasenfläche mit regelmäßiger Schnittfolge
 nordöstl. Teilbereich: - 10 % einjährige Ruderalfläche
 - 35 % Gehölzfläche
 - 10 % bewachsener Weg
 - 40 % mehrjährige Ruderalfläche
 15% Rasenfläche mit mehrmaligem Schnitt pro Jahr als wegbegleitender Randstreifen

- Die öffentliche Grünfläche im Osten des Plangebietes ist mit ihren Ersatzmaßnahmen den möglichen Eingriffen durch die Verkehrsflächen zuzuordnen, die öffentliche Grünfläche im Norden des Plangebietes, westlich des Steinstückweges, den möglichen Eingriffen durch die Bebauung.
 - Die Kosten für den Erwerb, die Freilegung der Flächen, die Planung, die Herstellung, die Pflanzung und die Entwicklungs- und Pflege der öffentlichen Grünflächen, die den Baugrundstücken zugeordnet werden, sind in Abhängigkeit von der zulässigen GRZ nach § 8 a (5) Bundesnaturschutzgesetz (BNatG) in Verbindung mit § 128 und § 130 Baugesetzbuch (BauGB) anteilig auf die Baugrundstücke umzulegen.
 - Die Gemeinde ist berechtigt, Voraussetzungen auf die Herstellung der öffentlichen Grünflächen zu erheben.
- V. Ausnahme
- Eine Überschreitung der GRZ gem. § 19 (4) 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist nur zulässig, wenn der dafür erforderliche Ausgleich auf den Grundstücken geschaffen wird.
- VI. Sonstige Festsetzung
- Verbrennungsanlagen für Öl und feste Brennstoffe dürfen nicht errichtet werden (gem. § 9 (1) 23 BauGB).
- Hinweise:
- In dem durch Planzeichen gekennzeichneten Bereich gilt die Landschaftsschutzverordnung für den Naturpark Habichtswald, Teilbereich Nr. 7 "Am unteren Geilebach".
 - Der Geltungsbereich liegt im Bereich eines Bombenabwurfgebietes. Vor Baumaßnahmen auf den gegenwärtigen Gartengrundstücken sind Bodenuntersuchungen erforderlich.
 - Für die Verickierung von Regenwasser auf den Grundstücken gilt die Abwasserersatzung der Stadt Kassel.
 - Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel vom 29.04.1991.
 - Es wird empfohlen, die Fassaden der Gebäude zu mind. 30 % dauerhaft zu begrünen.
- RECHTSGRUNDLAGEN
- Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993.
 Maßnahmenverordnung zum Baugesetzbuch vom 28.4.1993.
 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253).
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127).
 Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 04.1981 (GVBl. I S. 66).
 Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).
 Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 (GVBl. I S. 102).
 Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) vom 19.9.1980 (GVBl. I S. 309).
 Bundesnaturschutzgesetz vom 20.12.1976 (BGBl. I S. 3573) in der Fassung vom 22.4.1993.
 Bundeskleingartengesetz vom 28.02.1963 (BGBl. I S. 210).

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 19. November 1991

Stadtvermessungsamt
 gez. Ortseifen
 Vermessungsdirektor

Kassel, den 15. September 1993

Am für Stadtplanung und Stadtvermessung
 Der Magistrat
 W. Müller
 Stadtrat
 Baudirektor

Als Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuches am 13.12.1993.

Kassel, den 04. Januar 1994

Die Stadtverordnetenversammlung
 Der Magistrat
 W. Müller
 Stadtrat

Hat öffentlich ausliegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB vom 24.1.1994 bis einschließlich 25.2.1994. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekanntgemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niederrheinischen Allgemeinen Nr. 11 vom 14.1.1994.

Kassel, den 28.2.1994

Am für Stadtplanung und Stadtvermessung
 Der Magistrat
 W. Müller
 Stadtrat

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

Kassel, den 13. Juli 1994

Die Stadtverordnetenversammlung
 Der Magistrat
 W. Müller
 Stadtrat

Gemäß § 2 (6) Maßnahmenverordnung zum Baugesetzbuch (BauGB) Maßnahmen (G) ist der Beschluss über den Bebauungsplan ortsüblich bekannt zu machen.

Kassel, den 11. August 1994

Der Bürgermeister
 W. Müller

Der Beschluss über den Bebauungsplan wurde bekanntgemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niederrheinischen Allgemeinen Nr. 202 vom 01.08.1994. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden.

Kassel, den 01. September 1994

Der Magistrat
 W. Müller
 Stadtrat



STADT KASSEL

**BEBAUUNGSPLAN
 STEINSTÜCKERWEG**

M 1:1000
 0 5 10 20 30 40 50 100m

B IV/57