

**FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**  
(Fortsetzung)

- 7.7 Zum Schutz der KGA ist ein mind. 1,5 m hoher Zaun um die Anlage zu errichten.
- 7.8 Für die öffentliche Grünfläche wird eine extensive Pflege unter Erhalt der Sukzessionsflächen vorgesehen (§ 9 (1) 20 BauGB).
- 7.9 Innerhalb der Fläche auf der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft festgesetzt sind, ist der Obstbaumbestand zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen, werden Lauben ausgeschlossen und ist eine naturnähe Pflege und Bewirtschaftung vorzusehen (§ 9 (1) 20 BauGB).
- 7.10 Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist über ein getrenntes Leitungssystem zu sammeln und soweit wie möglich zu verwerten bzw. zu versickern.
- 7.11 Bei der Gehölzbeplantzung in den Kleingärten sind mindestens 70 % einheimische, standortgerechte Arten zu verwenden.
- 7.12 Die Versorgungsstation sowie ein Kinderspielfeld sind im Nahbereich des Hauses Nr. 120 A auf dem Gelände der KGA einzurichten.

Hinweis: Im Geltungsbereich der Bebauungspläne gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel vom 26.03.1984.

**Rechtsgrundlagen:**  
 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 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)  
 Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) vom 19.09.1980 (GVBl. I S. 309)  
 Bundesnaturschutzgesetz vom 20.12.1976 (BGBl. I S. 3573), geändert am 10.12.1986 (BGBl. I S. 2349)  
 Bundeskleingartengesetz vom 28.02.1983 (BGBl. I S. 210)

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

Kassel, den 19. März 1991  
  
 Baudirektor

Gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut öffentlich auslegen in der Zeit vom 30.07.1990 bis einschließlich 31.08.1990  
 Kassel, den 13. Juli 1990  
 Der Magistrat  
 Stadträtin

Hat erneut öffentlich auslegen gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 BauGB vom 30.07.1990 bis einschließlich 31.08.1990  
 wurden bekanntgemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 164 vom 18.07.1990  
 Kassel, den 04. September 1990  
 Amt für Stadtplanung und Stadtmessung  
 Bauoberamt

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**FESTSETZUNGEN**

- WA** Allgemeine Wohngebiete
- MI** Mischgebiete
- z.B. 07** Geschosflächenzahl
- 04** Grundflächenzahl
- III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- III-V** Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze
- o** Offene Bauweise
- g** Geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Begränzung
- Stellung baulicher Anlagen
- Straßenverkehrsflächen
- V** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Verkehrsgrün
- Straßenbegrenzungslinie
- ▲▼** Ein- bzw. Ausfahrt
- Grünflächen
- Öffentliche Grünanlage
- Private Grünanlage / Obstwiese
- Private Dauerkleingärten
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Bäume zu pflanzen
- Dachbegrünung
- Private Grünanlage

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
  - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
  - Bäume zu erhalten
  - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Caragen und Gemeinschaftsanlagen
  - St** Stellplätze
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
  - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten oder des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
  - Abgrenzungen sonstiger unterschiedlicher Festsetzungen
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**
- Geplante Aufteilung
- KENNZEICHNUNGEN**
- Vorhandene Bebauung

**FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

- 1.0 Innerhalb der Geltungsbereiche der Bebauungspläne werden die Festsetzungen der geltenden Fluchtlinienpläne Nr. 567, festgesetzt am 19.10.1906, und Ka 65, festgesetzt am 16.03.1960, aufgehoben.
- 2.0 Mischgebiet (MI)
- 2.1 Das Mischgebiet wird nach § 1 (4) und (5) BauNVO in die Teilgebiete 1 bis 3 gegliedert.
- 2.2 Im Mischgebiet sind nach § 1 (5) BauNVO folgende nach § 6 (2) 4 BauNVO zulässige Betriebe wie chemische Reinigungen u. a. umweltbelastende Betriebe, KFZ-Waschanlagen, Drive-in-Anlagen u. a. verkehrsentensive Betriebe sowie Gartenbaubetriebe (§ 6 (2) 6 BauNVO), Tankstellen (§ 6 (2) 7 BauNVO) und Vergnügungsstätten (§ 6 (2) 8 BauNVO) nicht zulässig. Wohnnutzung ist nach § 1 (7) BauNVO ab dem 2. OG zulässig.
- 2.4 Einzelhandelsbetriebe sind nach § 1 (7) BauNVO nur im EG, straßenseitig, zulässig.
- 2.5 Die Verkaufsfäche wird gem. § 11 (3) BauNVO auf max. 800 qm (1 200 qm Geschosfläche) je Einzelhandelsbetrieb begrenzt.
- 2.6 Im Teilbereich 1 ist der vorhandene gewerbliche Betrieb (Produktion von Möbeln, Gartenbedarf, Bau- und Heimwerkerbedarf, Autohandel) zulässig.
- 2.7.1 Im Teilgebiet 3 sind nach § 1 (4) 2 BauNVO nur Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Sortiment wie Möbel, Gartenbedarf, Bau- und Heimwerkerbedarf, Autohandel zulässig.
- 2.7.2 (In Verbindung mit Punkt 5.3 der textlichen Festsetzungen): Im westlichen Bereich der überbaubaren Fläche im MI 3 sind aufgrund der Topografie diese Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise im 1. OG zulässig, soweit Stellplätze in EG realisiert werden.
- 2.8 Die im Plan festgesetzten Geschosshöhen beziehen sich auf das Höhenniveau der angrenzenden Frankfurter Straße. Die Dachflächen der niedriggeschosigen rückwärtigen Bebauung sind zu begrünen (§ 9 (1) 25 a BauGB in Verbindung mit § 9 (3) BauGB).
- 3.0 Allgemeines Wohngebiet (WA)
- 3.1 Die gem. § 4 (2) 2 BauNVO allgemein zulässigen Läden, Schank- und Speisewirtschaften sind gem. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig, die Versorgung des Gebietes ist durch entsprechende bereits vorhandene bzw. zulässige Einrichtungen an Frankfurter Straße/Bosestraße gewährleistet. Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen, Gartenbaubetriebe und chemische Reinigungen sind gem. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.
- 3.2 Das vorhandene Gebäude Schmannstraße 7 ist zwingend anzubauen. Ein Überschreiten der Ausnutzungswerte (GRZ und GFZ) ist ausnahmsweise zulässig, wenn das Projekt mit der Nachbarbebauung in Trauf- und Firsthöhe abgestimmt ist.
- 3.3 Immissionschutz
- 4.0 Nach § 9 (1) 24 BauGB sind Teilflächen der Mischgebiete im Planbereich als auch nicht ausnahmsweise überbaubare Flächen und nach § 9 (1) 25 a und b BauGB Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes.
- 4.1 Nach § 9 (1) 24 BauGB sind Teilflächen der Mischgebiete im Planbereich als auch nicht ausnahmsweise überbaubare Flächen und nach § 9 (1) 25 a und b BauGB Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes.
- 4.2 Nach § 9 (1) 24 BauGB (in Verbindung mit § 21 HBO) wird aus Lärmschutzgründen festgesetzt, daß bauliche Vorkehrungen des aktiven und passiven Lärmschutzes zu treffen sind: bei gewerblicher Nutzung auch an den straßenabgewandten Seiten, z. B. Einbau von Lärmschutzfenstern, z. B. keine Motorenprüfstände entlang der Grundstücksgrenzen.
- 4.3 Nach § 9 (1) 24 BauGB (in Verbindung mit § 21 HBO) wird aus Lärmschutzgründen festgesetzt, daß bauliche Vorkehrungen des aktiven und passiven Lärmschutzes zu treffen sind: bei gewerblicher Nutzung auch an den straßenabgewandten Seiten, z. B. Einbau von Lärmschutzfenstern, z. B. keine Motorenprüfstände entlang der Grundstücksgrenzen.
- 4.4 Die Planungsrichtpegel nach TA-Lärm von max. 60 dB(A) bei Tag und max. 45 dB(A) bei Nacht sind einzuhalten.
- 5.0 Die Herstellung von Stellplätzen ist nur zum Nachweis der Verpflichtungen zulässig, die sich aus § 67 HBO i. V. mit der Satzung zur Herstellung, Gestaltung und Ablösung von Stellplätzen für das Gebiet der Stadt Kassel ergeben. Nicht notwendige Stellplätze sind nicht zulässig.
- 5.2 Die max. Anzahl der Stellplätze je Teilgebiet ist im Planbild festgesetzt.
- 5.3 Im westlichen Bereich der überbaubaren Flächen des MI 3 sind aufgrund der Topografie Stellplätze ausnahmsweise alternativ im EG zulässig (§ 12 (4) BauNVO).
- 5.4 Garagen sind im Mischgebiet innerhalb der überbaubaren Flächen als Tiefgaragen zulässig.
- 5.5 Fußwege, Zufahrten Bosestraße/Frankfurter Straße, technische Infrastruktur
- 6.1 Das durch das MI 1 und die Kleingartenanlage führende Gehrecht wird zugunsten der Stadt Kassel festgesetzt. In Abstimmung mit den Bedürfnissen der Verkehrsregelung ist die im Plan festgesetzte Hauptzufahrt im unteren Teil der Bosestraße nur geringfügig verschiebbar.
- 6.2 Für das Mischgebiet 1 wird eine zentrale Zu- und Abfahrt zur Erhaltung des vorhandenen Straßenbaumes festgesetzt.
- 6.3 Die im Mischgebiet 1 neu zu bebauende Trafostation ist in die Neubebauung zu integrieren.
- 6.4 Freiflächen, private und öffentliche Grünflächen
- 6.5 Eine Verriegelung befestigter Flächen mit wasserundurchlässigen Materialien ist nicht zulässig.
- 6.6 Mindestens 30 % der Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen dauerhaft zu begrünen.
- 6.7 Für Parkierungsanlagen ist je 4 Stellplätze ein Baum zu pflanzen.
- 6.8 Alle Flächen, auf denen eine Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt ist, sind mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen (§ 9 (1) 25 BauGB).
- 6.9 Die vorhandenen Rotbuchecken sowie die Obstbäume im Planbereich sind zu erhalten (§ 9 (1) 25 b BauGB).
- 6.10 Das Haus Frankfurter Straße 120 A wird als Verwaltungsgebäude für den Verband der Kleingärtner Kassel festgesetzt.

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 18. April 1989  
 Der Magistrat  
 Stadträtin

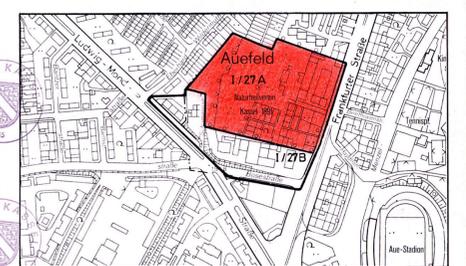
Als Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuches am 13.11.1989.  
 Kassel, den 15. November 1989  
 Die Stadtverordnetenversammlung  
 Stadtverordnetenvorsteher

Die Stadtverordnetenversammlung hat öffentlich auslegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB vom 02.01.1990 bis einschließlich 05.02.1990.  
 Kassel, den 07. Februar 1990  
 Amt für Stadtplanung und Stadtmessung  
 Bauoberamt

Als Satzungen beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BauGB am 28.01.1991  
 Kassel, den 04. Februar 1991  
 Die Stadtverordnetenversammlung  
 Stadtverordnetenvorsteher

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.  
 Verfügung vom 6. Juni 1991, Az.: 34 KASSEL 41  
 Regleramt  
 Im Auftrage:  
 Opernburgermeister

Das Anzeigeverfahren wurde bekanntgemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 140 vom 20.05.1991. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden.  
 Kassel, den 24. Juni 1991  
 Der Magistrat  
 Stadträtin



**STADT KASSEL**  
**BEBAUUNGSPLÄNE**  
 GELTUNGSBEREICHE:

NR. I/27A POMOLOGISCHER GARTEN  
 NR. I/27B FRANKFURTER STRASSE/  
 BOSESTRASSE

MASSTAB 1:1000  
 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m