



GEM. NIEDERZWEHREN

Stadtvermessungsamt Kassel
Karte im Maßstab 1 : 500
Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art verboten

Die Übereinstimmung der Plandarstellung unter Berücksichtigung der Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung über vorgebrachte Bedenken und Anregungen sowie der Aufstellungs-, Offenlegungs- und Beschlussergebnisse mit dem Original wird bescheinigt
Kassel, den 16. Januar 1985



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Bestand, Grenzen, Sonstiges

- Vorhandene Bebauung
- Stadtgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Kanalschacht
- Flurgrenze
- Zaun
- Flurstücksgrenze
- 137,00 Höhenpunkt ü. N.N.

Art der baulichen Nutzung

- WS Kleinsiedlungsgebiet
- WR Reine Wohngebiete
- WA Allgemeine Wohngebiete
- WB Besondere Wohngebiete
- MD Dorfgebiete
- MI Mischgebiete
- MK Kerngebiete
- GE Gewerbegebiet
- GE em Gewerbegebiet emissionsarm
- G1 Industriegebiet
- G1 em Industriegebiet emissionsarm
- SO woch Sondergebiete, die der Erholung dienen z.B. Wochenendhausgebiete
- SO klunk Sonstige Sondergebiete z.B. Klinikgebiete

Maß der baulichen Nutzung

- o,4 Geschosflächenzahl
- o,4 Grundflächenzahl
- III Baumassenzahl
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze
- III-V Zahl der Vollgeschosse zwingend
- TH Traufhöhe
- FH Firsthöhe
- OK Oberkante
- (Höhenangaben in m über Bezugspunkt)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Offene Bauweise
- Geschlossene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- Besondere Bauweise (siehe Festsetzung durch Text I)
- nur Doppelhäuser zulässig
- nur Hausgruppen zulässig
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Stellung baulicher Anlagen bei zwei Hauptrichtungen
- a Bauleine
- Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Öffentliche Verwaltungen
- Schule
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Post

Verkehrsräume

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Ein- bzw. Ausfahrt
- Einfaßbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Bahnanlagen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsgrün
- Öffentliche Parkfläche
- Fußgängerbereich
- Höhenlage der Verkehrsflächen z.B. 110,00 u. NN

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Elektrizität
- Gas
- Ablagerung
- Wasser

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

- oberirdisch
- unterirdisch

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

- Flächen für Aufschüttungen
- Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

Flächen für die Land- und Forstwirtschaft

- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für die Forstwirtschaft

Grünflächen

- öffentlich
- privat
- Parkanlage
- Grünanlagen z.B. Gärten
- Sportplatz
- Spielplatz
- Friedhof
- Dauerkleingärten
- Grabeland
- Parkanlage

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Wasserflächen
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen z.B. Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung
- z.B. Überschwemmungsgebiet
- Schutzgebiet für Oberflächengewässer

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- z.B. Bäume
- Sträucher
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern
- z.B. Bäume
- Sträucher
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzböckeln im Sinne des Naturschutzrechtes
- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Naturdenkmal
- Geschützter Landschaftsbestandteil

Regelungen für die Stadterhaltung, für den Denkmalschutz und für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

- Umgrenzung von Erhaltungsbereichen, wenn im Bebauungsplan bezeichnet (§ 39 h Abs. 1 BBauG)
- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- SAN Umgrenzung der Sanierungsgebiete
- Zu erhaltende Gebäude und sonstige bauliche Anlagen im Bebauungsplan für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete (Kurzzeichnung gem. § 10 StBauG in Verbindung mit § 116) Nr. 9 BBauG
- Zu beseitigende Gebäude und sonstige bauliche Anlagen im Bebauungsplan für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St Stellplätze
- Gt Gemeinschaftsstellplätze
- Garagen
- Gga Gemeinschaftsgaragen
- Tga Tiefgaragen
- GTga Gemeinschaftstiefgaragen
- Spielplatz
- Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird
- Mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten zu belastende Flächen (G, F, L)
- bei schmalen Flächen
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- Flächen für Aufschüttungen
- Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
- Höhenlage bei Festsetzungen-Oberkante
- Höhenlage bei Festsetzungen-Unterkante
- Ok
- Uk
- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßstabes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Abgrenzungen sonstiger unterschiedlicher Festsetzungen
- s. F. d. T. siehe Festsetzung durch Text

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes werden die Festsetzungen des nach § 17 Abs. 3 BBauG als Bebauungsplan weitergeltenden Fluchtlinienplanes
Nz 21, festgelegt am 7.6.1905, aufgehoben.
- Mindestgröße von Baugrundstücken
a) 600qm bei freistehenden Wohngebäuden, 400qm bei einseitig angebauten Wohngebäuden, 250qm bei zweiseitig angebauten Wohngebäuden.
b) Ausnahmsweise kann die Unterschreitung der Grundstücksgröße um 20% zugelassen werden, wenn städtebauliche Gründe dieses rechtfertigen.
- Zur Wahrung der erhaltenen Eigenarten des Plangebietes werden die in den §§ 7 und 8 HBO vorgeschriebenen Maße für Bauweise, Abstände und Abstandsflächen gemäß § 118 (1) 6 HBO allgemein auf 1/2 verringert.
Die o.a. Maße können für seitliche Bauweise, Abstände und Abstandsflächen im Zuge der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze auf 1/10 verringert werden, wenn wegen des Brand-schutzes keine Bedenken bestehen.
- Neu-An- und Umbauten haben sich in Maßstäblichkeit, Form und Gestaltung den herkömmlichen Bauten anzupassen. Sichtbare Bauteile sind mit traditionellen oder solchen Materialien auszuführen, die diesen in Form und Farbe entsprechen. Das vorhandene Holzwerk ist zu erhalten, verzupftes oder verschindetes Fachwerk ist freizulegen. Die genannten Festsetzungen gelten auch für Garagenbauten, sofern sie nicht gänzlich in die Hauptbebauung integriert werden.

Hinweise:

- Zum Schutz gegen den Lärm der Frankfurter Straße sind Maßnahmen zum passiven Lärmschutz zu ergreifen, z.B. der Einbau von Lärmschutzfenstern, erforderlich.
- Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt als Teil der Gesamtanlage (Ortsbild) Niederwehren (§ 18 Denkmalschutzgesetz). Die Stadt Kassel hat die Eintragung dieser Gesamtanlage in das Denkmaltuch bei dem Landesamt für Denkmalpflege beantragt.

Rechtsgrundlagen:

- Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert am 06.07.1979 (GVBl. I S. 949)
- Baunutzungsverordnung (BaunV) in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1981 (GVBl. I S. 56)
- 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. S. 102)

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 20. November 1981
Stadtvermessungsamt
Kunster
Vermessungsdirektor

Als Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 2a Abs. 6 Satz 1 und 2 des Bundesbaugesetzes am 10. 5. 1982
Kassel, den 02. Mai 1982
Die Stadtverordnetenversammlung
Stadtvorordnetenvorsteher

Hat öffentlich ausliegen gemäß § 2a Abs. 6 Satz 1 und 2 BBauG vom 1.6.1982, bis einschließlich 2.7.1982
Kassel, den 02. Mai 1982
Der Magistrat
Stadtrat

Als Satzung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BBauG am 17.12.1984.
Kassel, den 11. Mai 1982
Der Magistrat
Stadtrat

Hat öffentlich ausliegen gemäß § 2a Abs. 6 Satz 1 und 2 BBauG vom 1.6.1982, bis einschließlich 2.7.1982
Kassel, den 11. Mai 1982
Der Magistrat
Stadtrat

Genehmigungsvermerk
GENEHMIGT
mit Verfügung vom 24. April 1985
34 - 61d 04 - 01 (01) -
Kassel, den 24. April 1985
REGIERUNGSPRÄSIDENT
Im Auftrag
Kassel, den 3. Mai 1985
Oberbürgermeister

Der mit dem Genehmigungsvermerk der Aufsichtsbehörde versehenen Bebauungsplan ist gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. 08. 1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert am 06. 07. 1979 (BGBl. I S. 949), ortsüblich bekanntzumachen.
Kassel, den 3. Mai 1985
Magistrat
Stadtrat

Die Genehmigung wurde bekanntgemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 110 vom 13.05.1985. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich geworden.
Kassel, den 13. Mai 1985
Magistrat
Stadtrat

STADT KASSEL
BEBAUUNGSPLAN
AM SEIDENEN STEG

M. 1 : 5 0 0
0 5 10 20 30 40 50 m

VIII / 37