



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Bestand, Grenzen, Sonstiges	— Stadtgrenze	— Gemarkungsgrenze	— Flurgrenze	— Flurstücksgrenze	— Höhenpunkt
— Vorhandene Bebauung	— Mauer	— Kanalschacht	— Zoon	— Mauer	— Kanalschacht
Art der baulichen Nutzung	WS Kleinsiedlungsgebiet	WR Reines Wohngebiet	WA Allgemeines Wohngebiet	MD Dorfgebiet	MI Mischgebiet
	GE Gewerbegebiet	GI Industriegebiet	SW Wochenendausgangsbereich	SO Sondergebiet	MK Kerngebiet
Maß der baulichen Nutzung	z.B. III Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze	III Zahl der Vollgeschosse, zwingend	G Zusätzliches Garagengeschöß	0.4 Grundflächenzahl	0.7 Geschöffflächenzahl
	0 Baumassenzahl	0 Offene Bauweise	▲ Nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig	▲ Nur Hausgruppen zulässig	g Geschlossene Bauweise
	b Besondere Bauweise	Baugrenze	Eh Erweiterungszone hinten	Ev Erweiterungszone vorn	M Standort Müllbehälter
bauliche Anlagen für den Gemeinbedarf	— Schule	— Kindergärten	— Kirche		
Grünflächen	— Grünflächen	— Parkanlage	— Gärtnereisch genutzte Flächen	— Dauerkriegsgärten	— Sportplatz
	— Spielplatz	— Grünanlage			
Versorgungsanlagen	— Umformstation	— Wasserbehälter	— Umspannwerk		
Verkehrsflächen	— Straßenverkehrsflächen	— Straßenbegrenzungslinie	— Autobahnen, außerörtliche Verkehrsflächen	— Zufahrtsverbot	— Sichtdreiecke
Sonstige Flächenutzungen	— Flächen für die Landwirtschaft	— Flächen für die Forstwirtschaft			
Sonstige Festsetzungen und Darstellungen	— Flächen für Stellplätze oder Garagen	— Flächen für besondere bauliche Anlagen	— Flächen für besondere bauliche Anlagen	— Flächen für besondere bauliche Anlagen	— Flächen für besondere bauliche Anlagen

Festsetzungen durch Text

- Innhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes werden die Festsetzungen der nach § 123 (3) BBAu als Bebauungsplan weitergeltenden Teile des Fluchtlinienplanes 29 Niederzwehren vom 27.02.1909 aufgehoben.
- Besondere Bauweise -b-
Zulässig sind Einzelhäuser und Hausgruppen auch über 50 m Länge. Abweichend von der offenen geschlossenen Bauweise sind bei Hausgruppen im gesamten überbaubaren Bereich auf der Grenze Vor-, Rück- und Höhenprofile zulässig, so daß gegeneinander versetzte Reihenwinkelketten und Gartenhofhäuser auch ohne deckungsreichen Anbau entstehen. Einseitige Grenzbebauung an der Westlichen bzw. nördlichen Grundstücksgrenze ist zulässig.
Erweiterungszone (Ev):
Die mit Ev und Eh gekennzeichneten Flächen sind mit eingeschossigen Baukörpern überbaubar. Die Breite dieser Baukörper darf 60 % der Grundstücksbreite nicht überschreiten, höchstens aber 7 m betragen.
Vordere Erweiterungszone (Ev):
In der Zone Ev und daran anschließend bis zur Straßenbegrenzungslinie sind:
- nur offene überdachte Kfz-Stellplätze sowie Wände bis 1,8 m Höhe zur Einfassung eines Wirtschaftshofes, von Abstellflächen, Müllboxen im Abstand von mind. 60 cm von der Grundstücksgrenze zulässig, wobei die Längslänge an der Straßenbegrenzungslinie nicht mehr als 60 % der Grundstücksbreite, höchstens aber 5 m betragen darf und die Sicht vom Kfz-Stellplatz auf die öffentliche Verkehrsfläche nicht behindert werden darf; vor geschlossenen Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5 m einzuhalten.
- als sonstige Einfriedigungen nur Hecken bis 80 cm zulässig.
- bis auf die Erschließungsflächen zu begrünen und auf jedem Grundstück mindestens 1 kleinkroniger Laubbau zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Dach
Die Dachneigung muß mindestens 26° betragen. Die Firstlinie muß parallel oder rechtwinklig zur Straßenbegrenzungslinie verlaufen und darf nicht höher als 10 m über Oberkante Fußboden des Erdgeschosses sein.
Zur Dachdeckung sind hellrote bis dunkelrote Materialien zu verwenden. Ausnahme: keine nicht spiegelnde Solarzellen zulässig.
Die Dächer in den Zonen Ev und Eh sind in Neigung, Material und Farbe zulässig. Eine Nutzung des Flachdaches als Balkon oder Terrasse ist nur dann zulässig, wenn (z.B. durch Pflanztröge) die Sicht auf benachbarte private Freiflächen behindert wird. Die Balkone und/oder Terrassen müssen von der Grundstücksgrenze mindestens 2,50 m entfernt sein.
Auf den Dächern montierte Antennen zum Rundfunk- und Fernsehempfang sind nicht zulässig.

Rechtsgrundlagen: Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert am 6.7.1979 (BGBl. I S. 949)
BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763)
Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 14.7.1977 (GVBl. I S. 319)

- Material/Farbe
- Die Gebäude sind mit hellen Materialien und Farben zu gestalten oder mit Holz zu verschalen.
- Die privaten Erschließungsflächen sind in Material und Farbe mit den öffentlichen Erschließungsflächen abzustimmen.
- Sockelausbildung
Die höchstzulässige sichtbare Sockelhöhe wird auf im Mittel höchstens 40 cm über der festzulegenden Geländeoberfläche festgesetzt.
- Einfriedigung
Abgesehen von den in der vorderen Erweiterungszone zulässigen Einfriedigungen sind an allen seitlichen und rückwärtigen Grenzen als Einfriedigungen nur Hecken zulässig. Außenmauern können zulässig sein, wenn sie durch Hecken verdeckt und, falls notwendig, dafür von der Grenze zurückgesetzt werden.
- Nebenanlagen
Gegen Einzelteile sind im Bereich der überbaubaren Flächen, auch auf der Grundstücksgrenze, Sichtschutzwände in einer Höhe bis 1,8 m über der Geländeoberfläche zulässig. Sie sollen in Material und Farbe auf die Gestaltung der Baukörper abgestimmt sein.
- Zur Minderung der Immissionsbelastung sind in den besonders gekennzeichneten Gebieten bauliche Maßnahmen, insbesondere durch entsprechende Grundriganstaltung und Einbau von Lärmschutzfenstern erforderlich.
- Müllbehälterstandplätze
Müllbehälterstandplätze sind so anzulegen, daß der Transport von Müllbehälterstandplätze zum Müllwagenplatz oben, befestigt, sicher, frei von Stufen und Kanten sowie nicht länger als 15 m ist.
- Kfz-Stellplätze
Im Bereich der erforderlichen Stellplätze ist pro 6 Stellplätze ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Bindung für die Beplanung
Auf der durch Planzeichen prb gekennzeichneten Fläche ist auf jedem Grundstück mindestens 1 Laubbau zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Koniferengewölbe sind dort nicht zulässig.
- In Gebiet mit der Festsetzung WR-b-II gelten die Festsetzungen nach Ziffern 3, 4, 5 und 6 nicht.

Hinweis:
Die besonderen Auflagen aus dem Beugrundgutachten sind im Baugenehmigungsverfahren zu beachten (Gutachten vom 24.09.1980).
Planzeichenverordnung vom 19.1.1985 (BGBl. I S. 21)
Verordnung über die Aufnahme von Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.1.1977 (GVBl. S. 102)

Die Übereinstimmung der Plandarstellung unter Berücksichtigung der Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung über vorgebrachte Bedenken und Anregungen sowie der Aufstellungs-, Offenlegungs- und Beschlusverfahren mit dem Original wird bescheinigt
Kassel, den 18. September 1981



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. Juni 1980
Stadtvermessungsamt
Vermessungsamt

Aufgestellt den 26. Juni 1980
Der Magistrat
Kassel, den 26. Juni 1980

Als Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 2a Abs. 6 Satz 1 und 2 des Bundesbaugesetzes am 15.12.1980
Kassel, den 15. Dezember 1980
Stadtverordnetenversammlung
Stadtverordnetenvorsteher

Öffentlich auszulegen in der Zeit vom 05.01.1981 bis einschließlich 06.02.1981
Kassel, den 31. Dezember 1980
Der Magistrat
Kassel, den 31. Dezember 1980

Hat öffentlich auslegen gemäß § 2a Abs. 6 Satz 1 und 2 des Bundesbaugesetzes am 15.12.1980
Kassel, den 15. Dezember 1980
Stadtverordnetenversammlung
Stadtverordnetenvorsteher

Als Sitzung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BBauG am 24.8.1981
Kassel, den 27. August 1981
Stadtverordnetenversammlung
Stadtverordnetenvorsteher

GENEHMIGT
mit Verfügung vom ... 8. Dez. 1981
- III/3c - III/3d - 61d 04 - 01 (01) -
Kassel, den ... 8. Dez. 1981
DER REGIERUNGSPRÄSIDENT
Im Auftrage

Der mit dem Genehmigungsvermerk der Aufsichtsbehörde verehere Bebauungsplan ist gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) zuletzt geändert am 06.07.1979 (BGBl. I S. 949) ortsüblich bekanntzumachen.
Kassel, den 18. Dezember 1981

Die Genehmigung wurde bekanntgemacht in der Stadtmitteilung Kassel der Hessisch-Niederrheinischen Allgemeinen Nr. 4 vom 6.1.1982 der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich geworden.
Kassel, den 6. Januar 1982

Der Bürgermeister
Der Magistrat

STADT KASSEL

BEBAUUNGSPLAN

DÖNCHERAIN

MASSTAB 1:1000

B VIII 59