Neu festgesetzt im Bebauungsplan
Nr. VII/43A vom 08.12.1988
Nr. VII/32 A 1.Änderung vom 12.05.2005

Gem. Waldau Flur 7
Gem. Waldau Fl. 4
Flur 6 II
Gem. Ochshausen Fl. 11 I
Gem. Ochshausen Fl. 11 II
Schützen-Verein
Pinscher-Schnauzer-Klub
VII/43A
Flur 5
Studtgente
Gem. Waldau Fl. 13
GI 0,5 90
GE-e IV 05 2.0
GI-e 0,5 90
VII/32 A 1.Ändrg.
GI 0,5 90
Gem. Waldau Fl. 12
Gem. Waldau Fl. 12 II
GE IV 0,5 2.0
GE IV 0,5 2.0
GI 0,5 90
GE IV 0,5 2.0
Flur 10
Kalbacher Straße
Verbindungsstraße B 83 - Planfeststellungsbeschluß vom 11.05.1976
Verbindungsstraße B 83 für den Verkehr gemäß Planfeststellungsbeschluß vom 11.05.1976
Resterschließungsstraße
Straße A
Straße B
Straße C
Straße D
Straße E
Straße F
Straße G
Straße K
Straße L
Pfb
Pfb-u
Pfb-e
E 20 kv
E 110 kv
E 60 kv
Schutzstreifen
Autobahn
Gem. Bergshausen Flur 17
Gem. Crumbach Fl. 9
Gem. Crumbach Fl. 11
Flur 11

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

Kassel, den 28. April 1982

Bauoberrat

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Bestand, Grenzen, Sonstiges

- Vorhandene Bebauung
- Zaun
- Mauer
- Kanalschacht
- Stadtgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 123.79 Höhenpunkt

Art der baulichen Nutzung

- WS Kleinsiedlungsgebiet
- WR Reines Wohngebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet
- MD Dorfgebiet
- MI Mischgebiet
- MK Kerngebiet
- GE Gewerbegebiet
- GI Industriegebiet
- GE-e / GI-e Gebiete mit Nutzungsbeschränkungen
- Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 BBauG)

Maß der baulichen Nutzung

- z B III Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze
- (III) Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- G Zusätzliches Garagengeschoß
- 0.4 Grundflächenzahl
- (0.7) Geschoßflächenzahl
- [3.0] Baumassenzahl
- O Offene Bauweise
- Nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
- Nur Hausgruppen zulässig
- g Geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze
- Stellung baulicher Anlagen bei zwei Hauptrichtungen

bauliche Anlagen für den Gemeinbedarf

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Schule
- Kindergarten
- Kirche
- Gemeinschaftseinrichtungen

Grünflächen

- Öffentliche Grünflächen
- Grünanlage
- Gartenarisch genutzte Flächen
- Dauerkleingärten
- Friedhof
- Sportplatz
- Spielplatz
- Bäume zu erhalten
- Bäume zu pflanzen

Private Grünflächen

- Bebaubare Flächen innerhalb privater Grünflächen
- pfb-u Uneingeschränkte Pflanzbindung
- pfb-e Eingeschränkte Pflanzbindung

Versorgungsanlagen

- Flächen für versorgungsanlagen und dergl.
- Umformerstation
- Wasserbehälter

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Autobahnen, autobahnähnliche Straßen
- Zufahrtsverbot
- Straßenverkehrsflächen mit besonderen Festsetzungen
- P Öffentl. Parkflächen
- V Verkehrsgrün
- 293,5 Hohenlage der Verkehrsfläche z.B. 293,5 m ü NN

Sonstige Flächennutzungen

- Wasserflächen
- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für die Forstwirtschaft

Sonstige Festsetzungen und Darstellungen

- Flächen für Stellplätze oder Garagen
- St Ga Stellplätze, Garagen
- GSt GGa Gemeinschafts-Stellplätze, Gemeinschaftsgaragen
- TGa GTGa Tiefgaragen, Gemeinschafts-Tiefgaragen
- WP Waschplatz
- HOTEL Flächen für besondere bauliche Anlagen
- Mit Geh-(G), Fahr-(F) und Leitungsrechten (L) zu belastende Fläche
- Von der Bebauung freizuhaltende Flächen
- Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen
- Abgrenzungen sonstiger unterschiedlicher Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen

Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen

- Umgrenzung der Flächen, die dem Natur- oder Landschaftsschutz unterliegen
- N Naturschutz L Landschaftsschutz
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
- W Wasserschutzgebiet Ü Überschwemmungsgebiet
- Q Quellenschutzgebiet
- SAN Sanierungsgebiet
- Flächen für Bahnanlagen
- Führung oberirdischer Versorgungsanlagen und Hauptabwasserleitungen
- Flächen für Aufschüttungen

Hinweis gemäß Genehmigungsverfügung des Regierungspräsidenten vom 30. Juli 1982:

Für bauliche Anlagen, die in einem Abstand von weniger als 100 m – gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn – der Autobahnen A 49 und A 7 errichtet werden sollen, sind die Bauanträge gemäß § 93 (2) HBO vor Erteilung der Genehmigung der hierfür zuständigen Straßenbaubehörde zuzuleiten und deren Zustimmung einzuholen (§ 9 (2) FStrG).

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 (Bau NVO) 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)

Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 (BGBl. I S. 21)

Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.1.1977 (GVBl. S. 102)

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1., Private Grünflächen

1.1 Uneingeschränkte Pflanzbindung

Flächen, für die eine uneingeschränkte Pflanzbindung (pfb-u) gilt, sind mit standortgerechten Laubsträuchern und mit immergrünen Gehölzen zu bepflanzen und gärtnerisch zu unterhalten und pro 1 qm mit 1 Strauch, Pflanzhöhe mindestens 1 m, je 100 qm 1 Baum, Pflanzhöhe mindestens 1,50 m. Belebungen innerhalb dieser Flächen sind untersagt.

1.2 Eingeschränkte Pflanzbindung

Flächen, für die eine eingeschränkte Pflanzbindung (pfb-e) gilt, sind ihrer Zweckbestimmung entsprechend als funktionsfähige Grünflächen standortgerecht zu bepflanzen und gärtnerisch zu unterhalten. Mindestens 30 % dieser Grünflächen sind je 1 qm mit 1 Strauch, Pflanzhöhe mindestens 1 m, je 100 qm 1 Baum, Pflanzhöhe mindestens 1,50 m zu bepflanzen. Seitlich der öffentlichen Verkehrsflächen haben diese Grünflächen eine Breite von 12,50 m.
Eine Belastigung von Flächen für die Verkehrserschließung innerhalb der Grundstücke ist hier zugelassen, soweit ein begrünter Mindestabstand von 7,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten wird.
Stellplätze können geschaffen werden, wenn auf je 6 Stellplätze 1 Baum gepflanzt wird, und wenn die gesamte Stellplatzanlage durch geeignete Gehölzpflanzungen gegliedert wird. Entlang der gebietsinternen Haupterschließungsstraße werden von der Stadt Kassel großkronige Alleebäume gepflanzt, deren Abstand auf die tatsächlich erforderlich werdenden Erschließungsflächen der Anlieger abgestimmt wird. Darüber hinaus legt die Stadt Kassel einen 3,00 m breiten Grünstreifen entlang dieser Straße an. Der angelegte Grünstreifen und die gepflanzten Alleebäume sind von den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke zu erwerben und gärtnerisch zu unterhalten. Dieser Grünstreifen darf nicht durch eine Einfriedigung von der öffentlichen Verkehrsfläche abgetrennt werden. Dieser Grünstreifen darf nur dann durch erforderliche Grundstückszufahrten unterbrochen werden.

2. Gewerblich nutzbare Grundstücksflächen

Außer den Flächen für Pflanzgebote und der Überstellung der Parkplätze mit Bäumen sind mindestens 10 % der Grundstücke in GI und GE-Gebieten als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Mindestens 25 % dieser Grünflächen sind standortgerecht zu bepflanzen und zwar je 1 qm 1 Strauch. Pflanzhöhe mindestens 1 m, je 100 qm ein Baum. Pflanzhöhe mindestens 1,50 m.
Werden Grundstücksteile nicht unmittelbar nach Erstellung des Bebauungsplan festgesetzten Nutzung zugeführt, so sind diese, bis zum Zeitpunkt der dem Bebauungsplan entsprechenden Nutzung weiter landwirtschaftlich zu nutzen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

3. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Notwendige Böschungen dürfen nicht steiler als 1:2,5 angelegt werden.

4. Stellplätze

Auf öffentlichen und privaten Stellplatzflächen ist auf Pflanzinseln oder Pflanzstreifen je zwölfte für 6 Stellplätze 1 Baum zu pflanzen und gärtnerisch zu unterhalten.
Die Ausnahmen dieser Begrünungsanforderungen ist in jedem Baugesuch im Freiflächenplan als Teil des Lageplans (gemäß § 2(1) der Bauvorlagenverordnung vom 22.9.1977 (GVBl. I S. 441)) darzustellen und als Teil des Bauvorhabens herzustellen.

5. Einfriedigungen

In GI und GE-Gebieten sind Einfriedungen nur in Form von Zäunen bis zu einer Höhe von 2 m zulässig, die mit Gehölzen oder Hecken mit einer Pflanzhöhe von mehr als 1 m dicht zu bepflanzen sind. Zwischen Einfriedungen und der öffentlichen Straßenfläche ist ein Abstand von mindestens 3,00 m zu wahren. Dieser der öffentliche Straßenfläche begleitende private Grünstreifen ist zu bepflanzen und von den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke gärtnerisch dauerhaft zu unterhalten.

6. Gebiete mit Nutzungsbeschränkungen

Die mit GE-e gekennzeichneten Gebiete sind vorwiegend für Dienstleistungsbetriebe vorgesehen, die der Versorgung des Industrie- und Gewerbegebietes dienen. Die mit GI-e gekennzeichneten Gebiete sind vorwiegend für gering emittierende Betriebe vorbehalten.
Insbesondere sind keine Anlagen mit störenden, bodennahen Emissionen (gas- oder staubförmig) zulässig. Zulässig sind jedoch Feuerungsanlagen, die mit Erdgas oder leichtem Heizöl betrieben werden.

Klarstellungen:
Gering emittierend im Sinne dieser Festsetzung sind Anlagen hinsichtlich Geruchs- und Schadstoffemissionen, deren Emissionswerte so gering sind, daß sie nicht nach Ziffer 2.6.2.II der TA-Luft abzuleiten sind.
Störende Emissionen im Sinne dieser Festsetzung sind Emissionen, die im angrenzenden bzw. im unmittelbaren Einwirkungsbereich durch Windverfrachtung oder Kaltluft gelegenen Wohngebieten oder sonstigen schutzbedürftigen Gebieten zu schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des § 3 BImSchG oder zu unzumutbaren Immissionseinwirkungen im Sinne des § 906 BGB führen können. Dies kann auch bei Einhaltung vorgeschriebener Emissionsgrenzwerte für einzelne Schadstoffe bei Einzelanlagen der Fall sein und bedarf einer kumulativen Betrachtungsweise bei der Emissionsmessung.
Bodennahe Emissionen im Sinne dieser Festsetzung sind Emissionen, deren ungestörter Abtransport mit der freien Luftströmung nicht gewährleistet ist.
Das Immissionsmaß ist der Entwicklungsbereich gelegenen Wohngebiete oder sonstiger schutzbedürftiger Flächen ist gem. Ziffer 2.6.3 der TA-Luft in die Beurteilung des ungestörten Abtransportes mit der freien Luftströmung (unter Berücksichtigung der Inversionsgrenze bei Strahlungsinversionen) einzubeziehen.

7. Rauchöffnungen

Rauchöffnungen in Gebäuden, die den Verkehr gefährden könnten, sind unzulässig.

8. Schutz von Verkehrsanlagen gegen Blendung

Von den Baugebieten darf keine Blendung der Verkehrsteilnehmer ausgehen. Die Beleuchtung der Gebäude und Freiflächen muß zu den übergeordneten Verkehrswegen hin blendfrei sein.

9. Nutzungsbeschränkungen für Einzelhandelsgeschäfte

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Einzelhandelsgeschäfte nur bis zu einer Größe bis zu 400 qm Verkaufsfläche zulässig.

10. Straßenverkehrsflächen mit besonderen Festsetzungen

Diese Verkehrsflächen können ausnahmsweise überbaut werden. Dies gilt entsprechend für die 12,50 m breiten nicht überbaubaren Flächen parallel dieser Verkehrsflächen.
Die Voraussetzung für diese Ausnahmeregelung ist die Ansiedlung eines Großbetriebes, der eine Fläche in der Tiefe von der Haupterschließungsstraße bis zum Industriestammgleis bzw. zur Grenze des Geltungsbereiches oder der BAB erwerben will und eine Betriebszufahrt von der Haupterschließungsstraße erhalten kann. Unter diesen Umständen kann die Stichstraße entfallen. Ein Teil der Stichstraße kann entfallen, wenn im vorderen Teil Kleinbetriebe angesiedelt werden und lediglich im hinteren Teil bis zum Industriestammgleis bzw. zur Geltungsbereichsgrenze oder BAB sich eine großflächige Ansiedlung ermöglicht.

11. Erhöhung der Grundflächenzahl

Ausnahmsweise kann in den GI-Gebieten die Grundflächenzahl von 0,5 auf 0,6 für Betriebserweiterungen erhöht werden, wenn der ursprünglich erforderliche Anteil an Grünflächen nicht eingeschränkt wird.

Nachrichtliche Hinweise:

1. Die innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dargestellten Teileinrichtungen (Fußbahn, Fuß- und Radwege) sind unverbindliche Eintragungen des Ausbauvorhabens, sie dienen nur der Erläuterung und sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Die Standorte und die Art der innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen dargestellten Bäume werden im einzelnen in einem Landschafts- und Grünordnungsplan festgelegt.
3. Die Standorte der Müll- und Pressmüllbehälter werden in der Satzung über die Müllbeseitigung im Gebiet der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung geregelt.
4. Der gesamte nördliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegt in einem Trinkwasserschutzgebiet Zone III, (Vgl. hierzu Verordnung zum Schutze der Trinkwassergewinnungsanlagen des Wasserwerkes Bettenhausen, der Städtischen Werke AG in Kassel, vom 7.9.1971, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 42, S. 1947).
5. Eine Verlegung und Verkabelung der im Plan dargestellten 30kV und 60kV Freileitung im öffentlichen Grünstreifen entlang der BAB Frankfurt – Hannover ist möglich. Die Fläche wird mit einem für diesen Zweck erforderlichen Leitungsrecht belastet.

Planunterlage hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entnommenen stadtischen Katasterwerk durch das Stadtvermessungsamt (vgl. § 8 Abs. 1 Nr. 1 der Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen vom 19.6.1977 (GVBl. I S. 270)).

Kassel, September 1980

Stadtvermessungsdirektor

Aufgestellt
Kassel, den 17. Dezember 1980

Der Magistrat – Stadtvermessungsamt
Stadtrat / Hauptberuf

Als Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 2 (1) Satz 2 des Baugesetzbuches (BBauG)
Kassel, den 23.2.1981

Stadtverordnetenvorsteher

Der Magistrat
Stadtrat

Hat öffentlich ausgelegen gemäß § 2 Abs. 6 Satz 1 und 2 BBauG vom 23.3.1981 bis einschließlich 24.4.1981
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekanntgemacht in der Stadtzeitung der Stadt Kassel, der Hessischen Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 59 vom 11. April 1981

Kassel, den 11. April 1981

Planungsamt
Bauoberrat

Öffentlich auszulegen in der Zeit vom 23.3.1981 bis einschließlich 24.4.1981
Kassel, den 17. März 1981

Stadtverordnetenvorsteher

Als Satzung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BBauG
am 10. März 1982

Kassel, den 10. März 1982

Stadtverordnetenvorsteher

Der Magistrat
Stadtrat

GENEHMIGT

mit Verfügung vom 30. Juli 1982
– III/3c – III/3d – 61d 04 – 01 (01) –

Kassel, den 30. Juli 1982

DER REGIERUNGSPRÄSIDENT
Im Auftrag

Genehmigungsvermerk

Der mit dem Genehmigungsvermerk der Aufsichtsbehörde versehene Bebauungsplan ist gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) ortsüblich bekannt gemacht worden.

Kassel, den 6. August 1982

Oberbürgermeister

Die Genehmigung wurde bekanntgemacht in der Stadtzeitung der Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 188 vom 17.8.1982

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich geworden.

Kassel, den 6. August 1982

Der Magistrat
Stadtrat

HLT Gesellschaft für Forschung Planung Entwicklung mbH

STADT KASSEL

BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS INDUSTRIEGEBIET WALDAU - OST

MASSTAB 1:2000

VII 32 A