



Neu festgesetzt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. VII/10 "Wahlebach, Forstbachweg" vom 14.01.2022

Dieser Plan hat der Bau- und Planungskommission am 25.06.88 vorgelegen.

Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstehenden städtischen Kartenwerk durch das Stadtvermessungsamt (Verm. St. nach § 8 Nr. 3 Kat. Ges.) Kassel, den 1. August 1977

Aufgestellt Kassel, den 9. August 1977

Als Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 2a Abs. 6 Satz 1 und 2 des Bundesbaugesetzes am 10.3.1978

Offenlich ausliegen in der Zeit vom 3.4.1978 bis einschließlich 5.5.1978 Kassel, den 23. März 1978

Hat öffentlich ausliegen gemäß § 2a Abs. 6 Satz 1 u. 2 BBauG vom 3.4.1978 bis einschließlich 5.5.1978 Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekanntgemacht im Kasseler Wochenblatt Nr. 12 vom 22. März 1978

Als Sitzung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BBauG am 1.10.1979

Kassel, den 8. Oktober 1979

**GENEHMIGT**

mit Verfügung vom 17.1.1980 - III/3c - III/3d - 61d 04 - 01 (01) - Kassel, den 17. Januar 1980

**DER BEGRIFFSPRÄSIDENT**

Im Auftrag

Der mit dem Genehmigungsvertrag beauftragte behörde-vertretene Bebauungsplan-Entwerfer § 12 des Bundesbaugesetzes - Entlassung vom 18.10.1976 (BGBl. I S. 2256) ortsüblich bekanntzumachen

Die Genehmigung wurde bekanntgemacht im Kasseler Wochenblatt Nr. 5 vom 1.2.1980

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich bekanntzumachen

Kassel, den 28. Januar 1980

Kassel, den 1. Februar 1980

Rechtsgrundlagen: Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18.10.1976 (BGBl. I S. 2256); BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 2377) i. d. F. vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1632); Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 14.7.1977 (BGBl. I S. 319); Planzonenverordnung 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)

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

Kassel, den 29. Oktober 1979



Bauoberrat

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**Bestand Grenzen sonstiges**

- Bestand: bestehende Bebauung
- Zaun
- Mauer
- Kandaklinie

**Art der baulichen Nutzung**

- WR: Kleinsiedlungsgebiet
- WR: Reines Wohngebiet
- WA: Allgemeines Wohngebiet
- MD: Gartengebiet
- MI: Mischgebiet
- MK: Kerngebiet
- GE: Gewerbegebiet
- GI: Industriegebiet
- SW: Wohnsiedlungsgebiet
- SO: Sondergebiet

**Maß der baulichen Nutzung**

- Z III: Zahl der Vollgeschosse Höchstgrenze
- III: Zahl der Vollgeschosse Zwischengrenze
- G: Zusätzliches Giebelgeschoss
- 0,4: Grundflächenzahl
- 0,7: Geschossflächenzahl
- 10: Baumassenzahl
- 0: Offene Bauweise
- 1: Nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
- 2: Nur Hausgruppen zulässig
- 9: Geschlossene Bauweise
- Bauweise
- Baugrenze
- FD: Flachdach

**Sonstige Flächennutzungen**

- Wasseroberflächen
- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für die Forstwirtschaft
- Flächen für Stellplätze oder Garagen
- Stellplätze Garagen
- Gemeinschafts-Stellplätze Gemeinschafts-Garagen
- Flächen für besondere bauliche Anlagen
- Flächen für besondere bauliche Anlagen
- Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen
- Abgrenzungen sonstiger unterschiedlicher Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen
- Kennzeichnungen Nachrichtliche Übernahmen
- Umgränzung der Flächen, die dem Natur- oder Landschaftsschutz unterliegen
- Umgränzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
- Sanierungsgebiet
- Flächen für Bahnanlagen
- Führung oberirdischer Versorgungsanlagen und Hauptwasserleitungen
- Müllboxen

**Sonstige Festsetzungen und Darstellungen**

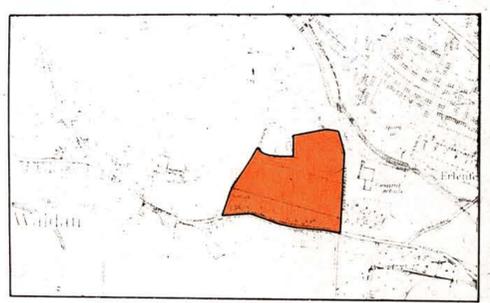
- Flächen für Stellplätze oder Garagen
- Stellplätze Garagen
- Gemeinschafts-Stellplätze Gemeinschafts-Garagen
- WSP: Waspflicht
- Flächen für besondere bauliche Anlagen
- Flächen für besondere bauliche Anlagen
- Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen
- Abgrenzungen sonstiger unterschiedlicher Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen
- Kennzeichnungen Nachrichtliche Übernahmen
- Umgränzung der Flächen, die dem Natur- oder Landschaftsschutz unterliegen
- Umgränzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
- Sanierungsgebiet
- Flächen für Bahnanlagen
- Führung oberirdischer Versorgungsanlagen und Hauptwasserleitungen
- Müllboxen

**Festsetzungen durch Text**

- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. VII/10 vom 18.05.1987 außer Kraft.
- Die Mindestgröße der Baugrundstücke § 9(1) BBauG beträgt bei:
  - 2.01 - freistehenden Wohngebäuden 600 m<sup>2</sup>
  - 2.02 - einseitig angebauten Wohngebäuden 300 m<sup>2</sup>
  - 2.03 - zweiseitig angebauten Wohngebäuden 250 m<sup>2</sup>
- Eine Unterschreitung der Grundstücksfläche um max. 20 % ist zulässig, wenn bei der unter 3.0 festgesetzten Bauweise:
  - 2.10 die Baulinien eingehalten sind u. ggf. die erforderlichen Abstandsflächen durch eine in das Baualtverzeichniss eingetragene Baulast sichergestellt sind;
  - 2.11 das zulässige Maß der baulichen Nutzung nicht überschritten wird, wobei bei Gartenhof- und Atriumhäusern eine GRZ und GFZ von 0,6 zulässig ist;
  - 2.12 Maßnahmen gegen Einseitigkeitsmöglichkeiten von oben und den Seiten im Bereich der Freisitze und Terrassen geschaffen werden (vgl. hierzu 6.1).
- Bauweise
- In den Gebieten, für die offene Bauweise festgesetzt ist, ist die Verbindung von Einzelhäusern und Hausgruppen durch Nebenanlagen und Garagen zulässig.
- Festsetzungen zur Baugestaltung:
  - 4.1 Zur gestalterischen Abstimmung der Hausgruppen und über Nebenanlagen oder Garagen verbundene Einzel- und Doppelhäuser sind folgende Maßnahmen zwingend:
    - 4.1.1 die Höhenlage der Gebäude ist so aufeinander abzustimmen, daß die einzelnen Gebäude die gleichen Sockel-, Trauf- und Firsthöhen haben, wenn sie nicht untereinander um 0,50 m versetzt sind;
    - 4.1.2 Dachform, Dachneigung, Material und Farbe der Eindeckung und Giebel- und Fassaden sind in gleicher Weise auszubilden;
    - 4.1.3 An bereits vorhandene Gebäude besteht Anpassungspflicht.
- Höhe der Gebäude darf höchstens betragen:
 

Geschosshöhe	Flachdeckung	geneigtes Dach
1-geschossig	3,50 m	6,50 m
2-geschossig	6,50 m	8,50 m

Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der Firsthöhe bei geneigten Dächern bis zu 1,50 m zulässig, wenn die Gesamtlänge des Gebäudes 1/3 der Länge der Hausgruppe nicht überschreitet.
- Die sichtbare Sockelhöhe wird i. M. auf 0,50 m festgesetzt (gemessen zwischen dem Anschnitt des vorhandenen Geländes an der Außenwand und O.K. Fußboden des untersten Vollgeschosses).
- Die Drenpelhöhe wird auf höchstens 0,50 m festgesetzt.
- Gauben sind nur bei 1-geschossigen Gebäuden in einer Länge 1/2 der Gebäudelänge zulässig.
- Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BBauG; § 14 BauNVO)
- Sichtwände
- Gegen Einblicke sind bei Hausgruppen und Doppelhäusern, sofern dies nicht durch entsprechende Grundrißgestaltung und Stellung der Gebäude zueinander gesichert ist, folgende Maßnahmen zwingend:
  - Im Bereich der Freisitze, auch auf der Grundstücksgrenze, hölzerne, verputzte oder aus Sichtmauerwerk bzw. Sichtbeton erstellte Sichtwände in einer Höhe von 1,60 - 1,80 m über O.K. Gelände und einer Tiefe bis zu 3,00 m, wobei die Gesamtlänge einschließlich des Gebäudes von 14,00 m Tiefe nicht überschritten werden darf.
  - Eine Anpassungspflicht an die wesentlichen Gestaltungselemente des Hauptgebäudes wie Material und Farbe der Fassaden oder markanter Bauteile wie Giebel und Brüstungen u.a.
- Freistehende Garten- und Gerätehäuser sind innerhalb der Baugrenzen, ausgenommen im Vorgartenbereich, bis zu einer Größe von 15 qm Grundfläche zulässig. Eine gestalterische Anpassungspflicht in Material und Farbe an das Hauptgebäude ist zwingend (s.o. 6.1).
- Garagen (§ 9 (1) 4 BBauG § 12 BauNVO)
- Garagen sind, wenn sie nicht in den Baukörper baulich oder gestalterisch einbezogen werden, nur mit Flachdach bis zu einer Neigung von 6° (alte Teilung) nach hinten und einer max. Höhe von 2,50 m über O.K. Gebäude am Garagentor zulässig.
- Garagen sind so anzuordnen, daß sie im vorderen Bereich liegen und zu den Häusern nicht störend wirken.
- Grundstückfreiflächen (§ 10 HBO i. Verb. § 9 (4) BBauG)
- Vorgärten
- Vorgärten sind grundsätzlich ohne Einfriedung offenzuhalten. Hecken sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Darüber hinaus ist in jedem Vorgarten ein kleinkröniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (z.B. Japanische Zierkirsche, Vogelbeere u.ä.).
- Einfriedigungen
- Seitliche und rückwärtige Einfriedigungen sind mit lebenden Hecken auszuführen, ausnahmsweise zulässig sind Zäune bis zu einer Höhe von 1,00 m, wenn beidseitig intensiv bepflanzt wird.
- Rückwärtige Erschließung von Hausgruppen
- Bei Hausgruppen sind die einzelnen Gärten, sofern sie nicht durch Nebenanlagen (z.B. Garagen) betretbar sind, rückwärtig durch Wirtschaftswege zu erschließen. Die Wege sind über entsprechende Baulasten zu sichern.
- Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 22 BBauG)
- Gemeinschaftsgaragen
- Die freien Außenwände von Gemeinschaftsgaragen sind in einer Tiefe von mind. 2,00 m dicht abzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Gemeinschaftsstellplätze
- Anlagen für Gemeinschaftsstellplätze sind mit dem gleichen Material wie die Bürgersteige zu befestigen, in einer Tiefe von mind. 2,00 m dicht abzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Darüber hinaus ist auf 6 Stellplätzen ein Baum zu pflanzen.
- Die öffentl. Parkplätze und andere öffentl. Flächen sind gem. Darstellung im Bebauungsplan mit Bäumen zu bepflanzen. Die Stückzahl ist verbindl. Die Standorte können, wenn erforderlich, verändert werden.
- Besondere Festlegung für die rückwärtige Bebauung an der Kässeler Straße
- Eine rückwärtige Bebauung der Grundstücke an der Kässeler Straße ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise mit eingeschossigen Wohngebäuden zulässig, wenn die Erschließung über Baulasten gesichert ist und Garagen und Stellplätze im vorderen Bereich (zur Kässeler Str.) nachgewiesen werden. Dabei finden die textlichen Festsetzungen 2.0 (2.01 - 2.2), 3.0 (3.1), 4.0 (4.1 - 4.4), 5.0 (5.1 - 5.4), 6.0 (6.1 - 6.3), 7.0 (7.1 - 7.3), 8.0 (8.1) Anwendung.



**STADT KASSEL**

**BEBAUUNGSPLAN „AM STEGE“**

FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN GLOGAUER STR. (SÜDTEIL) STEGERWALDSTR. KASSELER STR. WALDEMAR - PETERSEN - STR.

M: 1:1000