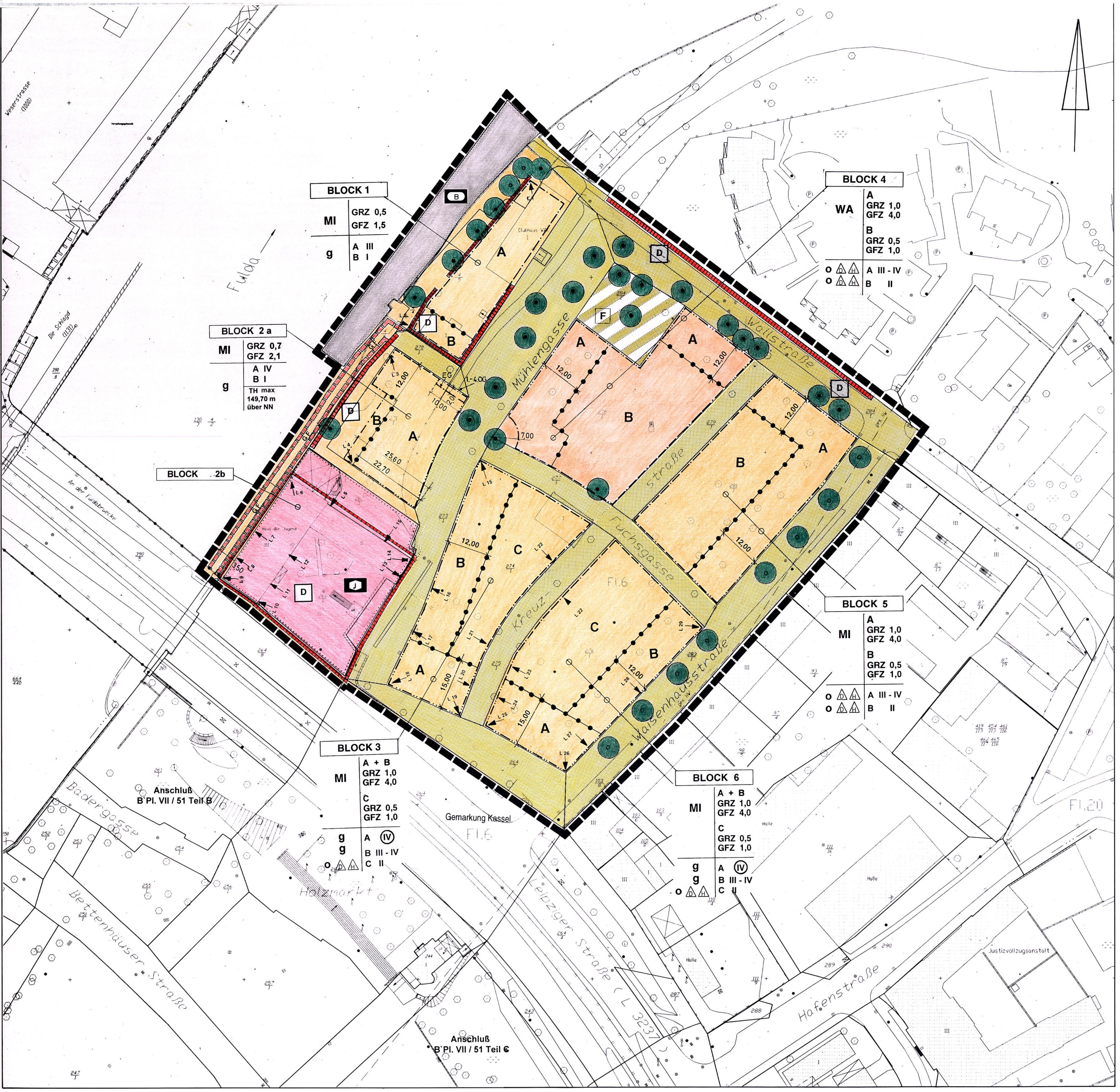


PLANZEICHENERKLÄRUNG
(gemäß § 9 BauGB / PlanzV 90)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Art der baulichen Nutzung

- WA – Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)
- MI – Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

- GFZ 2,1 – Geschoßflächenzahl als Höchstmaß
- GRZ 0,7 – Grundflächenzahl als Höchstmaß
- III – Zahl der Vollgeschosse (maximal)
- (III) – Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
- TH max 149,50 m über NN – Maximale Traufhöhe über Normalnull

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- g – Geschlossene Bauweise
- o – Offene Bauweise
- Baulinie
- D – Doppelhäuser
- H – Hausgruppen

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Baugrenze
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Straßenbegrenzungslinie
- F – Zweckbestimmung Fußgängerfläche

Flächen für den Gemeinbedarf und Sportanlagen

- Flächen für den Gemeinbedarf
- B – Bootsanleger
- Private Flächen für Sportanlagen
- J – Jugendhaus

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Zu erhaltende Bäume
- Zu pflanzende Bäume

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

- D – Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (Randschraffur)
- D – Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (Vollschraffur)

Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung des Maßes der Nutzung
- Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- G / F – Zweckbestimmung G = Gehrecht F = Fahrrecht

Bestand, Grenzen, Sonstiges

- 273/1 – Flurstücksnummer
- Fl.6 – Flurnummer
- Mauer
- Wassereinlauf
- Baum
- L 1 – Lärmpunkt

BEBAUUNGSPLAN UNTERNEUSTADT VII/51, TEIL A
FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

I Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB) i. V. m. BauNVO

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)
Abweichend von § 4 (3) BauNVO sind:
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

auch nicht ausnahmsweise zulässig.

1.2 Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)
Abweichend von § 6 (2) BauNVO sind:
- Einzelhandelsbetriebe

ausschließlich als Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen zulässig.
Abweichend von § 6 (2) und (3) BauNVO sind:
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten

auch nicht ausnahmsweise zulässig.

1.3 Anlagen, die unter die Verordnung zur Emissionsbegrenzung von leichtflüchtigen Halogenkohlenwasserstoffen (chemische Reinigungen) (2. BImSchV) fallen, sind nicht zulässig.

2. Grundflächenzahl (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
Auf den Grundstücken der Blöcke 5 und 6 ist eine Überschreitung der jeweils festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche entsprechend § 19 (4) BauNVO unzulässig.

3. Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 1, Nr. 22 und (4) BauGB, § 50 (6) und § 87 (4) HBO, § 21 a BauNVO)

3.1 Die Geschoßfläche von Garagen wird gemäß § 21 a (4) BauNVO nicht auf die festgesetzte zulässige Geschoßfläche angerechnet.

3.2 Anzahl der Stellplätze § 50 Abs. 6, § 87 (1) Nr. 4 HBO)
Für die Zahl der anzulegenden Stellplätze ist die jeweils geltende Stellplatzsatzung der Stadt Kassel maßgeblich.
Abweichend von der Stellplatzsatzung ist im öffentlich geförderten Wohnungsbau (1. Förderweg) eine Stellplatzreduktion von 30 % für Wohnungen über die Reduktionszone II hinaus zulässig.

4. Gestaltung, besondere Anforderungen an bauliche Anlagen (§ 9 (1) BauGB i.V. mit HBO)

4.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) BauGB, § 16 (3) BauNVO), § 23 (4) BauNVO):
Als maximale Traufhöhe wird festgesetzt:
- Block 2a 149,70 m ü NN.

Darüberliegende Geschosse müssen um jeweils ihre Geschoßhöhe von der darunterliegenden Trauflinie zurückspringen (45°-Staffelung).

4.2 Fassadengliederung (§ 87 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
Block 2a: Ab dem 1. Obergeschoß ist ein Vortreten von Gebäudeteilen vor die Baulinie (§ 23 BauNVO) ausschließlich in den öffentlichen Straßenraum Mühlengasse bis zu einer Tiefe von max. 1,00 m und einer Breite von 3,00 m zulässig. Die Überschreitung der Baulinie bzw. -grenze zum Denkmal „Unterneustädter Mühle" ist unzulässig.

4.3 Einfriedung (§ 87 (1) Nr. 3 HBO)
Die Baulinie des Blockes 4, die die Platzwände zur „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" darstellt, ist durch Bebauung oder Einfriedung als Mauer in einer Höhe von mindestens 2,00 einzuhalten.

4.4 Ein Staffelgeschoss oder ausgebautes Dachgeschoss, das über das festgesetzte Höchstmaß an Vollgeschossen hinausgeht, ist nur in Verbindung mit einer Dachterrasse zulässig. Die Gestaltung von Dachterrassen wird unter Ziffer.I/7.2.2 geregelt.

5. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
Auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Ecke Mühlengasse /Wallstraße ist motorisierter Individualverkehr und ruhender Verkehr unzulässig.

6. Geh- Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
Die Fläche nordwestlich der Blöcke 2a und b (Fulda) wird in einer Breite von 2,50 m mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit belegt.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für Maßnahmen (§ 9 (1) Nr. 15, 20, 25 a + b BauGB)

7.1 Öffentliche Grün- und Erschließungsflächen

7.1.1 Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung an der Ecke Mühlengasse /Wallstraße und in der Mühlengasse (vor Block 1, 2a und 2b) ist mit einer vegetationsfähigen und für Bäume geeigneten Bodenschicht auszubilden, die an der Oberfläche begehbar ist.

7.1.2 Die Baumarten und die festgesetzten Baumstandorte für Pflanzungen im öffentlichen Straßenraum sind der Ausführungsplanung entsprechend anzupassen.

7.1.3 Die festgesetzten Pflanzungen und Begrünungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.
In den öffentlichen Erschließungs- und Grünflächen ist der, als zu erhaltende und zu pflanzende Baumbestand bei Verlust durch standortentsprechende und alterungsfähige Neupflanzung aus heimischen Laubbäumen zu ersetzen.

7.1.4 Öffentliche Straßen- und Erschließungsflächen werden zu maximal 40 % stark versiegelt und zu mindestens 60 % mit fugenreichem (min. 20 % Fugenanteil) bzw. versickerungsfähigem Material befestigt (die Prozentangaben beziehen sich auf die Gesamtbilanz).

7.2 Private Grundstücksflächen

Für alle privaten Baugrundstücke gilt:

7.2.1 Dachbegrünung
Unabhängig von der Dachneigung sind mindestens 30 % aller Dachflächen von Hauptgebäuden mindestens extensiv zu begrünen.
Die Substratstärke bei sämtlichen Dachbegrünungen muß mindestens 7 cm betragen.
Die festgesetzte Dachbegrünung kann ausnahmsweise reduziert werden, sofern die Wandbegrünung von mindestens 30 m² (entspr. Pkt. 7.2.3) überschritten wird oder sonstige Pflanzungen über die festgesetzten Mindestanforderungen hinausgehen:
- Für 2 m² Dachgrün-Reduzierung sind 3 m² Wandgrün herzustellen
oder
- für 2 m² Dachgrün-Reduzierung ist 1 m² Vegetationsfläche mit mindestens einem Laubstrauch herzustellen.

Ausnahmen können zugelassen werden, soweit die Dachfläche für Belichtungszwecke, Brauchwasseranlagen und/oder für Solarkollektoren benötigt wird.

7.2.2 Dachterrassen
Die Dachterrassen müssen mindestens 35 % der Vollgeschoßfläche des darunterliegenden Geschosses betragen.
Dachterrassen, die nicht überbaut sind, sind zu mind. 25 % als Vegetationsflächen auszubilden.
Alle Dachterrassenflächen über 50 m² sind vollflächig zu begrünen. Bei der vollflächigen Begrünung sind mind. 50 % der Vegetationsfläche mit geeigneten Gehölzen wie z. Bsp. Winterjasmin, Ginsterarten, Felsmispelarten zu bepflanzen. Die Substratstärke muß im Mittel mind. 40 cm betragen.

7.2.3 Wandbegrünung
Gebäudefassaden oder sonstige andere berankbare Flächen sind durch Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Dabei ist innerhalb von 5 Jahren eine Mindestfläche von 30 m² je Baugrundstück zusammenhängend, vorwiegend zu öffentlichen Verkehrsflächen hingewandt zu begrünen.
Die Pflanzbeete sind in einer Größe von mindestens 1 m² (lichtes Maß) anzulegen und mit mindestens zwei Pflanzen zu bepflanzen. Arten: s. Pflanzenliste Ziffer IV.
Die festgesetzte Wandbegrünung kann ausnahmsweise reduziert werden, sofern die Dachbegrünung von 30 % (entspr. Ziffer I, 7.2.1) überschritten wird oder sonstige Pflanzungen über die festgesetzten Mindestanforderungen hinausgehen:
- Für 3 m² Wandgrün-Reduzierung sind 2 m² Dachgrün herzustellen
oder
- für 3 m² Wandgrün-Reduzierung ist 1 m² Vegetationsfläche mit mindestens einem Laubstrauch herzustellen.

7.2.4 Private Stellplatzanlagen und Nebenanlagen: Begrünung und Oberflächengestaltung

7.2.4.1 Begrünung und Befestigung von ebenerdigen und nicht umbauten Stellplätzen sowie Nebenanlagen
Entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel ist je angefangene 4 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum als Hochstamm, Mindestgröße Stammumfang 12-14 cm in eine unbefestigte Baumscheibe von mindestens 4 m² mit Schutzeinrichtung zu pflanzen. Bei Verlust ist unverzüglich eine Ersatzpflanzung durch einen standortgerechten Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 12-14 cm vorzunehmen.
Ausnahmsweise kann der Nachweis der ermittelten Baumzahl abweichend von § 4 (2) Satz 4 der Stellplatzsatzung bei Stellplatzanlagen unter 1.000 m² Fläche vollständig auf einem Pflanzstreifen vor oder seitlich der Stellplatzanlage oder auf anderen nahegelegenen Grünflächen erbracht werden, wenn der unmittelbare Zusammenhang gegeben ist. Bei Stellplatzanlagen können die ermittelten Bäume den geforderten Pflanzstreifen überstellen.
Ebenerdige, offene Stellplätze, die nicht überbaut oder umbaut sind, sowie Carports und deren Zufahrten und sonstige Nebenanlagen sind nur mit wasserdurchlässigen Bodenbelägen zulässig.
Müllbehälterstandplätze sind mit Sichtschutzhecken einzugrünen bzw. mit Rankgerüsten zu umgeben und mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen oder baulich zu integrieren.

7.2.4.2 Carports und freistehende Garagen sind mit geeigneten Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen.

7.3.4.3 Flachdächer und Dächer von Garagen- und Nebenanlagen mit einer Dachneigung von bis 25° sind vollflächig zu begrünen. Die Substratstärke bei sämtlichen Dachbegrünungen muß mindestens 7 cm betragen.

7.2.4.4 Begrünung von Garagengeschossen, Garagengeschossteilen
Tiefgaragen, Garagengeschosse oder Garagengeschossteile bis max. 2 Geschosse, die nicht von baulichen Anlagen überstellt sind, sind mit einer Mindestsubstratstärke von im Mittel 40 cm abzudecken, zu begrünen und gärtnerisch anzulegen mit Ausnahme von notwendigen Terrassen und Wegen. Mindestens 25 % der Vegetationsfläche ist mit geeigneten Gehölzen wie z.B. Winterjasmin, Ginsterarten, Felsmispelarten zu bepflanzen.
Entsprechend der Stellplatzsatzung ist je angefangene 4 Stellplätze mindestens 1 kleinkroniger Laubbaum (entspr. Pflanzenliste) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Dies trifft auch auf Stellplätze mit Abdeckung, jedoch ohne Überbauung zu. Die Substratstärke im Wurzelbereich der Bäume muß mind. 80 cm betragen.

7.2.5 Grundstückseinfriedung
In den Boden eindringende und das Wurzelwachstum behindernde Bauteile wie Fundamente zwischen niveaugleichen Vegetationsflächen zwischen privaten Grundstücken sind nicht zulässig. Trennende Wandelemente sind in solchen Fällen nur zulässig in Form von einzelnen Punktfundamenten oder anderen das Wurzelwachstum weitgehend nicht behindernden Stützkonstruktionen.
Die Errichtung von Hochwasserschutzdämmen zur Sicherung der Gebäude und Grundstücke ist unzulässig.

7.2.6 Die festgesetzten Pflanzungen und Begrünungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.
Auf den privaten Grundstücksflächen ist der als zu erhaltend und als zu pflanzen festgesetzte Baumbestand bei Verlust durch standortgerechte und alterungsfähige Neupflanzungen aus Laubbäumen zu ersetzen.

7.2.7 Auf Privatgrundstücken kann vom festgesetzten Pflanzstandort der zu pflanzenden Bäume bis zu 1,50 m in jeder Richtung abgewichen werden.

7.3 Block 4:
Die nicht überbaubare Grundstücksfläche im Block 4 ist mit einer vegetationsfähigen und für Bäume geeigneten Bodenschicht auszubilden, die an der Oberfläche begehbar sein kann.

7.4 Für alle Grundstücke mit einer geringeren GRZ als 1,0 gilt:

7.4.1 Vegetationsflächenanteile
Maximal 50 % der Grundstücksflächen, die nicht von Gebäuden überstellt werden dürfen, können nur mit wasserdurchlässigem Material befestigt werden, die restlichen min. 50% dieser Freiflächen sind als reine Vegetationsflächen auszubilden und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten.

7.4.2 Baumpflanzungen
Pro angefangene 80 m² Vegetationsfläche ist ein kleinkroniger, standortgerechter Baum mit einem Stammumfang von mind. 12-14 cm entsprechend der Pflanzenliste zu pflanzen. Ausgenommen sind Obstbäume, die einen geringeren Stammumfang aufweisen können. Die vorhandenen Bäume sind im Verhältnis 1:1 anzurechnen.
Parzellenübergreifend kann alternativ zu drei kleinkronigen Bäumen entsprechend Absatz 1 ein großkroniger Baum mit mind. 16-18 cm Stammumfang und mind. 25 m² bodenbürtiger Standfläche als Hochstamm (entspr. Pflanzenliste Ziffer IV) auf einer der Parzellen gepflanzt werden.
Alternativ zu der o.a. Baumpflanzung kann ausnahmsweise vorgenommen werden:
- eine Pflanzung von 15 m² Fläche mit standortgerechten Laubsträuchern und Laubhecken (wie z.B. Hainbuche, Liguster, Spiraea, Deutzie), die eine Mindestwuchshöhe von 1,00 m erreichen können. Je 1 m² Vegetationsfläche ist mind. eine Pflanze vorzusehen;

oder
- eine extensive Dachbegrünung (d.h. einfacher Schichtaufbau, geringer Pflegeaufwand, robuste, trockenheitsresistente Pflanzen) mit mind. 7 cm Substratstärke und mind. 30 m² Fläche (zusätzlich zu der unter Ziffer I, 7.2.1, Satz 1 geforderten Dachbegrünung);

oder
- eine Wandbegrünung mit Rank- oder Kletterpflanzen, dabei ist innerhalb von 5 Jahren eine Mindestfläche von 45 m² lückenlos zu begrünen (zusätzlich zu der unter Ziffer I, 7.2.3, Satz 1 geforderten Wandbegrünung);

oder
- eine Überspannung und Begrünung befestigter Flächen i. S. von Pergolen oder anderen Rankgerüsten, dabei ist 20 m² überspannte Fläche herzustellen;

oder
- Pflanzen eines Laubbaumes (entspr. Pflanzenliste Ziffer IV) auf Dachterrasse. Stammumfang: mind. 12 cm; Substratstärke im Wurzelbereich der Bäume: 80 cm; Substratmenge: mind. 2 m³. Die Pflanzung ist fachgerecht durchzuführen und die Standsicherheit einschließlich der notwendigen Pflege zu gewährleisten.

8. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23, Nr. 24 BauGB, HBO § 87 (2) Nr. 2)

8.1 Außer Fernwärmenutzung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur solche mit Erdgas oder Heizöl EL betriebene Niedrigtemperatur-Feuerungsanlagen bzw. Feuerungsanlagen mit Brennwertnutzung zugelassen, die den aktuellen Forderungen des Umweltzeichens "Blauer Engel" genügen.
Als Ausnahme sind mit Flüssiggas betriebene Heizungsanlagen zulässig, unter der Voraussetzung, daß keine oberirdisch sichtbare Lagerhaltung stattfindet, bei Errichtung und Betrieb einer Lageranlage für Heizöl EL die Anlagenverordnung (VAwS), die Vorgaben in der Festsetzung des förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes beachtet werden, die "Technischen Regel Druckbehälter" (TRB 600 / 610) eingehalten werden und der Nachweis geführt wird, daß die Emissionen pro m² Wohnfläche und Jahr insgesamt nicht mehr als die sonst zulässigen Heizungsarten pro Jahr verursachen.
Der Jahresheizwärmebedarf eines Gebäudes pro m² Wohn- bzw. Nutzfläche und Jahr darf die folgenden Energiekennwerte nicht überschreiten:
- Ein- / Zweifamilienhäuser 85 kWh/ (m²/ a)
- Mehrfamilienhäuser, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie gemischt genutzte Gebäude 75 kWh/ (m²/ a).

Der Nachweis der Einhaltung dieser Grenzwerte erfolgt nach dem Berechnungsverfahren (Kurz- oder Normalversion) des Leitfadens "Energie im Hochbau - Energiebewußte Gebäudeplanung" (Hess. Min. f. Umwelt, Energie und Bundesangelegenheiten, 1994).

8.2 Nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB müssen an den durch Numerierung gekennzeichneten Gebäudefronten passive Maßnahmen zum Schutz gegen den Verkehrslärm getroffen werden.

8.2.1 Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsraumen sind so auszuführen, daß sie entsprechend den Lärmabschnitten folgende Schalldämm-Maße aufweisen:

Erforderliche Schalldämm-Maße

Block Nr.	Abschnitt	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Lärmpegelbereich	Erforderlicher R'w,res des Außenbauteils Wohnräume dB	Erforderlicher R'w,res des Außenbauteils Büroräume[1] dB
1	L 1 - L2	61 - 65	III	35	30
2a	L 2 - L 3	61 - 65	III	35	30
	L3 - L4	66 - 70	IV	40	35
	L4 - L5	61 - 65	III	35	30
2b	L 5 - L 6	61 - 65	III	35	30
	L 6 - L 7	66 - 70	IV	40	35
	L 7 - L 8	71 - 75	V	45	40
	L 8 - L 9	76 - 80	VI	50	45
	L 9 - L 10	> 80	VII	2)	50
	L 10 - L 11	76 - 80	VI	50	45
	L 11 - L 12	71 - 75	V	45	40
	L 12 - L 13	66 - 70	IV	40	35
	L 13 - L 14	61 -65	III	35	30
3	L 15 - L 16	61 - 65	III	35	30
	L 16 - L 17	66 - 70	IV	40	35
	L 17 - L 18	71 - 75	V	45	40
	L 18 - L 19	76 - 80	VI	50	45
	L 19 - L 20	71 - 75	V	45	40
	L 20 - L 21	66 - 70	IV	40	35
	L 21 - L 22	61 - 65	III	35	30
6	L 22 - L 23	61 - 65	III	35	30
	L 23 - L 24	66 - 70	IV	40	35
	L 24 - L 25	71 - 75	V	45	40
	L 25 - L 26	76 - 80	VI	50	45
	L 26 - L 27	71 - 75	V	45	40
	L 27 - L 28	66 - 70	IV	40	35
	L 28 - L 29	61 - 65	III	35	30

1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

2) Die Anforderungen sind aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzusetzen.

(Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 vom November 1989).

8.2.2 Für eine ausreichende Belüftung der Schlafräume ist bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen. Dabei ist zu gewährleisten, daß die durch die Schallschutzmaßnahme erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird.

8.2.3 Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung der Lärmschutzmaßnahme hat nach DIN 4109 zu erfolgen, bevor die Räume in Gebrauch genommen werden.

II. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

Denkmalschutz
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als flächenhaftes Bodendenkmal in die Denkmalliste des Landes Hessen eingetragen. Bauliche Anlagen, die in das Bodendenkmal eingreifen, sind grundsätzlich unzulässig.

III. Hinweise und Empfehlungen

1. Der Geltungsbereich befindet sich im förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Fulda:
In Anlehnung an Erfahrungswerte aus Extremhochwasserständen (HQ_{100} 139,20 m ü. NN) sollte bei der Gebäudeplanung berücksichtigt werden, daß die OK-Rohfußboden der Erdgeschosse über dem Niveau von 139,20 m ü. NN liegen. Sockel- bzw. Kellerräume sollen nicht als Wohn- noch als hochwertige Funktionsräume eingerichtet werden.

2. Lagerungsanlagen für wassergefährdende Stoffe sind der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

3. Der Boden ist durch historische Bebauung und deren Einebnung sowie durch die Auffüllung mit Trümmerschutt nach dem 2. Weltkrieg anthropogen verändert. Aus diesem Grund werden objektorientierte Baugrunduntersuchungen empfohlen.

4. Für die parzellenübergreifende Baumpflanzung entsprechend Ziffer I/ 6.3.2 Absatz 2 ist eine öffentlich-rechtliche Sicherung notwendig.

5. Denkmalschutz / Bodenfunde:
Die im Plan gekennzeichneten Einzeldenkmäler sind in ihrer Eigenart und Bedeutung zu erhalten. Bei baulichen Entwicklungen und Veränderungen, die die Denkmale betreffen, hat jeder Bauherr den Nachweis zu führen, daß sein Vorhaben mit den Belangen der Denkmalpflege vereinbar ist, und hat es mit dieser abzustimmen.
Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt werden, ist nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen/ Archäologische Denkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

6. Geltende Vorschriften der Stadt Kassel:

6.1 Die Erhaltung und Neupflanzung von Bäumen wird durch die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel in der Fassung vom 27.01.1995 geregelt.

6.2 Die Anlage und Bepflanzung von Stellplatzflächen wird durch die Stellplatzsatzung der Stadt Kassel in der Fassung vom 03.06.1996 geregelt.

7. Im Planungsamt der Stadt Kassel liegen Gutachten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes vor
- über die Beschaffenheit des Untergrundes und Hinweise für Gründungsmaßnahmen (geotechnisches Gutachten)
- über den maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109.

IV Pflanzenliste

Für alle Pflanzungen im Geltungsbereich werden nachfolgende Pflanzen empfohlen.

1. Mittel- und großkronige Laubbäume
- acer platanoides (Spitzahorn)
- acer pseudoplatanus (Bergahorn)
- juglans regia (Walnuß)
- quercus robur (Stieleiche)
- tilia cordata (Winterlinde)
- tilia platyphylla (Sommerlinde)

2. Kleinkronige Laubbäume, insbesondere für Kübel- und Trogpflanzungen
- salix caprea mas (Veredelte Kätzchenweide)
- crataegus 'Carrierii' (Rotdorn)
- crataegus crus galli (Hahnendorn)
- carpinus betulus 'fastigiata'(Säulen-Hainbuche)
- acer negundo 'Odessanum' (Gelber Eschenahorn)
- acer negundo 'Variegatum' (Silberbunter Eschenahorn)
- sorbus aria 'Magnifica' (Großlaubige Mehlbeere)
- sorbus aucuparia'fastigiata' (Pyramiden Eberesche)
- Prunus sargentii 'Accolade' (Frühe Zierkirsche)
- amelanchier lamarckii (Kupfer-Felsenbirne)
- sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)
- acer platanoides (Spitzahorn)
- acer palmatum (Fächer-Ahorn)
- prunus scurrulata 'Amonogawe' (Säulenkirsche)
- prunus subhirtella 'Fukubana' (Rosa Frühlingskirsche)
- prunus subhirtella 'Autumnalis' (Rosa Winterkirsche)
- robinia pseudoacacia 'Umbraculifera' (Echte Kugelakazie)

3. Laubgehölze für freiwachsende Hecken
- cornus sanguineum (Roter Hartriegel)
- crataegus monogyna (Weißdorn)
- ligustrum vulgare (Liguster)
- rosa canina (Hundsrose)
- sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- spiraea Sorten (Spierstrauch)
- cornus mas (Kornelkirsche)
- euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- lonicera xylosterum (Heckenkirsche)
- rhamnus carthartikus (Kreuzdorn)
- forsythia intermedia (Forsythie)
- deutzia, Sorten (Deutzie)

4. Laubgehölze zur Anpflanzung einer geschnittenen Hecke
- acer campestre (Feldahorn)
- fagus sylvatica (Buche)
- carpinus betulus (Hainbuche)
- ligustrum vulgare (Liguster/Rainwaide)

5. Fassadenbegrünung
Schattige Standorte
- aristolochia macrophylla (Pfeifenwinde)
- lonicera caprifolium, L. henryi (Geißblatt)
- hedera helix (Efeu)
- hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)

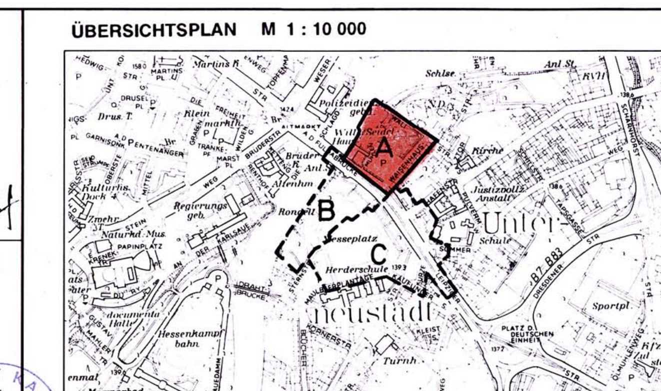
Halbschattige-sonnige Standorte
- fallopia aubertii (Schling-Knöterich)
- lonicera 'heckrottii' (Heckrott's Geißblatt)
- clematis montana rubens (Anemonen-Waldrebe)
- lonicera tellmanniana (Gold-Geißblatt)
- akebia quinata (Akebie)
- parthenocissus quinquefolia, parthenocissus tricuspidata (Wilder Wein)

Sonnige Standorte
siehe Arten Halbschattige-sonnige Standorte sowie
- wisteria sinensis (Blauregen)
- campsis radicans (Trompetenblume)

Rechtsgrundlagen:
Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. 08. 1997 (BGBl. I S. 2141).
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132).
Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01. 04. 1993 (GVBl. 1992 I S. 534), zuletzt geandert am 17. 10. 1996 (GVBl. I S. 454).
Planzeichenverordnung vom 18. 12. 1990 (BGBl. I S. 58).
Hessische Bauordnung (HBO) vom 20. 12. 1993 (GVBl. I S. 655).

Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstehenden städtischen Kartenwerk durch das Stadtvermessungsamt. (Verm.St. nach § 15 Abs. 1 Nr. 3 Hess.Verm.G.). Kassel, den 05. Mai 1997 Stadtvermessungsamt Vermessungsdirektor	Aufgestellt. Kassel, den 12. Mai 1997 Der Magistrat Planungsamt Stadtrat Baudirektor
Als Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuches am 08.11.1999 Kassel, den 19.11.1999 Die Stadtverordnetenversammlung Stadtverordnetenvorsteherin	Öffentlich auszulegen in der Zeit vom 06.12.1999 bis einschließlich 07.01.2000 Kassel, den 23.11.1999 Der Magistrat Stadtrat
Hat öffentlich ausgelegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB vom 06.12.1999 bis einschließlich 07.01.2000. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekanntgemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr.276 vom 25.11.1999 Kassel, den 18.01.2000 Planungsamt Techn. Angestellter	Gemäß § 3 Abs. 3, Satz 1 BauGB erneut öffentlich auszulegen in der Zeit vom 29.05.2000 bis einschließlich 30.06.2000 Kassel, den 10.05.2000 Der Magistrat Stadtrat
Hat erneut öffentlich ausgelegen gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 BauGB vom 29.05. bis einschließlich 30.06.2000. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekanntgemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr.115 vom 18.05.2000 Kassel, den 03.07.2000 Planungsamt Techn. Angestellter	Als Satzung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BauGB am 05.02.2001 Kassel, den 07.02.2001 Die Stadtverordnetenversammlung Stadtverordnetenvorsteherin
Der von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs.3 des BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) ortsüblich bekanntzumachen. Kassel, den 20.02.2001 Der Magistrat Oberburgermeister	Der Satzungsbeschluß wurde bekanntgemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 56 vom 07.03.2001. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden. Kassel, den 07.03.2001 Der Magistrat Stadtrat

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10 000



STADT KASSEL
BEBAUUNGSPLAN UNTERNEUSTADT VII/51

DREI BLÄTTER (A - C)

M 1 : 500

0 5 10 15 20 30 40 50 m

geändert : Mai 1999

A VII / 51