



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

Kassel, den 22. April 1980

STADT KASSEL
Fuchs
Bauberrät

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 22. Januar 1978
Stadtvermessungsamt
Kissler
Vermessungsleiter

Der Magistrat
Hoffmann
Bauamtsleiter

Als Bebauungsplan Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 23 Abs. 6 Satz 1 und 2 des Bundesbaugesetzes am 4.12.1978
Kassel, den 10. Dezember 1978
Stadtverordnetenvorsteher

Der Magistrat
Hoffmann
Bauamtsleiter

Als Sitzung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BBAuG vom 25.2.1980
Kassel, den 3. März 1980
Stadtverordnetenvorsteher

GENEHMIGT

mit Verfügung vom 17.7.1980
- III/3c - III/3d - 61d 04 - 01 (04) -

Kassel, den 17. Juli 1980
DER REGIERUNGSPRÄSIDENT
Im Auftrag

Der mit dem Genehmigungsvermerk der Aufsichtsbehörde versene Bebauungsplan ist gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes in Fassung vom 18.8.1976 (BBl. I S. 2256) Ortsüblich bekanntzumachen.

Kassel, den 5. August 1980
Oberbürgermeister

Kassel, den 8. August 1980
Der Magistrat

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Bestand, Grenzen, Sonstiges

- Bestand: vorhandene Bebauung, Zaun, Mauer, Kanalschacht
- Grenzen: Stadtgrenze, Gemarkungsgrenze, Flurgrenze, Flurstücksgrenze
- Sonstiges: Höhenpunkt

Art der baulichen Nutzung

- WS Kleinsiedlungsgebiet
- WR Reines Wohngebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet
- MD Dörfergebiet
- MI Mischgebiet
- MK Kerngebiet
- GE Gewerbegebiet
- GI Industriegebiet
- SW Wäckerndrausgebiet
- SU Sondergebiet

Maß der baulichen Nutzung

- Z III Zahl der Vollgeschosse Höchstgrenze
- III Zahl der Vollgeschosse zwingend
- G Zusätzliches Garagengeschäft
- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,7 Geschäftlichenzahl
- 30 Baumassenzahl
- 0 Offene Bauweise
- Nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
- Nur Hausgruppen zulässig
- 5 Geschlossene Bauweise
- Baumasse
- Baugrenze
- Stellung baulicher Anlagen bei zwei Hauptrichtungen

bauliche Anlagen für den Gemeinbedarf

- Schule
- Kindergärten
- Kirche
- Grünflächen: Grünflächen, Parkanlage, Gärtnerschutzzonen, Dauerkriegengärten, Friedhof, Sportplatz, Spielplatz
- versorgungsanlagen: Umformerstation, Wasserbehälter, Müllbox
- Verkehrsmitteln: Straßenverkehrsflächen, Straßenbegrenzungslinie, Autobahnen, Zubehörfahrweg, Fußweg, Befahrbarer Fußweg

Sonstige Flächenutzungen

- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für die Forstwirtschaft
- Sonstige Festsetzungen und Darstellungen: Flächen für Stellplätze oder Garagen, St. Gd. Stellplätze, Garagen, GSt. GdG. Gemeinschafts-Stellplätze, Gemeinschaftsgaragen, TGA. GdG. Tiefgaragen, Gemeinschafts-Tiefgaragen, WP. Waschklosetz, Flächen für besondere bauliche Anlagen, 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, U. Überschwemmungsgebiet, Q. Quellenschutzgebiet, S. Sanierungsgebiet, Flächen für Bahnanlagen

Festsetzungen durch Text

1.0 Die Mindestgröße der Baugrundstücke § 9 (1) 2 BBAuG beträgt bei:

- 1.01 freistehenden Wohngebäuden 600 m²
- 1.02 einseitig angebauten Wohngebäuden 400 m²
- 1.03 zweiseitig angebauten Wohngebäuden 250 m²

1.10 Eine Unterschreitung der Grundstücksfläche um max. 20 % ist ausnahmsweise zulässig, wenn:

- die Baulinien eingehalten werden und ggf. die erforderlichen Abstandsflächen durch eine in das Baualsverzeichnis eingetragene Bauart sichergestellt wird
- das zulässige Maß der baulichen Nutzung nicht überschritten wird.

1.20 Bei einer Unterschreitung der Grundstücksfläche um max. 20 % sind Maßnahmen gegen Einsichtsmöglichkeiten im Bereich der Freisitze und Terrassen zwingend, wenn nicht durch Grundrisgestaltung und Stellung der Gebäude sichergestellt wird, daß bei Hausgruppen und Doppelhäusern gegen fremde Sicht geschützte Bereiche entstehen, (s. P. 4.1)

2.0 Bauweise § 9 (1) 2 BBAuG

Gartenhof- u. Atriumhäuser sind in reinen Wohngebieten (WR) grundsätzlich zulässig, wenn GFZ und GRZ von 0/6 nicht überschritten wird.

3.0 Festsetzungen zur Baugestaltung

3.1 Sockel-, Trauf- u. Firsthöhen, Dachform, Dachneigung, Material

Gebäude in Hausgruppen und über Nebenanlagen und Garagen verbundene Einzel- u. Doppelhäuser sind durch folgende Maßnahmen untereinander abzustimmen:

- die Höhenlagen der Gebäude sind so festzusetzen, daß sie die gleichen Sockel-, Trauf- und Firsthöhen haben, wenn sie nicht untereinander um mehr als 0,50 m versetzt sind,
- die Dachform, die Dachneigung, das Material und die Farbe der Eindeckung, Gesimse und Fassaden der Gebäude sind in gleicher Weise einander anzupassen,
- Neubauten sind an bereits vorhandenen Gebäuden anzupassen.

3.2 Höhen der Gebäude

Die Höhe der Gebäude darf höchstens betragen:

- die Gebäudehöhe i.H.M. gemessen zwischen dem vorhandenen Gelände an der Außenwand u. O.K. Gesimse bzw. First;
- **Geschöszahl** **Flächendeckung** **einseitiges Dach**
- 1-geschosig 3,50 m 6,50 m
- 2-geschosig 6,50 m 8,50 m

3.3 Überschreitungen

- Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der Firsthöhe bei geneigten Dächern bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig, wenn die Gesamtlänge der Überschreitung nicht mehr als 1/3 der Länge des Gebäudes beträgt und die Dachneigung gleichbleibt.
- Bei Einhaltung der o.g. Bedingungen ist es ausnahmsweise zulässig, die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse um 1 Geschos zu überschreiten.

3.4 Sockelhöhe

Die Sockelhöhe wird i.H.M. auf 0,50 m festgesetzt (gemessen zwischen dem Anrecht des vorh. Geländes an der Außenwand u. O.K. Fußboden des untersten Vollgeschosses).

3.5 Drempeelhöhe

Die Drempeelhöhe wird auf höchstens 0,50 m festgesetzt. Sie wird in der Flucht der Außenwand von der O.K. der Decke des obersten Vollgeschosses, das nur lotrechte Wände hat, bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut gemessen.

3.6 Dächer u. Dachaufbauten

- Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf 1/2 der Länge der zugehörigen Gebäudeseiten nicht überschreiten. Die Höhe darf das Maß von 1/2 der Dachhöhe, gemessen von der Senkrechten zwischen Höhe der Dachtraufe u. dem Dachfirst, max. 1,50 m nicht überschreiten. Die Seitenwände von Dachaufbauten müssen von Giebeln u. Gärten mind. 2,00 m, von Dachweilen mind. 1,00 m wegsgerichtet in Traufhöhe des Dachaufbaues gemessen, entfernt bleiben.
- Austritte von Dachaufbauten und Dachanschnitte dürfen nicht länger als 1/2 der zugehörigen Gebäudeseite sein. Erforderliche Brüstungen dürfen die Dachfläche nicht überragen. Die Dachfläche zwischen Traufe u. Brüstungshöhe darf nicht unterbrochen werden.

4.0 Nebenanlagen § 9 (1), 4 BBAuG u. § 7b BauNVO

4.1 Sichtwände

Gegen Einblicke sind bei Hausgruppen und Doppelhäusern im Bereich der Freisitze, auch auf der Grundstücksgrenze, hölzerne, verputzte oder aus Sichtmauerwerk bzw. Sichtbeton erstellte Sichtwände in einer Höhe von 1,80 m über O.K. Gelände u. einer Tiefe, gemessen von der rückwärtigen Hauskante, von 4,00 m zulässig.

4.2 Freistehende Garten- u. Gerätehäuser

Freistehende Garten- u. Gerätehäuser sind innerhalb der Baugrenzen, ausgenommen im Vorgartenbereich, bis zu einer Größe von 15 m² zulässig.

4.3 Müllbehälterstandplatz

Müllbehälterstandplätze sind so anzulegen, daß der Transportweg vom Müllbehälterstandplatz zum Müllwagenhalteplatz eben, befestigt, gleichschir, frei von Stufen u. Kanten u. nicht länger als 15 m ist.

4.4 Garagen § 9 (1) 4 BBAuG u. § 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. Gelände am Garagentor zulässig. Sie dürfen eine Länge von 8,50 m nicht überschreiten. Die Errichtung von Garagen an der seitlichen Grundstücksgrenze Grundstücksflächen ohne Grenzabstand ist zulässig. (§ 10 HBO 1. Verb. § 9 (4) BBAuG)

5.0 Vorgärten

Vorgärten sind grundsätzlich ohne Einfriedung offenzuhalten. Hecken sind bis zu einer Höhe von 1,00 m ausnahmsweise zulässig. Darüber hinaus ist in jedem Vorgarten ein klein Kroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (z.B. japanische Zierkirsche, Vogelbeere u.B.).

5.1 Einfriedungen

Seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind mit lebenden Hecken auszuführen, ausnahmsweise zulässig sind Zäune bis zu einer Höhe von 1,00 m, wenn beidseitig intensiv bepflanzt wird.

5.2 Rückwärtige Erreichung von Hausgruppen

Bei Hausgruppen sind die einzelnen Gärten, sofern sie nicht durch Nebenanlagen (z.B. Garagen) betretbar sind, rückwärtig durch Wirtschaftsweg zu erschließen. Die Wege sind über entsprechende Baualten zu sichern.

6.0 Gemeinschaftsanlagen § 9 (1) 22 BBAuG

6.1 Gemeinschaftsgaragen

Die freien Außenwände von Gemeinschaftsgaragen sind in einer Tiefe von mind. 2,00 m dicht abspflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

6.2 Gemeinschaftstellplätze

Anlagen für Gemeinschaftstellplätze sind mit dem gleichen Material wie die Bürgersteige zu befestigen, in einer Tiefe von mind. 2,00 m dicht abspflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

7.0 Öffentliche Parkflächen

Auf den Pkw Parkplätzen sind für je 4 Stellplätze 1 Baum zu pflanzen.

8.0 Im Geltungsbereich dieses B-Planes treten die Festsetzungen des B-Planes VI / 24 vom 22.1.1972 außer Kraft.

STADT KASSEL

BEBAUUNGSPLAN

WOHNANLAGE WOLFSANGER AM OSTERBACH

M 1:1000

0 5 10 20 30 40 50 100 m

B VI / 37

Rechtsgrundlagen: Bundesbaugesetz (BBAuG) in der Fassung vom 18.8.1976 (BBl. I S. 2256) BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.9.1977 (BBl. I S. 1763) Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 14.7.1977 (GVBl. I S. 319) Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 (BGBI. I S. 21) Planzeichenverordnung vom 26.1.1977 (GVBl. I S. 102)

§ 18 (4) HBO in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 26.1.1977 (GVBl. I S. 102)

Anmerkung: Die im Plan eingetragenen Querschnitte innerhalb der Verkehrsflächen gelten als nachrichtliche Eintragungen. Die im Geltungsbereich ausgewiesene Fläche für die Landwirtschaft und "Parkanlage" am Osterbach sind nach der Landschaftsschutzverordnung vom 8.11.1976 in der jeweils gültigen Fassung als Teil des Landschaftsschutzgebietes Nr. 5 Hasenhecke ausgewiesen.

