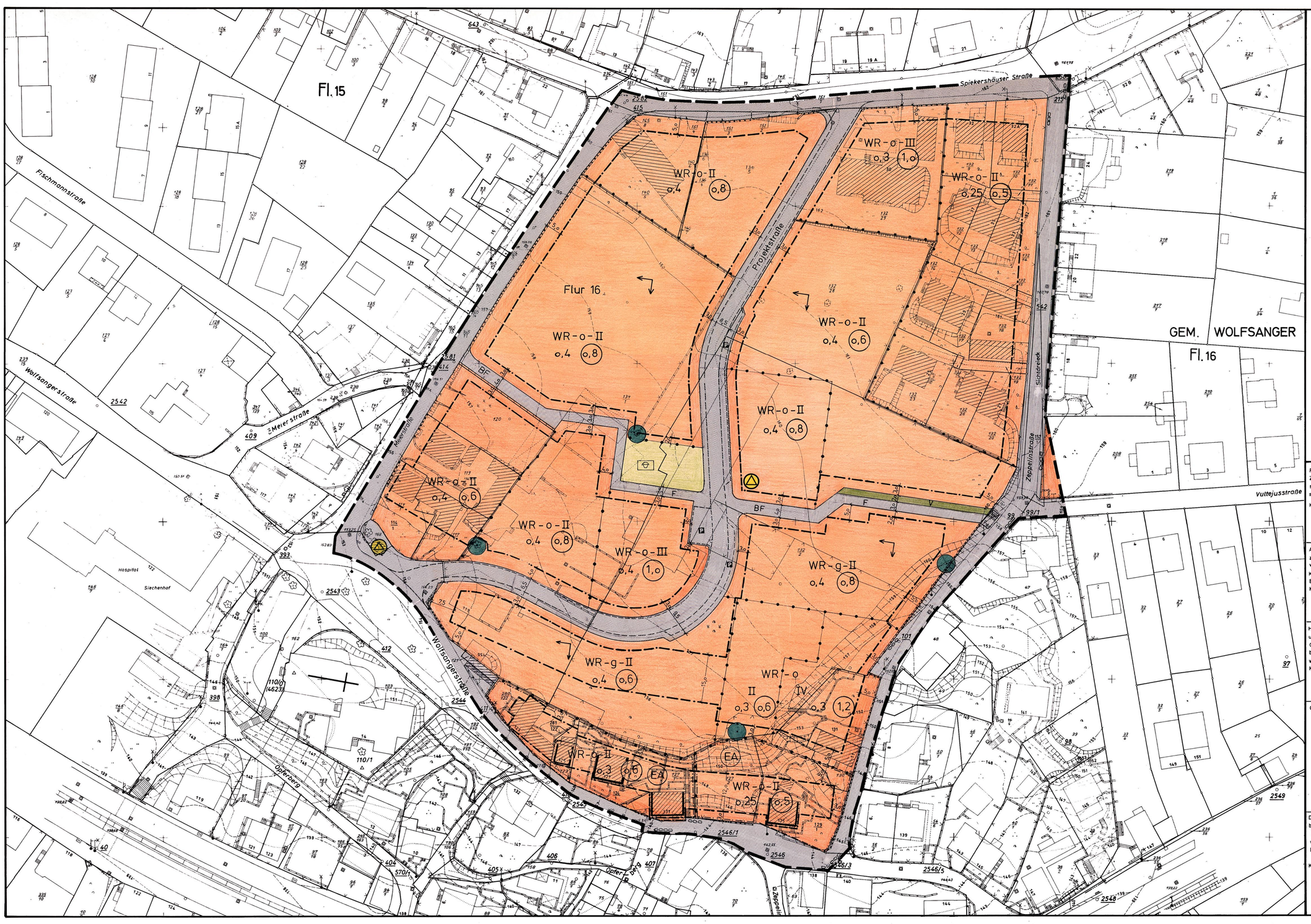


Die Übereinstimmung der Plandarstellung unter Berücksichtigung der Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung über vorgebrachte Bedenken und Anregungen sowie der Aufstellungs-, Offenlegungs- und Beschlußvermerke mit dem Original wird bescheinigt

Kassel, den 16. Januar 1980

Baudezernent

Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstehenden städtischen Kartenwerk durch das Stadtvermessungsamt (Verm. St. nach § 8 Abs. 1 Nr. 3 Kat.-Ges.) Stand v. 21.10.1966.
Kassel, den 12. Oktober 1978
Stadtvermessungsamt
Vermessungsoberrat

Aufgestellt
Kassel, den 4. Dezember 1978
Der Magistrat — Planungsamt
Stadtrat — Baudirektor

Als Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 2a Abs. 6 Satz 1 und 2 des Bundesbaugesetzes am 19.2.1979
Kassel, den 22. Februar 1979
Die Stadtverordnetenversammlung
Stadtverordnetenvorsteher

Öffentlich auszulegen in der Zeit vom 26.3.1979 bis einschließlich 27.4.1979
Kassel, den 20. März 1979
Der Magistrat
Stadtrat

Hat öffentlich ausgelegen gemäß § 2a Abs. 6 Satz 1 und 2 BBauG vom 26.3.1979 bis einschließlich 27.4.1979. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekanntgemacht im Kasseler Wochenblatt Nr. 11 vom 16.3.1979
Kassel, den 2. Mai 1979
Magistrat
Bau-Dezernent

Als Satzung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BBauG am 5.11.1979
Kassel, den 7. November 1979
Die Stadtverordnetenversammlung
Stadtverordnetenvorsteher

Genehmigungsvermerk

GENEHMIGT

mit Verfügung vom 19.3.1980
- III/3c - III/3d - 61d 04 - 01 (01) -
Kassel, den 19. März 1980
DER REGIERUNGSPRÄSIDENT
Im Auftrag

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 bekanntzumachen.
Kassel, den 3. Mai 1980
Der Magistrat
Oberbürgermeister

Die Genehmigung wurde bekanntgemacht im Kasseler Wochenblatt Nr. 14 vom 03.04.1980. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich geworden.
Kassel, den 3. April 1980
Magistrat
Stadtrat

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Bestand, Grenzen, Sonstiges

- Vorhandene Bebauung
- Zaun
- Mauer
- Kanalschacht
- Stadtgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 123,79 Höhenpunkt

Art der baulichen Nutzung

WS	Kleinsiedlungsgebiet	GE	Gewerbegebiet
WR	Reines Wohngebiet	GI	Industriegebiet
WA	Allgemeines Wohngebiet	SW	Wochenendhausgebiet
MD	Dorfgebiet	SO	Sondergebiet
MI	Mischgebiet		
MK	Kerngebiet		

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
- (O) — Nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
- (D) — Nur Hausgruppen zulässig
- g — Geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze
- Stellung baulicher Anlagen bei zwei Hauptrichtungen
- Sichtdreieck

bauliche Anlagen für den Gemeinbedarf

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Schule
- Kindergarten
- Kirche

Grünflächen

- Grünflächen
- Parkanlage
- Gärtnerisch genutzte Flächen
- Dauerkleingärten
- Friedhof
- Sportplatz
- Spielplatz
- Bäume zu erhalten
- Bäume zu pflanzen

Versorgungsanlagen

- Flächen für Versorgungsanlagen und dergl.
- Umformerstation
- Wasserbehälter

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Autobahnen, autobahnähnliche Straßen
- Zufahrtsverbot
- P — Öffentl. Parkflächen
- V — Verkehrsgrün
- 293,5 — Höhenlage der Verkehrsfläche z.B. 293,5 m ü. NN
- BF — Befahrbarer Fußweg
- F — Fußweg

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

Erhaltenswerte bauliche Anlagen

- EA — Zu erhaltende bauliche Anlage
- Zu erhaltende Stützmauern
- Stadtbildprägende Fassaden
- Str.B Zu erhaltender Straßenbelag

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 Bauliche eingehalten werden und ggf. die erforderlichen Abstandsflächen durch eine in das Baulastverzeichnis eingetragene Baulast 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 Grundrißgestaltung 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
In den Gebieten, für die offene Bauweise festgesetzt ist, ist die Verbindung von Einzelhäuser und Hausgruppen durch Nebenanlagen und Garagen zulässig. 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 Gebäude in Hausgruppen sind durch folgende Maßnahmen untereinander abzustimmen
- die Höhenlagen der Gebäude sind so festzusetzen, daß sie die gleichen Sockelhöhen 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 aneinander anzupassen.
- Neubauten sind an bereits vorhandenen Gebäuden anzugleichen.

3.2 Material und Neigung der Dächer
Die Dächer sind mit einer Neigung von 15°-45° (alte Teilung) auszuführen, ausgenommen sind hier Garagen s. 4.4 Ausnahmsweise können auch asymmetrische Satteldächer mit einer Neigung von 25°-60° (alte Teilung) und Mansardächer zugelassen werden. Als Dachdeckung sind Ziegel in brauner und roter Tönung einschließlich Beton Dachsteine zu verwenden.

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

3.4 Drempelhöhe
Die Drempelhöhe 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. Bei eingeschossigen Gebäuden ist eine Drempelhöhe bis 0,80 m zulässig.

3.5 Dächer und 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 und Graten mind. 2,00 m, von Dachkehlen mind. 1,00 m waagerecht in Traufhöhe des Dachaufbaues gemessen, entfernt bleiben.
- Austritte von Dachaufbauten und Dacheinschnitte 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. § 14 BauNVO)

4.1 Sichtwände
Gegen Einblicke sind bei Hausgruppen und Doppelhäusern im Bereich der Freisitze, auch auf der Grundstücksgrenze, hölzerne, verputzte, aus Sichtmauerwerk bzw. Sichtbeton erstellte Sichtwände und Konstruktionen in Verbindung mit Glas 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 m³ zulässig.

4.3 Müllbehälterstandplatz
Müllbehälterstandplätze sind so anzulegen, daß der Transportweg vom Müllbehälterstandplatz zum Müllwagenhalteplatz eben, befestigt, gleitsicher, frei von Stufen und Kanten und 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 zulässig. Die Entfernung von der öffentlichen Verkehrsfläche beträgt mind. 5,0 m. Einzelgaragen sind ausnahmsweise außerhalb von Baugrenzen zulässig.

5.0 Grundstücksfreiflächen
(§ 10 HbO 1. Verb. § 9 (4) BBauG)

5.1 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 kleinkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (z.B. japanische Zierkirsche, Vogelbeere u. a.).

5.2 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. Grundstücke an befahrbaren Fußwegen sind in einer Höhe bis 0,80 m einzufriedigen.

5.3 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.

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 abzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

6.2 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.

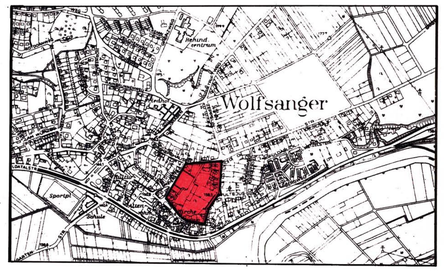
7.0 Parkflächen
Auf den Pkw-Parkplatzflächen sind für je 4 Stellplätze 1 Baum zu pflanzen.

8.0 Erhaltenswerte Stützmauern
In der Zeppelinstr. im Bereich der Flurst. 132/2 u. 131, in der Meierstr. im Bereich des Flurst. 134/1 u. in der Wolfsangerstr. im Bereich der Flurst. 129/1, 127/2 u. 124/1 sind die vorhandenen Stützmauern aus Sandstein zu erhalten. Wo die Standsicherheit dieser Mauern gefährdet ist, sind diese abzutragen u. im selben Material wieder zu errichten. Öffnungen sind im Bereich der Hauszugänge und Garageneinfahrten zulässig u. als Flügelmauer zu bilden. Höhenkorrekturen aus baulichen Gründen sind zulässig.

9.0 Erhaltenswertes Straßenpflaster
Der Straßenbelag in der Zeppelin- u. Wolfsangerstr. (Sandsteinpflaster) ist zu erhalten. Bei notwendigen Straßenumbauten ist dieses auszubauen u. im ursprünglichen Zustand später wieder einzubauen.

Rechtsgrundlagen: Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256)
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)
Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 (BGBl. I S. 21)
§ 118 (4) HBO in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.1.1977 (GVBl. S. 102)

Anmerkung:
Die im Plan eingetragenen Querschnitte innerhalb der Verkehrsflächen gelten als nachrichtliche Eintragungen.



STADT KASSEL

BEBAUUNGSPLAN WOHNANLAGE AM BORNHOF IN WOLFSANGER

MASSTAB 1: 500

B VI 40