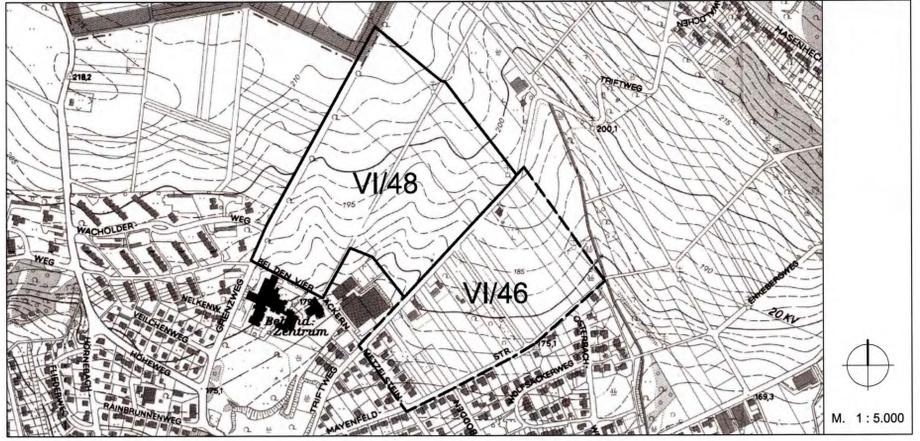
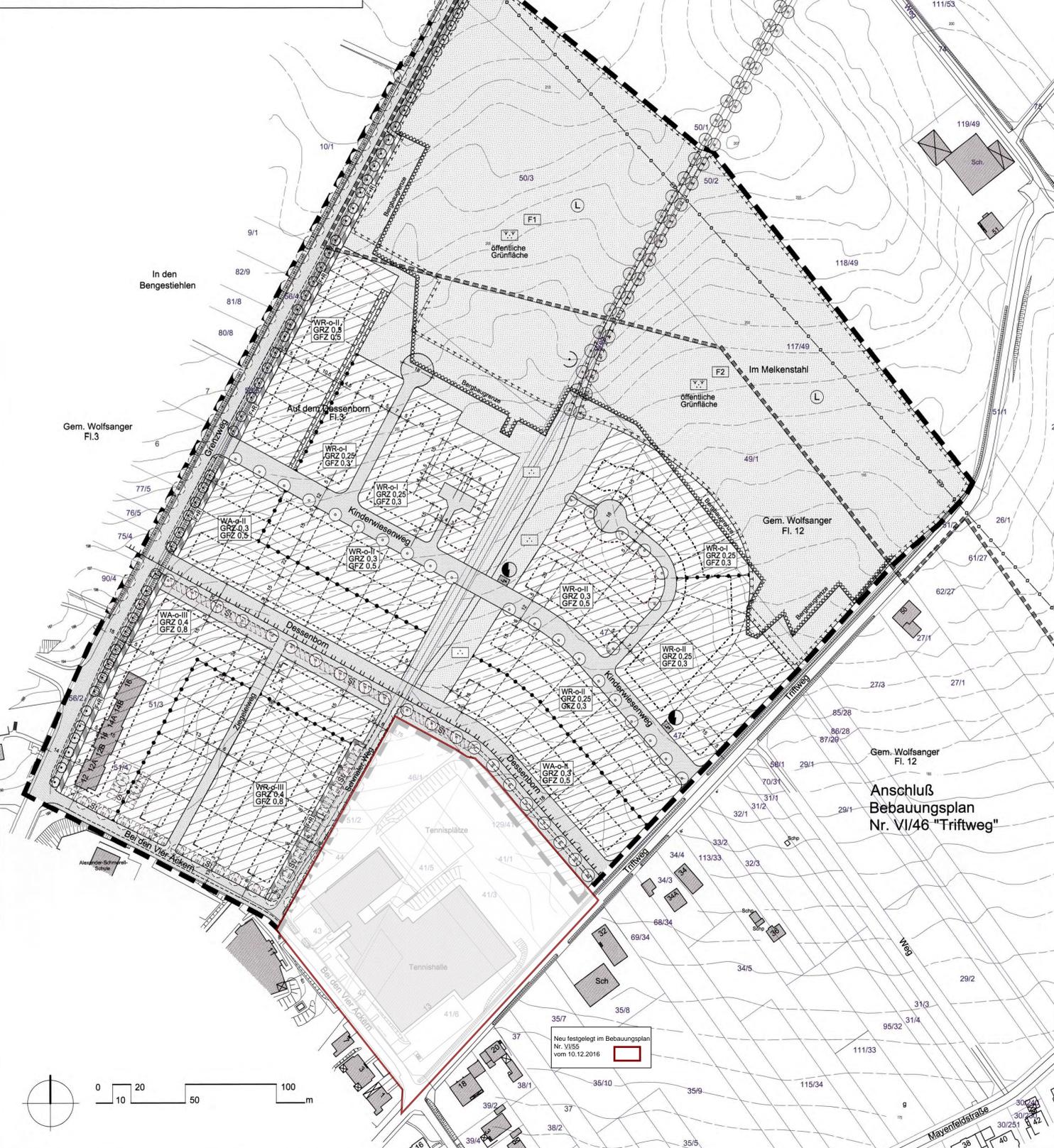


Hinweise

- Abwasserentsorgung**
Für die Verankerung von Regenwasser auf den Grundstücken gilt die Abwasserentsorgung der Stadt Kassel. Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Regenwasserentsorgung wird von der unteren Wasserbehörde erteilt.
- Stellplatzsatzung**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- Baumschutzsatzung**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- Bodendenkmale**
Tiefen bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und sonstige Funde (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelette, etc.) zu Tage, so ist gem. §§ 19 und 20 DSchG das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte, Außenstelle Marburg, Ketzlerbach 11, 35037 Marburg, unverzüglich zu informieren. Die Arbeiten sind vorübergehend einzustellen. In zu erteilende Baugenehmigungen ist die Anzeigepflicht gem. § 20 DSchG aufzunehmen.
- Schutz des Mutterbodens**
gem. § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Errichtung und Veränderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermichtung oder Vergeudung zu schützen.
- Bombenabwurfgebiet**
Die Flächen des Geltungsbereichs liegen innerhalb eines Bombenabwurfgebiets.
- Schutz von Bäumen**
Für den Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen gelten die Richtlinien für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4 RAS-LP 4.
- Kostenersatzungsbeiträge**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zur Erhebung von Kostenersatzungsbeträgen nach § 9 a BNatG in ihrer jeweils gültigen Fassung.

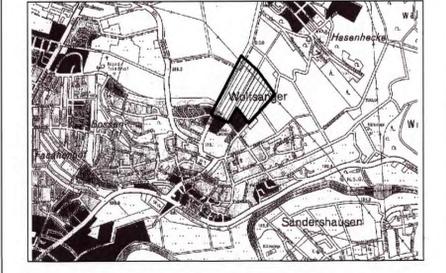


Planzeichen und Festsetzungen

- Grenzen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs [§9 (7) BauGB]
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Art und Maß der baulichen Nutzung [§9 (1) Nr. 1 BauGB]**
 - WA** Allgemeines Wohngebiet [§4 BauNVO]
 - Abweichend von §4 (3) BauNVO sind folgende Nutzungen unzulässig:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - WR** Reines Wohngebiet [§3 BauNVO]
 - Im WR sind je Wohnfläche max. 2 Wohnungen zulässig. [§9 (1) Nr. 6 BauGB]
 - offene Bauweise
 - Grundflächenzahl als Höchstmaß
 - Geschossflächenzahl als Höchstmaß
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Die festgesetzte Anzahl der Geschosse bezieht sich auf die Hauptgebäude.**
- GRZ = Grundflächenzahl [§19 BauNVO]**
 - Soweit zeichnerisch nicht kleinere überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt sind.
- GFZ = Geschossflächenzahl [§20 (2) BauNVO]**
 - Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume sind mit in die Ermittlung der Geschossflächen einzu-beziehen. [§20 (3) BauNVO]
- offene Bauweise [§22 (2) BauNVO]
 - Der Bezugspunkt der Höhenlage der Gebäude ist die angrenzende geplante Fertighöhe der Straße. Bei Freiflächenplanungen für die Grundstücke sind die Anschlußhöhen der geplanten Verkehrsflächen aufzunehmen.
- Überbaubare Grundstücksfläche [§9 (1) Nr. 2 BauGB]**
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen [§9 (1) Nr. 11 BauGB]**
 - Straßenverkehrsfläche (incl. Flächen für Stellplätze innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche und Begrünung innerhalb von Pflanzstreifen. Die Aufteilungen und Pflanzungen in den Verkehrsflächen sind nachrichtlich übernehmen.)
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
 - F+R Fuß- und Radweg
 - Straßenbahn
- Flächen für Stellplätze und Garagen [§9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB I. V. mit §12 (8) BauNVO]**
 - St Fläche für Stellplätze
- Nebenanlagen [§9 (1) Nr. 4 BauGB + §14 BauNVO]**
 - Abweichend von §6 HBO dürfen Nebenanlagen im rückwertigen Grundstücksbereich auf der Grenze errichtet werden. Die maximale Entfernung von der rückwertigen Grundstücksgrenze darf 4m nicht überschreiten. Der Brandschutz (§6 (7) HBO) bleibt von dieser Regelung unberührt. Die Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche dürfen eine maximale Größe von 30 m²WE nicht überschreiten.
- Flächen für Versorgungsanlagen**
 - Elektrizität (10 KV-Station)
- Hauptversorgungsleitungen [§9 (1) Nr. 13 BauGB]**
 - 60 KV - Freileitung
- Grünflächen [§9 (1) Nr. 15 BauGB]**
 - öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung:
 - Wiese / Bepflanzung
 - Extensive Grünfläche mit Obstbäumen
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§9 (1) Nr. 20 BauGB]**
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft
 - Die Flächen F1 und F2 werden als extensive Grünfläche zur Verwendung als Streuobstwiese festgesetzt. Je angefangene 300m² ist ein Obstbaum zu pflanzen. Wasserdurchlässige Wege erschließen das Gebiet für die Anwohner.
 - Auf den privaten Grundstücksflächen sind zu befestigende Flächen, wie Zuwegung, Zufahrten, Stellplätze und Terrassen, offenporig herzustellen bzw. so anzulegen, dass sie in seitliche Grünflächen entwässern können.
 - Die privaten Grundstücksflächen sind zu mind. 50% gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Je 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein Obst-, Wildobst- oder standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Für die Hälfte der festgesetzten Bäume können ersatzweise je 4 standortgerechte Sträucher gepflanzt werden. Im Plan als zu erhaltend festgesetzte Gehölze werden angerechnet.
- Gebiete zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen [§9 (1) Nr. 23 BauGB und §81 Abs. 2 HBO]**
 - Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für Neubauvorhaben und Ersatzinvestitionen nur mit Erdgas oder Heizöl EL betriebene Feuerungsanlagen mit Brennwertnutzung zugelassen, die den aktuellen Forderungen des Umweltschutzes "blauer Engel" genügen, sofern kein Anschluss an das Fernwärmenetz erfolgt.
 - Anlagen, die unter die "Verordnung zur Emissionsbegrenzung von leichtflüchtigen halogenierten organischen Verbindungen" fallen, sind im WA nicht zulässig.
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§9 (1) Nr. 25 BauGB]**
 - Zu erhaltender Baum
Im Einmündungsbereich der Erschließungsstraßen auf den Grenzweg können im Einzelfall Bäume beseitigt werden.
 - Anpflanzender Baum
Die im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche des Grenzwegs festgesetzten Baumstandorte sind mit Fraxinus excelsior, Esche, Stammumfang 20/25 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Die im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen der Verbindungsstraße zwischen Grenzweg und Triftweg festgesetzten Baumstandorte sind mit Acer platanoides, Spitzahorn, Stammumfang 20/25 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - Die Anzahl der in den Verkehrsflächen festgesetzten Bäume ist bindend, sie sind jedoch in ihrer Lage verschiebbar.
- Sonstige Planzeichen**
 - Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgegangen ist und bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen bzw. bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind. [§9 (5) Nr. 1 BauGB] (Siehe Punkt 4.6 "Altlasten/Auswirkungen des Untertagebergbaus" in der Begründung)
 - mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche
- Zuordnung und Kostenverteilung der Ausgleichsmaßnahmen [§9 (1a) BauGB]**
 - Den möglichen Eingriffen durch die Bebauung werden die öffentlichen Grünflächen mit ihren Ersatzmaßnahmen zugeordnet.
 - Die Kosten für den Erwerb, die Herstellung und Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen, die den Verkehrsflächen zugeordnet werden, sind gem. § 9 (1a) BauGB in Verbindung mit §§ 128 und 130 BauGB anteilig auf die Baugrundstücke umzulegen.
 - Die Kosten für den Erwerb, die Planung, die Herstellung, Bepflanzung und die Entwicklungs-pflege der öffentlichen Grünflächen, die den Baugrundstücken zugeordnet werden, sind nach § 8a (5) Bundesnaturschutzgesetz (BNatG) in Verbindung mit §§ 128 und 130 Bau-gesetzbuch (BauGB) anteilig auf die Baugrundstücke umzulegen.
 - Die Gemeinde ist berechtigt, Voraussetzungen auf die Herstellung der öffentlichen Grün-flächen zu erheben.
- Planzeichen ohne Festsetzungscharakter**
 - Bestehende Gebäude
 - Flurgrenze
 - Flurstücksgrenze
 - Flurstücknummern
 - Höhenlinien des Bestandes mit Maßangabe in m ü. NN
 - planerisch vorgeschlagene Baumstandorte
- Nachrichtliche Übernahmen**
 - Grenze des Landschaftsschutzgebietes
 - Ehemalige Dessenbornquelle
 - Landschaftsschutzgebiet

Änderungen / Ergänzungen	Wi.	Datum
Änderungen in Festsetzungen Pkt. 2 und Pkt. 10	Wi.	23.02.2006 04
div. Änderungen	Wi.	25.05.2005 03
div. Änderungen	Wi.	17.01.2005 02
div. Änderungen	Wi.	30.01.2004 01
Änderungen / Ergänzungen	Wi.	04.12.2002

Planunterlagen hergestellt unter Zugrundelegung der Flurkarte...	Aufgestellt:
Kassel, 07.07.2003 Vermessungsamt gez. Ortsleiter Vermessungsleiter	Kassel, 23.02.2004 Der Magistrat gez. Dr. Barthel Stadtrat gez. Spangenberg Baudirektor
Als Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 des BauGB am 07.06.2004. Kassel, 08.06.2004 Die Stadtverordnetenversammlung gez. Schmarow Stadtverordnetenvorsteher	Öffentlich auszuliegen in der Zeit vom 19.07.2004 bis einschließlich 03.09.2004 Kassel, 30.06.2004 Der Magistrat gez. Wilsch Stadtrat
Hat öffentlich auszuliegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB vom 19.07.2004 bis einschließlich 03.09.2004. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekanntgemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 157 vom 08.07.2004 Kassel, 10.09.2004 Stadtplanung gez. Scheuch Technischer Angestellter	Gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB erneut öffentlich auszuliegen in der Zeit vom 18.07.2005 bis einschließlich 26.08.2005. Kassel, 11.07.2005 Der Magistrat gez. Wilsch Stadtrat
Hat erneut öffentlich auszuliegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB vom 18.07.2005 bis einschließlich 26.08.2005. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekanntgemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 156 vom 08.07.2005 Kassel, 29.08.2005 Stadtplanung gez. Scheuch Technischer Angestellter	Als Satzung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BauGB am 20.02.2006. Kassel, 27.02.2006 Die Stadtverordnetenversammlung Stadtratsvorsitzender Stadtratsmitglied
Der von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist gemäß § 19 Abs. 3 des BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) ortsüblich bekannt zu machen. Kassel, 07.03.2006 Der Magistrat	Der Satzungsentwurf wurde befähigt gemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 177 vom 21.03.2006. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden. Kassel, 31.03.2006 Der Magistrat



STADT KASSEL
documenta-Stadt

- STADTPLANUNG und BAUAUFSICHT -

Bebauungsplan Nr. VI / 48
"Auf dem Dessenborn"

Maßstab 1 : 1000