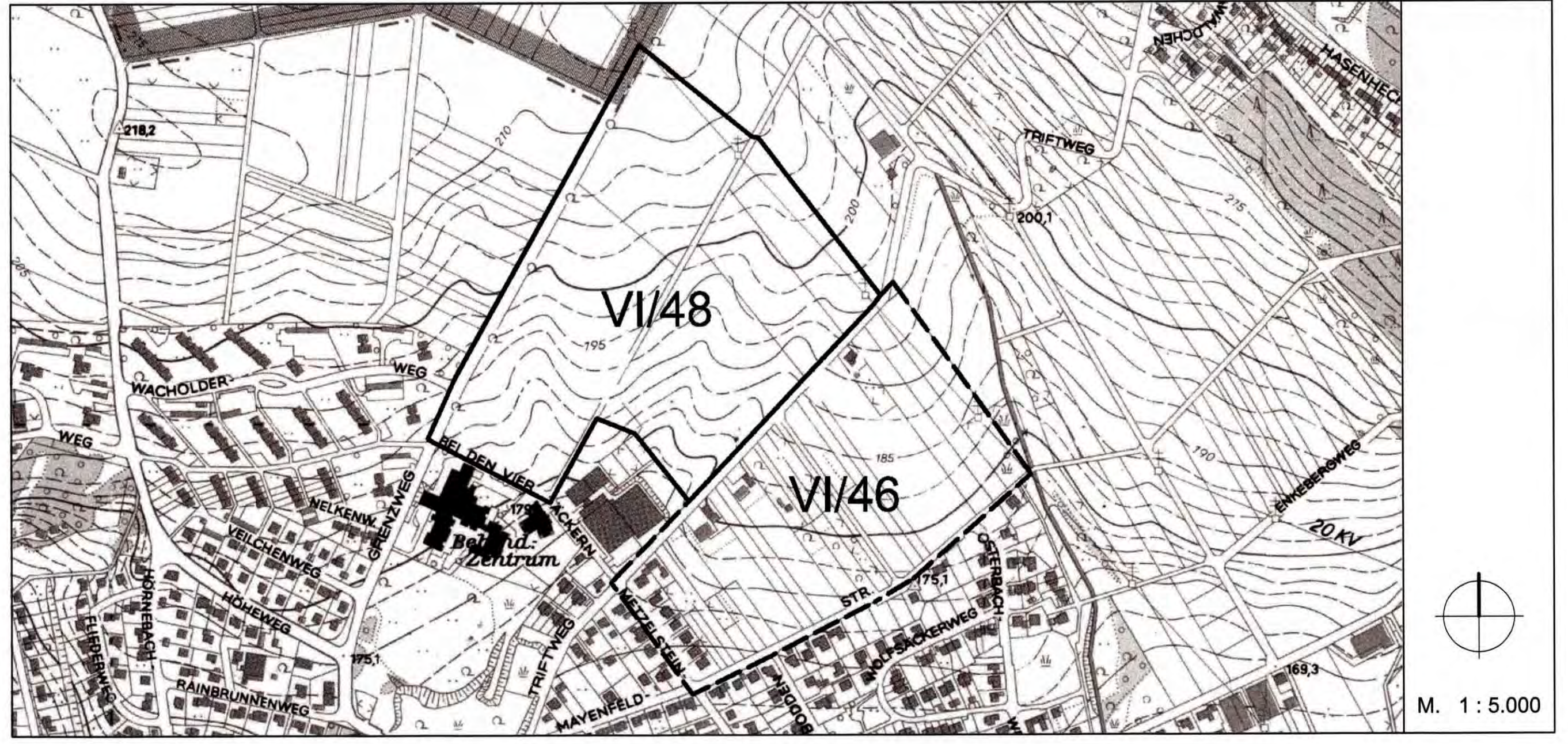
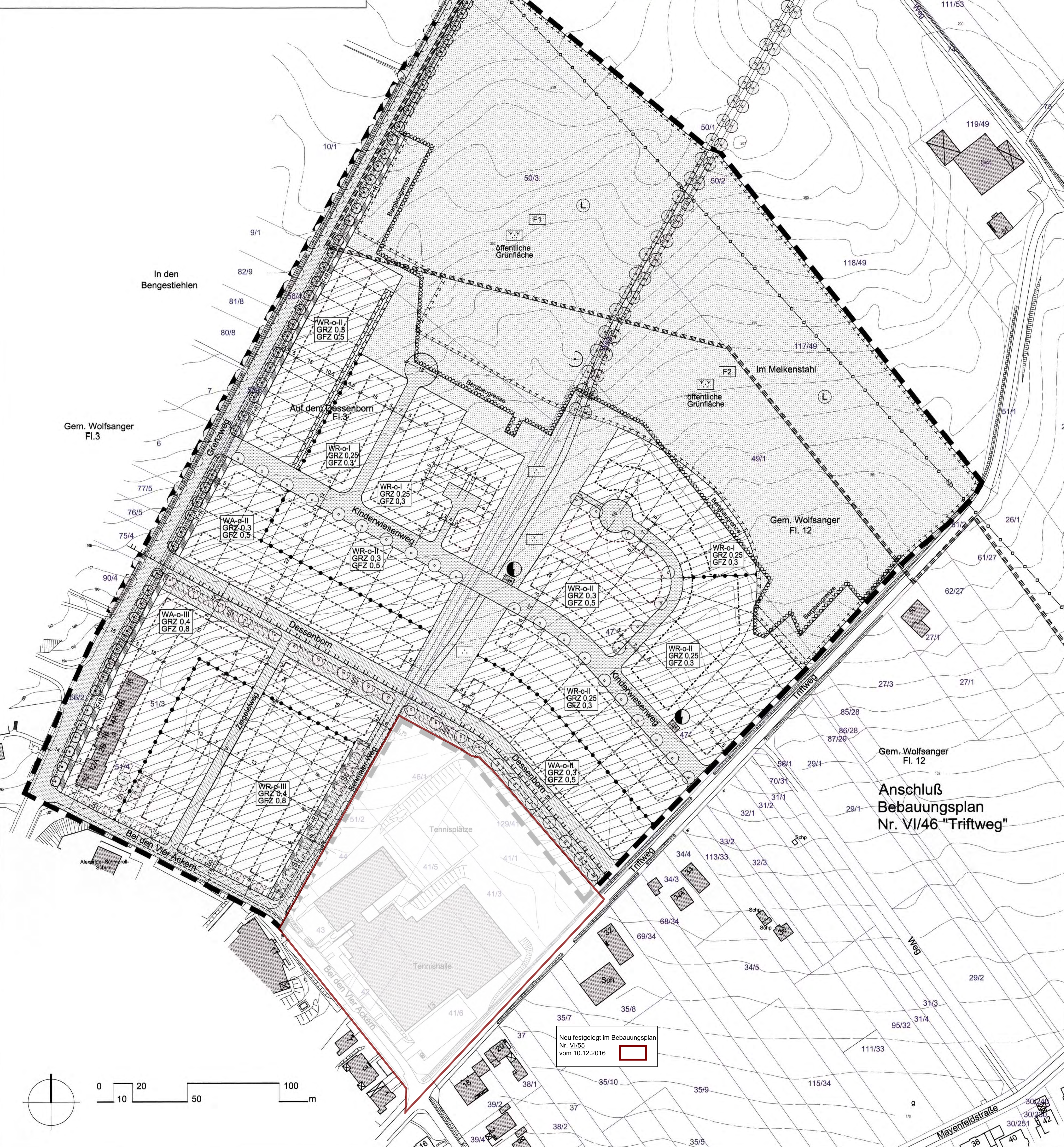


**Hinweise**

- Abwasserentsorgung**  
Für die Verrieselung von Regenwasser auf den Grundstücken gilt die Abwasserentsorgung der Stadt Kassel. Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Regenwasserverrieselung 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.
- Kostenersatzungsbeträge**  
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 Behältergewerbes  
- 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:  
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 m<sup>2</sup>WVE 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 300m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 umzuliegen. 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 umzuliegen. 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
- Empfehlungen Pflanzliste**
- Bäume** (mind. Zvh, Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb und Kronensatz, STU mind. 10/12):  
Acer campestre  
Acer platanoides  
Acer pseudoplatanus  
Aesculus hippocastanum  
Alnus glutinosa  
Betula pendula  
Carpinus betulus  
Crataegus monogyna/aevigata  
Fagus sylvatica  
Fraxinus excelsior  
Juglans regia  
Prunus avium  
Quercus robur  
Sorbus aucuparia  
Tilia cordata  
Feldahorn  
Spitzahorn  
Bergahorn  
Kastanie  
Erläuche  
Hainbuche  
Weißdorn  
Röhlbuche  
Esche  
Walnuß  
Vogelkirsche  
Stieleiche  
Vogelbeere  
Linde
- Obstgehölze** (regional typische Sorten):  
Jakob Leibel  
Kasseler Renette  
Roter Berlepsch  
Goldparmäne  
Roter Eislerapfel
- Sträucher** (mind. Zvh, Heister):  
Cornus mas  
Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Crataegus monogyna/aevigata  
Euonymus europaeus  
Prunus spinosa  
Salix caprea  
Sambucus nigra  
Kornelkirsche  
Hartnagel  
Hase  
Weißdorn  
Pfaffenblütchen  
Schlehe  
Salweide  
Holunder
- Sträucher** (mind. Zvh, Höhe mind. 150 cm)  
Berberitze  
Hainbuche  
Kornelkirsche  
Heckenkirsche  
Kirschlorbeer  
Prunus padus  
Rosa canina  
Rosa rubiginosa  
Sambucus nigra  
Taxus baccata  
Viburnum opulus  
Berberitze  
Hainbuche  
Kornelkirsche  
Heckenkirsche  
Kirschlorbeer  
Prunus padus  
Heckenrose  
Weinrose  
Holunder  
Eibe  
Wasserschneeball

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	Gezeichnet	Datum
	Wi.	04.12.2002

Planunterlagen hergestellt unter Zugrundelegung der Flurkarte entstandenen städtischen Kartenwerk durch: Vermessung und Geoinformation - (Verm. ST. nach §15 Abs. 1 Nr. 3 Hess. Verm. G.) Kassel, 07.07.2003  
Vermessung und Geoinformation  
gez. Ortleber  
Vermessungsinspektor

Aufgestellt:  
Kassel, 23.02.2004  
Der Magistrat  
gez. Dr. Barthel  
Stadtplanning  
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, 09.06.2004  
Die Stadtverordnetenversammlung  
gez. Schmalow  
Stadtverordnetenvorsteher

Öffentlich auszuliegen in der Zeit vom 19.07.2004 bis einschließlich 03.09.2004  
Kassel, 30.06.2004  
Der Magistrat  
gez. Wilsch  
Stadtrat

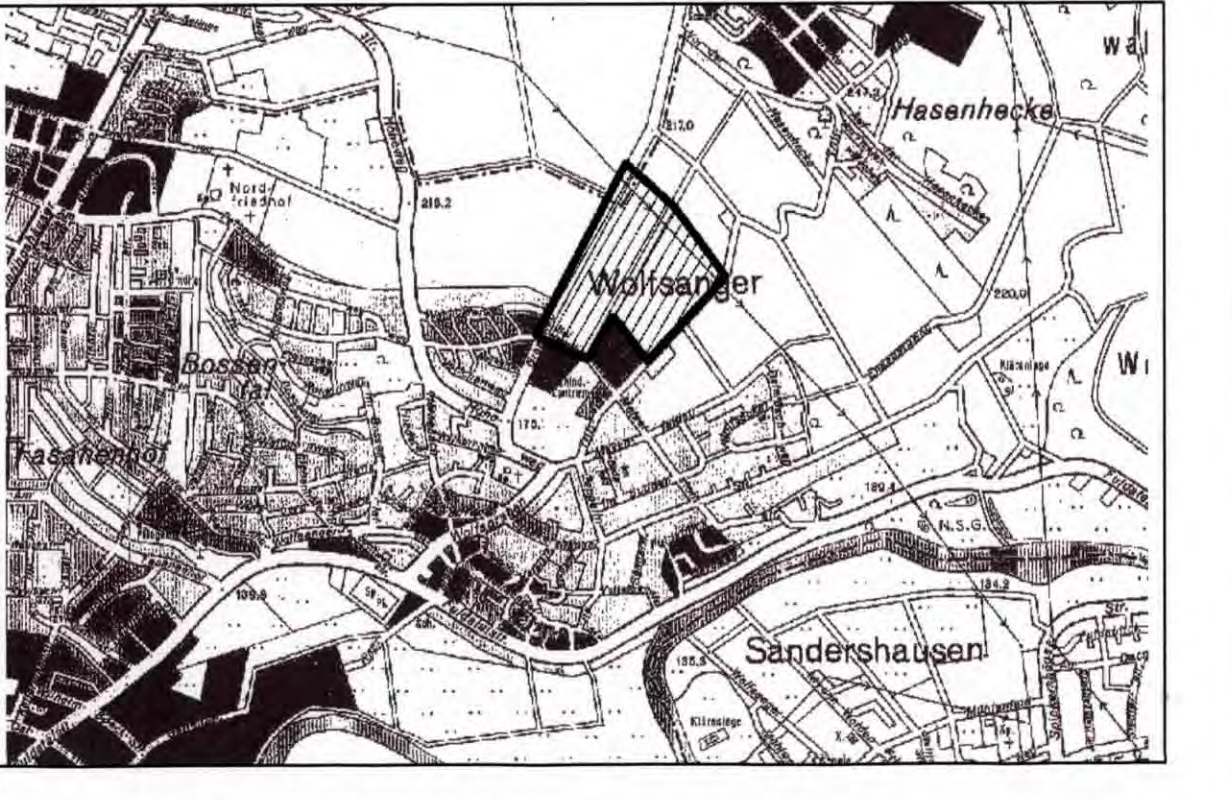
Hat öffentlich auszuliegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB vom 19.07.2004 bis einschließlich 03.09.2004. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekanntgemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 157 vom 08.07.2004 Kassel, 10.09.2004  
Kassel, 11.07.2005  
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  
Kassel, 27.02.2006  
Die Stadtverordnetenversammlung  
Stadtratsmitglied  
Stadtratsmitglied

Der von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist gemäß § 19 Abs. 3 des BauGB vom 27.08.1997 (BGBI. I. S. 2141) ortsüblich bekannt zu machen. Kassel, 07.03.2006  
Der Magistrat  
Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluß wurde befähigtgemacht 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  
Stadtrat

Rechtsgrundlagen:  
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414),  
BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132)  
Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. 1992 S. 534),  
zuletzt geändert am 17.12.1998 (GVBl. I. S. 562)  
Planzieltverordnung (PlanZ) vom 18.12.1999 (BGBl. I. S. 58)  
Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I. S. 274)  
Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) vom 27.06.2002 (GVBl. I. Nr. 16, S. 364)  
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 03.04.2002 (BGBl. I. Nr. 22, S. 1193)  
Gesetz zum Schutz der Kulturlandlächer (DenkmalSchG) in der Fassung vom 09.09.1986 (GVBl. I. S. 262, 270)



**STADT KASSEL**  
documenta-Stadt

- STADTPLANUNG und BAUAUFSICHT -

**Bebauungsplan Nr. VI / 48**  
**"Auf dem Dessenborn"**

Maßstab 1 : 1000