

A. PLANZEICHENERKLÄRUNG

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 12 ABS. 3 BAUGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

(A) - (F)

Wohngebäude

GR 1

Maximale Grundfläche für Gebäude

GR 2

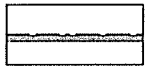
Maximale Grundfläche für Terrassen

z.B. III

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH

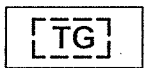
Gebäudehöhe Meter in über Normalhöhennull (NHN)



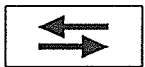
Baugrenze



zu erhaltender Laubbaum

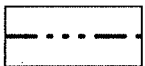


Umgrenzung der Flächen für Tiefgaragen

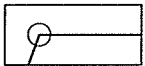


Ein-/Ausfahrtsbereich Tiefgarage

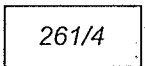
KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



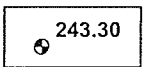
Flurgrenze



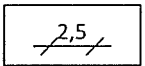
Flurstücksgrenze



Flurstücksnummer



Höhenbezugspunkt (Bestand in Meter über NHN)



Vermaßung in Meter

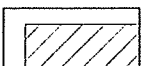


Heilquellenschutzgebiet

Haus	
Zahl der zulässigen Wohnungen	Zahl der max. Vollgeschosse
max. Grundfläche (GR 1)	max. Grundfläche (GR 2)
max. Gebäudehöhe über NHN	Dachform

Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches sind, mit Ausnahme der Nutzungsschablone, nur nachrichtlich.

ZEICHNERISCHE HINWEISE



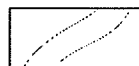
Wohngebäude



Hauseingang



Mauer



Wege

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Allgemeines

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/4 "Burgfeldareal" treten in dessen Geltungsbereich die Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes Nr. 3 West A-D, Teil C (rechtskräftig seit 14.12.1982) außer Kraft.

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Bedingte Festsetzung

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenze

1.1.1 Im Geltungsbereich ist der Umbau / die Umnutzung eines Klinikgebäudes (Haus B) zum Wohngebäude sowie die Neuerrichtung von fünf Wohngebäuden innerhalb der vorgesehenen Baufelder zulässig.

1.1.2 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird festgesetzt im
Haus (A) und Haus (B) auf je 9 Wohnungen
Haus (C) bis Haus (F) auf je 7 Wohnungen

1.1.3 Im Geltungsbereich wird die max. Grundfläche je Gebäude (GR 1) und für ebenerdige Terrassen je Gebäude (GR 2) festgesetzt (siehe Planeinschrieb).
Für die Ermittlung der maximalen Grundflächen der neu zu errichtenden Gebäude ist die Überbauung durch die Hauptgebäude mit Loggien und/oder Erkern heranzuziehen. Für die Ermittlung der maximalen Grundfläche des Bestandsgebäudes ist die Überbauung durch das Hauptgebäude mit vorspringendem Gebäudeteil und Balkonen heranzuziehen.

1.1.4 Im Geltungsbereich wird für Tiefgaragen eine max. Grundfläche von 2.350 m² festgesetzt.

1.1.5 Ein Überschreiten der in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen wird für Eingangsüberdachungen auf einer Länge von maximal 3 m bis zu einer Tiefe von maximal 1 m zugelassen.

1.1.6 Für das Gebäude (A) sind max. vier Vollgeschosse, für die Gebäude (C), (D), (E) und (F) sind je drei Vollgeschosse zulässig. Je Gebäude wird ein Staffelgeschoss zugelassen.
Für das Bestandsgebäude (B) sind drei Vollgeschosse sowie Dachgeschoss und Souterrain zulässig.

1.1.7 Die maximalen Gebäudehöhen werden je Gebäude festgesetzt (siehe Planeinschrieb).
Bezugspunkt für die maximale Höhe baulicher Anlagen sind die angegebenen Höhen über Normalhöhennull (NHN). (Vgl. auch Hinweis Ziff. 11)
Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ist für die Errichtung von haustechnischen Aufbauten bis max. 1,00 m zulässig.

1.2 Stellplätze und Garagen

1.2.1 Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind Kfz-Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen zulässig.

1.2.2 Die Errichtung von Tiefgaragen ist außerhalb der überbaubaren Flächen nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Fläche TG zulässig.

1.3 Versorgungsleitungen

Die zur Versorgung des Gebietes notwendigen Versorgungsleitungen (Strom, Telekommunikation) sind unterirdisch zu verlegen.

1.4 Erhalt und Neuanpflanzung von Laubbäumen

1.4.1 Die im Plan zeichnerisch dargestellten Laubbäume sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

1.4.2 Die zu erhaltenden Bäume sind einschließlich ihres Wurzelbereiches vor schädigenden Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, gemäß DIN 18920 zu schützen. Abgängige Bäume sind durch standorttypische Gehölze zu ersetzen.

1.4.3 Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind mind. 14 Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall der Gehölze sind diese nachzupflanzen.

Die zu verwendende Laubbaumart wird im Durchführungsvertrag geregelt.

1.4.4 Die Baumstandorte sind als begrünte Vegetationsflächen mit mind. 6 m² Fläche auszubilden und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen. Dem Wurzelraum muss ein Volumen von mind. 12 m³ gewährt werden.

1.4.5 Die Anpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach der Fertigstellung der baulichen Anlage abzuschließen.

1.5 Minimierung der Versiegelung / Verwendung von Oberflächenmaterialien

Mit Ausnahme der Tiefgaragenzufahrten sind notwendige Erschließungsflächen und sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen oder bei der Verwendung anderer Materialien so anzulegen, dass sie in seitliche Grünflächen entwässern können.

1.6 Niederschlags- / Oberflächenwasser

1.6.1 Das Niederschlags- / Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken ist - sofern die Beschaffenheit des Bodens dies zulässt und wasserrechtliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen - zu versickern, zur Gartenbewässerung aufzufangen oder als Brauchwasser zu verwenden.

1.6.2 Der Einbau von unterirdischen oder in das Gebäude integrierten Zisternen ist zulässig.

1.7 Verwendung von Brennstoffen

Grundlage für die Verwendung von Brennstoffen ist generell die 1. BImSchV.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 81 Hessische Bauordnung i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Gestaltung der Dächer (§ 81 Abs. 1 Pkt. 1 und 2 HBO)

2.1.1 Die Wohngebäude (A) und (C) bis (F) sind mit einem Flachdach, das Bestandsgebäude (B) mit einem Mansarddach auszustatten.

2.1.2 Die Errichtung von Anlagen zur regenerativen Energienutzung auf den Dachflächen ist allgemein zulässig. Weitere haustechnische Anlagen sind bis zu einer Gesamtfläche von max. 5 m² zulässig.

2.1.3 Die Dachflächen der Gebäude (A) und (C) bis (F) sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu pflegen (Mindestaufbau von 8 cm durchwurzelungsfähigem Substrat). Das Aufstellen von Anlagen für regenerative Energien auf Gründächern ist zulässig.

2.1.4 Werden auf Hausdächern haustechnische Anlagen und/oder Anlagen für regenerative Energien errichtet, sind diese so zu gestalten und anzuordnen, dass sie für die umgebende Gesamtanlage (Denkmalschutz) nicht beeinträchtigend wirken. Die Verwendung von reflektierenden Photovoltaik- / Solarmodulen bzw. reflektierenden Materialien ist unzulässig.

2.2 Stellplätze und Garagen (§ 81 Abs. 1 Pkt. 4 und 5 HBO)

2.2.1 Tiefgaragen

Die nicht durch Gebäude überbauten Oberflächen der Tiefgaragen sind mit einer mindestens 30 cm dicken Erdschicht zu bedecken und zu begrünen.

2.3 Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Pkt. 5 HBO)

2.3.1 Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind mind. 2.400 m² der privaten Grundstücksflächen als gestaltete Grün- bzw. Gartenfläche anzulegen und zu unterhalten. Angerechnet werden alle Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau sowie begrünte Oberflächen der Tiefgaragen.

2.3.2 Vorgärten sind in Bereichen und Straßenabschnitten, die eine räumliche Einheit bilden und damit besonders gebietsprägend sind, so zu gestalten, dass sie sich in ihre Umgebung einfügen. Sie sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

2.4 Einfriedungen und Standflächen für Abfallbehältnisse (§ 81 Abs. 1 Pkt. 3 HBO)

2.4.1 Einfriedungen sind so herzustellen, dass sie sich hinsichtlich Höhe und Farbe der Eigenart der näheren Umgebung anpassen.

2.4.2 Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind durch bauliche oder gärtnerische Maßnahmen zu integrieren und gegen Einsicht von den öffentlichen Verkehrsflächen abzuschirmen.

C. HINWEISE

(1) Abwasserbeseitigungssatzung

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gilt die Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.

(2) Altlasten

Ergeben sich im Zuge der Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Hinweise, die einen Altlastenverdacht begründen können, ist das Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.1, Steinweg 6, 34117 Kassel, unverzüglich zu informieren.

(3) Artenschutz

Bei der Bebauung der Flächen sind die allgemeinen artenschutzrechtlichen Regelungen zu beachten (§ 39 Abs. 5 BNatSchG, § 44 Abs. 1 BNatSchG). Zur Vermeidung der Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbote (Tötungsverbote) sollte die Baufeldräumung nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar erfolgen.

Darüber hinaus sind alle Gehölze vor deren Beseitigung von sachkundigem Personal auf Nester, Höhlen usw. zu überprüfen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Vorfeld abwenden zu können.

(4) Baumschutzsatzung

Bei der Bebauung der Flächen sind die allgemeinen artenschutzrechtlichen Regelungen zu beachten (§ 39 Abs. 5 BNatSchG, § 44 Abs. 1 BNatSchG). Zur Vermeidung der Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbote (Tötungsverbote) sollte die Baufeldräumung nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar erfolgen.

Darüber hinaus sind alle Gehölze vor deren Beseitigung von sachkundigem Personal auf Nester, Höhlen usw. zu überprüfen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Vorfeld abwenden zu können.

(5) Bombenabwurfgebiet

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen in einem Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggfls. nach Abtrag des Oberbodens) ist daher vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Die Kosten für die Kampfmittelräumung sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.

(6) Bodendenkmäler

Treten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und sonstige Funde (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelette etc.) zu Tage, so ist gem. §§ 19 und 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz 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 gemäß § 20 DSchG aufzunehmen.

(7) Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der denkmalgeschützten Gesamtanlage "Villenkolonie Mulang".

(8) Durchführungsvertrag

Zum Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. III/4 "Burgfeldareal" besteht zwischen dem Magistrat der Stadt Kassel und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag, dessen Regelungen für den gesamten Geltungsbereich gelten und die zu beachten sind. Im Durchführungsvertrag sind auch Regelungen zur Gestaltung der Gebäude entsprechend der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Villenkolonie Mulang der Stadt Kassel (s. Hinweis Nr. 9) enthalten.

(9) Energieeinsparverordnung (EnEV) und Erneuerbare-Energie-Wärmegesetz (EEWärmeG)

Die gesetzlichen Mindestvorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten.

(10) Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Villenkolonie Mulang

Die Flächen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/4 "Burgfeldareal" liegen innerhalb der seit 31.10.2014 rechtsgültigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Villenkolonie Mulang der Stadt Kassel.

Der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen bedürfen im Geltungsbereich dieser Satzung einer Genehmigung nach § 172 Abs. 1 BauGB.

(11) Geländehöhe

Die Geländeoberfläche im Geltungsbereich liegt zwischen 250,79 m ü.NHN und 242,02 m ü.NHN.

(12) Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B 1 - innere Zone - des mit Datum vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006, S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle "TB Wilhelmshöhe 3", Gemarkung Wahlershausen der Stadt Kassel zu Gunsten der Thermalsolebad Kassel GmbH, Kassel.

(13) Schutz des Mutterbodens (gem. § 202 BauGB)

Die geltenden bodenschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten und einzuhalten. 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 Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

(14) Stellplatzsatzung

Anzahl, Größe und Gestaltung der erforderlichen Stellplätze richten sich nach der "Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung)" der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung.

(15) Versickerung von Regenwasser

Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung von Regenwasser wird von der Unteren Wasserbehörde erteilt.

(16) "Kunstwerk 7000 Eichen"

Der Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist von dem "Kunstwerk 7000 Eichen" nicht betroffen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.11.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 G. v. 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**HAGBNatSchG**) vom 20.12.2010 (GVBl. S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.06.2013.

Hessische Bauordnung (**HBO**) vom 15.01.2011 (GVBl. S. 46), zuletzt geändert am 13.12.2012 (GVBl. I S. 622)

Hessische Gemeindeordnung (**HGO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2014 (GVBl. I S. 178).

Hessisches Wassergesetz (**HWG**) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert am 13.12.2012 (GVBl. S. 622).

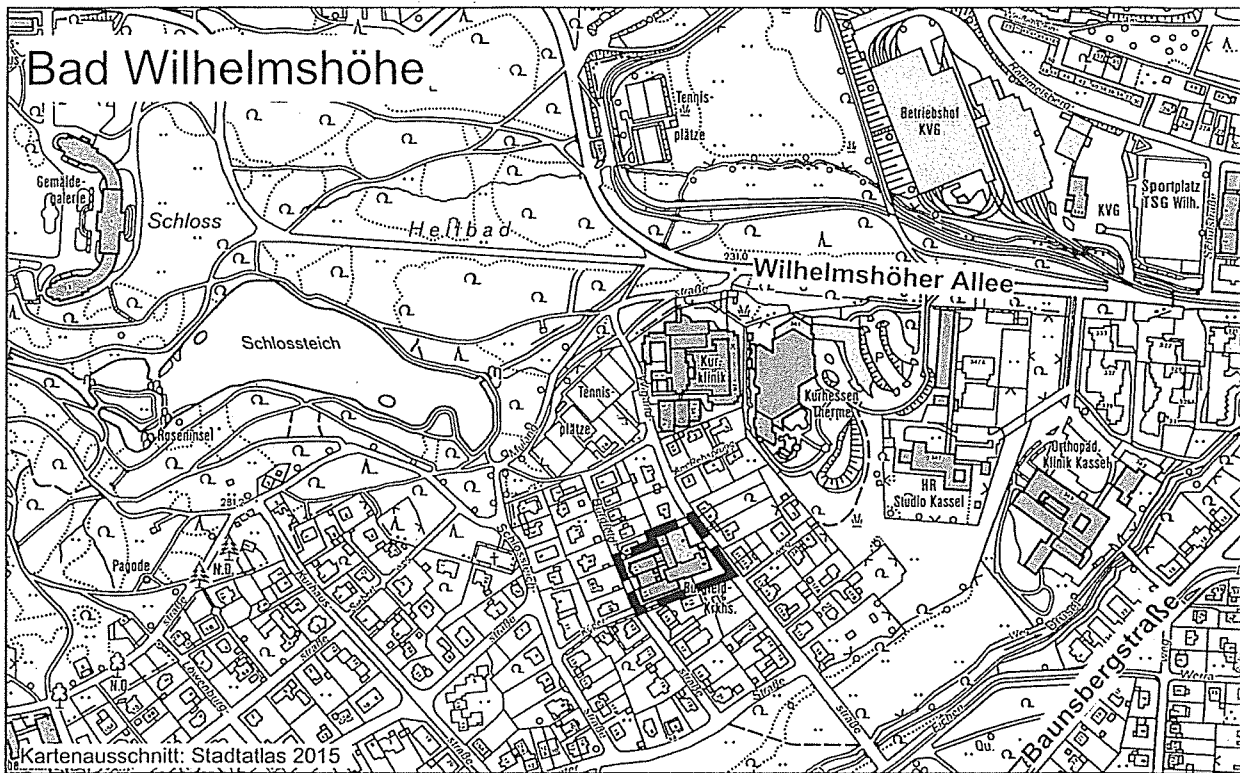
Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (**HVGG**) vom 06.09.2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 27.09.2012 (GVBl. S. 290)

Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (**Denkmalschutzgesetz**) in der Fassung vom 05.09.1986 (GVBl. I, S. 270), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 28.09.2014 (GVBl. S. 218).

Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel (**Baumschutzsatzung**) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder (**Stellplatzsatzung**) der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Villenkolonie Mulang in der Fassung vom 13.10.2014, rechtskräftig seit 31.10.2014.



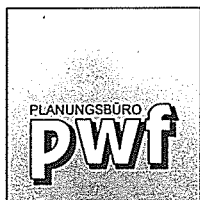
Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr. III/4 "Burgfeldareal"

-Entwurf-

Maßstab: 1 : 500

Datum: 07.05.2015



Fahrmeier • Rühling • Weiland
Partnerschaft Diplom-Ingenieure für Landschaftsplanung
Landschaftsarchitekten • Stadtplanerin • Städtebauarchitektin
Herkulesstraße 39 • 34119 Kassel
Fon: 0561-33232 • Fax: 0561-7396666
e-Mail: stadtplanung@pwf-kassel.de

Kassel documenta Stadt

Stadtplanung,
Bauaufsicht
und Denkmalschutz