

## Bebauungsplan Nr. I/31 Museumspark Weinberg

### Festsetzungen durch Text (Entwurf 31.05.2011)

#### **Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 1 BauGB i. V. mit BauNVO)**

##### 0 Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. I/32 1. Änderung „Weinberg“ der Stadt Kassel vom 27.08.2003 wird innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans aufgehoben.

##### 1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1, 5 und 15 BauGB, §11 BauNVO)

1.1 Fläche für den Gemeinbedarf (§9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB): Die Flächen für den Gemeinbedarf dienen der Zweckbestimmung Museum.

1.2 Im Baufenster Museum A darf die Geschossfläche gemäß § 20 BauNVO insgesamt 3.700 m<sup>2</sup>, im Baufenster Museum B insgesamt 3.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die Geschossfläche von Garagengeschossen gemäß §21a (1) BauNVO wird nicht auf die festgesetzte zulässige Geschossfläche angerechnet.

1.3 Im Baufenster Museum A darf die Gebäudehöhe 199,0 m ü. NHN. nicht überschreiten. Im Baufenster Museum B darf die Gebäudehöhe 192,0 m ü. NHN. nicht überschreiten.

1.4 Im Baufenster Museum B darf die Oberkante Bodenplatte des untersten Geschosses 176,8 m ü. NHN. nicht unterschreiten.

##### 2 Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

2.1 Auf den Flächen für Gemeinbedarf sind oberirdische Kfz-Stellplätze und Garagen nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Pkw-Stellplätze für Behinderte.

2.2 Auf der öffentlichen Grünfläche sind Kfz-Stellplätze nicht zulässig.

##### 3 Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 Abs. 2 BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen der Zweckbestimmung Parkanlage sind nach Maßgabe der öffentlichen Parkverwaltung zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln.

##### 4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§§1a und 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Fußwege in der öffentlichen Grünfläche sind mit wassergebundener Wegedecke auszuführen.

##### 5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5.1 Das Flurstück 178/2 ist im gekennzeichneten Bereich mit einem Leitungsrecht zugunsten der Städtischen Werke AG zu belasten.

5.2 Das Flurstück 178/2 ist am westlichen Rand des Geltungsbereiches mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Kassel zu belasten.

##### 6 Maßnahmen zur Minderung schädlicher Umwelteinflüsse (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB)

---

Die Verwendung fester fossiler Brennstoffe gemäß 1. BImSchV §3 (1) Nr. 1 bis 3a (Kohle, Koks, Torf) ist unzulässig.

- 7 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
  - 7.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten zu erhaltenden Bäume sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
  - 7.2 Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumpflanzungen sind mit standortgerechten einheimischen Laubbäumen 1. Ordnung (Stammumfang mind. 18-20, 3xv, mDb) auszuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

#### **Baurechtliche Festsetzungen gemäß § 81 Hessische Bauordnung i. V. mit §9 Abs. 4 BauGB**

- 8 Dächer und Fassaden (§ 81 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 5 HBO)
  - 8.1 Im Geltungsbereich sind mindestens 50% der Dachflächen vollflächig extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen davon sind Oberlichter. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 8 cm stark sein.
  - 8.2 Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig und müssen sich in die Gestaltung der Dächer bzw. Fassaden einfügen.
  - 8.3 Die Farbgestaltung der Fassadenflächen von Neubauten in den Flächen für den Gemeinbedarf soll sich in die Umgebung des Gartendenkmals Henschelgarten verträglich und zurückhaltend einfügen. Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Farb- und Materialkonzept der Gebäudeoberflächen vorzulegen und mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.
- 9 Stellplätze (§81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

Es sind keine Pkw-Stellplätze im Sinne von §1 und 2 der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel herzustellen. Ausgenommen hiervon sind Stellplätze für Behinderte.
- 10 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)
  - 10.1 Die Grundstücksfreiflächen sind in die angrenzende, durch weitläufige Rasenflächen sowie markante Einzelbäume geprägte Parkanlage zu integrieren. Kleinteilige Bepflanzungen sowie Einfriedungen jeglicher Art sind unzulässig.
  - 10.2 In den Flächen für Gemeinbedarf sind mindestens 70% der Grundstücksfreiflächen als Grünflächen (Vegetationsflächen) zu erhalten oder herzustellen und dauerhaft zu pflegen.
  - 10.3 Wege und ebenerdige, nicht überdachte Stellplätze sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann z.B. in Form von breitfugigem Pflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, wassergebundenen Decken. Ergänzend kann die Entwässerung der Flächen in angrenzende Pflanzflächen erfolgen.

---

## Hinweise

### Bombenabwurfgebiet:

Die Auswertung der beim Hessischen Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich der Geltungsbereich in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 4 m durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräumaßnahmen notwendig. Eine Kampfmittelnachsuche für den Bereich „Museum A“ ist bereits im Jahr 2007 erfolgt, da die Fläche bisher als gewerbliche Baufläche im Bebauungsplan Nr. I/32 festgesetzt war. Unterlagen hierzu liegen dem Liegenschaftsamt der Stadt Kassel vor. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, gegebenenfalls nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst, 64278 Darmstadt,  
[kmrnd@rpda.hessen.de](mailto:kmrnd@rpda.hessen.de).

### Elektro-Hauptversorgungsleitung:

Von der Ecke Weinbergstraße/Treppenanlage verlaufen über den östlichen Teil des Plangebiets Elektro-Hauptversorgungsleitungen in einem Schutzrohr DN 1200 bergab zur Frankfurter Straße. Es handelt sich dabei um eine 110-kV-Trasse, die nicht umgelegt werden kann und durch Gestattungsvertrag von 2007 zwischen der Stadt Kassel und den Städtischen Werken AG gesichert ist. Das Schutzrohr beginnt ca. 10 m südlich der Weinbergstraße und ca. 6 m westlich des WC-Häuschens und liegt mit seiner Oberkante auf ca. 179,65 m ü. NHN. Das Schutzrohr kann, soweit statische Beeinträchtigungen ausgeschlossen sind, überbaut werden. Vor dem Schutzrohr befinden sich die Kabelmuffen, zu denen der Zugang jederzeit gewährleistet sein muss.

### Heilquellenschutzgebiet:

Der Geltungsbereich befindet sich in der Schutzzone B2 gemäß der Verordnung zum „Heilquellenschutzgebiet für die staatlich anerkannte Heilquelle ‚TB Wilhelmshöhe 3‘ in der Gemarkung Wahlershausen der Stadt Kassel zugunsten der Thermalsolebad Kassel GmbH, Kassel“. In der Zone B2 sind Bohrungen, die tiefer als 50 m unter NHN in den Untergrund eindringen, genehmigungspflichtig.

### Kulturdenkmal:

Der Weinberg ist als Gartendenkmal gemäß §2 Abs. 1 HDSchG eingetragen (Denkmaltopografie "Stadt Kassel I" S. 103ff.). Die Gartentreppenanlage der ehemaligen Henschel-Villa, das Nebengebäude an der östlichen Ecke des Geltungsbereichs, sowie die Eiskeller und Bunker unter dem Weinberg sind Kulturdenkmäler gemäß §2 Abs. 1 HDSchG (Denkmaltopografie "Stadt Kassel II" S. 390ff). Das Kultur- und Gartendenkmal „7000 Eichen“ ist nicht betroffen.

### Stellplatzsatzung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen oder Garagen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder für das Gebiet der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.