

# 1. PLANZEICHEN UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

## 1.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**z.B.** maximale Grundflächen (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)  
**GR 200 m<sup>2</sup>** (siehe Planeintrag)

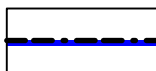
**z.B.** Maximal zulässige Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)  
**GH 247m ü.NN** Bezugspunkt für die max. Höhe baulicher Anlagen ist die im Planteil angegebene Höhe über NN (siehe Planeintrag)

Für den Gartenbetriebshof wird eine max. Gebäudehöhe von 247 m ü.NN festgesetzt.

### Nutzungsschablone

|               |             |
|---------------|-------------|
| Nutzungszweck |             |
| Grundfläche   | Gebäudehöhe |

## 1.2 Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

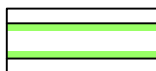


Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

## 1.3 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Öffentliche Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

**P**

Öffentlicher Parkplatz

Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

„Öffentlicher Parkplatz“ sind zulässig:

1. ca. 440 Pkw-Stellplätze (4,30 m x 2,50 m) in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (Rasenfugenpflaster);
2. ca. 8 asphaltierte Bus-Stellplätze;
3. max. 6,00 m breite, zu versiegelnde Fahrbahnen;
4. ein mind. 2,50 m breiter Grünstreifen/Pflanzstreifen zwischen den Parkplatzreihen;
5. mind. 45 Bäume (Hochstämme, Mindestqualität: 3xv, StU 16/18 cm) innerhalb der Grünstreifen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Baumarten sind den Pflanzlisten im Umweltbericht zu entnehmen. Die Anpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach der Fertigstellung der baulichen Anlagen abzuschließen.

**BZ**

Besucherzentrum (Historisches Stationsgebäude)

Der als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Besucherzentrum“ gekennzeichnete Bereich ist als repräsentativer Parkeingangsbereich herzustellen.



Historische Straße „Ochsenallee“

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Historische Straße Ochsenallee“ ist in ihrer Dimensionierung und Ausstattung zu erhalten.



Öffentlicher Fußweg



Straßenbahn



Einfahrt

#### 1.4 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:



Parkanlage

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind als naturnaher Landschaftspark zu erhalten und weiterzuentwickeln. Die innerhalb der Parkfläche verlaufenden Wege sind in luft- und wasser-durchlässigem Aufbau zu befestigen. Die Herstellung einer versiegelten Hauptfußwegeverbindung ist zulässig.

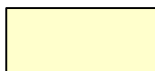


Innerhalb der mit **A** gekennzeichneten Fläche ist bei Großveranstaltungen das Abstellen von Kraftfahrzeugen zulässig. Die vorhandene Vegetationsdecke ist zu erhalten und bei Beschädigung wieder herzustellen. Befestigungen, auch temporärer Art, sind nicht zulässig.



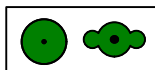
Innerhalb der mit **B** gekennzeichneten Fläche sind max. 16 Pkw-Stellplätze in wasser- luftdurchlässigem Aufbau (Rasenfugenpflaster) herzustellen. Die Zufahrt und Fahrbahn ist versiegelbar.

#### 1.5 Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)



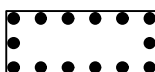
Landwirtschaftsfläche

#### 1.6 Flächen und Maßnahmen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)



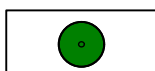
Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die im Plan als zu erhalten dargestellten Gehölze sind einschließlich ihres Wurzelbereiches vor schädigenden Einflüssen zu schützen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.



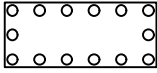
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Gehölze innerhalb dieser Flächen sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.



Anpflanzen von Bäumen

Die im Plan zeichnerisch dargestellten Bäume sind als Hochstamm in der Mindestqualität 3xv. mit Ballen, StU 16-18 (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

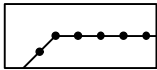
Innerhalb dieser Flächen sind zur Einbindung des Gartenbetriebshofes Bäume und Sträucher anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die Baum-/Straucharten sind den Pflanzlisten im Umweltbericht zu entnehmen. Die Anpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach der Fertigstellung der baulichen Anlagen abzuschließen.

### 1.7 Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

## 2. SONSTIGE PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

### 2.1 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

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

### 2.2 Niederschlags- / Oberflächenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das Niederschlags- / Oberflächenwasser der Parkplatzflächen ist über Einläufe einem Staukanal zuzuführen und anschließend in den nördlich vorhandenen städtischen Vorfluter ("Wasserfallgraben") einzuleiten. Eine Erdplanumsentwässerung ist vorzusehen. (Siehe Hinweise 6.5 und 6.9)

Sofern die Beschaffenheit des Bodens dies zulässt und wasserrechtliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, kann anfallendes Oberflächenwasser auch in die seitlichen Grünflächen bzw. Pflanzflächen eingeleitet werden.

## 3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO)

### 3.1 Dachform / Dachbegrünung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 HBO)

Als Dachform wird für den Gartenbetriebshof ein Flachdach festgesetzt.

Die Dachflächen sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu pflegen (Mindestaufbau von 5 cm durchwurzelfähigem Substrat).

### 3.2 Fassadengestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Die Ansichtsflächen der Materialboxen - an der Gebäudewestseite des Gartenbetriebshofes - sind aus gestalterischen Aspekten in die holzverkleidete Fassade des Hauptgebäudes zu integrieren.

## 4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)



### Landschaftsschutzgebiet der Stadt Kassel - Zone I

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes III/69 liegt innerhalb der Zone I des Landschaftsschutzgebietes der Stadt Kassel (Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in dem Landkreis Kassel im Regierungsbezirk Kassel - Landschaftsschutzgebiet „Stadt Kassel“ vom 29.06.2006). (siehe Hinweis Nr. 6.2)



### Kulturdenkmal - Einzeldenkmal

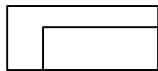
Die in der Planzeichnung mit **D** gekennzeichneten Gebäude sind in der Denkmalliste eingetragene Einzeldenkmale; sie unterliegen den Bestimmungen des Landesdenkmalschutzgesetzes. Bauliche Eingriffe wie auch eine Veränderung des Erscheinungsbildes bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung.



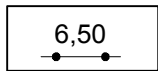
### Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes III/69 befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B1 - 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. Die für das Schutzgebiet geltenden Verbote sind zu beachten.

## 5. KENNZEICHNUNGEN



Vorhandene Gebäude



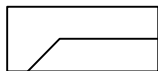
Vermaßung



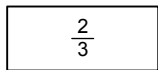
Gemarkungsgrenze



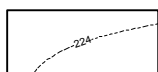
Flurgrenze



Flurstücksgrenze



Flurstücksnummer



Höhenlinie

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

## **6. HINWEISE**

### **6.1 Artenschutz**

Zur Vermeidung der Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 Abs.1 BNatSchG (Tötungsverbote) hat die Baufeldräumung entsprechend § 39 Abs. 5 BNatSchG nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zu erfolgen.

Vor der Fällung von Gehölzbeständen sind grundsätzlich Artenschutzuntersuchungen hinsichtlich Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Nester, Höhlen, Spalten etc. von Vögeln und Fledermäusen ) zwingend durchzuführen.

Fällgenehmigungen sind rechtzeitig einzuholen; für den Gartenbetriebshof beim Regierungspräsidium Kassel, Dez. 27.1 Naturschutz, Landschaftsplanung, Steinweg 6, 34117 Kassel, und für den Parkplatz Ochsenallee beim Umwelt- und Gartenamt, Untere Naturschutzbehörde, Bosestraße 15, 34121 Kassel.

### **6.2 Befreiung nach § 67 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. III/69 wird die bauliche Nutzung auf Flächen, die innerhalb einer Landschaftsschutzgebietsverordnung liegen, eröffnet. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Einzelentscheidung der Oberen Naturschutzbehörde, Regierungspräsidium Kassel, zur Befreiung von den Regelungen der Landschaftsschutzgebietsverordnung vor der Einreichung eines Bauantrages erforderlich ist. Die landschaftsschutzrechtliche Genehmigung nach der LSG-VO und die Eingriffsgenehmigung nach dem BNatSchG für den Umbau des Parkplatzes Ochsenallee erfolgt durch die Untere Naturschutzbehörde.

### **6.3 Bodendenkmäler**

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische und Paläontologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Kassel unverzüglich anzuzeigen (siehe § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz).

### **6.4 Bombenabwurfgebiet**

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. 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.

### **6.5 Niederschlagswasser**

Für die Versickerung bzw. Einleitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Ein entsprechender Antrag ist bei der Unteren Wasserbehörde, Stadt Kassel, Obere Karlsstraße 15, zu stellen. Planung und Umfang der vorzulegenden Antragsunterlagen sind vorher mit der Wasserbehörde abzustimmen.

### **6.6 Parkpflegewerk Park Wilhelmshöhe Kassel**

Die Empfehlungen des Parkpflegewerkes Park Wilhelmshöhe Kassel, Verwaltung der Staatlichen Schlösser und Gärten Hessen, 2007 sind zu beachten.

### **6.7 Stellplatzsatzung**

Anzahl, Größe und Gestaltung der erforderlichen Stellplätze und Garagen richten sich nach der Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder vom 01.03.2004 für das Gebiet der Stadt Kassel.

### **6.8 Telekommunikationsleitungen**

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG beim Ressort PTI 24, über die Lage informieren. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

### **6.9 Versickerungsfähigkeit des Baugrundes**

Im November 2012 wurde vom Büro *Erd-und Grundbau-Ingenieure Kratzenberg GmbH Berat.Ing. VBI, Kassel* für den Parkplatz Ochsenallee eine Baugrunderkundung, Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass eine Versickerung der Wässer bei Niederschlagsereignissen u.a. aufgrund schwach durchlässiger bis sehr schwach durchlässiger Böden nicht möglich ist.

### **6.10 "Kunstwerk 7000 Eichen"**

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

# RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) ) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 6 G. v. 08.04.2013 BGBl. I S. 734

Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830) zuletzt geändert 08.04.2013, Neufassung 17.05.2013

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I 2010 S.629), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.12.2012 (GVBl. S. 590).

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I 2011 S.46), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622).

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Dezember 2011 (GVBl. I S. 786).

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 62 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622).

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), in Kraft getreten am 24. Dezember 2010, geändert durch Artikel 62 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. S. 622).

Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz) in der Fassung vom 05. September 1986 (GVBl. I, S. 262), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 21.11.2012 (GVBl. S. 444).

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.

| <b>Verfahrensvermerke</b>  |  |
|--|--|
| <p>Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstehenden städtischen Kartenwerk durch Vermessung und Geoinformation der Stadt Kassel<br/>(Zuständigkeit nach § 15 (2) Nr. 3 HVGG).</p> <p>Kassel, 23.4.13</p> <p>Vermessung und Geoinformation</p> <p>.....gez. Wessel.....<br/>Vermessungsdirektor</p>  | <p>Aufgestellt,</p> <p>Kassel, 25.4.13</p> <p>Der Magistrat</p> <p>gez. Christof Nolda</p> <p>Stadtbaurat</p> <p>Stadtplanung, Bauaufsicht<br/>und Denkmalschutz</p> <p>gez. Spangenberg</p> <p>Ltd. Baudirektor</p>   |
| <p>Als Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 des BauGB am 27.05.2013.</p> <p>Kassel, 3.6.13</p> <p>Die Stadtverordnetenversammlung</p> <p>.....gez. Petra Friedrich.....<br/>Stadtverordnetenvorsteherin</p>   | <p>Öffentlich auszulegen in der Zeit vom 10.06.2013 bis einschließlich 12.07.2013.</p> <p>Kassel, 5.6.13</p> <p>Der Magistrat</p> <p>.....gez. Christof Nolda.....<br/>Stadtbaurat</p>   |
| <p>Hat öffentlich ausgelegt gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB vom 10.06.13 bis einschließlich 12.07.13. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 124 vom 01.06.2013.</p> <p>Kassel, 15.07.2013</p> <p>Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz</p> <p>.....gez. M. Lindemann.....<br/>Techn. Angestellter</p> | <p>Der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen wurde am ..... von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.</p> <p>Kassel,</p> <p>Die Stadtverordnetenversammlung</p> <p>.....<br/>Stadtverordnetenvorsteherin</p> |
| <p><b>AUSFERTIGUNG</b></p> <p>Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.</p> <p>Kassel,</p> <p>Der Magistrat</p> <p>.....<br/>Oberbürgermeister</p>   |  |
| <p>Der von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist, gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, ortsüblich bekannt zu machen.</p> <p>Kassel,</p> <p>Der Magistrat</p> <p>.....<br/>Oberbürgermeister</p>   | <p>Der Satzungsbeschluss wurde bekannt gemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. .... vom .....</p> <p>Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden.</p> <p>Kassel,</p> <p>Der Magistrat</p> <p>.....<br/>Stadtbaurat</p>           |