

Bebauungsplan Nr. V/51 „Universität Kassel – Campus Nord“ der Stadt Kassel

ANHANG: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Stand 23.10.2009

Nr.	Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB	Ermächtigung
	Planungsrechtliche Festsetzungen	§ 9 Abs. 1 BauGB und § 1 BauNVO
1	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1.1	Sondergebiete „Universität“ (SO 1-2)	§ 11 BauNVO
1.1.1	In den Sondergebieten SO 1 „Universität“ sind zulässig: <ul style="list-style-type: none"> • Anlagen und Einrichtungen der Universität Kassel und hochschulnaher Institutionen • Gebäude, Anlagen und Einrichtungen für die allgemeine und die berufliche Aus- und Fortbildung sowie für Tagungen und Kongresse • Forschungseinrichtungen, Labore und Werkstätten, die auch der Aus- und Fortbildung dienen • Handwerksbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, die in einem Zusammenhang zu den Hochschuleinrichtungen stehen • Gebäude und Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die auch von der Universität Kassel genutzt werden • Mensen und Cafeterien • Untergeordnete kleine Einzelhandelsbetriebe wie Kioske, die ausschließlich der Versorgung des Gebietes dienen 	

- Studentische Wohneinrichtungen, Wohnungen und Unterkünfte für Hochschulangehörige und Gäste
- Kindertagesstätten
- Stellplatzanlagen und Garagen für Hochschulangehörige, Studenten und Besucher

Erweiterungsflächen:

Die Bebauung des mit „Erweiterungsflächen“ gekennzeichneten Baufeldes im Sondergebiet **SO 1 „Universität“** ist erst nach der erfolgten Bebauung der anderen Baufelder zulässig.

1.1.2 Im Sondergebiet **SO 2 „Universität“** sind ausschließlich zulässig:

- Einrichtungen für studentisches Wohnen und studentische Arbeitsplätze

1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)

§ 4 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet **WA** sind von den gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen die nachfolgenden Nutzungen **nicht zulässig**:

- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe

2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ)

§ 19 und § 20 BauNVO

2.1.1 Die zulässige Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl ist in den einzelnen Baufeldern zeichnerisch festgesetzt.

2.1.2 Im **SO 1 „Universität“** sind Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme, Telekommunikationseinrichtungen und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, auch außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen ausnahmsweise zulässig.

§ 14 (2) BauNVO
i.V.m. § 23 (5)
BauNVO

2.2 Überschreitung der Baugrenzen

**§ 23 Abs. 3
BauNVO**

Eine Überschreitungen der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile ist im SO 1+2 und im WA auf maximal 20% der Gebäudelänge und bis zu einer Tiefe von maximal 2,00 m zulässig.

2.3 Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen

§ 20 BauNVO

2.3.1 Die zulässige Zahl der Vollgeschosse bzw. die zulässige Höhe baulicher Anlagen ist in den einzelnen Baufeldern zeichnerisch festgesetzt.

In dem mit StG gekennzeichneten Baufeld ist zusätzlich zu den festgesetzten Geschossezahlen ein Staffelgeschoss mit einer Höhe von maximal 5,00 m zulässig.

2.3.2 Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen um bis zu 3,00 m ist auf maximal 20% der Dachfläche ausnahmsweise zulässig, zwingende technische Gründe dies erfordern.

3 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen

**§ 9 Abs. 1 Nr. 21
BauGB**

Für den in der Planzeichnung eingetragenen Hauptsammelkanal wird ein Leitungsrecht mit einer Breite von 5,00 m festgesetzt. Die eingezeichneten Kontrollschächte müssen dauerhaft zugänglich und anfahrbar sein.

§ 31 Abs. 1 BauGB

4 Grünflächen Zweckbestimmung „Universität“

**§ 9 Abs. 1 Nr. 15
BauGB**

Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Universität“ sind hochschul-bezogene Freizeit- und Sportanlagen sowie der Anbau von Pflanzen für Forschung und Lehre und Versuchsfelder mit den erforderlichen Nebenanlagen zulässig.

5	Grundstücksfreiflächen	§ 9 (4) BauGB u. § 81 (1) Nr. 5 HBO
5.1	Die Grundstücksfreiflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Strauch- und Baumpflanzungen sind dabei zu mindestens 50% lt. Pflanzliste zu wählen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
5.2	Anpflanzung von Bäumen in der Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung „Universität“ Neu gepflanzte Bäume sind als Hochstämme, in dreimal verpflanzter Qualität, mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm zu wählen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
5.3	Erhaltung von Bäumen Die zeichnerisch als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
5.4	Ersatzpflanzungen Die Ersatzpflanzungen für die im SO 1 erfolgenden Baumfällungen der nach Baumschutzsatzung zu erhaltenden Bäume sind auf den Freiflächen des SO 1 nachzuweisen. Die Bäume sind als Hochstämme, in dreimal verpflanzter Qualität, mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm lt. Pflanzliste zu wählen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
5.5	Dachbegrünung Im Sondergebiet 1 „Universität“ sind mindestens 30 % der Dachflächen dauerhaft extensiv zu begrünen. Dabei ist ein Vegetationssubstrat mit einer Stärke von mindestens 8 cm aufzubringen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
5.6	Fläche für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung Abmessungen und Lage des festgesetzten Regenrückhaltebeckens können in Abhängigkeit zur Menge des anfallenden Oberflächenwassers variiert werden.	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

6 Pflanzliste

6.1 Großkronige Bäume

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Platanus x acerifolia	Platane
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platiphyllos	Sommerlinde
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Liquidambar styraciflua	Amberbaum

6.2 Kleinkronige Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus spec.	Zierapfel
Crataegus laevigata Paul's Scarlet'	Rotdorn
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

6.3 Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO

7.1 Dachgestaltung

In den mit FD gekennzeichneten Baufeldern sind ausschließlich flach geneigte Dachflächen bis 5° Dachneigung zulässig.

7.2 Gestaltung des Staffelgeschosses

Im dem mit StG gekennzeichneten Baufeld ist das zulässige Staffelgeschoss an allen Seiten mind. 2,00 m von den festgesetzten Baugrenzen bzw. Baulinien einzurücken.

8 Sonstige Festsetzungen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans werden die bisherigen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. V / 32A, und Nr. V / 32D teilweise und die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. V / 32C vollständig aufgehoben.

9 Hinweise

9.1 Städtebaulicher Vertrag

Für die Grundstücke der Universität Kassel wurde ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Kassel und dem Land Hessen abgeschlossen. Der städtebauliche Vertrag ist Bestandteil des Bebauungsplans.

9.2 Stellplatzsatzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Kassel in der jeweils aktuellen Fassung.

Danach ist je angefangene 6 Stellplätze zwischen diesen ein klimafester, orts- und landschaftstypischer Baum als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Gemäß § 2 der Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder vom 01.03.2004 wird die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze entweder über die Anlage I errechnet oder alternativ dazu kann auch eine davon abweichende Festsetzung im Bebauungsplan getroffen werden. Für den Bebauungsplan Nr. V / 51 „Universität Kassel-Campus Nord“ wurde in Kooperation mit der Universität und dem Land Hessen eine von der Anlage I abweichende Anzahl von zu errichtenden Stellplätzen ermittelt und festgelegt. Die Ermittlung und zeitliche Umsetzung ist Bestandteil des städtebaulichen Vertrags.

9.3 Gestaltungsempfehlung

Für die Erweiterung der Universität Kassel besteht eine Gestaltungsempfehlung.

9.4 Baumschutzsatzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel in der jeweils aktuellen Fassung.

9.5 Landschaftsschutzgebiet (LSG)

Der nördliche Teil des Bachlaufs der Ahna mit angrenzenden Grünflächen befindet sich innerhalb des LSG Stadt Kassel, Zone I.

9.6 Beuys-Bäume

Entlang der Moritzstraße befinden sich 2 zeichnerisch festgesetzte Rosskastanien (*Aesculus hippocastanum*), die im Rahmen der Documenta-Aktion „7000 Eichen“ gepflanzt wurden und nach Hessischem Denkmalschutzgesetz als Kultur- und Gartendenkmal geschützt sind. Diese „Beuys-Bäume“ sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

9.7 Flächen für die Feuerwehr, Löschwasserversorgung

Die hessische Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ (Fassung Juli 1998) ist anzuwenden.

Die Löschwasserversorgung ist nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 zu planen.

9.8 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich mehrere Einzelkulturdenkmäler, die in die hessische Denkmalschutzliste eingetragen sind. Diese sind zeichnerisch gekennzeichnet. Bei geplanten Maßnahmen an Einzelkulturdenkmälern oder im direkten Umfeld ist vorab die Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Bodenfunde sind gem. § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie und Paläontologie, Marburg oder an die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Kassel zu richten.

9.9 Grundwassermessstellen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die zeichnerisch gekennzeichneten Grundwassermessstellen vorhanden. Im Zuge von Baumaßnahmen ist die Gefahr von Schadstoffeinträgen in diesem Bereich auszuschließen.

Die Grundwassermessstellen werden entsprechend dem Fortschritt der Planungen der Hochbauten neu festgelegt bzw. können ggf. entfallen.

9.10 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich in den zeichnerisch dargestellten Bereichen Altlastenverdachtsflächen.

Das Plangebiet liegt in einem seit langer Zeit gewerblich genutzten Bereich. Bei Baumaßnahmen oder Eingriffen in den Boden ist im gesamten Geltungsbereich grundsätzlich mit verunreinigtem Bodenaushub zu rechnen. Dieser ist zu untersuchen, regelgerecht zu verwerten bzw. fachgerecht zu entsorgen.

Auffällige Bodenveränderungen sind an das Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.5, oder an das Umwelt- und Gartenamt der Stadt Kassel zu melden.

9.11 Bombenabwurfgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet. In den Bereichen, in denen nach dem zweiten Weltkrieg keine bodeneingreifenden Baumaßnahmen mit mind. 4 Metern Tiefe durchgeführt wurden, ist vor Beginn von Bauarbeiten eine systematische Überprüfung der Grundstücksflächen erforderlich.

9.12 Umgang mit Niederschlagswasser

Die in den Hauptsammelkanal einzuleitende Abwassermenge und ergänzende Rückhaltesysteme sind mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

9.13 Abwassersatzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Abwassersatzung der Stadt Kassel in der jeweils aktuellen Fassung.

9.14 Wärmepumpen

Die Installation von Wärmepumpen ist gem. § 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 71 Hessisches Wassergesetz (HWG) erlaubnispflichtig.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch - **BauGB** i. d. F. d. B. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

Baunutzungsverordnung - **BauNVO** i. d. F. d. B. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung - **PlanzV** vom 18.12. 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG** in der Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.12.2007

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung – **UVPG** i. d. F. d. B. vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757), zuletzt geändert am 23.10.2007 (BGBl. I S. 2470)

Hessische Bauordnung - **HBO** i. d. F. d. B. vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. I S. 662f.)

Hessisches Naturschutzgesetz - **HENatG** in der Fassung vom 04.12.2006 (GVBl. I S. 619)

Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler - **DenkmalSchG** in der Fassung vom 05.09.1986 (GVBl. I S. 262, 270)

Hessisches Wassergesetz - **HWG** vom 06.05.2005 (GVBl. I S. 305)