



Vermessung und Geoinformation  
 Kartengrundlage:  
 Auszug aus der Stadtgrundkarte M. 1:500  
 Projekt: Bebauungsplan III/15 "Döncheweg"  
 6231\AutoCAD\An\_6318\Plan\_III-15\_Döncheweg  
 Bestand02.dwg 23.02.2006

Gem. Wahlershausen  
 Flur 14

MI 2 A: VII  
 B: III  
 0,6 2,0  
 g  
 A: OK 26,50 m

MI 1 III  
 0,6 1,2  
 o

WA II  
 0,25 0,5  
 o

**Festsetzungen nach Planzeichenverordnung**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)
- Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- offene Bauweise
- geschlossene Bauweise
- GRZ, Grundflächenzahl
- GFZ, Geschossflächenzahl
- Baugrenze
- Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
- maximale Gebäudehöhe
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- Erhalt von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)
- Anpflanzung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
- Dachbegrünung
- Fassadenbegrünung (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
- Straßenverkehrsfläche
- öffentliche Grünfläche
- Markierung von Lärmabschnitten an Gebäudefronten, in denen passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind
- Einfahrt / Ausfahrt
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

**Hinweise und nachrichtliche Übernahme**

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Gebäudebestand
- abzubrechende Gebäude
- Höhenlinie
- Baum
- Böschung
- Stützmauer

**Hinweise:**  
 Schalltechnische Gutachten:  
 Es liegt eine schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan III/15 vom Ingenieurbüro Prof. Dr.-Ing. Beckenbauer vor.

**Abwassersatzung:**  
 Für die Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken gilt die Abwassersatzung der Stadt Kassel. Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung wird von der Unteren Wasserbehörde erteilt.

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

**Baumstutzsatzung:**  
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.

**Bodendenkmale:**  
 Treten bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und sonstige Funde (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelette etc.) zutage, so ist gemäß §§ 19 und 20 Denkmalschutzgesetz des Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte, Außenstelle Marburg, Ketzlerbach 11, 35037 Marburg, unverzüglich zu informieren. Die Arbeiten sind vorübergehend einzustellen.

**Schutz des Mutterbodens:**  
 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 Verwitterung oder Vergeudung zu schützen.

**Rechtsgrundlagen:**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 21.09.1990, zuletzt geändert 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)
- Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz in der Fassung vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HENatSchG) in der Fassung vom 20.12.1993, zuletzt geändert am 18.06.2002 (GVBl. I S. 364)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. 1992 I S. 534), zuletzt geändert 17.10.1996 (GVBl. I S. 454)
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 18.06.2002, zuletzt geändert am 28.09.2005
- Hessische Garagenverordnung (GaV) in der Fassung vom 16.11.1995
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 14.05.1990, zuletzt geändert 06.01.2004 (BGBl. I S. 2, 15)

**Festsetzungen durch Text**

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. mit BauNVO)																										
<b>0 Allgemeines</b> Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. III 9, rechtsverbindlich seit 16.7.1971, werden im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes aufgehoben.	6.4	Die Geräuschabstrahlung von Lüftungs- und Kühlanlagen bzw. deren Zu- und Fortluftöffnung auf dem Dach darf bei einem ununterbrochenen Betrieb während der gesamten ungünstigen Nachtstunden den Schalleistungspegel von 80 dB (A) nicht überschreiten.																								
<b>1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 1 bis 15 BauNVO)</b>	6.5	Zum passiven Schutz vor Schallimmissionen sind an den durch 'L1' bis 'L6' gekennzeichneten Gebäudefronten bauliche Maßnahmen vorzusehen, die der DIN 4109 entsprechen.																								
<b>1.1 Mischgebiet, (MI 1 und MI 2, § 6 BauNVO)</b> Im MI sind Tankstellen, Kfz-Waschanlagen sowie Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht zulässig.	6.6	Die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen (Wände und Dächer, einschließlich Fenster) müssen mindestens folgende resultierende Schalldämm-Maße erreichen: <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <tr><th>Baugebiet</th><th>Abschnitt</th><th>Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)</th><th>Schalldämm-Maß erf. R'w des Aufenthaltsräume</th></tr> <tr><td>MI 2, MI 1</td><td>L1 - L2</td><td>68 dB(A)</td><td>40</td></tr> <tr><td>MI 2, MI 1</td><td>L2 - L3</td><td>75 dB(A)</td><td>45</td></tr> <tr><td>MI 2</td><td>L3 - L4</td><td>77 dB(A)</td><td>50</td></tr> <tr><td>MI 2</td><td>L4 - L5</td><td>73 dB(A)</td><td>45</td></tr> <tr><td>MI 2</td><td>L5 - L6</td><td>68 dB(A)</td><td>40</td></tr> </table>	Baugebiet	Abschnitt	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Schalldämm-Maß erf. R'w des Aufenthaltsräume	MI 2, MI 1	L1 - L2	68 dB(A)	40	MI 2, MI 1	L2 - L3	75 dB(A)	45	MI 2	L3 - L4	77 dB(A)	50	MI 2	L4 - L5	73 dB(A)	45	MI 2	L5 - L6	68 dB(A)	40
Baugebiet	Abschnitt	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Schalldämm-Maß erf. R'w des Aufenthaltsräume																							
MI 2, MI 1	L1 - L2	68 dB(A)	40																							
MI 2, MI 1	L2 - L3	75 dB(A)	45																							
MI 2	L3 - L4	77 dB(A)	50																							
MI 2	L4 - L5	73 dB(A)	45																							
MI 2	L5 - L6	68 dB(A)	40																							
<b>1.2 Allgemeines Wohngebiet, WA (§ 4 BauNVO)</b> Im WA sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch nicht ausnahmsweise zulässig.	6.7	Das Schalldämm-Maß R'w der Außenwände ist in Abhängigkeit des Fensterflächenanteils nach DIN 4109 zu ermitteln. Für Dächer und Dachschichten von ausgebauten Dachräumen gelten die gleichen Anforderungen an die Luftschalldämmung. Dauerlüftungseinrichtungen und Rolllädenkästen sind bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes zu berücksichtigen.																								
<b>2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 1 bis 21a BauNVO)</b>	6.8	Für eine ausreichende Belüftung von Schlafräumen bei geschlossenen Fenstern und Türen ist zu sorgen. Dabei ist zu gewährleisten, dass die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird.																								
<b>2.1</b> Soweit keine absolute Bezugshöhe angegeben ist, wird das gemittelte natürliche Geländeniveau an der Seite der Hauptschließung des jeweiligen Gebäudes oder Gebäudeteiles im Baufenster die Bezugshöhe.	6.9	Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung der Lärmschutzmaßnahmen hat nach DIN 4109 zu erfolgen, bevor die Räume in Gebrauch genommen werden.																								
<b>2.2</b> Staffelgeschosse müssen, soweit nicht anders angegeben, mindestens 1 m hinter die darunterliegende Außenwand zurückspringen.	7	<b>Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Strüchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)</b>																								
<b>2.3</b> Im Baufenster A des MI 2 sind über die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse hinaus keine Dach- oder Staffelgeschosse zulässig.	7.1	Die als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang durch gleichwertige standortgerechte Neupflanzungen zu ersetzen.																								
<b>2.4</b> Für die Gebäudehöhe (OK) im MI 2, Baufenster A gilt folgende Bezugshöhe: 274,30 m ü. NN	7.2	Neu zu pflanzende Bäume sind als Hochstämme zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die zeichnerisch festgesetzten Bäume können bei Neupflanzung innerhalb der Reihe verschoben werden.																								
<b>3 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)</b>	<b>8</b>	<b>Dächer (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)</b>																								
<b>3.1</b> PKW-Stellplätze sind in Gebäuden oberhalb des Erdgeschosses nicht zulässig.	8.1	Im MI 2 sind 70% der Dachflächen bis zu einem Neigungswinkel von 15° mindestens extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Vegetationsstragschicht (durchwurzelbare Schicht) muss mindestens 10 cm stark sein.																								
<b>4 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§§ 1a und 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)</b>	8.2	Dächer von Nebenanlagen und Garagen sind vollflächig mindestens extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Schichtdicke muss mindestens 8 cm betragen.																								
<b>4.1</b> Die zu befestigenden Grundstücksflächen sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann z.B. in Form von wassergebundenen Decken, Pflasterbelägen mit Dränfugen, Schotterterrassen. Ergänzend dazu kann die Entwässerung der Flächen in angrenzende Pflanzflächen erfolgen. Flächen, auf denen wasser- und umweltgefährdende Stoffe gelagert werden oder Flächen, die eine andere Befestigungsart notwendig machen sind davon ausgenommen.	8.3	Notwendige Fensteröffnungen in der Dachfläche, Flucht- und Rettungswege und Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind davon ausgenommen.																								
<b>5 Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)</b>	8.4	Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig.																								
<b>5.1</b> Im Bereich der Flurstücke 9/42 und 4/5 ist ein öffentlicher Entwässerungskanal geplant, der durch Leitungsrecht zu sichern ist. Der vorhandene Entwässerungskanal auf dem Flurstück 4/14 soll dahin verlegt werden.	9	<b>Fassadenbegrünung (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)</b>																								
<b>6 Maßnahmen zur Minderung schädlicher Umwelteinflüsse (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB)</b>	9.1	Im MI 2 ist mindestens 30% der so gekennzeichneten Außenwandfläche der Hotelverlängerung mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.																								
<b>6.1</b> Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für Neubauvorhaben und Ersatzinvestitionen nur mit Erdgas oder Heizöl EL betriebene Niedrigtemperatur-Feuerungsanlagen bzw. Feuerungsanlagen mit Brennwertnutzung zugelassen, die den aktuellen Forderungen des Umweltzeichens "Blauer Engel" genügen, sofern kein Anschluss an das Fernwärmenetz erfolgt.	10	<b>Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HBO)</b>																								
<b>6.2</b> Anlagen, die unter die "Verordnung zur Emissionsbegrenzung von leichtflüchtigen halogenierten organischen Verbindungen" (2. BImSchV) fallen, sind nicht zulässig.	10.1	Im MI dürfen Werbeanlagen die Traufen der Gebäude nicht überragen.																								
<b>6.3</b> Die Anlieferung für das MI 2 über den Stüchweg des Döncheweges darf nur mit Lkw s 7,5 to in den Tagstunden von 07.00 - 20.00 Uhr erfolgen.																										

**11 Gestaltung der Grundstücksflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**  
 11.1 Von den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mindestens 50% als Grünflächen (Vegetationsflächen) herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Hierbei sind zusammenhängende Grünflächen anzustreben.

Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstehenden städtischen Kartenwerk durch Vermessung und Geoinformation. (Verm.St. nach § 15 Abs. 1 Nr. 3 Hess. Verm. G.) Kassel, den 06.09.2006	Aufgestellt. Kassel, den 07.09.2006
Vermessung und Geoinformation Vermessungsdirektor	Der Magistrat Planungsamt Stadtbaurat Baudirektor
Als Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuches am 13.11.2006 Kassel, den 20.11.2006	Öffentlich auszulegen in der Zeit vom 11.12.2006 bis einschließlich 19.01.2007 Kassel, den 30.11.2006
Die Stadtverordnetenversammlung Stadtverordnetenvorsteher	Der Magistrat Stadtbaurat
Hat öffentlich ausgelegt gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 Baugesetzbuch vom 11.12.2006 bis einschließlich 19.01.2007. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden beauftragt in der Stadttaugabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 278 vom 29.11.2006 Kassel, den 22.01.2007	Als Satzung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 Baugesetzbuch am 10.12.2007 Kassel, den 14.01.2008
Planungsamt Techn. Angestellter	Die Stadtverordnetenversammlung Stadtverordnetenvorsteher
Der von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) ortsüblich bekanntzumachen. Kassel, den 17.01.2008	Der Satzungsbeschluss wurde bekanntgemacht in der Stadttaugabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 26 vom 31.01.2008 Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden. Kassel, den 31.01.2008
Der Magistrat Oberbürgermeister	Der Magistrat Stadtbaurat



STADT KASSEL  
 documenta-Stadt

# Bebauungsplan III / 15 "Döncheweg"

PLANUNGSSTUFE	MASSSTAB	DATUM
Entwurf	1 : 500	Juli 2006
GEZEICHNET	BLATTGRÖSSE	DATENERFÜLLUNG
ak, kk	78,0 x 65,4	ArchICAD 6.5
PLANUNG	III / 15	
Köpping Architektur+Planung • 34125 Kassel Wallstraße 2 B • Tel. 0561 / 57 999-24 Fax -25 arch.koepping@t-online.de		