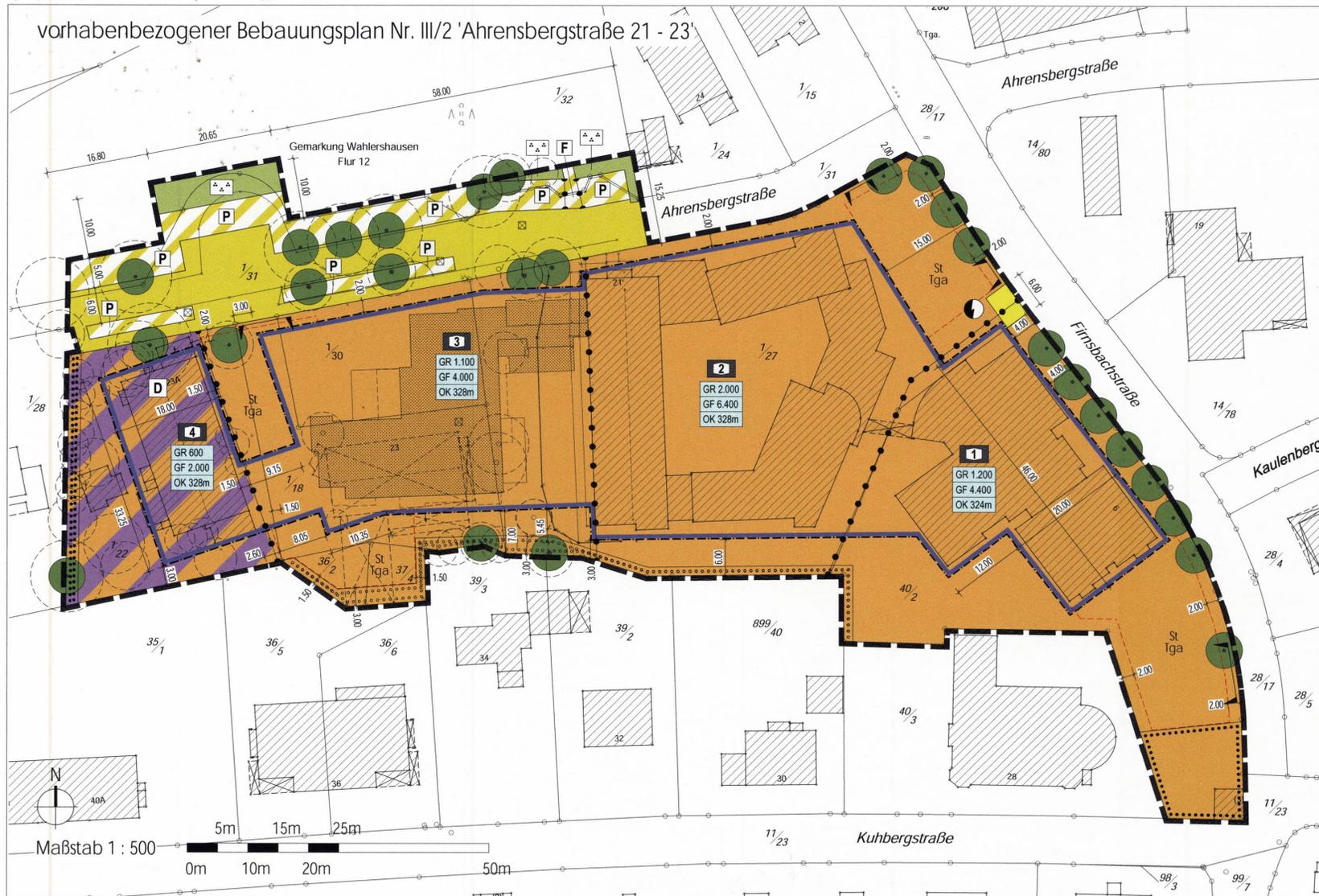


vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. III/2 'Ahrensbergstraße 21 - 23'



Zeichnerische Festsetzungen

- Legende nach PlanZVO
- Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - 1-3** Alten- und Pflegeheim Teilflächen 1 - 3 (vgl. textl. Festsetzung Nr. 1.1 - 1.2)
 - 4** Einrichtung für den Katastrophenschutz > Perspektive: Alten- und Pflegeheim Teilfläche 4 (vgl. textl. Festsetzung Nr. 1.3)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - GR 1.100** Nutzungsschablone mit Angabe GR = max. zulässige Gebäudegrundfläche GF = max. zulässige Geschossfläche OK = max. zulässige Gebäudehöhe für die jeweils bezeichnete Teilfläche
 - GR 1.100** maximal zulässige Gebäudegrundfläche in m² (§ 16 und 19 BauNVO)
 - GF 4.000** maximal zulässige Geschossfläche in m² (§ 16 und 20 BauNVO)
 - OK 328** maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern über NN (§ 16 und 18 BauNVO)
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO)**
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
 - St Tga** Fläche für oberirdische Pkw-Stellplätze und/oder Tiefgaragenstellplätze
 - Zufahrtsbereiche**
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - Straßenverkehrsflächen
 - F** öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung 'Fußweg'
 - P** öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung 'Stellplätze'
 - Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**
 - Fläche für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung: Trafostation
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
 - öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Parkanlage
 - Bäume und Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - zu erhaltende Bäume
 - Hinweise**
 - vorhandene Gebäude
 - Kulturdenkmal nach HDSchG
 - Abbruch vorhandene Gebäude
 - Grundfläche des geplanten Gebäudes (EG) 1. Bauabschnitt
 - Maßkette, Angaben in Meter
 - Kronendurchmesser markanter Einzelbäume
 - Flurstücksnummer
 - Flurstücksgrenze

Verfahrensvermerke

Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstehenden städtischen Kartenwerk durch Vermessungsbüro Buck (Zuständigkeit nach § 15 Abs. 2 Nr. 1 HVVG)	Aufgestellt, Kassel, 26.01.2011 Der Magistrat, gez. J. Lohse, Stadtrat
Kassel, Vermessungsbüro Buck, gez. Buck, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	Kassel, 26.01.2011 Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz, gez. Spangenberg, LtD. Baudirektor
Als Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB am 07.02.2011.	Öffentlich auslegen in der Zeit vom 07.03.2011 bis einschließlich 08.04.2011, Kassel, 02.03.2011 Der Magistrat, gez. J. Lohse, Stadtrat
Kassel, 16.02.2011 Die Stadtverordnetenversammlung, gez. H. Jordan, Stadtverordnetenvorsteher	Kassel, 02.03.2011 Der Magistrat, gez. J. Lohse, Stadtrat
Hat öffentlich auslegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB vom 07.03.2011 bis einschließlich 08.04.2011. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekanntgemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 48 vom 26.02.2011.	Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auslegen in der Zeit vom 16.06.2011 bis einschließlich 01.07.2011, Kassel, 09.06.2011 Der Magistrat, gez. Lindenmann, Stadtrat
Kassel, 18.04.2011 Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz, gez. Lindenmann, Technischer Angestellter	Der Inhalt dieses Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen wurde am 12.16.2011, von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Kassel, 16.06.2011 Der Magistrat, gez. Lindenmann, Stadtverordnetenvorsteher
Hat erneut öffentlich auslegen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 16.06.2011 bis einschließlich 01.07.2011. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekanntgemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 132 vom 09.06.2011.	Kassel, 19.12.2011 Der Magistrat, Oberbürgermeister
Kassel, 04.07.2011 Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz, gez. Lindenmann, Technischer Angestellter	Der Satzungsbeschluss wurde bekanntgemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 8, vom 10.01.2012. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden. Kassel, 13.01.2012 Der Magistrat, gez. Lindenmann, Stadtrat



documenta-Stadt
Magistrat der Stadt Kassel
Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz



vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. III / 2
'Ahrensbergstraße 21 - 23'
Entwurf - Stand 25. Mai 2011
Maßstab 1 : 500

Bearbeitung:
BAS Büro für Architektur und Stadtplanung
Holger Möller, Dipl.-Ing., Architekt, Stadtplaner und Städtebauarchitekt
Querallee 43, 34119 Kassel
Tel.: 0561 / 788070, Fax: 0561 / 710405, mail@bas-kassel.de

Textliche Festsetzungen nach BauGB

- Art der baulichen Nutzung**
 - Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen mit dem einzigen Zusatz 'Alten- und Pflegeheim' sind ausschließlich Einrichtungen und Nutzungen zulässig, die der Zweckbestimmung 'Alten- und Pflegeheim' dienen bzw. zuzuordnen sind. Hierzu gehören insbesondere folgende Nutzungen:
 - Wohnungszweck
 - Büro- und Geschäftsräume
 - Veranstaltungs- und Gemeinschaftsräume
 - Versorgungseinrichtungen, die dem täglichen Bedarf dienen
 - Für die nach 1.1 zulässigen mobilen Serviceeinrichtungen gilt eine Begrenzung der (dienstlichen) Einsatzfahrzeuge: Die Summe aller Einsatzfahrzeuge darf 20 Kfz nicht überschreiten.
 - Die zeichnerisch festgesetzten Flächen mit dem Zusatz 'Einrichtungen für den Katastrophenschutz - Perspektive: Alten- und Pflegeheim' dienen der Unterbringung von Einrichtungen in Zusammenhang mit dem zivilen Katastrophenschutz. Darüber hinaus sind ausschließlich Einrichtungen und Nutzungen zulässig, die - entsprechend 1.1 - der Zweckbestimmung 'Alten- und Pflegeheim' dienen bzw. zuzuordnen sind. Auf die Nutzung 'Einrichtung für den Katastrophenschutz' folgt die Nutzung 'Alten- und Pflegeheim'. Wenn die Flächen nicht mehr für den Katastrophenschutz beansprucht werden, richtet sich die Zulässigkeit von Nutzungen nach 1.1.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Die Grundfläche der Hauptgebäude darf
 - in der Teilfläche 1 insgesamt 1.200 m² und
 - in der Teilfläche 2 insgesamt 2.000 m² und
 - in der Teilfläche 3 insgesamt 1.100 m² und
 - in der Teilfläche 4 insgesamt 600 m² nicht überschreiten.
 Die maximale Grundfläche für die sonstigen befestigten Flächen (wie Zufahrten, Stellplätze, Außenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) darf entsprechend § 19 (4) Satz 3 BauNVO in der Teilfläche 3 insgesamt 900 m² nicht überschreiten.
 - Die Vollgeschosshöhe der Hauptgebäude darf
 - in der Teilfläche 1 insgesamt 4,00 m und
 - in der Teilfläche 2 insgesamt 6,00 m und
 - in der Teilfläche 3 insgesamt 4,00 m und
 - in der Teilfläche 4 insgesamt 2,00 m nicht überschreiten.
 - Die maximale Höhe der Gebäude (OK) beträgt
 - für Teilfläche 1 (Flinsbachstraße 6) 324 m üNNH,
 - für Teilfläche 2 (Ahrensbergstraße 21) 328 m üNNH,
 - für Teilfläche 3 (Ahrensbergstraße 23) 328 m üNNH,
 - für Teilfläche 4 (Ahrensbergstraße 23a) 328 m üNNH.
 Von den in Satz 1 genannten Höhenbeschränkungen sind untergeordnete Bauteile wie z.B. Schornsteine, Abluftanlagen etc. ausgenommen.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**
 - Die zeichnerisch durch die Baugrenzen festgesetzten Baufelder dürfen durch untergeordnete Bauteile wie z.B. Balkone, Vordächer um bis zu 1,50 m überschritten werden.
- Stellplätze und Garagen**
 - Oberirdische Stellplätze - auch überdachte Stellplätze (Carpors) - und Tiefgaragenstellplätze sind ausschließlich innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Baufelder sowie innerhalb der als Flächen für Stellplätze / Tiefgaragenstellplätze zeichnerisch ausgewiesenen Teilflächen zulässig.
 - Oberirdische Garagen sind nicht zulässig.

Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung nach § 81 Hessischer Bauordnung

- Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen - § 81 (1) Nr. 3 HBO**
 - Zur Einfriedung der Grundstücke sind an den den öffentlichen Straßenraum zugewandten Grenzen ausschließlich folgende Bauweisen - auch in Kombination - zulässig:
 - Mauern
 - lebende Hecken der unter 7.2 genannten Arten
 - Holz-Staketenzäune mit senkrechter Gliederung
 Zur Einfriedung der Grundstücke sind an den nicht in Satz 1 genannten Grenzen ausschließlich folgende Bauweisen zulässig:
 - lebende Hecken der unter 7.2 genannten Arten
 - Holz-Staketenzäune mit senkrechter Gliederung
 - Maschendrahtzäune nur in Verbindung mit lebenden Hecken
 Die maximale Höhe von Einfriedungen beträgt 1,50 m.
 - Wenn die topografischen Verhältnisse es erfordern, kann von den in 8.1 und 8.2 genannten Vorgaben für die Gestaltung abgewichen werden.
- Stellplätze - § 81 (1) Nr. 4 HBO**
 - Die Flächen der Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Pflasterung mit mindestens 15 % Fuganteil, Schotterrasen, wassergebundene Decke o.ä.) als teilversiegelte Flächen herzustellen. Hiervon ausgenommen sind Stellplatzflächen in Bauwerken und die Stellplatzflächen, die wegen ihrer funktionalen Erfordernisse (z.B. rollstuhlgerecht) einen höheren Versiegelungsgrad erfordern.
 - Die unbelästigten Flächen im Bereich von Stellplätzen sind mit einer extensiven Wiesensensatz zu besetzen und extensiv zu unterhalten. Die Baumstansorte sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 4 m² zu versehen. Abweichungen aufgrund örtlich entgegenstehender Bedingungen können ausnahmsweise zugelassen werden. Einzelne Baumstansorten sind vor dem Befahren zu schützen.
 - Zur Gliederung und Eingrünung der Parkplätze ist je 6 Stellplätze 1 standortgerechter Baum I. oder II. Ordnung zwischen den einzelnen Stellplätzen oder an deren Rand zu pflanzen. Zeichnerisch festgesetzte Bäume können hierauf angerechnet werden. Als Pflanzmaterial sind standortgerechte heimische Laubgehölze der unter 7.2 genannten Arten mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm zu verwenden. Beim Ausfall von Gehölzen sind diese entsprechend nachzupflanzen.
- Dachbegrenzung - § 81 (1) Nr. 5 HBO**
 - Flachdächer und flach geneigte Dächer sind mit einer extensiven Begrünung zu versehen, die dauerhaft zu erhalten ist. Ausgenommen sind die Dachflächenanteile, die für Anlagen zur Ausnutzung von Sonnenenergie genutzt werden.
- Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksflächen - § 81 (1) Nr. 5 HBO**
 - Mindestens 50 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist gärtnerisch zu gestalten. Innerhalb der privaten Grundstücksflächen sind Fußwege nur in wasser-durchlässiger Bauweise (Pflasterung mit mindestens 15 % Fuganteil, Schotterrasen, wassergebundene Decke o.ä.) als teilversiegelte Flächen herzustellen. Hiervon ausgenommen sind Flächen, die wegen ihrer funktionalen Erfordernisse (z.B. rollstuhlgerecht) einen höheren Versiegelungsgrad erfordern oder und wegen ihrer Nutzung eine potenzielle Gefährdung für Boden, Natur und Landschaft darstellen.
 - Die auf den privaten Grundstücken liegenden Flächen für die Aufnahme von Mülltonnen sind durch bauliche oder gärtnerische Maßnahmen so zu gestalten, dass sie vom öffentlichen Straßenraum nicht direkt einsehbar sind.
 - Innerhalb des Geltungsbereiches sind ausschließlich standortgerechte heimische Laubgehölze zulässig. Neben allen heimischen Obstbaumarten sind die unter 7.2 genannten Arten zu verwenden.

Hinweise

- Für den Geltungsbereich gilt die Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- Für den Geltungsbereich gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel (Baumschutzsatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung. Sollten bei Erdarbeiten organoleptische Auffälligkeiten auftreten, ist unverzüglich die zuständige Behörde zu informieren. Gegebenenfalls sind entsprechende Bodenuntersuchungen zu veranlassen und/oder entsprechende Maßnahmen zur Behandlung des Bodens einzuleiten.
- Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B1 - innere Zone - des mit Verordnung vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006, S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle 'TB Wilhelmshöhe 3'.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585).
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 11.08.2010 (BGBl. I, S. 1163).
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26.09.2002 (BGBl. I, S. 1163) m.W.V. 18.08.2010.
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I, S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.11.2010 (GVBl. I, S. 429).
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010, verkündet als Art. 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629).
- Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler (HDSchG) in der Fassung vom 05.09.1986 (GVBl. I, S. 262), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.03.2010 (GVBl. I, S. 72, 80).