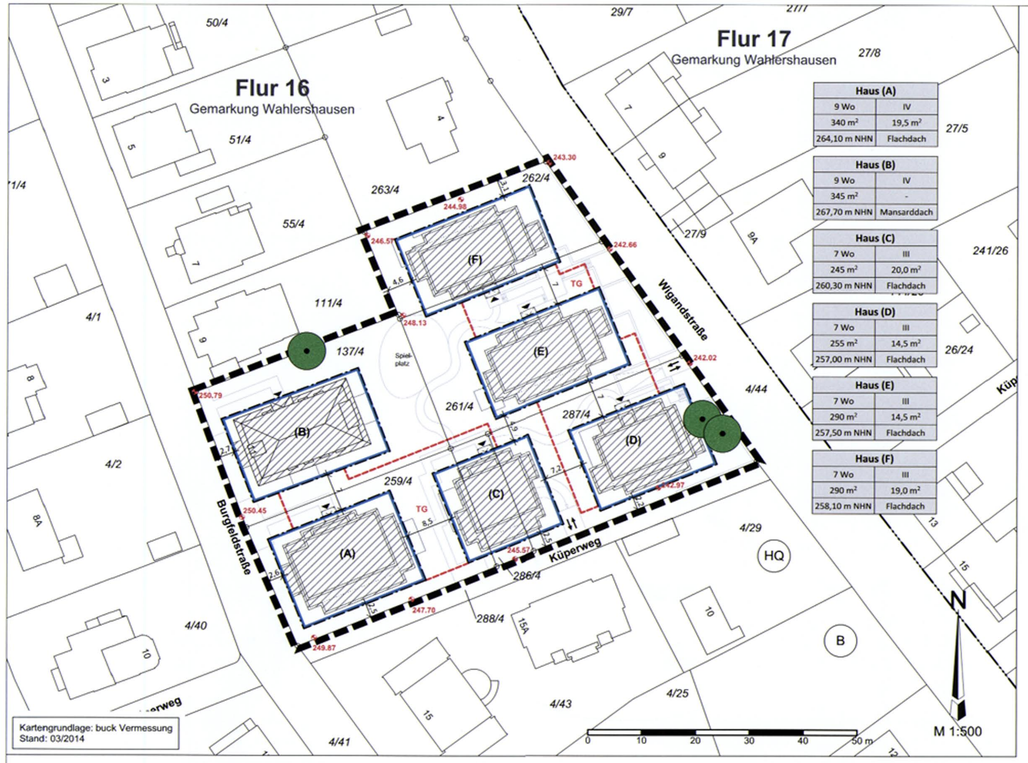


Haus (A)	
9 Wo	IV
340 m²	19,5 m³
264,10 m NHN	Flachdach

Haus (B)	
9 Wo	IV
345 m²	-
267,70 m NHN	Mansarddach

Haus (C)	
7 Wo	III
245 m²	20,0 m³
260,30 m NHN	Flachdach

Haus (D)	
7 Wo	III
255 m²	14,5 m³
257,00 m NHN	Flachdach

Haus (E)	
7 Wo	III
290 m²	14,5 m³
257,50 m NHN	Flachdach

Haus (F)	
7 Wo	III
290 m²	19,0 m³
258,10 m NHN	Flachdach

A. PLANZEICHENERKLÄRUNG

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 12 ABS. 3 BAUGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
- (A) - (F) Wohngebäude
- GR 1 Maximale Grundfläche für Gebäude
- GR 2 Maximale Grundfläche für Terrassen
- z.B. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GH Gebäudehöhe Meter in über Normalhöhennull (NHN)
- Baugrenze
- zu erhaltender Laubbaum
- TG Umgrenzung der Flächen für Tiefgaragen
- Ein-/Ausfahrtsbereich Tiefgarage

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 261/4 Flurstücksnummer
- 243.30 Höhenbezugspunkt (Bestand in Meter über NHN)
- 2,5 Vermaßung in Meter
- HQ Heilquellenschutzgebiet

Haus	
Zahl der zulässigen Wohnungen	Zahl der max. Vollgeschosse
max. Grundfläche (GR 1)	max. Grundfläche (GR 2)
max. Gebäudehöhe über NHN	Dachform

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

ZEICHNERISCHE HINWEISE

- Wohngebäude
- Mauer
- B Bergwerksfeld (s. Hinweis Ziff. 5)
- Hauseingang
- Wege

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Allgemeines

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/4 "Burgfeldareal" treten in dessen Geltungsbereich die Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes Nr. 3 West A-D, Teil C (rechtskräftig seit 14.12.1982) außer Kraft.

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Bedingte Festsetzung

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenze

1.1.1 Im Geltungsbereich ist der Umbau / die Umnutzung eines Klinikgebäudes (Haus B) zum Wohngebäude sowie die Neuerrichtung von fünf Wohngebäuden innerhalb der vorgesehenen Baufelder zulässig.

1.1.2 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird festgesetzt im
Haus (A) und Haus (B) auf je 9 Wohnungen
Haus (C) bis Haus (F) auf je 7 Wohnungen

1.1.3 Im Geltungsbereich wird die max. Grundfläche je Gebäude (GR 1) und für ebenerdige Terrassen je Gebäude (GR 2) festgesetzt (siehe Planeinschrieb).
Für die Ermittlung der maximalen Grundflächen der neu zu errichtenden Gebäude ist die Überbauung durch die Hauptgebäude mit Loggien und/oder Erkern heranzuziehen. Für die Ermittlung der maximalen Grundfläche des Bestandsgebäudes ist die Überbauung durch das Hauptgebäude mit vorspringendem Gebäudeteil und Balkonen heranzuziehen.

1.1.4 Im Geltungsbereich wird für Tiefgaragen eine max. Grundfläche von 2.350 m² festgesetzt.

1.1.5 Ein Überschreiten der in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen wird für Eingangsüberdachungen auf einer Länge von maximal 3 m bis zu einer Tiefe von maximal 1 m zugelassen.

1.1.6 Für das Gebäude (A) sind max. vier Vollgeschosse, für die Gebäude (C), (D), (E) und (F) sind je drei Vollgeschosse zulässig. Je Gebäude wird ein Staffelgeschoss zugelassen.
Für das Bestandsgebäude (B) sind vier Vollgeschosse sowie Dachgeschoss und Souterrain zulässig.

1.1.7 Die maximalen Gebäudehöhen werden je Gebäude festgesetzt (siehe Planeinschrieb).
Bezugspunkt für die maximale Höhe baulicher Anlagen sind die angegebenen Höhen über Normalhöhennull (NHN). (Vgl. auch Hinweis Ziff. 12)
Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ist für die Errichtung von haustechnischen Aufbauten bis max. 1,00 m zulässig.

1.2 Stellplätze und Garagen

1.2.1 Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind Kfz-Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen zulässig.

1.2.2 Die Errichtung von Tiefgaragen ist außerhalb der überbaubaren Flächen nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Fläche TG zulässig.

1.3 Versorgungsleitungen

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

1.4 Erhalt und Neuanpflanzung von Laubbäumen

1.4.1 Die im Plan zeichnerisch dargestellten Laubbäume sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

1.4.2 Die zu erhaltenden Bäume sind einschließlich ihres Wurzelbereiches vor schädigenden Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, gemäß DIN 18920 zu schützen. Abgängige Bäume sind durch standorttypische Gehölze zu ersetzen.

1.4.3 Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind mind. 14 Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall der Gehölze sind diese nachzupflanzen.
Die zu verwendende Laubbaumart wird im Durchführungsvertrag geregelt.

1.4.4 Die Baumstandorte sind als begrünte Vegetationsflächen mit mind. 6 m² Fläche auszubilden und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen. Dem Wurzelraum muss ein Volumen von mind. 12 m³ gewährt werden.

1.4.5 Die Anpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach der Fertigstellung der baulichen Anlage abzuschließen.

1.5 Minimierung der Versiegelung / Verwendung von Oberflächenmaterialien

Mit Ausnahme der Tiefgaragenzufahrten sind notwendige Erschließungsflächen und sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen oder bei der Verwendung anderer Materialien so anzulegen, dass sie in seitliche Grünflächen entwässern können.

1.6 Niederschlags- / Oberflächenwasser

1.6.1 Das Niederschlags- / Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken ist - sofern die Beschaffenheit des Bodens dies zulässt und wasserrechtliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen - zu versickern, zur Gartenbewässerung aufzufangen oder als Brauchwasser zu verwenden.

1.6.2 Der Einbau von unterirdischen oder in das Gebäude integrierten Zisternen ist zulässig.

1.7 Verwendung von Brennstoffen

Grundlage für die Verwendung von Brennstoffen ist generell die 1. BImSchV.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 81 Hessische Bauordnung i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Gestaltung der Dächer (§ 81 Abs. 1 Pkt. 1 und 2 HBO)

2.1.1 Die Wohngebäude (A) und (C) bis (F) sind mit einem Flachdach, das Bestandsgebäude (B) mit einem Mansarddach auszustatten.

2.1.2 Die Errichtung von Anlagen zur regenerativen Energienutzung auf den Dachflächen ist allgemein zulässig. Weitere haustechnische Anlagen sind bis zu einer Gesamtfläche von max. 5 m² zulässig.

2.1.3 Die Dachflächen der Gebäude (A) und (C) bis (F) sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu pflegen (Mindestaufbau von 8 cm durchwurzelungsfähigem Substrat). Das Aufstellen von Anlagen für regenerative Energien auf Gründächern ist zulässig.

2.1.4 Werden auf Hausdächern haustechnische Anlagen und/oder Anlagen für regenerative Energien errichtet, sind diese so zu gestalten und anzuordnen, dass sie für die umgebende Gesamtanlage (Denkmalschutz) nicht beeinträchtigend wirken. Die Verwendung von reflektierenden Photovoltaik- / Solarmodulen bzw. reflektierenden Materialien ist unzulässig.

2.2 Stellplätze und Garagen (§ 81 Abs. 1 Pkt. 4 und 5 HBO)

2.2.1 Tiefgaragen

Die nicht durch Gebäude überbauten Oberflächen der Tiefgaragen sind mit einer mindestens 30 cm dicken Erdschicht zu bedecken und zu begrünen.

2.3 Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Pkt. 5 HBO)

2.3.1 Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind mind. 2.400 m² der privaten Grundstücksflächen als gestaltete Grün- bzw. Gartenfläche anzulegen und zu unterhalten. Angerechnet werden alle Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau sowie begrünte Oberflächen der Tiefgaragen.

2.3.2 Vorgärten sind in Bereichen und Straßenabschnitten, die eine räumliche Einheit bilden und damit besonders gebietsprägend sind, so zu gestalten, dass sie sich in ihre Umgebung einfügen. Sie sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

2.4 Einfriedungen und Standflächen für Abfallbehältnisse (§ 81 Abs. 1 Pkt. 3 HBO)

2.4.1 Einfriedungen sind so herzustellen, dass sie sich hinsichtlich Höhe und Farbe der Eigenart der näheren Umgebung anpassen.

2.4.2 Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind durch bauliche oder gärtnerische Maßnahmen zu integrieren und gegen Einsicht von den öffentlichen Verkehrsflächen abzuschirmen.

C. HINWEISE

(1) Abwasserbeseitigungssatzung

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gilt die Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.

(2) Altlasten

Ergeben sich im Zuge der Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Hinweise, die einen Altlastenverdacht begründen können, ist das Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.1, Steinweg 6, 34117 Kassel, unverzüglich zu informieren.

(3) Artenschutz

Bei der Bebauung der Flächen sind die allgemeinen artenschutzrechtlichen Regelungen zu beachten (§ 39 Abs. 5 BNatSchG, § 44 Abs. 1 BNatSchG). Zur Vermeidung der Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbote (Tötungsverbote) sollte die Baufeldräumung nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar erfolgen.
Darüber hinaus sind alle Gehölze vor deren Beseitigung von sachkundigem Personal auf Nester, Höhlen usw. zu überprüfen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Vorfeld abwenden zu können.

(4) Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gilt die "Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel (Baumschutzsatzung)" in ihrer jeweils gültigen Fassung.

(5) Bergwerksfeld

Lt. Stellungnahme der E.ON Kraftwerke GmbH, Kleinengliser Straße 2, 34582 Borken, vom 17.09.2015 befindet sich das Plangebiet nach dem Grubenbild im Bereich des Braunkohlebergwerksfeldes (Bergwerksberechtigung) "Vereinigte Glückauf". Im benannten Gebiet wurde nach den bei der E.ON Kraftwerke GmbH vorliegenden Unterlagen, kein Bergbau betrieben.

(6) Bombenabwurfgebiet

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen in einem Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggfls. 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.

(7) Bodendenkmäler

Treten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und sonstige Funde (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelette etc.) zu Tage, so ist gem. §§ 19 und 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte, Außenstelle Marburg, Ketzerbach 11, 35037 Marburg, unverzüglich zu informieren. Die Arbeiten sind vorübergehend einzustellen. In zu erteilende Baugenehmigungen ist die Anzeigepflicht gemäß § 20 DSchG aufzunehmen.

(8) Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der denkmalgeschützten Gesamtanlage "Villenkolonie Mulang".

(9) Durchführungsvertrag

Zum Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. III/4 "Burgfeldareal" besteht zwischen dem Magistrat der Stadt Kassel und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag, dessen Regelungen für den gesamten Geltungsbereich gelten und die zu beachten sind. Im Durchführungsvertrag sind auch Regelungen zur Gestaltung der Gebäude entsprechend der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Villenkolonie Mulang der Stadt Kassel (s. Hinweis Nr. 11) enthalten.

(10) Energieeinsparverordnung (EnEV) und Erneuerbare-Energie-Wärmegesetz (EEWärmeG)

Die gesetzlichen Mindestvorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten.

(11) Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Villenkolonie Mulang

Die Flächen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/4 "Burgfeldareal" liegen innerhalb der seit 04.12.2014 rechtsgültigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Villenkolonie Mulang der Stadt Kassel.
Der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen bedürfen im Geltungsbereich dieser Satzung einer Genehmigung nach § 172 Abs. 1 BauGB.

(12) Geländehöhe

Die Geländeoberfläche im Geltungsbereich liegt zwischen 250,79 m ü.NHN und 242,02 m ü.NHN.

(13) Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B 1 - 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.

(14) Schutz des Mutterbodens (gem. § 202 BauGB)

Die geltenden bodenschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten und einzuhalten. 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 Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

(15) Stellplatzsatzung

Anzahl, Größe und Gestaltung der erforderlichen Stellplätze richten sich nach der "Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung)" der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung.

(16) Versickerung von Regenwasser

Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung von Regenwasser wird von der Unteren Wasserbehörde erteilt.

(17) "Kunstwerk 7000 Eichen"

Der Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen 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 118 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**HAGBNatSchG**) vom 20.12.2010 (GVBl. S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.06.2013.

Hessische Bauordnung (**HBO**) vom 15.01.2011 (GVBl. S. 46), zuletzt geändert am 13.12.2012 (GVBl. I S. 622)

Hessische Gemeindeordnung (**HGO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert am 28. März 2015 (GVBl. S. 158), berichtigt am 22.April 2015 (GVBl. S. 188).

Hessisches Wassergesetz (**HWG**) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert am 13.12.2012 (GVBl. S. 622).

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (**HVGG**) vom 06.09.2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 27.09.2012 (GVBl. S. 290)

Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (**Denkmalschutzgesetz**) in der Fassung vom 05.09.1986 (GVBl. I, S. 270), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 28.09.2014 (GVBl. S. 218).

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.

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Villenkolonie Mulang in der Fassung vom 13.10.2014, rechtskräftig seit 04.12.2014.

VERFAHRENSVERMERKE (beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)

Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstehenden Kartenwerk durch das Vermessungsbüro buck Vermessung, Heinrich-Hertz-Straße 3A, 34123 Kassel
(Zuständigkeit nach § 15 (2) Nr. 1 HVGG).

Kassel, 23.06.2015
Vermessungsbüro
gez. Buck
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Aufgestellt,

Kassel, 30.06.2015
Der Magistrat
Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz
gez. Christof Nolda — gez. Mohr
Stadtbaurat — Amtsleiter

Als Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 des BauGB am 10.07.2015.

Kassel, 22.07.2015
Die Stadtverordnetenversammlung
gez. Petra Friedrich
Stadtverordnetenvorsteherin

Öffentlich auszulegen in der Zeit vom 03.08.2015 bis einschließlich 11.09.2015.

Kassel, 28.07.2015
Der Magistrat
gez. Christof Nolda
Stadtbaurat

Hat öffentlich ausgelegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB vom 03.08.2015 bis einschließlich 11.09.2015 Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 170 vom 25.07.2015.

Kassel, 15.09.2015
Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz
gez. M. Lindemann
Techn. Angestellter

Der Inhalt dieses Bebauungsplanes, mit seinen Festsetzungen wurde am 01.02.2016 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Kassel, 05.02.2016
Die Stadtverordnetenversammlung
Techn. Angestellter
Stadtverordnetenvorsteherin

AUSFERTIGUNG
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Kassel,

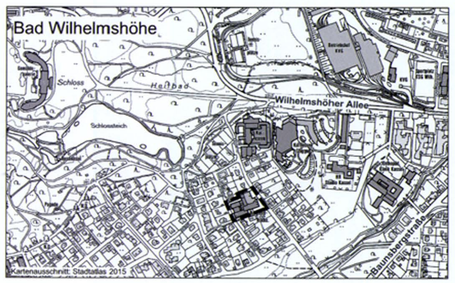
Der Magistrat
Oberbürgermeister

Der von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist, gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, ortsüblich bekannt zu machen.

Kassel, 10.2.2016
Der Magistrat
Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde bekannt gemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 40 vom 17.02.16.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden.

Kassel, 29.2.16
Der Magistrat
Stadtbaurat



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr. III/4 "Burgfeldareal"

Maßstab: 1 : 500 — Datum: **12.11.2015**

pwf
Fahrmeier • Röhling • Weiland
Landschaftsarchitekten Stadtplaner
Herkulesstraße 30 • 34119 Kassel
Fon: 0561-13232 • Fax 0561-7386646
e-Mail stadtplanung@pwf-kassel.de

Kassel documenta Stadt
Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz