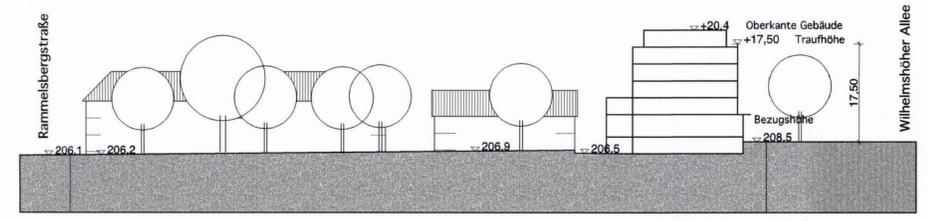




**Festsetzungen nach Planzeichenverordnung**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§9 (7) BauGB)
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Drusel, überwölbt
- Flurstücknummer
- Gebäudebestand
- Höhenlinie
- Baum
- Böschung
- Stützmauer
- MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- 0,3 GRZ, Grundflächenzahl
- 0,5 GFZ, Geschossflächenzahl
- IV Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
- D, G Über die Zahl der Vollgeschosse hinaus keine Dach- oder Staffelgeschosse zulässig
- TH 17,50 m Traufhöhe, Höchstmaß (Textliche Festsetzungen)
- OK 7,80 m Oberkante baulicher Anlagen, Höchstmaß (Textliche Festsetzungen)
- Baugrenze
- o offene Bauweise
- g geschlossene Bauweise
- Fläche für den Gemeinbedarf
- Zweckbestimmung Schule
- Straßenverkehrsfläche
- öffentliche Grünfläche
- Einfahrt / Ausfahrt
- Einfahrtsbereich
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- Grenze zwischen überbauten Flächen mit unterschiedlicher Zahl der Vollgeschosse oder Gebäudeoberkante
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- zu erhaltende Bäume
- zu pflanzende Bäume
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen



**Festsetzungen durch Text**

- Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. mit BauNVO)**
- Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 16 bis 21 BauNVO)**
    - Mischgebiet (MI 1, MI 2, MI 3, MI 4) (§6 BauNVO)
      - Abweichend von §6 Abs. 2 BauNVO sind:
        - Gartenbaubetriebe
        - Tankstellen
        - Vergnügungstätten
    - Für die Traufhöhe (TH), die Gebäudehöhen (OK) und die Anzahl der Vollgeschosse gelten folgende Bezugshöhen:
      - MI 1: +208,50 m über NN.
      - MI 2: Außenkante C +208,20 m über NN.
      - MI 2: Außenkante D +208,20 m über NN.
    - Bezugshöhe für sonstige Traufhöhen und die Anzahl der Vollgeschosse ist das gemittelte natürliche Geländeniveau an der Seite der Haupteinfahrt des jeweiligen Gebäudes oder Gebäudeteiles im Außenbereich.
    - Staffelgeschosse müssen mindestens um jeweils 2/3 ihrer Geschosshöhe hinter die darunterliegende Außenwand zurückspringen.
    - Im MI 2 - Baufenster B- und im MI 3 sind über die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse hinaus keine Dach- oder Staffelgeschosse zulässig.
  - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 BauNVO)**
    - Im MI 2 muss die Bebauung mindestens einen Abstand von 5,00 m bis zur Außenkante des Gebäudes der verorteten Drusel einhalten. Die genaue Lage des Druselwölbens ist vor Baubeginn zu prüfen. Ein geringerer Abstand kann ausnahmsweise genehmigt werden, wenn die technischen und sonstigen Voraussetzungen dies zulassen.
  - Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
    - Im MI 2 wird die Geschossfläche von Garagenschossen gemäß § 21 a (4) BauNVO nicht auf die festgesetzte zulässige Geschossfläche angerechnet.
    - Garagen und sonstige Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder auf den besonders dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.
    - Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig mit Ausnahme der Flächen, die für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dienen. Für die Zahl der anzulegenden Stellplätze ist die jeweils geltende Stellplatzsatzung der Stadt Kassel maßgeblich.
    - In der Rammelsbergstraße sind Ein- und Ausfahrten für Stellplatzanlagen, Garagen und Garagenschosse mit mehr als 8 Stellplätzen nicht zugelassen. Ausgenommen davon ist die Ein- und Ausfahrt des Schulgrundstücks.
    - In den Straßen "Lange Straße" und "An der Insel" sind nur an den Einfahrts- bzw. als Einfahrtsbereich gekennzeichneten Stellen Ein- und Ausfahrten für Stellplatzanlagen, Garagen und Garagenschosse mit mehr als 8 Stellplätzen zulässig.
  - Geb-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
    - Zwischen der Wilhelmshöher Allee und ihrer nördlichen Bebauung ist ein Leitungsrecht in einer Breite von 2,0 m zugunsten der Stadt Kassel für den verorteten Schlossteichgraben einzutragen. Die Lage des Leitungsrechts kann gegenüber der Angabe in der Zeichnung entsprechend der Erdformisse verschoben werden.
    - Auf dem Flurstück 18/4 ist ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Kassel von Nord nach Süd für den Schlossteichgraben, alter Verlauf, in einer Breite von 4,00 m einzutragen.
  - Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
    - Die im Plan dargestellte Fläche dient dem Ziel der Erhaltung/Entwicklung einer ruhigen von großkronigen Laubbäumen bestimmten "Grünen Mitte". Hier dürfen keine Stellplätze und Stellplatzzufahrten angelegt werden. Der Anteil verfestigter Fläche darf maximal 10% betragen.

- Stellplätze auf privaten Grundstücksflächen sowie sonstige zu befriedigende Grundstücksflächen sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann z.B. in Form von wassergebundenen Decken, Pfasterbelägen mit Rastmulden, Schotterrasen.
- Maßnahmen zur Minderung schädlicher Umwelteinflüsse (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB)**
  - Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für Neubauprojekte und Ersatzinvestitionen nur mit Erdgas oder Heizöl EL betriebene Niedrigtemperatur-Heizungsanlagen bzw. Heizungsanlagen mit Brennwertnutzung zugelassen, die den aktuellen Forderungen des Umweltschutzes "Blauer Engel" genügen.
  - Anlagen, die unter die Verordnung zur Emissionsbegrenzung von leichtflüchtigen halogenierten organischen Verbindungen (2-BinSchV) fallen, sind nicht zulässig.
- Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Strüchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
  - Die festgesetzten Bäume und Strücher sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Aufschüttungen und Abgrabungen im Traufbereich sind unzulässig.
  - Neu zu pflanzende Bäume sind als Hochstämme zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Der Stammumfang soll bei mitteleuropäischen Bäumen 14-16 cm, bei großkronigen Bäumen 18-20 cm und bei Straßenbäumen im öffentlichen Raum 20-25 cm betragen. Die Bäume sind innerhalb eines Pflanzstreifens von mindestens 1,50 m Breite zu pflanzen. In Baumschäden von mindestens 6 cm Oberfläche zu pflanzen. Die zu erhaltenden festgelegten Pflanzstandorte können bis zu 1,50 m in jede Richtung, im Falle von Reihenpflanzungen (Alleen) bis zu 1,50 m in der Alleeachse verschoben werden.
  - Pro angefangene 800 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum der folgenden Artenliste anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen:
    - Ahorn (Acer pseudoplatanus, A. platanoides)
    - Buche (Fagus sylvatica)
    - Eiche (Quercus robur, Q. petraea)
    - Hainbuche (Carpinus betulus)
    - Linde (Tilia cordata)
  - Zur Erhaltung/Entwicklung dorphytischer Freiräume sind im Mischgebiet 3 zusätzlich zu festgesetzten Mindestanzahl pro angefangene 800 qm Grundstücksfläche ein Baum bzw. Großstrauch der folgenden Liste anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen bzw. ein vorhandener Obstbaum zu erhalten:
    - Hochstamm Obstbäume
    - Holunder (Sambucus nigra)
    - Hassel (Corylus avellana)
    - Ebereschenarten (z.B. Sorbus aucuparia)

- Hinweise:**
- Heilquellenschutzgebiet:  
Das Plangebiet liegt in der geplanten quantitativen Zone B1 des Heilquellenschutzgebietes Wilhelmshöhe.
- Abwasserentsorgung:  
Für die Vermeidung von Regenwasser auf den Grundstücken ist die Abwasserentsorgung 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 und Garagen für das Gebiet der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- Baumschutzsatzung:  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- Bodendenkmale:  
Trennen bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und sonstige Funde (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelette etc.) zufinde, so ist gemäß § 19 und 20 Denkmalschutzgesetz des Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte, Außenstelle Marburg, Ketzertbach 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 Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
- Rechtsgrundlagen:**
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S.137), zuletzt geändert 27.07.2001 (BGBl. I S. 2013)
  - BauNVO (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert 22.04.1993 (BGBl. I S.466)
  - Bauzonenverordnung (BauZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
  - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 21.09.1998, zuletzt geändert 27.07.2001 (BGBl. I S. 2013)
  - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)
  - 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 (HENatG) in der Fassung vom 20.12.1993, zuletzt geändert am 18.06.2002 (GVBl. I S. 384)
  - Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. 1992 I S. 534)
  - Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 18.06.2002
  - Hessische Garagenverordnung (GarV) in der Fassung vom 16.11.1995
  - Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 18.12.2002 (GVBl. I 2003 S. 10)
  - Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 14.05.1990, zuletzt geändert 27.07.2001 (BGBl. I S. 466)

**Geländeschnitt A - A**

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 08.10.2003	Aufgestellt: Kassel, den 13.10.2003
Vermessung und Geoinformation gez. Dr. Ortsleben Vermessungsdirektor	Der Magistrat gez. B. Streiberg Stadtrat Baudirektor	Planungsamt gez. Spangenberg 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 15.12.2003	Kassel, den 18.12.2003	Öffentlich auslegen in der Zeit vom 12.01.2004 bis einschließlich 13.02.2004 Kassel, den 18.12.2003
Die Stadtverordnetenversammlung	Der Magistrat	Der Magistrat
gez. Schmarzow Stadtverordnetenvorsteherin	gez. Dr. Berthel Stadtrat	Der Magistrat
Hat öffentlich auslegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 Baugesetzbuch vom 12.01.2004 bis einschließlich 13.02.2004	Kassel, den 16.02.2004	Der Magistrat
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekanntgemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niederrheinischen Allgemeinen Nr. 302 vom 30.12.2003	Der Magistrat	Der Magistrat
Planungsamt gez. Schöbich Techn. Angestellter	Der Magistrat	Der Magistrat
Hat erneut öffentlich auslegen gemäß § 3 Abs. 3 Satz 3 Baugesetzbuch vom 12.01.2004 bis einschließlich 13.02.2004	Kassel, den 22.11.2004	Der Magistrat
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekanntgemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niederrheinischen Allgemeinen Nr. 302 vom 30.12.2003	Der Magistrat	Der Magistrat
Planungsamt	Der Magistrat	Der Magistrat
Der von der Stadtverordnetenversammlung als Satzungsbeschlossene Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) ordentlich bekanntgemacht worden.	Kassel, den 29.11.2004	Der Magistrat
Der Satzungsbeschluß wurde bekanntgemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niederrheinischen Allgemeinen Nr. 287 vom 07.12.2004. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden.	Kassel, den 14.12.2004	Der Magistrat
Der Magistrat Oberbürgermeister	Der Magistrat Stadtrat	Der Magistrat

**STADT KASSEL**

**BEBAUUNGSPLAN Nr. III/ 41  
AN DER INSEL  
1. ÄNDERUNG**

M: 1:500

29. Juni 2004

**III/41**

Architekturbüro Köpping  
34125 Kassel - Wallstraße 2 B  
Tel. 0561 / 57 999-24 Fax -25