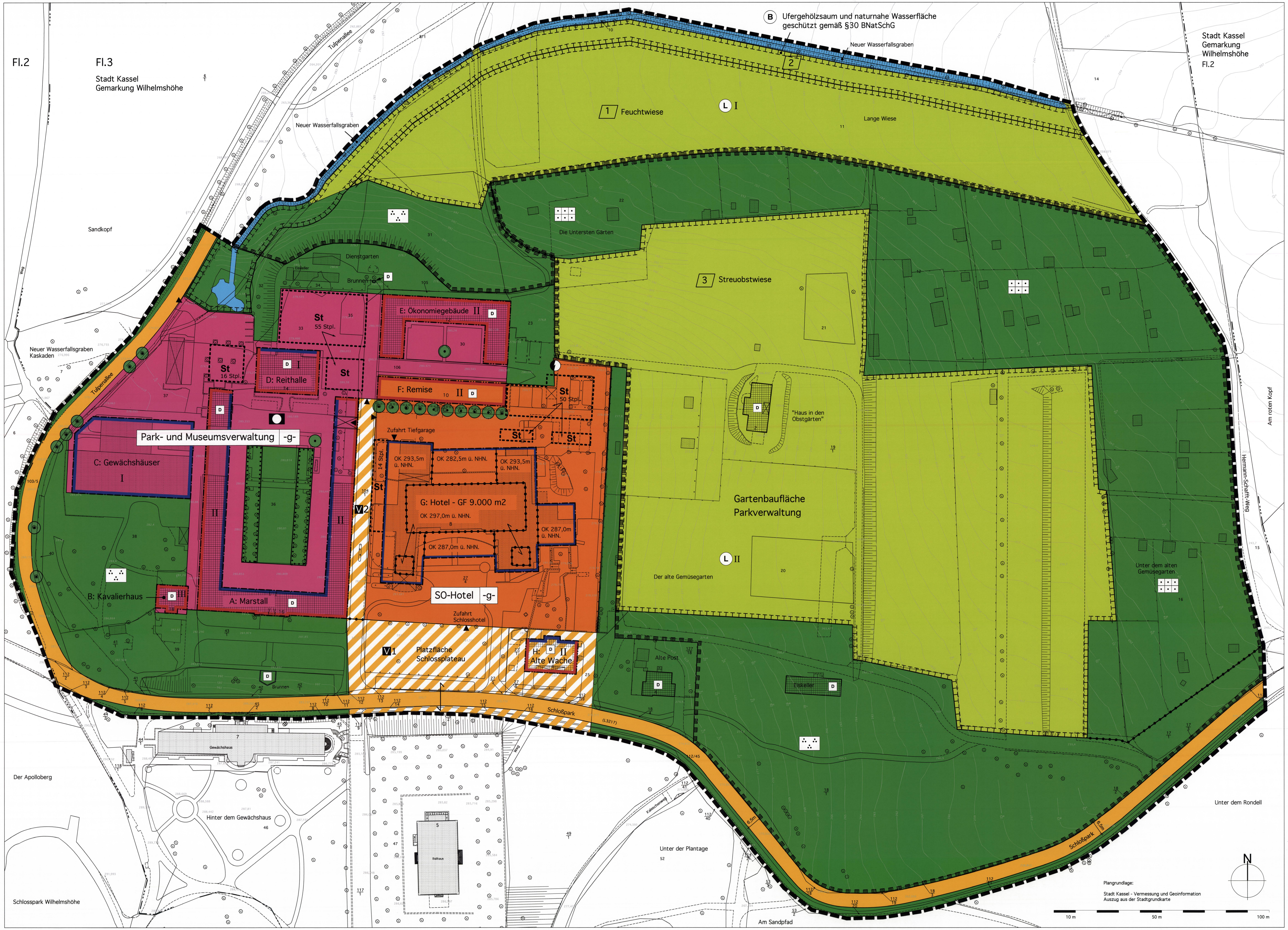

Festsetzungen durch Text

Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 1 BauGB i. V. mit BauNVO)

0 Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. III/5-1 der Stadt Kassel vom 10.10.2003 wird aufgehoben.

1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1, 5 und 15 BauGB, §11 BauNVO)

1.1 Sondergebiet Hotel (§11 BauNVO):
1.1.1 Im Sondergebiet der Zweckbestimmung Hotel ist ein Beherbergungsbetrieb mit Gastronomie, Konferenz- und Versammlungsräumen zulässig.
1.1.2 Im Baufenster G darf die Geschossfläche gemäß § 20 BauNVO insgesamt 9.000 m2 nicht überschreiten.
1.1.3 Im Baufenster G dürfen folgende Gebäudehöhen nicht überschritten werden:
Hauptbaukörper: 293,5 m ü. NHN., Staffel- und Laternengeschosse: 297,0 m ü. NHN.,
Eingangsbereich und östlicher Anbau: 287,0 m ü. NHN., nördlicher Hof: 282,5 m ü. NHN.

1.2 Fläche für Gemeinbedarf (§9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB):
1.2.1 Die Fläche für den Gemeinbedarf dient der Zweckbestimmung "Park- und Museumsverwaltung" des Landes Hessen. Zulässig sind folgende Nutzungen:
Baufenster A (Marstall): Verwaltung, Bibliothek, Ausstellungs- und Veranstaltungsräume, kulturelle Einrichtungen, Archive und Depots, Werkstätten
Baufenster B (Kavalierhaus): Verwaltung
Baufenster C (Gewächshäuser): Gartenbaubetrieb Parkverwaltung
Baufenster D (Reithalle): Versammlungsraum für öffentliche Veranstaltungen
Baufenster E (Ökonomiegebäude): Verwaltung, Archive und Depots, Werkstätten, Betriebswohnungen.
1.2.2 In den Baufenstern A bis F und H darf bei Ersatz- und Neubauten die Trauf- und Gebäudehöhe der vorhandenen unter Denkmalschutz stehenden Gebäude in den jeweiligen Baufenstern nicht über- oder unterschritten werden.

1.3 Im Baufenster H (Alte Wache) sind folgende Nutzungen zulässig: Gastronomiebetrieb, Verwaltung, kulturelle Einrichtungen, Betriebswohnungen im Obergeschoss.

1.4 Private Grünfläche der Zweckbestimmung "Freizeitgärten" (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB):
1.4.1 Auf den privaten Grünflächen der Zweckbestimmung "Freizeitgärten" sind nur bauliche Anlagen zulässig, die dem festgesetzten Nutzungszweck dienen. Wohnmäßige und gewerbliche Nutzungen sind unzulässig.
1.4.2 Je Gartenparzelle dürfen sämtliche Lauben einschließlich Klosett und Freisitz 15 m2 Grundfläche nicht überschreiten. Neubauten sind nicht zulässig.
1.4.3 Zulässig sind ebenerdige und erdgeschossige Lauben. Die Firsthöhe der Lauben darf 3,50 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.

2 Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

2.1 Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
2.2 Im Sondergebiet Hotel sind oberirdische Kfz.-Stellplätze außerhalb der mit "St" gekennzeichneten Flächen nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Pkw-Stellplätze für Behinderte. Im Baufenster G ist eine Tiefgarage zulässig. Insgesamt sind im Sondergebiet Hotel höchstens 104 Stellplätze zulässig.
2.3 Auf der Fläche für Gemeinbedarf sind außerhalb der mit "St" gekennzeichneten Flächen nur Pkw-Stellplätze für Behinderte zulässig. Insgesamt sind auf der Fläche für Gemeinbedarf höchstens 71 Stellplätze zulässig.

3 Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 Abs. 2 BauGB)

3.1 Die öffentlichen Grünflächen der Zweckbestimmung Parkanlage sind nach Maßgabe des aktuellen Parkpflegewerks der öffentlichen Park- und Museumsverwaltung zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln.
3.2 Die privaten Grünflächen werden als Freizeitgärten festgesetzt. Die Gartenparzellen müssen mindestens 400 m2 groß sein, wenn sie mit Lauben oder sonstigen Gebäuden bebaut sind.

4 Flächen für die Landwirtschaft (§9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Die als „Gartenbaufläche Parkverwaltung" gekennzeichnete Fläche dient der Reaktivierung, Entwicklung und Erhaltung als Obst- und Gemüsegarten und Baumschule auf historischer Grundlage nach Maßgabe des aktuellen Parkpflegewerks der öffentlichen Park- und Museumsverwaltung.

5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§§1a und 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Fläche Nr. 1: Die „Lange Wiese" ist als Feuchtwiese zu pflegen und zu entwickeln. Sie ist extensiv zu bewirtschaften. Die Verwendung von Mineraldünger ist nicht gestattet; ebenso eine Beweidung der Ufer- und Quellbereiche.
5.2 Fläche Nr. 2: Erhalt und Entwicklung des gemäß §30 BNatSchG geschützten Ufergehölzes. Hier sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölzarten zulässig. Die natürliche Entwicklung ist durch Einzelpflanzungen zu fördern.
5.3 Fläche Nr. 3: Streuobstwiesen sind extensiv durch Mahd oder Beweidung zu pflegen. Mineralische Dünger sind nicht zulässig. Die Obstbäume sind durch fachgerechten Schnitt dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Dabei sind alte lokale Ostsorten zu verwenden.

6 Maßnahmen zur Minderung schädlicher Umwelteinflüsse (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB)

6.1 Anlagen, die unter die "Verordnung zur Emissionsbegrenzung von leichtflüchtigen halogenierten organischen Verbindungen" (2. BImSchV) fallen, sind nicht zulässig.
6.2 Ebenerdige, nicht überdachte Stellplätze sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann z.B. in Form von breitfugigem Pflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, wassergebundenen Decken. Ergänzend kann die Entwässerung der Flächen in angrenzende Pflanzflächen erfolgen.
6.3 Wege, Zufahrten und Höfe sind aus gas- und wasserdurchlässigen Materialien zu erstellen. Verkehrsflächen, die befahren werden, sind nach historischem Vorbild anzulegen. Parkwege sind entsprechend dem Parkpflegewerk als wassergebundene Wege aus kalkweißem Splitt herzustellen.

7 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die als zu erhalten oder zu pflanzen festgesetzten Bäume sind nachhaltig zu pflegen und bei Abgang durch standortgerechte, heimische Baumarten zu ersetzen.

Baurechtliche Festsetzungen gemäß § 81 Hessische Bauordnung i. V. mit §9 Abs. 4 BauGB

8 Dächer und Fassaden (§ 81 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 5 HBO)

8.1 In den Baufenstern A, B, D bis F und H muss bei Ersatz- und Neubauten die Dachneigung, -form, -farbe und das Material der Dachdeckung den vorhandenen unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden im jeweiligen Baufenster entsprechen. Konkrete Auflagen dazu werden im bau- und denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bestimmt.
8.2 In den Baufenstern A, B, D bis F und H muss bei Ersatz- und Neubauten Material, Farbe und Struktur der Fassadenflächen, Fenster und Türen den vorhandenen unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden im jeweiligen Baufenster entsprechen. Konkrete Auflagen dazu werden im bau- und denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bestimmt.
8.3 Im Baufenster G soll sich die Gestaltung der Fassadenflächen von Neu- und Ersatzbauten verträglich und zurückhaltend in die Umgebung der Einzeldenkmäler auf dem Marstallplateau einfügen. Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Farb- und Materialkonzept der Gebäudeoberflächen vorzulegen und mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.
8.4 Im Baufenster G sind nur Flachdächer und Dächer mit einer Neigung bis höchstens 5° zulässig. Ausgenommen davon sind Oberlichter. Mindestens 70% der Dachflächen sind vollflächig mindestens extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 8 cm stark sein.

9 Freizeitgärten (§81 Abs. 1 Nr. 1 und 5 HBO)

9.1 Dachüberstände außerhalb des überdachten Freisitzes dürfen 0,5 m nicht überschreiten.
9.2 Duschen und Spültoiletten sind unzulässig. Als Toiletten sind ausschließlich Kompost- und Streuklosetts zulässig.
9.3 Unterkellerungen von Lauben, fest installierte Schwimmbäder, ortsfeste Kamine und Feuerstätten sind unzulässig.
9.4 Das Abstellen von Fahrzeugen, Booten, Campingwagen, die Errichtung von Garagen u. ä. sowie das Lagern von Baumaterial auf den Gartenparzellen ist unzulässig.
9.5 Zur Einfriedung sind Hecken und Zäune zulässig. Zwischen den Parzellen und zu inneren Erschließungswegen dürfen sie eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Als äußere Einfriedung sind Zäune bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Zäune müssen einen Bodenabstand von mindestens 10 cm haben.
9.6 Die äußere Einfriedung der Gesamtanlage ist als Laubgehölzhecke aus standortgerechten Arten gemäß Pflanzliste herzustellen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
9.7 Auf jeweils 150 m2 Gartenfläche ist ein Obstbaum (Halb- oder Hochstamm) zu pflanzen. Vorhandene Bäume werden angerechnet. Abgängige Obstbäume sind durch Neupflanzungen zu ersetzen, um den Gesamtcharakter dauerhaft zu erhalten.

10 Werbeanlagen (§81 Abs. 1 Nr. 1 HBO i. V. mit §3 und §9 HBO)

10.1 Werbeanlagen sind nur im Sondergebiet Hotel und im Bereich der Baufenster D und H zulässig.
10.2 Werbeanlagen sind nur an den der öffentlichen Erschließung zugewandten Fassadenflächen oder als Stelen zulässig. Es sind nur Werbungen mit Hinweisen auf Leistungen oder Einrichtungen in den jeweiligen Gebäuden zulässig.
10.3 Werbeanlagen an Fassaden dürfen die Traufen der Gebäude nicht überragen. Horizontal ausgerichtete Werbeanlagen dürfen eine Gesamtlänge von 12,0 m und eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten und mit ihrer Oberkante das 1. Obergeschoss nicht überragen. Vertikal ausgerichtete Werbeanlagen dürfen eine Gesamthöhe von 6,0 m und eine Breite von 1,2 m nicht überschreiten. Schriftzüge müssen aus Einzelzeichen bestehen.
10.4 Selbständige Werbeanlagen (Pylone, Stelen) dürfen höchstens 5 m hoch sein.
10.5 Nicht zulässig sind Anlagen mit weit sichtbarem, wechselndem, bewegtem oder grellem Licht (z. B. Skybeamer, Laufschriften, Monitore, Bildschirme) sowie Fahnenmasten.

Hinweise

Bombenabwurfgebiet:
Die Auswertung der beim Hessischen Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich der Geltungsbereich in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, gegebenenfalls nach Abtrag des Oberbodens) ist daher vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Kontakt: Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt, Tel. 06151 / 12-6501.

Bodenverunreinigungen:
Werden bei der Baumaßnahme Bodenauffüllungen, optische oder geruchliche Veränderungen des Erdreiches oder alte Tanks vorgefunden oder besteht aus anderen Gründen der Verdacht auf eine Kontamination des Erdreichs, ist das Regierungspräsidium Kassel, Dezernat Altlasten und Bodenschutz, unverzüglich zu benachrichtigen.

Landschaftsschutzgebiet:
Der Geltungsbereich befindet sich teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Kassel.

Heilquellenschutzgebiet:
Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Heilquellenschutzgebietes Zone B2.

Grundwassernutzung:
Soweit eine Grundwasserbenutzung (z. B. Gartenbrunnen in Freizeitgärten) beabsichtigt ist, bedarf es der vorherigen Anzeige gegenüber der Stadt Kassel als Untere Wasserbehörde.

Naturdenkmal:
Die Feuchtwiese südlich des "Neuen Wasserfallsgrabens" ist als Naturdenkmal ausgewiesen. Es ist im Zuge der Neuordnung der Naturdenkmäler mit dem Entfall dieser Ausweisung zu rechnen.

Kulturdenkmal Grünfläche:
Das Plangebiet ist Teil des Flächendenkmals Bergpark Wilhelmshöhe. Die Gebäude Schlosspark 2, 4, 6, 10, 12, 14, 16, 18, der Eiskeller auf dem Flurstück 18/1 sowie die Brunnen auf den Flurstücken 31 und 42/1 sind als Einzeldenkmäler in die Denkmaltopografie Stadt Kassel eingetragen.

Rechtsgrundlagen (Stand Januar 2011)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01. März 2010.
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163).
Bundes-Immisionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. November 2010 (BGBl. I S. 1728).
Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010, in Kraft getreten am 29. Dezember 2010.
Hessische Bauordnung (HBO) vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 25.11.2010 (GVBl. I S. 429).
Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 24.03.2010 (GVBl. I S. 119).
Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), in Kraft getreten am 24.12.2010.
Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVGG) vom 06.09.2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 06.10.2010 (GVBl. I S. 313, 319).
Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler (DSchG HE 1974) 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).
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) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Festsetzungen nach Planzeichenverordnung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1(5) BauGB)
- Zweckbestimmung: Park- und Museumsverwaltung
- SO-Hotel — Sondergebiet (§9 Abs. 1(1) BauGB, §11 BauNVO) Zweckbestimmung Hotel
- g — Geschlossene Bauweise
- Baugrenze
- Baulinie
- GF 9.000 m2 — maximale Geschossfläche gemäß §20 BauNVO
- II — Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
- OK 297,0 m ü. NHN. — maximale Gebäudehöhe über Normalhöhenull (NHN.)
- Straßenverkehrsfläche (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- V1 — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: 1: Platzfläche Schlossplateau 2: private Verkehrsfläche
- Flächen für Versorgungsanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) Zweckbestimmung Elektrizität
- Öffentliche Grünfläche (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) Zweckbestimmung Parkanlage
- Private Grünfläche (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) Zweckbestimmung Freizeitgärten
- Wasserfläche (§9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Fläche für die Landwirtschaft (§9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 1 — Nummer der Maßnahme
- Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts (§5 (4), §9 (6)BauGB)
- L II — Landschaftsschutzgebiet Zone
- B — Geschütztes Biotop gemäß §30 BNatSchG
- Anpflanzung / Erhalt von Laubbäumen (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Einfahrt
- Durchfahrt
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- St — Umgrenzung von Flächen für Pkw-Stellplätze
- 55 Stpl. — Anzahl der zulässigen Pkw-Stellplätze

Hinweise und nachrichtliche Übernahme

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 27/4 — Flurstücksnummer
- Gebäudebestand
- abzubrechende Gebäude
- D — Kulturdenkmal
- 21/3 — Höhenlinie
- Baum
- Böschung

Verfahrensvermerke

Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstehenden städtischen Kartenwerk durch Vermessung und Geoinformation der Stadt Kassel (Zuständigkeit nach § 15 (2) Nr. 3 HVGG) Kassel, 29.02.2012 Vermessung und Geoinformation gez. Wessel Vermessungsdirektor	Aufgestellt. Kassel, 02.03.2012 Der Magistrat — Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz gez. Christof Nolda — gez. Spangenberg Stadtbaurat — Ltd. Baudirektor
Als Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 des BauGB am 12.11.2012. Kassel, 13.11.2012 Die Stadtverordnetenversammlung gez. Petra Friedrich Stadtverordnetenvorsteherin	Öffentlich auszulegen in der Zeit vom 26.11.2012 bis einschließlich 04.01.2013. Kassel, 22.11.2012 Der Magistrat gez. Christof Nolda Stadtbaurat
Hat öffentlich ausgelegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB vom 26.11.2012 bis einschließlich 04.01.2013. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 272 vom 21.11.2012. Kassel,07.01.2013 Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz gez. M. Lindemann Technischer Angestellter	Gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch erneut öffentlich auszulegen in der Zeit vom . bis einschließlich . Kassel, Der Magistrat Stadtbaurat
Hat erneut öffentlich ausgelegen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom bis einschließlich . Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. vom . Kassel, Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz Technischer Angestellter	Der Inhalt dieses Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen wurde am 01.07.2013 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Kassel, 05.07.2013 Die Stadtverordnetenversammlung 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 bekanntzumachen. Kassel, 9.7.2013 Der Magistrat Oberbürgermeister	Der Satzungsbeschluss wurde bekannt gemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 166 vom 20./21.07.2013. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden. Kassel, 23.7.13 Der Magistrat Stadtbaurat

Kassel documenta Stadt

Bebauungsplan III/68 "Bergpark Wilhelmshöhe Marstallkomplex"

Planungsstufe		Maßstab	Datum
		1:500	11.03.2013
Gezeichnet: Köpping	Blattgröße: 1,6/0,87	Datenursprung: Vectorworks 2010	Dateiname: III-68 B-Plan 130311.vwx

Bearbeitung
Köpping Architektur+Planung
34125 Kassel, Wallstraße 2b
Tel. 0561 / 57 999 24 arch.koepping@t-online.de

III/68