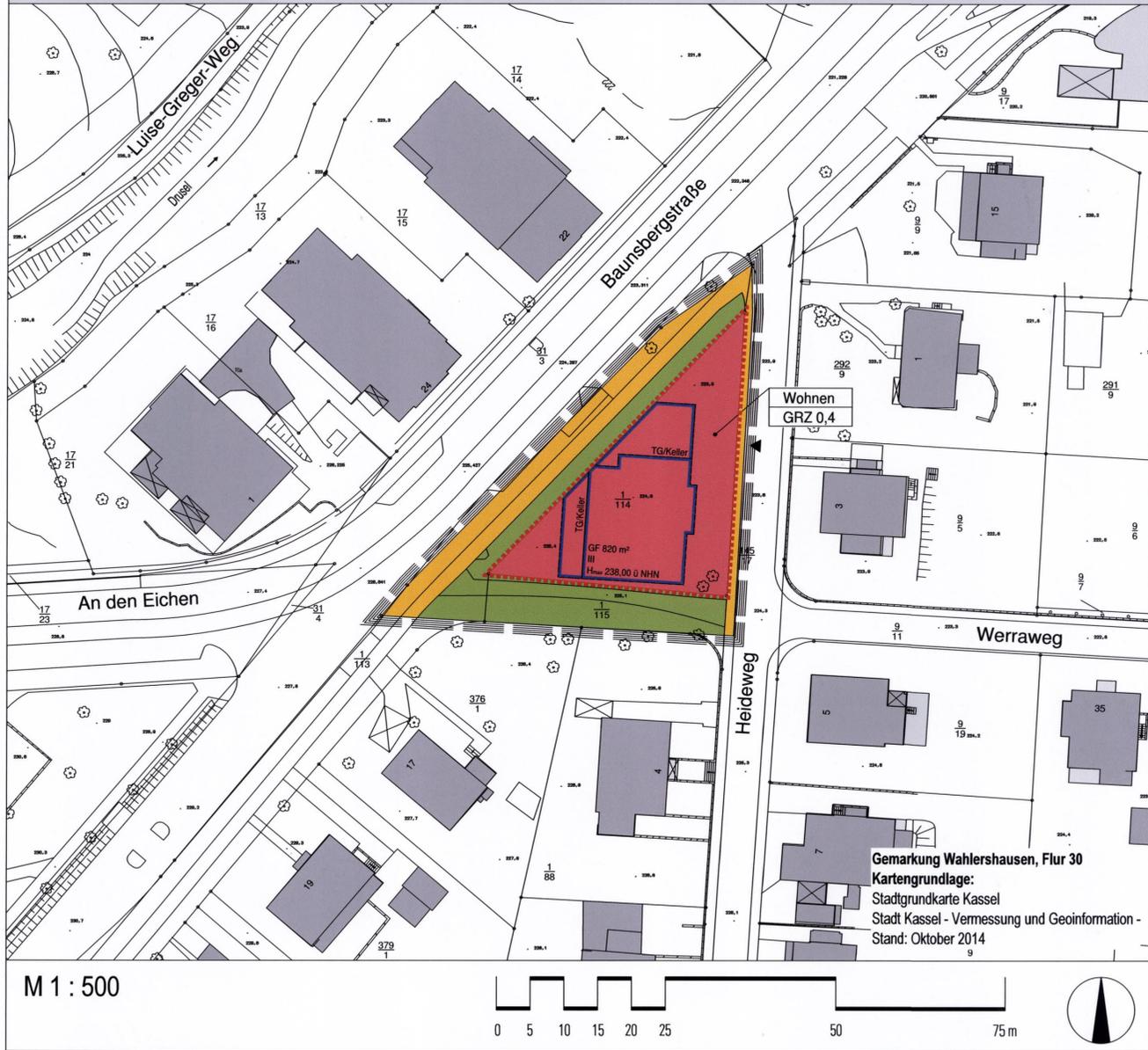


Planzeichnung



M 1 : 500

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung	Kartengrundlage: Stadtgrundkarte Kassel Stadt Kassel - Vermessung und Geoinformation - Stand: Oktober 2014
Wohnen	
Maß der baulichen Nutzung	$\frac{1}{114}$ Flurstücksnummer
GRZ Grundflächenzahl	Flurstücksgrenzen
GF Geschossfläche in m² als Höchstzahl	Gebäude (Bestand)
III Anzahl der Vollgeschosse als Höchstzahl	
Hmax. maximale Gebäudehöhe in Meter ü NNH (über Normalhöhennull)	
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§§ 22 und 23 BauNVO)	
Baugrenze	
Verkehrsflächen	
Öffentliche Verkehrsfläche	
Zufahrt / Einfahrt	
Grünflächen	
Öffentliche Grünfläche	
Sonstige Planzeichen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans	

Hinweise

Verkehrslärm
Das Vorhaben ist besonders an der Nord- und Westseite mit erheblichen Verkehrslärm belastet.

Stellplatzsatzung
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung der Stadt Kassel zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder in ihrer jeweils gültigen Fassung.

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

Heilquellenschutzgebiet
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B1 - 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 Thermoalbad Kassel GmbH, Kassel. Die Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

„Kunstwerk 7000 Eichen“
Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist nicht von dem „Kunstwerk 7000 Eichen“ betroffen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748).

BauNVO (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Planzonenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 158), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 7 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. November 2014 (BGBl. I S. 1724).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1740).

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I 2011 S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. I 2012 S. 622).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I 2010 S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. Juni 2013 (GVBl. I S. 458).

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 18. Juli 2014 (GVBl. I S. 178).

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 62 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. I S. 622).

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVG) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 27. September 2012 (GVBl. I S. 290).

Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz) in der Fassung vom 05. September 1986 (GVBl. I S. 270), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 28. September 2014 (GVBl. I S. 218).

Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel (Baumschutzsatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

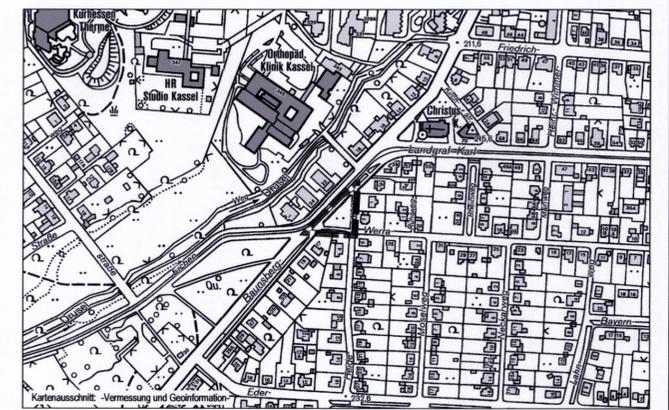
Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder in der Stadt Kassel (Stellplatzsatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Textliche Festsetzungen

NR.	FESTSETZUNGEN	ERMÄCHTIGUNG
A.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	§ 9 (1) BauGB
1	Bedingte Festsetzung Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist im Plan gekennzeichnet.	§ 9 (2) BauGB i. V. mit § 12 (3a) BauGB
2	Art der baulichen Nutzung Wohnen Im Gebiet mit der Bezeichnung „Wohnen“ ist ein Wohngebäude einschließlich Nebengebäude zulässig. Im Erdgeschoss sind auch Räume für freie Berufe (freiberuflich Tätige und Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben) zulässig.	
3	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 (2) BauNVO
3.1	Grundflächenzahl Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist durch Einschrieb in den Plan festgesetzt.	§ 19 BauNVO
3.2	Geschossfläche Die maximal zulässige Geschossfläche der baulichen Anlage ist durch Einschrieb in den Plan festgesetzt.	§ 20 (2) BauNVO
3.3	Höhe der baulichen Anlagen Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist durch Einschrieb in den Plan festgesetzt. Die festgesetzte maximale Höhe bezieht sich auf die Oberkante der höchsten Gebäudeteile. Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhe durch notwendige technische Bauteile ist ausnahmsweise auf maximal 20 % der Dachfläche zulässig, wenn die Höhe der Aufbauten ein Gesamtmaß von 0,5 m nicht überschreitet.	§ 16 (2) und 18 BauNVO
3.4	Baugrenzen Ein Überschreiten der festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Balkone und Terrassen um bis zu 1,5 m ist zulässig.	§ 16 (2) und 18 BauNVO
3.5	Nebenanlagen Tiefgaragenzufahrten, Stellplätze gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.	§§ 12, 14 und 23 (5) BauNVO
4	Maßnahmen zum Schallschutz Die Grundrisse der Wohnungen sind derart zu gestalten, dass die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern auf der Süd- bzw. Ostseite liegen. Ist dies nicht möglich, sind schalldämmende Lüftungssysteme vorzusehen, die einen Luftwechsel bei geschlossenem Fenster ermöglichen. Alternativ können Konstruktionen zugelassen werden, die bei teilgeöffneten Fenstern einen Innenpegel von ≤ 30 dB (A) garantieren. Für sonstige schützenswerte Wohnräume an der Nord- und Westseite werden fensterunabhängige Lüftungssysteme empfohlen. Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß $R'_{w,ext}$ in dB der Außenbauteile der Aufenthaltsräume nach DIN 4109 muss mindestens betragen: Nord- und Westfassade: bei Büronutzung: $R'_{w,ext} = 40$ dB bei Wohnnutzung: $R'_{w,ext} = 45$ dB Süd- und Ostfassade: bei Büronutzung: $R'_{w,ext} = 30$ dB bei Wohnnutzung: $R'_{w,ext} = 35$ dB. Korrekturwerte nach Tabelle 9 der DIN 4109 sind zu beachten.	§ 9 (1) Nr. 24 BauGB
5	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) Nr. 20 u. 25 BauGB
5.1	Grundstücksfreiflächen Mindestens 40 % der Grundstücksfreifläche sind als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.	
5.2	Anpflanzen von Bäumen Je angefangenen 200 m² Grundstücksfreifläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für mindestens 50 % der zu pflanzenden Bäume sind großkronige Arten zu wählen. Anstelle von pflanzender kleinkroniger Bäume können auch pro kleinkroniger Baum mindestens 20 m Hecke aus standortgerechten Sträuchern angelegt werden. Vorhandene Bäume können angerechnet werden. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Für mindestens 75 % der Anpflanzungen sind Arten gemäß der Pflanzliste zu wählen.	
5.3	Dachbegrünung Dachflächen sind extensiv zu begrünen, Mindestschichtaufbau 8 cm. Hiervon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasflächen sowie Flächen für technische Aufbauten wie z.B. Photovoltaikanlagen.	
5.4	Begrünung von Bauteilen unterhalb der Geländeoberfläche Bauteile unterhalb der Geländeoberfläche, die nicht als Terrasse oder Verkehrsfläche genutzt werden, sind mit mindestens 20 cm Boden zu überdecken und als Vegetationsfläche herzustellen.	
5.5	Befestigte Flächen auf Baugrundstücken Wege, Zufahrten, Terrassen und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen sind so herzustellen, dass nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser versickern kann, sofern wasserwirtschaftliche oder geologische Belange nicht entgegenstehen. Alternativ können die Flächen auch in angrenzende Vegetationsflächen entwässert werden.	
5.6	Pflanzliste Großkronige Bäume: Acer pseudoplatanus Acer platanoides Aesculus hippocastanum Aesculus carnea Betula pendula Carpinus betulus Corylus colurna Liquidambar styraciflua Ostrya carpinifolia Prunus avium Quercus robur Robinia pseudoacacia Tilia cordata Quercus frainetto Quercus petraea Tilia euchlora Tilia tomentosa Tilia x europaea Berg-Ahorn Spitz-Ahorn Roßkastanie Scharlach-Roßkastanie Sand-Birke Hainbuche Baum-Hasel Amberbaum Hopfenbuche Vogel-Kirsche Silber-Linde Robinie Winter-Linde Ungarische Eiche Trauben-Eiche Krim-Linde Silber-Linde Holländische Linde Kleinkronige Bäume/Großsträucher: Acer campestre Amelanchier arborea Crataegus laevigata Paul's Scarlet Crataegus lavallei «Carriere» Fraxinus ornus Prunus x scottii Sorbus aria Malus spec. Pyrus spec. Sträucher: Cornus sanguinea Crataegus mongyna Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum Rosa canina Rosa rubiginosa Sambucus nigra Viburnum lantana Feld-Ahorn Felsenbirne Rotdorn Apfeldorn Blumen-Esche Zierkirsche Mehlbeere Apfel / Zierapfel Birne / Wildbirne Hartriegel Weißdorn Liguster Heckenkirsche Hundsrose Wein-Rose Schwarzer Holunder Wolliger Schneeball	
B.	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	§ 9 (4) BauGB i. V. mit § 81 (1) HBO
6	Gestaltung von Gebäudekörpern und baulichen Anlagen Als Dachform sind nur Flachdächer zulässig.	§ 81 (1) Nr. 1 HBO
7	Standplätze für Abfallbehältnisse Standflächen für Abfallbehältnisse sind entweder in die Gebäude zu integrieren, mit Rankpflanzen einzugrün oder mit Sträuchern oder Hecken abzupflanzen.	§ 81 (1) Nr. 3 HBO

Verfahrensvermerke (beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB)

Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstehen städtischen Kartenwerk durch Vermessung und Geoinformation der Stadt Kassel (Zuständigkeit nach § 15 (2) Nr. 3 HVG).	Aufgestellt, Kassel, 25.06.2014. Der Magistrat gez. Wessel Vermessungsleiter Stadtbaureferat 215	Kassel, 25.06.2014. Der Magistrat gez. Nolda Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz Stadtbaureferat 215 gez. i.V. Gleim
Vermessung und Geoinformation	Kassel, 23.06.2014. Der Magistrat gez. Wessel Vermessungsleiter Stadtbaureferat 215	Kassel, 23.06.2014. Der Magistrat gez. Nolda Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz Stadtbaureferat 215 gez. i.V. Gleim
Als Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 des BauGB am 21.07.2014.	Kassel, 25.07.2014. Die Stadtverordnetenversammlung gez. Friedrich Stadtverordnetenvorsteher 215	Öffentlich auszulegen in der Zeit vom 12.08.2014 bis einschließlich 19.09.2014. Kassel, 11.08.2014. Der Magistrat gez. Nolda Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz Stadtbaureferat 215
Hat öffentlich auslegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB vom 12.08.2014 bis einschließlich 19.09.2014. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 178 vom 04.08.2014. Kassel, 22.09.2014.	Kassel, 22.09.2014. Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz gez. Lindemann Technischer Angestellter 215	Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen in der Zeit vom 27.04.2015 bis einschließlich 22.05.2015. Kassel, 22.04.2015. Der Magistrat gez. Nolda Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz Stadtbaureferat 215
Hat erneut öffentlich auslegen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 27.04.2015 bis einschließlich 22.05.2015. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 90 vom 18.04.2015. Kassel, 26.05.2015.	Kassel, 26.05.2015. Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz gez. Lindemann Technischer Angestellter 215	Der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen wurde am 11.02.2015 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Kassel, 11.02.2015. Der Magistrat gez. Nolda Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz Stadtbaureferat 215
AUSFERTIGUNG Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt. Kassel, Der Magistrat	Kassel, Der Magistrat gez. Lindemann Technischer Angestellter 215	Der Bebauungsplan wurde bekannt gemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 90 vom 18.04.2015. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden. Kassel, 18.04.2015. Der Magistrat gez. Nolda Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz Stadtbaureferat 215



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. III/71 "Heideweg"

M 1 : 500

Bearbeitungsstand: 03. Juni 2015

Kassel documenta Stadt
Stadtplanung,
Bauaufsicht
und Denkmalschutz

Vorhabenträger:
Fei Yu und Gabriel H. Duru GBR
Kunoldstraße 22
34131 Kassel

Bearbeitung:
ARCHITEKTUR- UND PLANUNGSGESELLSCHAFT mbH
Hessentallee 2 · D-34130 Kassel
Tel. +49 (0)561 70775-0 Fax +49 (0)561 70775-23
E-mail: info@anp-ks.de www.anp-ks.de