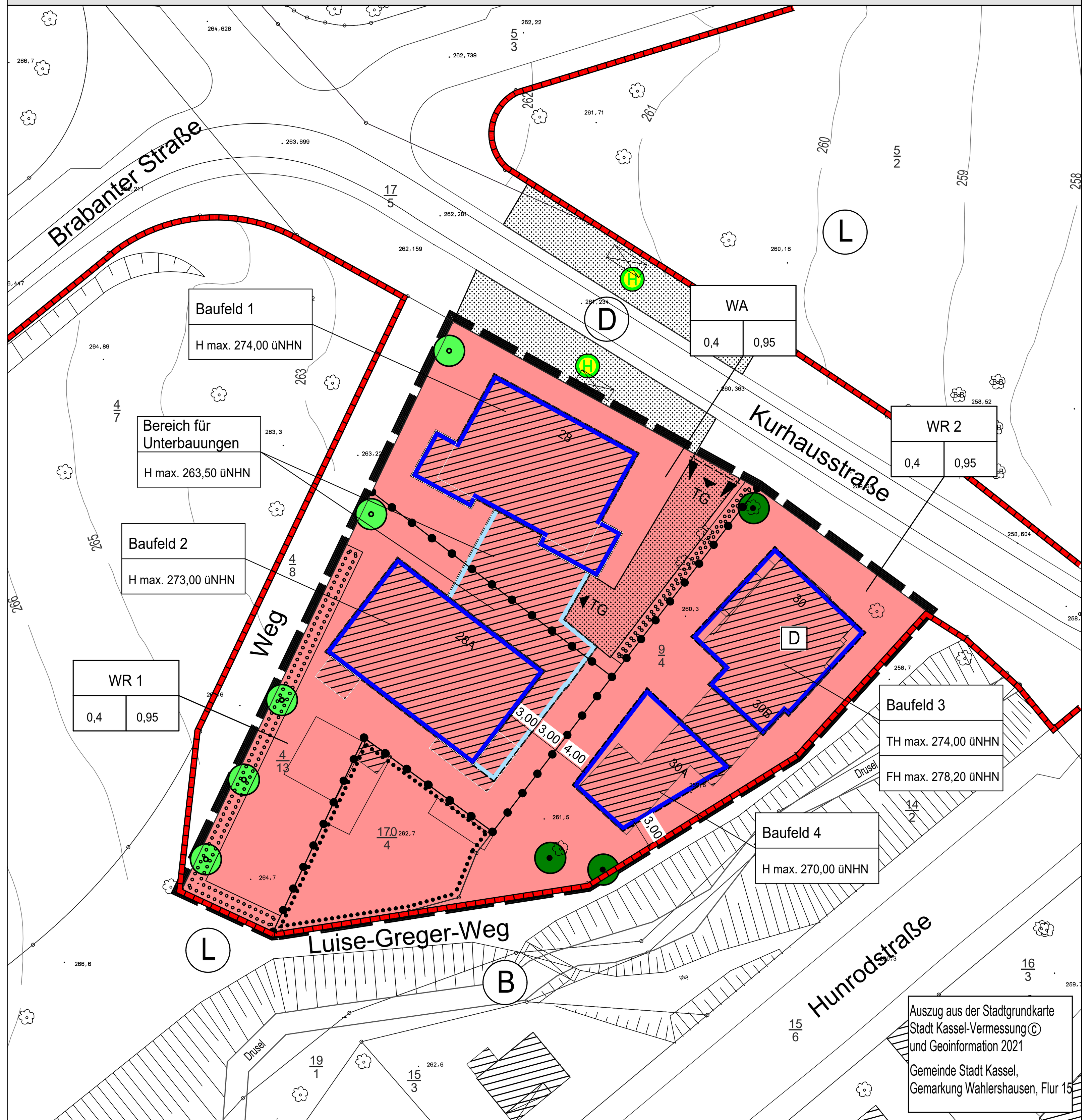
Planzeichnung



M 1:500

0 5 10 15 20 25 50 100 m

N

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung		§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO
WR	Reine Wohngebiete	§ 3 BauNVO
WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		§§ 16-21a BauNVO
WA / GRZ GFZ	Nutzungsschablone	
GRZ	Grundflächenzahl als Höchstzahl	
GFZ	Geschossflächenzahl als Höchstzahl	
Baufeld		
TH max.	maximale Traufhöhe über Normalhöhennull (NHN)	
FH max.	maximale Firsthöhe über Normalhöhennull (NHN)	
H max.	maximale Gebäudehöhe	
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		§ 9 (1) Nr.2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
	Baugrenze	
	Baugrenze für Unterbauungen	
Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft		§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB
	Erhaltung: Bäume (Darstellung außerhalb des Geltungsbereichs nur nachrichtlich)	
	Anpflanzen: Bäume	
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
Nachrichtliche Übernahme		
D	Einzeldenkmal	§ 9 Abs.6, § 172 Abs.1 BauGB
D	Ensemble Denkmal	
L	Landschaftsschutzgebiet	
B	Biotop nach BNatSchG (Bachlauf Drusel)	
H	Haltestellenbereich der KVG	
	Einfahrtsbereich	
	Einfahrt Tiefgarage	
	Zufahrtsbereich Tiefgarage	
Sonstige Planzeichen		
	Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs.7 BauGB
12/4	Flurstücksnummer	
	Flurstücksgrenzen	
	Gebäude (Bestand)	

Textliche Festsetzungen

NR.	FESTSETZUNGEN	ERMÄCHTIGUNG
1.	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V. mit
1.1	Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind nur zulässig: (1) Wohngebäude (2) Läden ausschließlich im Erdgeschoss, die der Versorgung des Gebietes dienen, mit einer Verkaufsfläche von zusammengenommen maximal 210 m² (3) Schank- und Speisewirtschaften ausschließlich im Erdgeschoss im Baufeld 1 mit einer Nutzfläche von bis zu 101 m² (4) Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke.	§ 1 (5) i. V. m. § 4 (2) BauNVO
1.2	In den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 werden alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.	§ 1 (6) i. V. m. § 3 (3) BauNVO
1.3	(1) Stellplätze sind im Reinen Wohngebiet WR 1 nur in Tiefgaragen zulässig. (2) Im Reinen Wohngebiet WR 2 und im Allgemeinen Wohngebiet WA sind jeweils maximal drei oberirdische Stellplätze zulässig. Diese dürfen nur auf der der Kurhausstraße zugewandten Grundstücksfläche und nur bis zu einer Grundstückstiefe von 10m, gemessen von der straßenseitigen Grundstücksgrenze, errichtet werden.	§ 12 i.V. § 23 (5) BauNVO
2.	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16-23 BauNVO
2.1	Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden durch Einschrieb in den Plan als absolute Höhen über Normalhöhennull (ü NHN) festgesetzt	§ 18 BauNVO
2.2	Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhen um bis zu maximal 0,80 m ist für untergeordnete Technikaufbauten zulässig. Diese müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zum Dachrand einhalten.	§ 18 BauNVO
2.3	Anlagen zur Sammlung des Niederschlagswassers von Dachflächen werden nicht auf die Grundfläche angerechnet.	§ 19 (4) BauNVO
2.4	Ausnahmsweise können in den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 die Baugrenzen durch Balkone um bis zu 3,00m überschritten werden, sofern sie nicht jeweils mehr als 30m² Grundfläche aufweisen und von Nachbargrenzen mindestens 3,00m entfernt bleiben.	§ 23 (3) BauNVO

Textliche Festsetzungen

3.	Grundstücksfreiflächen und Bindungen für Bepflanzungen	§ 9 (4) und § 9 (1) Nr. 25 BauGB i.V. § 91 (1) Nr. 5 HBO
3.1	(1) Im Reinen Wohngebiet WR 1 und im Allgemeinen Wohngebiet sind Grundstücksflächen zu mindestens 35% als Vegetationsflächen anzulegen und zu unterhalten. Zur inneren Durchgrünung ist je angefangene 200 qm Grundstücksfläche ein Laubbaumhochstamm, Stammumfang mindestens 12-14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte und heimische Gehölzarten gemäß der Artenliste der Begründung zu verwenden, Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Vorhandene bzw. zeichnerisch festgesetzte Bäume können angerechnet werden.	
3.1	(2) Im Reinen Wohngebiet WR 2 sind 22 % der Grundstücksfläche als Vegetationsflächen anzulegen und zu unterhalten. Ausgenommen sind die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Zur inneren Durchgrünung ist je angefangene 200 qm Grundstücksfläche ein Laubbaumhochstamm, Stammumfang mindestens 12-14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte und heimische Gehölzarten gemäß der Artenliste der Begründung zu verwenden, Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Vorhandene bzw. zeichnerisch festgesetzte Bäume können angerechnet werden.	
3.2	Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern ist eine Gesamtfläche von mindestens 131 m² als offene Vegetationsfläche dauerhaft zu erhalten und gärtnerisch zu pflegen.	
3.3	Die zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind als Laubgehölzhecken mit standortgerechten heimischen Straucharten gemäß der Artenliste der Begründung herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Pflanzungen können angerechnet werden.	
3.4	(1) Die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind zu erhalten, vor Beeinträchtigungen zu schützen und im Fall des Abgangs durch gleichwertige zu ersetzen. (2) Die zeichnerisch als neu zu pflanzen festgesetzten Bäume sind als Laubbaumhochstamm, Stammumfang mindestens 16-18 cm, gemäß der Artenliste der Begründung, zu pflanzen.	
3.5	Dachflächen von Neubauten mit einer Neigung von weniger als 10° sind extensiv zu begrünen, Mindestschichtaufbau: 8 cm. Notwendige Fensteröffnungen, transparente Bedachungen, untergeordnete technische Aufbauten sowie Solaranlagen sind von dieser Regelung ausgenommen.	§ 9 (1) Nr. 25 BauGB i.V. m. § 91 HBO

Textliche Festsetzungen

4.	Sonstige Festsetzungen	
4.1	Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 West Blatt C aufgehoben.	§ 9 (7) BauGB
5.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	§ 9 (4) BauGB i. V. § 91 HBO
5.1	Werbeanlagen sind nur in der Erdgeschosszone und nur in Form von Schriftzügen aus Einzelbuchstaben an der Stätte der Leistung, d.h. an den Hauptgebäuden zur Eigenwerbung der ansässigen Firmen zulässig.	§ 91 (1) Nr. 1 HBO i. V. m. §§ 3 und 9 HBO
5.2	Müllstellplätze im Allgemeinen Wohngebiet WA sind nur östlich der Tiefgarageneinfahrt an der Geltungsbereichsgrenze mit einer Tiefe von maximal 4 Metern und einer Breite von maximal 3,50 Metern ausnahmsweise zulässig und mit einem Sichtschutz zu versehen.	§ 91 (3) HBO i. V. m. §§ 3 und 9 HBO
B	Nachrichtliche Übernahmen	
1.	Das Gebäude Kurhausstraße 30 auf dem Flurstück 9/4, Flur 15, Gemarkung Wahlershausen ist gem. § 2 (1) Hessisches Denkmalschutzgesetz ein Kulturdenkmal. Darüber hinaus sind alle Grundstücke im Geltungsbereich Bestandteil der denkmalgeschützten Gesamtanlage 'Villenkolonie Mulang' (§ 2 (2) Hessisches Denkmalschutzgesetz).	

Hinweise

1. 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, soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt.

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

3. Die gemäß §§ 38 und 39 Hessisches Nachbarrechtsgesetz erforderlichen Grenzabstände für Bepflanzungen sind einzuhalten.

4. Bodenfunde sind gem. § 21 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung für Vor- und Frühgeschichte, Marburg oder an die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Kassel zu richten.

5. Für den Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen gelten die Richtlinien für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4 RAS-LP 4.

6. Die Installation von Erdwärmepumpen ist gem. § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 71 Hessisches Wassergesetz (HWG) erlaubnispflichtig.

7. Werden bei Baumaßnahmen Bodenauffüllungen, optische oder geruchliche Veränderungen des Erdreichs oder alte Tanks vorgefunden oder besteht aus anderen Gründen der Verdacht auf eine Kontamination des Erdreichs, ist die Untere Wasserbehörde beim Umwelt- und Gartenamt der Stadt Kassel unverzüglich zu benachrichtigen.

8. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt 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 Wilhelmshöhe3“, Gemarkung Wahlershausen der Stadt Kassel zu Gunsten der Thermalsolebad Kassel GmbH, Kassel.

   Bohrungen, die tiefer als Kote 100 m über NN in den Untergrund eindringen, bedürfen der vorherigen Genehmigung. Bei den Abbrucharbeiten anfallende Bauschuttmaterialien sowie sonstige Abfälle sind mitzunehmen und entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung – außerhalb eines Wasserschutzgebietes – zuzuführen.

9. Es wird empfohlen die Regelwerke der FGSV zum Fahrradparken (Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs-EAR und "Hinweise zum Fahrradparken") bei der Planung der Fahrradabstellplätze zu beachten.

10. Im Hinblick auf die mögliche gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss ist der bauliche Schallschutz, insbesondere für baulich verbundene Wohnungen, sicherzustellen.

11. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Villenkolonie Mulang.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I 2010 S.629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 184).

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S.198)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21. Juni 2018 (GVBl. S. 291)

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. August 2018 (GVBl. S. 366).

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVGG) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juni 2020 (GVBl. S. 430).

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) in der Fassung vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211).

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.

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Villenkolonie Mulang vom 13.10.2014 in ihrer jeweils gültigen Fassung

Verfahrensvermerke

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrunde-legung der Liegenschaftskarte entstehenden städtischen Kartenwerk durch Vermessung und Geoinformation der Stadt Kassel (Zuständigkeit nach § 15 (2) Nr. 3 HVGG).
Kassel, 14.07.2021
Vermessung und Geoinformation
gez. Rus
Amtsleiterin

Aufgestellt,
Kassel, 04. März 2020
Der Magistrat — Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz
gez. Nolda, Stadtbaurat — gez. Mohr, Amtsleiter

Als Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel am 02. März 2020.
Kassel, 09.03.2020
Die Stadtverordnetenversammlung
gez. Zeidler
Stadtverordnetenvorsteher

Öffentlich auszulegen in der Zeit vom 29. Juni 2020 bis einschließlich 31. Juli 2020.
Kassel, 02.07.2020
Der Magistrat
gez. Nolda
Stadtbaurat

Hat öffentlich ausgelegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 sowie § 4a Abs. 4 BauGB vom 29.06.2020 bis einschließlich 31.07.2020. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Kassel Nr. 34 vom 19. Juni 2020.
Kassel, 04.08.2020
Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz
gez. Lindemann
Technischer Angestellter

Gemäß § 4a Abs. 3 und 4 BauGB erneut öffentlich auszulegen in der Zeit vom bis einschließlich .
Kassel,
Der Magistrat
Stadtbaurat

Hat erneut öffentlich ausgelegen gemäß § 4a Abs. 3 und 4 BauGB vom bis einschließlich . Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Kassel Nr. vom .
Kassel,
Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz
Technischer Angestellter

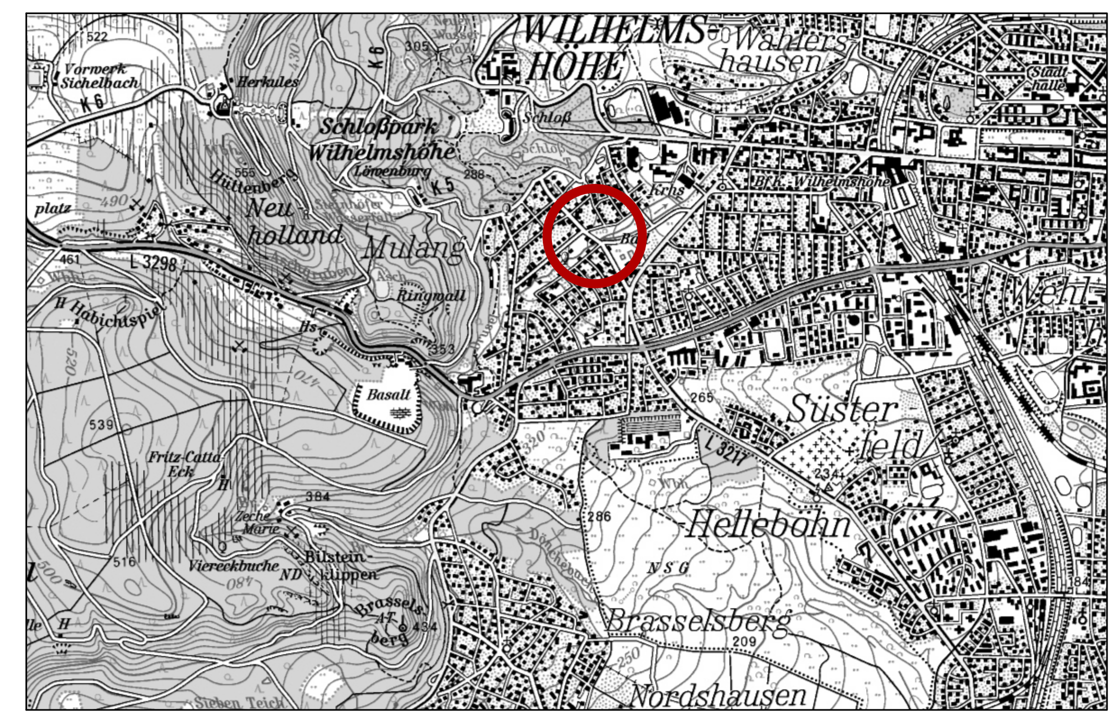
Der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen wurde am 13.07.2021 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Kassel, 14.07.2021
Die Stadtverordnetenversammlung
gez. Dr. van den Hövel
Stadtverordnetenvorsteherin

AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.
Kassel, 11.08.2021
Der Magistrat
gez. Geselle
Oberbürgermeister

Der von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist, gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, ortsüblich bekannt zu machen.
Kassel, 11.08.2021
Der Magistrat
gez. Geselle
Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Kassel Nr. 54 vom 20.08.2021.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden.
Kassel, 27.08.2021
Der Magistrat
gez. Nolda
Stadtbaurat



Bebauungsplan Nr. III / 72
„Kurhausstraße 28 / 30"

M 1 : 500

N

Bearbeitungsstand: 12. Oktober 2020

Bearbeitung:

Kassel documenta Stadt

ANP
ARCHITEKTUR- UND PLANUNGSGESELLSCHAFT mbH
Hessenallee 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