

Festsetzungen nach Planzeichenverordnung

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§9 (7) BauGB)
	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
	GRZ, Grundflächenzahl
	GFZ, Geschosflächenzahl
	Zahl der Vollgeschosse, Mindest- und Höchstmaß
	Über die Zahl der Vollgeschosse hinaus keine Dach- oder Staffelgeschosse zulässig.
	Traufhöhe, Mindest- und Höchstmaß (Textliche Festsetzungen)
	Baugrenze
	Baulinie
	geschlossene Bauweise
	Straßenverkehrsfläche
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
	Einfahrt / Ausfahrt
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	zu erhaltende Bäume
	zu pflanzende Bäume
	Öffentliche Grünfläche
	Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
	Markierung von Lärmabschnitten an Gebäudefronten, in denen passive bauliche Lärmchutzmaßnahmen erforderlich sind.
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
	Zweckbestimmung: Stellplätze
	Zweckbestimmung: Garagen, Parkhaus
	Mit Geh- und Fahrtrichtungen zu belastende Flächen
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes
	Staffelgeschoss, Lageangabe

Gemarkungs- und nachrichtliche Übernahme

	Gemarkungsgrenze
	Flurgrenze
	Flurstücksgrenze
	Flurstücksgrenze, geplant
	Flurstücksnummer
	Gebäudebestand
	abzubrechende Gebäude
	Höhelinie
	Baum
	Böschung
	Stützmauer
	Zeichnung
	Linien parallel
	Linien rechteckig

Hinweise:

Altlasten
Es liegen 2 Untersuchungen auf Verunreinigung des Untergrundes vor. In den in der Begründung dargestellten Bereichen des Plangebietes wurden Altlasten festgestellt bzw. besteht der Verdacht auf weitere Bodenverunreinigungen. Eventuell erforderliche Sanierungen erfolgen in Abstimmung mit der zuständigen Behörde (Regierungspräsidium Kassel). Erdaustrub im Rahmen von Bauarbeiten in diesem Bereich muß vor der weiteren Verwendung gattungsgerecht untersucht werden.

Lärmgutachten
Die Textfestsetzungen stützen sich auf ein Gutachten der TÜV Süd Deutschland, Bau und Betrieb GmbH vom 26.11.2001 „Gutachten L 4651 über die zu erwartenden Geräuschemissionen durch die geplanten Aktivitäten auf dem ehemaligen Opel-Gelände in 34121 Kassel“

Artenschutzempfehlungen
Für den öffentlichen Straßenraum werden folgende Artenschutzempfehlungen gegeben:
B. 1 Grobkronige Bäume (Wilhelmshöher Allee): Tilia cordata 'greenspire' (Stadt-Linde), Tilia euchlora (Kirm-Linde)
Für die privaten Grundstücke werden folgende Artenschutzempfehlungen gegeben:
B. 2 Grobkronige Bäume (Schönfelder Straße): Quercus robur (Stieleiche), Tilia cordata erecta (dickkronige Winterlinde)
B. 3 Klein- und mittelkronige Bäume (Stellplätze, Hausgärten): Amelanchier lamarckii (Kupfer-Felsenbirne), Carpinus betulus (Hainbuche), Crataegus punctata (Pflaumenblättriger Weißdorn), Fraxinus ornus (Blumenesche), Malus spec. (Zierapfel weißblühend), Prunus avium 'Plena' (Gefüllte Vogel-Kirsche), Prunus padus (Traubenkirsche), Sorbus aucuparia (Eberesche)
B. 4 Hecken: Carpinus betulus (Hainbuche), Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster), Taxus baccata (Eibe)
B. 5 Fassadenbegrünung - ohne Kletterhilfe: Hedera helix (Efeu), Parthenocissus quinquefolia (Wilder Wein), Parthenocissus tricuspidata (Jungfernebe), Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie) - mit Kletterhilfe: Clematis (Waldrebe), Rosa (Kletterrose), Wisteria sinensis (Blauregen), Lonicera caprifolium (Echtes Geißblatt), Vibis colnagiana (Scharlach Wein)

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. 486)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) 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)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 14.05.1990, zuletzt geändert 27.07.2001 (BGBl. I S. 1913)
- 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 VVP-Änderungrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz in der Fassung vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1900)
- Verordnung zur Emissionsbegrenzung von leichtflüchtigen Halogenkohlenwasserstoffen - 2.BImSchV in der Fassung vom 10.12.1990, zuletzt geändert 05.06.1991 (BGBl. I S. 1218)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HNatSchG) in der Fassung vom 20.12.1993, zuletzt geändert am 27.02.1998
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. 1992 I S. 534), zuletzt geändert 17.10.1996 (GVBl. I S. 454)
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20.12.1989 (GVBl. I S. 655)
- Hessische Garagenverordnung (GarVO) in der Fassung vom 16.11.1995
- Stellplatzsatzung der Stadt Kassel vom 03.06.1996
- Satzung der Stadt Kassel zur Erhebung von Kostenanstaltungsbeiträgen nach § 8a in der Fassung vom 22.09.1997
- BauNutzsatzung der Stadt Kassel in der Fassung vom 27.01.1995

Festsetzungen durch Text

Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit BauNVO)		5	Geh- und Fahrrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	8.5	Die Breite von Dachgauben darf ein Drittel der Firstlänge des Daches nicht überschreiten.
1	Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §1 bis 15 BauNVO)	5.1	Zwischen der Schönfelder Straße und dem öffentlichen Fuß- und Radweg an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft eine Fläche, die mit einem Wegerecht in einer Breite von 2,5 m bis 3,0 m für Fuß- und Radverkehr zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist.	8.6	Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig und müssen sich in die Gestaltung der Dächer bzw. Fassaden einfügen.
1.1	Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)	6	Maßnahmen zur Minderung schädlicher Umwelteinflüsse (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB)	9	Sockel (§ 87 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
1.2	Mischgebiet (§6 BauNVO)	6.1	Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind für Neubauvorhaben und Ersatzinvestitionen nur mit Erdgas oder Heizöl EL betriebene Niedertemperatur-Feuerungsanlagen bzw. Feuerungsanlagen mit Brennwertnutzung zugelassen, die den aktuellen Forderungen des Umweltscheins 'Blauer Engel' genügen.	9.1	Im WA 1 - Baufenster B - darf die hangseitige Sockelhöhe 50 cm nicht überschreiten.
2	Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §1 bis 21a BauNVO)	6.2	Anlagen, die unter die Verordnung zur Emissionsbegrenzung von leichtflüchtigen Halogenwasserstoffen (2. BImSchV) fallen, sind nicht zulässig.	10	Werbeanlagen (§ 87 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HBO)
2.1	Im MI 1 - Baufenster B - darf die Traufhöhe 20,50 m über Gelände nicht überschreiten und 12,50 m über Gelände nicht unterschreiten.	6.3	Zum passiven Schutz vor Schallimmissionen sind an den durch L1 bis L4 gekennzeichneten Gebäudefronten bauliche Maßnahmen vorzunehmen, die der DIN 4109 entsprechen.	10.1	Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Werbeanlagen im Bereich der Erdgeschosse und bis zur Oberkante der Brüstung des 1. Obergeschosses zulässig.
2.2	Im MI 2 darf die Traufhöhe 12,50 m, die Traufhöhe der Garagenanlage (Parkhaus) + 175,50 m ü. NN, nicht überschreiten.	6.4	Die nach außen abschließenden Bauteile von Außenhauten, Wänden und Dächern, einschließlich Fenstern müssen mindestens folgende Schalldämm-Maße erreichen:	10.2	An der Wilhelmshöher Allee ist ausnahmsweise die Anbringung von Werbeanlagen für Nutzer der Obergeschosse zusätzlich im Bereich der Brüstungsoberkante des vorletzten Obergeschosses (4. OG) zulässig.
2.3	Für die Traufhöhen und die Anzahl der Vollgeschosse gelten folgende Bezugshöhen: - MI 1, Baufenster B: + 167,20 m ü. NN, - MI 1, Baufenster C: + 163,60 m ü. NN, - MI 1, Baufenster D: + 162,20 m ü. NN.	6.5	Das Schalldämm-Maß R _w der Außenwände ist in Abhängigkeit des Fensterflächenanteils nach DIN 4109 zu ermitteln. Für Dächer und Dachsparren von ausgebauten Dachräumen gelten die gleichen Anforderungen an die Luftschalldämmung, Dauerlufteinrichtungen und Rollläden sind an die der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes zu berücksichtigen.	10.3	Entlang der Grenze zur östlich des Geltungsbereiches gelegenen Grünfläche sind Werbeanlagen an Gebäuden von der Wilhelmshöher Allee aus gemessen bis zu einer Tiefe von 15 m im Bereich des Erdgeschosses und der Brüstung des 1. Obergeschosses zulässig.
2.4	Für sonstige Traufhöhen und die Anzahl der Vollgeschosse ist das gemittelte natürliche Geländevau an der Seite der Haupteinfriedung des jeweiligen Gebäudes oder Gebäudeanteiles im Baufenster die Bezugsfläche.	6.6	Für eine ausreichende Bewältigung von Schallräumen bei geschlossenen Fenstern und Türen ist zu sorgen. Dabei ist zu gewährleisten, dass die durch die Schalldämmmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird.	10.4	Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Werbeanlagen oberhalb der Haupttraufen unzulässig.
2.5	Staffelgeschosse müssen, soweit nicht anders angegeben, mindestens ein jeweils ihre Geschossehöhe hinter die dahinterliegende Außenwand zurückspringen. Abweichend davon sind im MI 1 - Baufenster B und im MI 3 Staffelgeschosse nur innerhalb der als 'Staffelgeschosse' markierten Fläche zulässig.	6.7	Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung der Lärmenschutzmaßnahmen hat nach DIN 4109 zu erfolgen, bevor die Räume in Gebrauch genommen werden.	11	Gestaltung der Grundstücksflächen (§ 87 Abs. 1 Nr. 5 HBO)
2.6	Im MI 1 - Baufenster C und D - und im WA 1 - Baufenster B1 und B2 - sind über die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse hinaus keine Dach- oder Staffelgeschosse zulässig.	7	Bindungen für Befestigungs- und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	11.1	In den MI 2 und MI 3 sind mindestens 50 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, in den WA mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche als Grünflächen (Vegetationsflächen) herzustellen und dauerhaft zu begrünen. Hierbei sind zusammenhängend begrünte Flächen anzustreben.
2.7	Im MI 1 - Baufenster B - sind Dach- und Staffelgeschosse oberhalb der zulässigen Vollgeschosse auf die GFZ anzurechnen.	7.1	Die festgesetzten und die gemäß § 9 und § 50 HBO erforderlichen Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Aufzuchtungen und Abzrängen im Kronenbereich sind unzulässig.	11.2	In den MI 2, MI 3 und WA ist je angefangene 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein Laubbäum gemäß Artenschutzempfehlungen anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die auf dem Grundstück zu pflanzenden Bäume sind dabei vorrangig zu pflanzen. Vorhandene Bäume und Sträucher mindern diese Verpflichtung.
2.8	Im MI 2 darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (§ 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO). Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen ist ausnahmsweise zulässig (§ 21a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO).	7.2	Neu zu pflanzende Bäume sind als Hochstämmen zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Der Stammumfang soll bei mittelkronigen Bäumen 14-16 cm, bei großkronigen Bäumen 18-20 cm und bei Straßeneichen im öffentlichen Raum 20-25 cm betragen. Die Bäume sind innerhalb eines Pflanztriefers von mindestens 1,50 m Breite bzw. in Baumschreibern von mindestens 6 qm Oberfläche zu pflanzen. Die zeichnerisch festgelegten Pflanzstandorte können bis zu 1,50 m in jeder Richtung, im Falle von Reihenpflanzungen (Alleen) bis zu 1,50 m in der Alleenachse verschoben werden.	11.3	Im Bereich der Schönfelder Straße vor der für das Parkhaus vorgesehenen Fläche sind 3 großkronige Laubbäume gemäß Artenschutzempfehlungen zu pflanzen.
3	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	8	Baurechtliche Festsetzungen gemäß § 87 Hessische Bauordnung	11.4	Flächen für Festwertstoffsammelstellen und Entsorgungsbehälter, die nicht in die Tüben integriert sind, sind mit Sichtschutzschranken einzuräumen bzw. mit Rankgerästen zu umgeben und mit Rankbewuchs dauerhaft zu begrünen.
3.1	Außer in Parkhäusern sind PKW-Stellplätze in Gebäuden oberhalb des Erdgeschosses nicht, im MI 1 nur ausnahmsweise zulässig.	8.1	Dächer (§ 87 Abs. 1 Nr. 1 HBO)	12	Anbau an vorhandene Gebäude (§ 87 Abs. 1 Nr. 6 HBO)
3.2	Soweit PKW-Stellplätze im MI 1 in Vollgeschossen von Gebäuden zugelassen sind, wird ihre Geschosfläche außer im Erdgeschoß Baufenster B und dem entsprechenden Teil des Baufensters C nicht auf die GFZ angerechnet.	8.2	Dächer bis zu einer Neigung von 15° und Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Parkhäusern sind vollständig mindestens extern zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Schlichthöhe muss mindestens 8 cm betragen. Die Dachbegrünungen werden auf die erforderlichen Begrünungen gemäß § 9 (1) HBO angerechnet.	12.1	Abweichend von § 6 Abs. 1 Satz 6 HBO soll der Anbau an die Gebäude der vorhandenen Gebäude Schönfelder Straße Nr. 3 (gedäch), Ziegelstraße Nr. 4 und 10 deckungsgleich mit folgenden maximalen Abweichungen sein: - Unterschreitung der Außenwandhöhe an der Straßenseite höchstens 20 cm - Unter- oder Überschreitung der Außenwandhöhe an der Gartenseite höchstens 50 cm - Überschreitung der Anschluß-Traufhöhe bei teilweisem Anbau und Überschreitung der Anschluß-Traufhöhe bei bergseitigem Anbau um das Maß des Geländegefälles zwischen den benachbarten Gebäuden. Das Maß bezieht sich auf den Höhenunterschied der jeweils gemäß § 24 ermittelten Bezugshöhen (gemitteltes natürliches Geländevau an der Seite der Haupteinfriedung des jeweiligen Gebäudes oder Gebäudeanteiles im Baufenster).
3.3	Im MI 2 ist eine Garagenanlage (Parkhaus) mit bis zu 5 oberirdischen Parkgeschossen und insgesamt 250 Stellplätzen zulässig.	8.3	Unterbaue Innenhofflächen und nicht überbaute Tiefgaragegeschosse sind vollständig intensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Dies gilt im MI 1 auch für unterhalb der Haupttraufe liegende Dachterrassen, Flachdächer und flachgeneigte Dächer. Die Schlichthöhe muss mindestens 40 cm betragen. Die Begrünungen werden auf die erforderlichen Begrünungen gemäß § 9 (1) HBO angerechnet.		
3.4	Die nördliche und östliche Fassade des Parkhauses ist mindestens zu 50 % der Fassadenfläche zu begrünen. Die Fassadenbegrünung wird auf die erforderlichen Begrünungen gemäß § 9 (1) HBO angerechnet.	8.4	Ausnahmen können zugelassen werden, soweit die Dachfläche für Frucht- und Rettungsgänge, Belichtungswecke, Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie benötigt wird oder soweit es sich um Dachflächen bestehender Gebäude handelt.		
4	Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§§1a und 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)		Die Höhe geneigter Dächer zwischen Traufe und First darf das Einheitsmaß der Geschosshöhe des obersten Vollgeschosses nicht überschreiten.		
4.1	Fuß- und Radwege und ebenerdige, nicht überdeckte Stellplätze auf privaten Grundstücksflächen sowie sonstige zu befestigende Grundstücksflächen sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann. Z.B. in Form von wassergebundenen Decken, Pflasterbelägen mit Rautenrillen, Schotterrasen, Ergänzungen durch die Entwässerung der Flächen in angrenzende Pflanzflächen erfolgen. Flächen, auf denen wasser- und umweltgefährdende Stoffe gelagert werden oder Flächen, die eine andere Befestigungsart notwendig machen, sind davon ausgenommen.				
4.2	Im Bereich des südlichen Gehweges der Wilhelmshöher Allee sind 8 großkronige Laubbäume zu pflanzen.				

Geländeschnitt a - a

Ich bestelle auf Grund der benutzten und vom Kataster beschriebenen Unterlagen des Liegenschaftskatasters, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Kassel, den 13.09.2001

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Dr.-Ing. Uwe Buck

Als Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuches am 18.03.2002

Kassel, den 18.03.2002

Die Stadtverordnetenversammlung
gez. Schwarzkopf
Stadtverordnetenvorsteher

Hat öffentlich ausliegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuches vom 08.04.2002 bis einschließlich 10.05.2002. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekanntgemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 74 vom 28.03.2002

Kassel, den 10.05.2002

Planungsamt
gez. Scheuch
Techn. Angestellter

Hat erneut öffentlich ausliegen gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch vom 08.04.2002 bis einschließlich 10.05.2002. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekanntgemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. vom

Kassel, den 16.10.2003

Planungsamt
gez. Schwarzkopf
Stadtverordnetenvorsteher

Der von der Stadtverordnetenversammlung als Satzungsbeschluss beschlossene Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) ortsüblich bekanntgemacht.

Kassel, den 04.11.2003

Der Magistrat
Oberbürgermeister

Aufgestellt.
Kassel, den 11.06.2001

Der Magistrat
gez. Streibberger
Stadtbaurats
Baudirektor

Öffentlich auszulegen in der Zeit vom 08.04.2002 bis einschließlich 10.05.2002

Kassel, den 11.02.2002

Der Magistrat
gez. Streibberger
Stadtbaurats

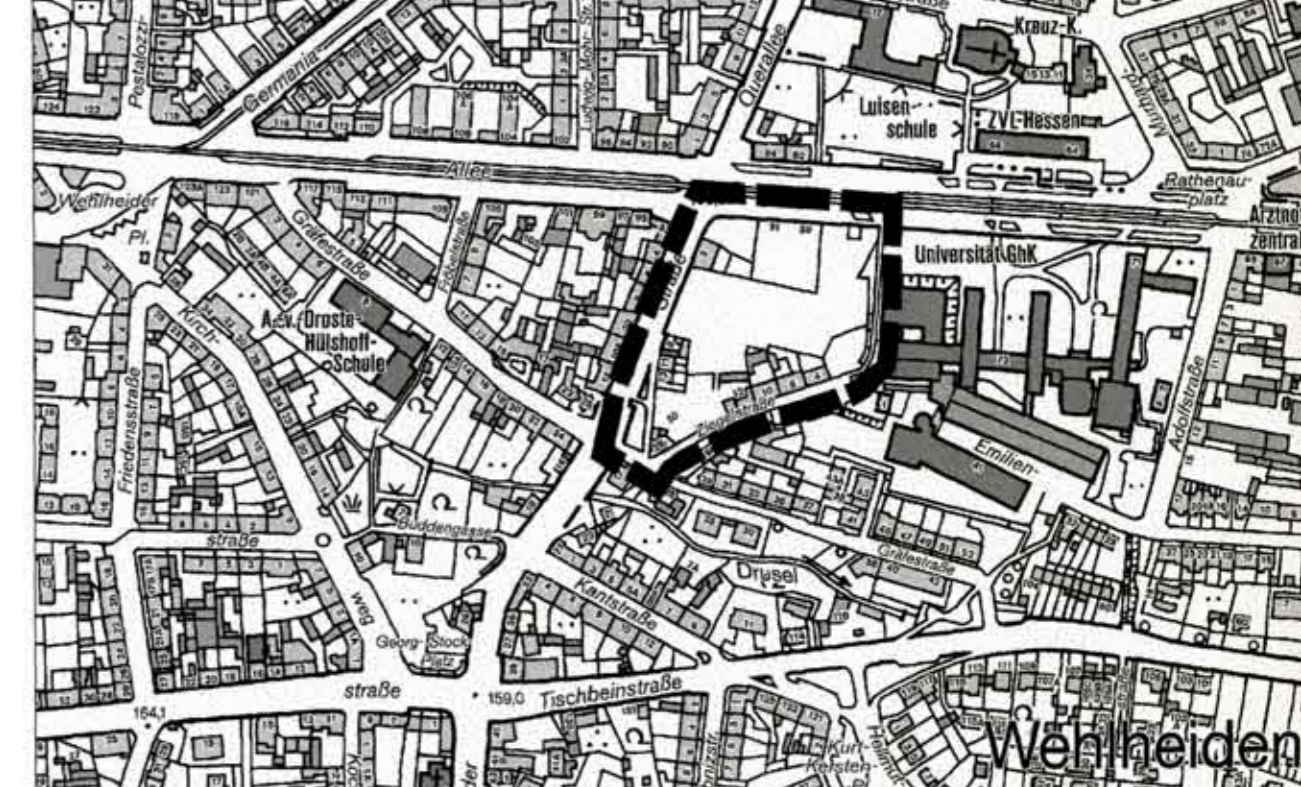
Als Satzung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 Baugesetzbuch am 13.10.2003

Kassel, den 13.11.2003

Der Satzungsbeschluss wurde bekanntgemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 26 vom 13.11.2003. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden.

Kassel, den 13.11.2003

Der Magistrat
R.S. Stadtbaurats



STADT KASSEL

**BEBAUUNGSPLAN Nr. II/31
ZIEGELSTRASSE /
WILHELMSHÖHER ALLEE
1. ÄNDERUNG**

M. 1:500
Stand 08. Juli 2002

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

II / 31