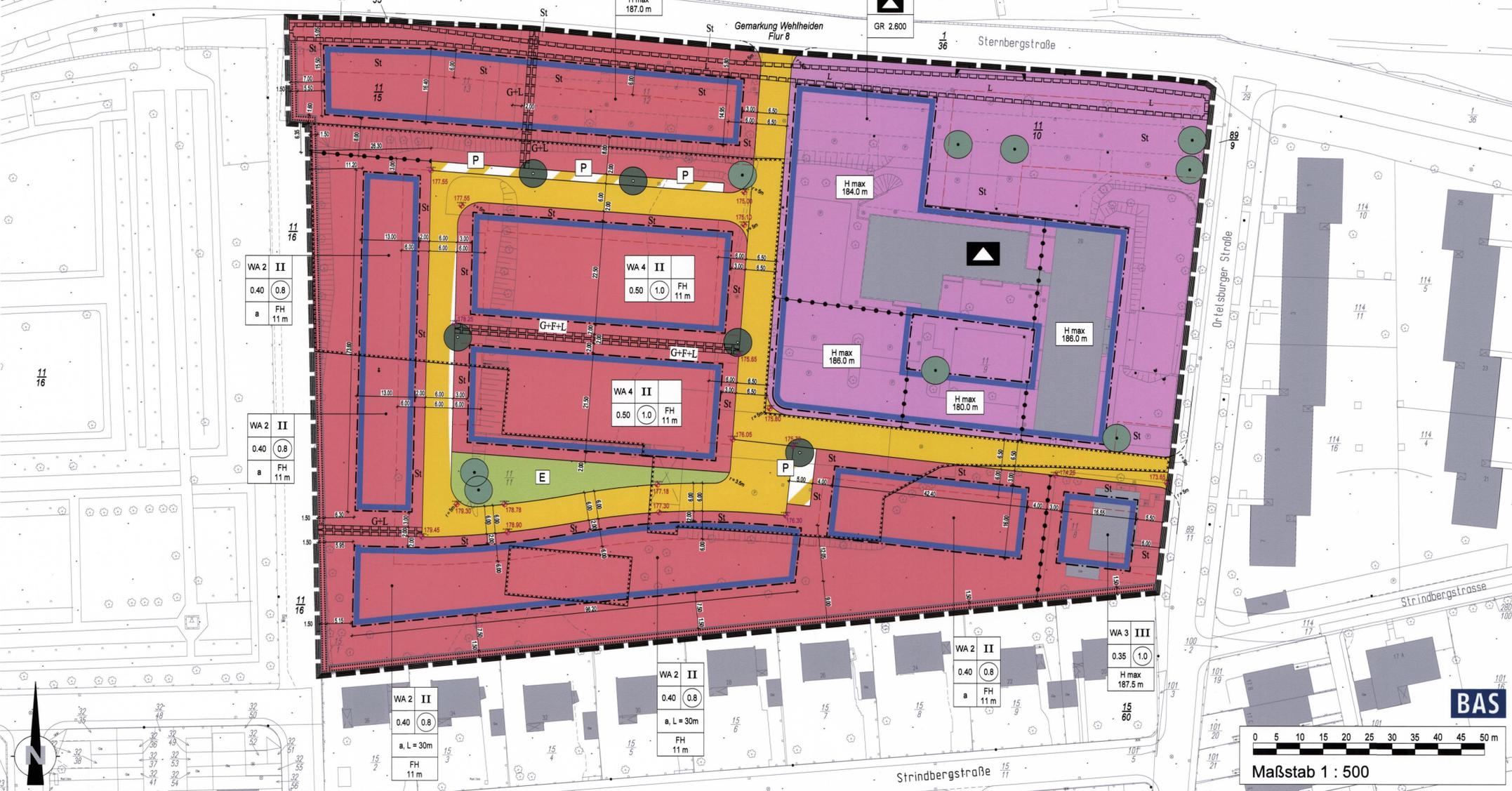


# Bebauungsplan Nr. II/40

## 'Ortelsburger Straße' (ehem. Landesfeuerweherschule)

Stand Dezember 2011



- ### Festsetzungen nach Planzeichenverordnung
- #### Geltungsbereich
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- #### Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- #### Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- z.B. GR 2600 maximal zulässige Grundfläche in qm (§ 19 BauNVO)
  - z.B. 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
  - z.B. 0,8 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
  - z.B. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)
  - z.B. H max 187,0 m maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern über Normalhöhen Null (NHN) (§ 16 BauNVO)
  - z.B. FH 11 m maximal zulässige Gebäudehöhe (Firsthöhe) in Metern über Oberkante Gelände (§ 16 BauNVO)
- #### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO)
- z.B. o, L = 20 m offene Bauweise mit Begrenzung der Gebäudelänge (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
  - a abweichende Bauweise - vgl. textl. Festsetzung 3.2 (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
  - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

### Verfahrensvermerke

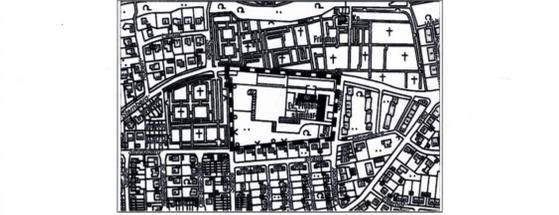
beschlossene Verfahren nach § 13a BauGB

Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstehenden städtischen Kartenwerk durch Vermessung und Geoinformation der Stadt Kassel (Zuständigkeitsbereich § 15 (2) Nr. 3 HwVG).	Aufgestellt, Kassel, 08.09.2011 Der Magistrat, Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz
Kassel, 30.05.2011, Vermessung und Geoinformation, ...gez. Wessel, Vermessungsleiter	...gez. Lohse, Stadtrat, ...gez. Spangenberg, LtD. Baudirektor
Als Bebauungsplan-Erweiterung zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB am ...20.06.2011.	Öffentlich auslegen in der Zeit vom ...11.07.2011... bis einschließlich ...12.08.2011....
Kassel, 04.07.2011, Die Stadtverordnetenversammlung, ...gez. Friedrich, Stadtverordnetenvorsteherin	Kassel, 05.07.2011, Der Magistrat, ...gez. L.V. Barthel, Stadtrat
Hat öffentlich auslegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 in der Zeit vom ...11.07.2011... bis einschließlich ...12.08.2011....	Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auslegen in der Zeit vom ...24.10.2011... bis einschließlich ...04.11.2011....
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekanntgemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 151 vom 02./03.07.2011.	Kassel, 16.10.2011, Der Magistrat, ...gez. Barthel, Stadtrat
Kassel, 15.09.2011, Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz, ...gez. Lindemann, Technischer Angestellter	Kassel, 16.10.2011, Die Stadtverordnetenversammlung, ...gez. Lindemann, Stadtratsmitglied
Hat erneut öffentlich auslegen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom ...24.10.2011... bis einschließlich ...04.11.2011....	Der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen wurde am 26.03.2012 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Kassel, 07.11.2011, Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz, ...gez. M. Lindemann, Technischer Angestellter	Kassel, 16.04.2012, Die Stadtverordnetenversammlung, ...gez. Lindemann, Stadtratsmitglied
<b>Ausfertigung:</b> 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 bekannt zu machen.	Der Satzungsbeschluss wurde bekanntgemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 177 vom 27.09.2012. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden.
Kassel, Der Magistrat, ...gez. Lindemann, Oberbürgermeister	Kassel, 15.09.2011, Der Magistrat, ...gez. Lindemann, Stadtrat
Rechtsgrundlagen:	
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).	Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I 2010 S. 529), in Kraft getreten am 29.12.2010.
Bauzonenverordnung (BauZO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1990 (BGBl. I S. 466).	Hessische Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I 2011 S. 46), zuletzt geändert am 26.04.2011 (GVBl. I S. 180).
Planzeichenverordnung 1990 (PlanvZ) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 59), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).	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).
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2842), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 28.07.2011 (BGBl. I S. 1690).	Hessisches Verwaltungsverfahrensgesetz (HwVG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), in Kraft getreten am 24.12.2010.
Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 64), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 20.07.2011 (BGBl. I S. 1650).	Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HwG) vom 09.09.2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 08.10.2010 (GVBl. I S. 515, 519).
Baumstammenschutzgesetz (BmSchG) vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21.07.2011 (BGBl. I S. 1475).	Hessisches Gesetz über die Baumschutzsatzung in der Stadt Kassel (Baumschutzsatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung, Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel (Baumschutzsatzung) vom 26.09.2002, Satzung zur Herstellung, Ablosung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

- #### Flächen für Nebenlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- St Flächen für Errichtung von Stellplätzen
- #### Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- Flächen für Gemeinbedarf
- Schule
- #### Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
- Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: 'Parkplätze'
- Begrenzung des Einfaßbereichs zur Stellplatzanlage 'Schule'
- #### Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- E private Grünfläche mit der Zweckbestimmung: 'Erholungsgrün'
- #### Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- G, L mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der zuständigen Ver- und Versorgungsunternehmen
- G, L mit Geh- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Allgemeinheit bzw. der zuständigen Ver- und Versorgungsunternehmen
- G, F, L mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger bzw. der zuständigen Ver- und Versorgungsunternehmen
- #### Flächen mit Schutzvorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Umgrünung von Flächen, bei denen besondere Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu treffen sind
- #### Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- zu erhaltender Baum
- zu pflanzender Baum
- Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- #### Hinweise
- 127/4 Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- Flurgrünze
- Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- geplante Höhenlage der Verkehrsflächen in Metern über Normalhöhen Null (ca.)
- geplanter Innenradius der Verkehrsflächen in Metern (ca.)



documenta-Stadt  
Magistrat der Stadt Kassel  
Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz



Bebauungsplan  
Nr. II / 40  
'Ortelsburger Straße'  
(ehemalige Landesfeuerweherschule)  
Stand Dezember 2011

Bearbeitung:  
**BAS** Büro für Architektur und Stadtplanung  
Holger Möller Dipl.-Ing., Architekt, Stadtplaner und Städtebauarchitekt  
Querallee 43 34119 Kassel  
Tel.: 0561 / 7880870 Fax: 0561 / 710405 mail@bas-kassel.de

### Textliche Festsetzungen nach BauGB

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)**
  - Innerhalb der mit WA 1-4 bezeichneten Baugebiete sind folgende nach § 4 (2) § BauNVO allgemein zulässige sowie nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig: Einzelhandel, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - Die Summe der überbauten Grundflächen (Hauptgebäude) innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Gemeinbedarfsfläche darf 2.600 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
  - Die maximale Grundfläche für die sonstigen befestigten Flächen (Außenanlagen) darf 3.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
  - Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Gemeinbedarfsfläche darf die Gebäudehöhe 186,0 m ü. NNH nicht überschreiten. In einzelnen zeichnerisch definierten Teilbereichen sind hiervon abweichend geringere Gebäudehöhen einzuhalten.
  - Im Wohngebiet WA 1 darf die Gebäudehöhe 187,0 m ü. NNH nicht überschreiten. Im Wohngebiet WA 2 darf die Gebäudehöhe (FH) 11 m - bezogen auf die gemittelte Höhe des zugehörigen Straßenschnittes - nicht überschreiten.
  - Im Wohngebiet WA 3 darf die Gebäudehöhe 187,50 m ü. NNH nicht überschreiten.
  - Im Wohngebiet WA 4 darf die Gebäudehöhe (FH) 11 m - bezogen auf die gemittelte Höhe des jeweiligen Grundstückes - nicht überschreiten.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
  - In dem zeichnerisch festgesetzten Baufenster des Wohngebietes WA 1 dürfen Gebäude ausschließlich in offener Bauweise errichtet werden. Die maximale Länge der Gebäude darf höchstens 20 m betragen.
  - In den zeichnerisch festgesetzten Baufenstern des Wohngebietes WA 2 dürfen Gebäude ausschließlich in abweichender Bauweise errichtet werden. In der abweichenden Bauweise sind ein mindestens einer seitlichen Grundstücksgrenze zu errichten.
  - In dem Baufenster des Wohngebietes WA 2 mit dem Zusatz 'a, L = 30m' darf die maximale Länge der Gebäude in der abweichenden Bauweise nach Satz 2 höchstens 30 m betragen. Dabei sind zusammenhängende Reihenhäuser wie ein Gebäude zu beurteilen. Garagen und Stellplätze (gemäß § 12 BauNVO) sowie Nebenanlagen (gemäß § 14 BauNVO) sind hiervon ausgenommen.
  - Die zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzten Baufenster dürfen durch untergeordnete Bauteile wie z. B. Balkone, Vordächer um bis zu 1,50 m überschritten werden.
- Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
  - Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzten Baufenster zulässig. Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind zusätzlich innerhalb der als Flächen für Stellplätze 'St' gekennzeichneten Flächen zulässig.
  - Tiefgaragen (Stellplätze in Untergeschossen) sind nur innerhalb der Wohngebiete WA 1 und WA 4 zulässig. Die Festsetzungen nach 4.1 Satz 1 und 2 sind nicht anzuwenden.
  - Zufahrt zur und Ausfahrt aus der Stellplatzanlage der Gemeinbedarfsfläche 'Schule' (an der Sternbergstraße) ist nur im zeichnerisch festgesetzten Bereich von der Sternbergstraße aus zulässig.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
  - Die zeichnerisch festgesetzten Geh- und Leitungsrechte G + L innerhalb der Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind mit einer Mindestbreite von 2 m dauerhaft zu sichern. Die Zugänglichkeit für die zuständigen Ver- und Versorgungsunternehmen ist zu gewährleisten. Die Flächen sind für die Allgemeinheit als Fußwegverbindung zu unterhalten.

### Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung nach § 81 HBO

- Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen - § 81 (1) Nr. 3 HBO**
  - Zur Einfriedung der Grundstücke sind an den dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Grenzen ausschließlich folgende Bauweisen zulässig:
    - Mauern
    - lebende Hecken der folgenden Arten: Heibuche, Feld-Ahorn
    - Holz-Staketenzäune mit senkrechter Gliederung
  - Zur Einfriedung der Grundstücke sind an den nicht in Satz 1 genannten Grenzen ausschließlich folgende Bauweisen zulässig:
    - lebende Hecken der unter 7.1 genannten Arten
    - Holz-Staketenzäune mit senkrechter Gliederung
    - Maschendrahtzäune nur in Verbindung mit lebenden Hecken
  - Die maximale Höhe der Einfriedungen beträgt an den dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Grundstückseiten 1,00 m und an den seitlichen Grundstücksgrenzen 1,50 m.
  - Hiervon ausgenommen sind Einfriedungen entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches.
  - Wenn die topographischen Verhältnisse es erfordern, kann von den in 10.1 und 10.2 genannten Vorgaben für die Gestaltung abgewichen werden.
- Stellplätze - § 81 (1) Nr. 4 HBO**
  - Die Flächen der Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Pflasterung mit mindestens 15 % Fugenanteil, Schotterterrassen, wassergelagerte Decke o. ä.) als teilversiegelte Flächen herzustellen. Hiervon ausgenommen sind Stellplätze in Baulinien und die Stellplatzflächen, die wegen ihrer funktionalen Erfordernisse (z. B. rollstuhlgerecht) einen höheren Versiegelungsgrad erfordern.
  - Die unbefestigten Flächen im Bereich von Stellplätzen sind mit einer extensiven Wieseneinbaut zu begrünen und extensiv zu unterhalten. Die Baumstandorte sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 4 m<sup>2</sup> zu versehen. Abweichungen aufgrund örtlich entgegenstehender Bedingungen können ausnahmsweise zugelassen werden.
  - Einzelne Baumstandorte sind vor dem Befahren zu schützen.
  - Zur Gliederung und Eingrünung der Parkplätze ist je 6 Stellplätze 1 standortgerechter Baum zwischen den einzelnen Stellplätzen oder an deren Rand zu pflanzen.
  - Als Pflanzmaterial sind jeweils mindestens Bäume mit einem Stammumfang 12/14 cm, Heister der Sortierung 150/175 und zweimal verpflanzte Sträucher je nach Art in der Sortierung 60/80, 80/100 oder 100/150 zu verwenden.
  - Als standortgerechte heimische Laubgehölze sind die folgenden Arten zu verwenden:
    - Spatznorn (*Acer platanoides*) Platane (*Platanus acerifolia*)
    - Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) Traubeneiche (*Quercus petraea*)
    - Kastanie (*Castanea sativa*) Stieleiche (*Quercus robur*)
    - Rotbuche (*Fagus sylvatica*) Robinie (*Robinia pseudoacacia*)
    - Eiche (*Fraxinus excelsior*) Winterlinde (*Tilia cordata*)
  - Beim Ausfall von Gehölzen sind diese entsprechend nachzupflanzen.
- Begrünung von baulichen Anlagen - § 81 (1) Nr. 5 HBO**
  - Flachdächer und flach geneigte Dächer in den Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind mit einer extensiven Begrünung zu versehen, die dauerhaft zu erhalten ist.
  - Die Dicke der Vegetationsschicht (durchwurzbare Schicht) muss mindestens 8 cm, bei Verwendung von vorkultivierten Vegetationsmatten und entsprechender Wasserspeicherschicht mindestens 3 cm betragen.
  - Dachterrassen, die größer sind als 25 m<sup>2</sup>, sind zu mindestens 25 % als Vegetationsfläche auszubilden. Die Dicke der Vegetationsschicht (durchwurzbare Schicht) muss mindestens 40 cm, bei Verwendung von Filterschichten und Wasserspeicherschichten mindestens 25 cm betragen.

### Hinweise

- Für den Geltungsbereich gilt die **Stellplatzsatzung** der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung.
- Für den Geltungsbereich gilt die **Baumschutzsatzung** der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung.
- Auffüllungen**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Auffüllungen. Die Dimensionierung der Gründung von Gebäuden ist durch einzeilfallbezogene Baugrundgutachten zu prüfen.
- Bodenfunde**  
Sollten bei Erdarbeiten organoleptische Auffälligkeiten auftreten, ist unverzüglich die zuständige Behörde zu informieren. Gegebenenfalls sind entsprechende Bodenuntersuchungen zu veranlassen und/oder entsprechende Maßnahmen zur Behandlung des Bodens einzuleiten.
- 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. Vor Beginn der geplanten Bauarbeiten ist eine systematische Überprüfung (Sondieren) auf Kampfmittel, gegebenenfalls nach Abtrag des Oberbodens) der Flächen erforderlich, auf denen bodennahe Maßnahmen stattfinden.  
Kontakt: Regierungsrätdium Darmstadt - Hessischer Kampfmittelräumdienst  
Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt
- Helikopterschutzgebiet**  
Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B2 - äußere Zone - des mit Verordnung vom 10.10.2006 (SfAZn: 46/2006, S. 2634) amtlich festgesetzten Helikopterschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle 'TS Wilhelmshöhe 3' in der Gemarkung Wahnlarshausen der Stadt Kassel zugunsten der Thermoalbad Kassel GmbH, Kassel.  
In der Zone B2 sind Bohrungen, die tiefer als 50 m unter NNH in den Untergrund eindringen, genehmigungspflichtig.
- Berücksichtigung Brutzellen**  
Rudungen von Gehölzen dürfen nur im Zeitraum vom 01. September bis 15. März durchgeführt werden. Bei der Sanierung von Gebäuden sind eventuelle Brutvorkommen zu beachten. Gegebenenfalls sind alternativ Nisthilfen vorzusehen.