



Neu festgesetzt im Bebauungsplan  
I / 31 'Museumspark  
Weinberg'

**Legende zur Kartengrundlage**

- 97/2 Flurstücksnummer
- Bestand Bäume, Sträucher
- Zaun
- Höhenpunkt m ü. NN
- Höhenlinie m ü. NN
- Bestand Gebäude
- Böschung
- Stützmauer, Mauer
- Kanaldeckel, Gully

**Legende zur Planzeichenverordnung**

- 1. Art der baulichen Nutzung**
  - WR Reine Wohngebiete
  - MI Mischgebiet
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
  - z.B. 1.2 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
  - z.B. 0.4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
  - z.B. IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
  - o Baugrenze offene Bauweise
- 4. Gemeinbedarfsflächen, -einrichtungen und -anlagen**
  - Flächen für den Gemeinbedarf
  - Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- 6. Verkehrsflächen**
  - Strassenverkehrsflächen
  - Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung private Erschließungsstraße -Feuerwehrraumfahrt-
  - F Fußgängerbereich

**9. Grünflächen**

- Grünflächen
- Parkanlage
- öffentliche Grünfläche
- private Grünfläche

**13. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft**

- Erhaltung: Bäume

**14. Regelung für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz**

- D Einzelanlage (unbewegliches Kulturdenkmal) die dem Denkmalschutz unterliegt
- D Gesamtanlage (Gartendenkmal) die dem Denkmalschutz unterliegt

**15. Sonstige Planzeichen**

- TH Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans maximale Traufhöhe in Meter

**Festsetzungen durch Text**

**I. Allgemeines**

1. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes der Stadt Kassel I, M. 1 : 500 Nr. I/32 "Weinberg", werden innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes aufgehoben.

**II. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB)**

2.1 Reines Wohngebiet (WR) § 3 BauNVO  
Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

2.2 Mischgebiet (MI) § 6 BauNVO  
Im Mischgebiet sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Gartenbetriebe, Tankstellen, Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 und Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

2.3 Flächen für Gemeinbedarf § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB  
Zweckbestimmung kulturelle Einrichtung

**III. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 Abs. 4 BauNVO)**

3.1 Im WR-Gebiet darf die festgesetzte GRZ von 0,4 durch die Grundflächen der Nebenanlage bis zu 0,1 der Fläche des Baugrundstücks überschritten werden. Eine darüber hinausgehende Überschreitung entsprechend § 21 a Abs. 3 BauNVO ist nicht zulässig.

**IV. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

4.1 Garagen können zusammengefaßt an den Grundstücksgrenzen errichtet werden.

4.2 Im Mischgebiet sind Stellplätze auch außerhalb der Bauflächen zulässig, soweit sie Nebenanlagen im Sinne des § 12 BauNVO sind.

**V. Grünordnung**

5.1 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB in Verbindung mit § 9 (1) Nr. 20 BauGB.

5.1.1 Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang durch gleichwertige standortgerechte Nachpflanzungen zu ersetzen.

5.2 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 BauGB in Verbindung mit § 9 (1) Nr. 20 BauGB.  
Die Lage eventuell vorhandener Leitungstrassen ist bei geplanten Baumpflanzungen bei dem zuständigen Träger (z.B. Straßenbaumamt, Stadtentwässerung, Energieversorgung, Telekommunikation etc.) zu klären.

5.2.1 Auf den privaten Grundstücksflächen sind zu befestigende Flächen, wie Zuwegung, Zufahrten, Stellplätze und Terrassen, so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann.

5.2.2 Die privaten Grundstücksflächen sind zu mindestens 50% gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Je angefangenen 300m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbau (vgl. Artenliste) zu pflanzen. Für die Hälfte der festgesetzten Bäume können ersatzweise je 4 standortgerechte Sträucher gepflanzt werden. Im Plan als zu erhaltend festgesetzte Gehölze werden angerechnet.

5.2.3 Der neu zu pflanzende Baum ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

**Artenliste**

- Acer platanoides - Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus - Bergahorn
- Acer campestre - Feldahorn
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Corylus avellana - Hasel
- Fraxinus excelsior - Esche
- Quercus robur - Deutsche Eiche
- Tilia cordata - Linde
- Taxus baccata - Eibe

**VI. Umweltschutz (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

6.1 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB)

6.1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind für Neubauvorhaben und Ersatzinvestitionen nur mit Erdgas oder Heizöl EL betriebene Niedrigtemperatur-Feuerungsanlagen bzw. Feuerungsanlagen mit Brennwertnutzung zugelassen, die den aktuellen Forderungen des Umweltzeichens "Blauer Engel" genügen.  
Als Ausnahme sind mit Flüssiggas betriebene Heizungsanlagen zulässig, unter der Voraussetzung, daß keine oberirdisch sichtbare Lagerhaltung stattfindet, die "Technischen Regeln Druckbehälter" (TRB 600/610) eingehalten werden und der Nachweis geführt wird, daß die Emission pro qm Wohnfläche und Jahr insgesamt nicht höher ist als die Emission der ansonsten zulässigen Heizungsarten. Die Verwendung von Holz in offenen Kaminen oder Kaminöfen kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Raumheizung unabhängig davon erfolgt und die Verwendung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

**VII. Mobilität**

Im -WR - sind Mobilitätsanlagen, sofern sie keine Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind, ausgeschlossen.

**Nachrichtliche Festsetzungen:**

1. Denkmalschutz  
Der südöstliche und östliche Teil des Plangebietes ist als Gartendenkmal gem. § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) eingetragen. Eingriffe in das Gartendenkmal sind grundsätzlich unzulässig.
2. Kampfmittel  
Es ist davon auszugehen, daß im Plangebiet Kampfmittel vorhanden sind. Vor Beginn einer geplanten Baumaßnahme sind systematische Überprüfungen in Form von Sondierungen erforderlich.

**Hinweise:**

1. Für die Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken gilt die Abwasserentsorgung der Stadt Kassel. Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung wird von der Unteren Wasserbehörde erteilt.
2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen oder Garagen für das Gebiet der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.
3. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.

16		
15		
14		
13		
12		
11		
10		
09		
08		
07		
06		
05		
04		
03		
02		
01		

Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstehenden städtischen Kartenwerk durch Vermessung und Geoinformation-Verfahren (Verm. ST. nach § 15 Abs. 1 Nr. 3 Hess. Verm. G.) Kassel, 10. Mai 2002 Vermessung und Geoinformation gez. Ortbecken Vermessungsdirektor	Aufgestellt. Kassel, 10. Mai 2002 Der Magistrat gez. Streitberger Stadtrat
Als Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 des BauGB am Kassel, 25. September 2002 Die Stadtverordnetenvorsteherin gez. Schmarlow Stadtverordnetenvorsteherin	Öffentlich auszulegen in der Zeit vom 14.10.2002 bis einschließlich 15.11.2002 Kassel, 27. September 2002 Der Magistrat gez. Streitberger Stadtrat
Hat öffentlich ausgetragen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB vom 14.10.2002 bis einschließlich 15.11.2002. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekanntgemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 231 vom 03.10.2002. Kassel, 19. November 2002 Planungsamt gez. Schach Technischer Angestellter	Demgemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen in der Zeit vom bis einschließlich Kassel, Der Magistrat Stadtrat
Hat erneut öffentlich ausgetragen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB vom Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekanntgemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. vom Kassel, Planungsamt Technischer Angestellter	Als Satzung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BauGB am 14. Juli 2003 Kassel, 14. Juli 2003 Die Stadtverordnetenvorsteherin Stadtrat
Der von der Stadtverordnetenversammlung als Sitzung beschlossene Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 des BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141) ortsüblich bekannt zu machen. Kassel, 10.08.2003 Der Magistrat gez. Georg Lewald Oberbürgermeister	Der Satzungsbeschluss wurde bekanntgemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 198 vom 27.08.2003. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden. Kassel, 27.08.2003 Der Magistrat Stadtrat

**STADT KASSEL**  
documenta-Stadt

**- PLANUNGSAMT -**

**Bebauungsplan  
Nr. I / 32 1. Änd. Weinberg**

Maßstab 1 : 500