

PLANZEICHEN UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

Zahlenangaben sind Beispiele

Art der baulichen Nutzung

WA allgemeines Wohngebiet
MI Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung

IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
2,1 Geschossflächenzahl (GFZ)
GH 159,0 Gebäudehöhe üNNH als Höchstmaß
TH 157,0 Traufhöhe üNNH als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

g geschlossene Bauweise

Verkehrsflächen

Einfahtsbereich Tiefgarage

Sonstige Festsetzungen

Grenze des Geltungsbereiches
Nutzungsabgrenzung
TGA Fläche für Tiefgarage

Nachrichtliche Übernahme

Flurstücksgrenze
Flurstücknummern

Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 3a BauGB):
Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 1 bis 15 BauNVO)

2.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Abs. 2 BauNVO)
Im Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen zulässig:
• Wohnen

2.2 Mischgebiet (§ 6 Abs. 2 BauNVO)
Im Mischgebiet sind Nutzungen wie folgt zulässig:
• Wohnen
• Im Erdgeschoss zusätzlich: Büro und Praxisräume
Wohnen ist im Erdgeschoss nur auf der zum Innenhof hin ausgerichteten Seite zulässig.
Ausnahmsweise sind im Erdgeschoss zulässig:
• Gemeinschaftsräume für Studenten
• Eine örtliche Polizeistation
• Ein Kiosk mit einer maximalen Verkaufsfläche von 50 m²
Weitere Einzelhandelsbetriebe sind ausgeschlossen.

2.3 Insgesamt sind maximal 159 Wohneinheiten zulässig.

2.4 Im gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind Werbeanlagen ausgeschlossen.

2.5 Im Rahmen dieser Festsetzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan verpflichtet.

3 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 16 bis 21a BauNVO)

3.1 Bezogen auf die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl werden das Allgemeine Wohngebiet und das Mischgebiet wie ein einziges Baugelände behandelt.

3.2 Eine Überschreitung der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl von GRZ 0,6 ist gemäß §19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO für oberirdische Pkw-Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 durch die Tiefgarage bis insgesamt 0,9 zulässig.

3.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA wird die
• Traufhöhe mit maximal 154,0 m üNNH
• Gebäudehöhe mit maximal 157,0 m üNNH festgesetzt.

3.4 Im Mischgebiet MI wird die
• Traufhöhe mit maximal 157,0 m üNNH
• Gebäudehöhe mit maximal 159,0 m üNNH festgesetzt.

3.5 Die Festsetzung der Traufhöhe bezieht sich auf die Höhe der Attika des Geschosses unterhalb des Staffelgeschosses.

3.6 Gebäudehöhe im Sinne dieser Festsetzungen ist die obere Begrenzungskante der Dachflächen.

4 Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Die Tiefgarage ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig.

4.2 Zur Erschließung des studentischen Wohngebietes ist ausschließlich eine gebündelte Zu- und Ausfahrt an der Ihringshäuser Straße zulässig.

4.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4.4 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist die Anlage von maximal 9 ebenerdigen Stellplätzen zulässig.

4.5 Abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel sind insgesamt mindestens 110 Stellplätze nachzuweisen. Bis zu 45 davon können über Carsharing-Stellplätze nachgewiesen werden (1 Carsharing-Platz = 5 Stellplätze). Ebenfalls abweichend von der Stellplatzsatzung sind mindestens 237 Fahrradstellplätze nachzuweisen.

5 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Im Innenhof sind Laubbäume als Hochstämme, Sträucher und Hecken gemäß Artenliste zu pflanzen.

6 Festsetzungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Der gesamte Geltungsbereich ist eine durch Verkehrslärm vorbelastete Zone. Für Aufenthaltsräume sind die erforderlichen Schalldämmungen der Außenbauteile durch die festgesetzten Lärmpegelbereiche (Blatt 8 und 9) Anlage 1 der schalltechnischen Untersuchung) mit Hilfe der Tabellen 8 bis 10 der DIN 4109 zu Grunde zu legen.

6.2 Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume sind vorzugsweise in den straßenabgewandten Seiten der Gebäude anzuordnen.

6.3 Bei Schlafräumen und Kinderzimmern sowie Räumen mit einem vergleichbaren Schutzanspruch in der Nachtzeit ist die erforderliche Raumlüftung bei geschlossenen Fenstern sicher zu stellen, soweit ein Beurteilungspegel von 45 dB(A) in der Nachtzeit überschritten wird. Durch geeignete Fensterkonstruktionen ist sicherzustellen, dass auch bei teilgeöffnetem Fenster nachts ein Innenpegel von 30 dB(A) gewährleistet wird (z. B. Hamburger-HafenCity-Fenster).

6.4 Eine geeignete Raumbelüftung kann u.a. erreicht werden durch:
- eine zentrale Hauslüftungsanlage
- eine Querlüftung über Lüftungsöffnungen oder Fenster in der der Lärmquelle abgewandten Hausseite oder
- schalldämmte Lüftungsöffnungen mit einer Einleitgütdämpfung die dem Schalldämm-Maß der Fenster entspricht

7. Gebiete, in denen bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)
Grundlage für die Verwendung von Brennstoffen ist generell die 1. BImSchV. Soweit vorhanden, sind aktuellere Anforderungen des Umweltzeichens "Blauer Engel" einzuhalten

Baurechtliche Festsetzungen gemäß § 81 Hessische Bauordnung

8 Dächer (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
Innerhalb der Baufenster WA und MI sind nur begrünzte Dächer mit einer Neigung von maximal 5% zulässig.

9 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

9.1 Mindestens 20% der Grundstücksflächen sind als Grünflächen (Vegetationsflächen) herzustellen und dauerhaft zu pflegen.

9.2 Flächen für Restwertstoffsammelstellen und Entsorgungsbehälter, die nicht in die Bebauung integriert sind, sind mit Sichtschutzhecken einzuräumen bzw. mit Rankgerüsten zu umgeben und mit Rankgewächsen dauerhaft zu begrünen.

Verfahrensvermerke (beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB)

Planunterlagen hergestellt nach den Grenzen und unter Zugrundelegung der Flurkarte entstehenden Kartenerwerb durch das Ingenieurbüro für Vermessungstechnik Dirk Freund, Ulmstraße 10, 34246 Vellmar, Vellmar, den, 13.05.2013.

Vermessungsbüro
gez. D. Freund
Vermessungsingenieur

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 15.03.2013 übereinstimmen.
Hofgeismar, den 13.09.2013
Amt für Bodenmanagement Koblenz
Außenstelle Hofgeismar
Mantuffel-Anlage 4, 34389 Hofgeismar
Im Auftrag
gez. Bolle
Stadtbaumeister

Aufgestellt,
Kassel, den 12.10.2013
gez. Christof Nolde
Stadtbaumeister

Als Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 des BauGB am 07.10.2013.
Kassel, 24.10.2013
Die Stadtverordnetenversammlung
gez. Petra Friedrich
Stadtverordnetenvorsteherin

Öffentlich auszulegen in der Zeit vom 28.10.2013 bis einschließlich 29.11.2013.
Kassel, 23.10.2013
Der Magistrat
gez. Christof Nolde
Stadtbaumeister

Hat öffentlich ausgelegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB vom 28.10.2013 bis einschließlich 29.11.2013. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 243 vom 19.10.2013, Kassel, 02.12.2013. Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz
gez. M. Lindemann
Technischer Angestellter

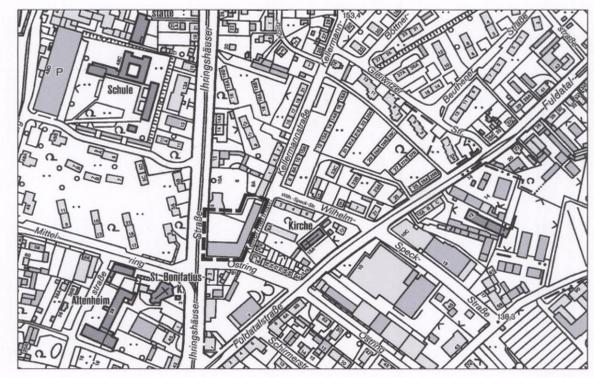
Der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen wurde am 16.09.2014 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Kassel, 25.09.2014
Die Stadtverordnetenversammlung
gez. M. Lindemann
Stadtverordnetenvorsteherin

AUSFERTIGUNG

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.
Kassel, 27.09.2014
Der Magistrat
Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde bekannt gemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 243 vom 13.09.2014.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden.
Kassel, 21.09.2014
Der Magistrat
Stadtbaumeister



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr. VI / 18

"Kellermannstraße / Ostring"

Maßstab: 1 : 500 Datum: 07.02.2014

Kassel documenta Stadt Planung: **Meißner Architekten BDA**
Lessingplatz 7
38100 Braunschweig
Tel. 0531/ 2404970/ Fax 0531/2404973
hj.meissner@meissner-noll.de

Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz Auftraggeber: **PROJEKTGESELLSCHAFT OSTRINGQUARTIER KASSEL GmbH & Co.KG**
KASTANIENALLEE 2
31224 PEINE
TELEFON 05171-7799-0 / FAX 05171-7799-34
info@kappe-bau.de

Rechtsgrundlagen Stand: 21. Januar 2014

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Baunutzungsverordnung (**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).

Planzeichnungsverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), 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 2 und 4 des Gesetzes vom 07. August 2013 (BGBl. I S. 3154).

Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95).

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. 3154).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 02. Juli 2013 (BGBl. I S. 1943).

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 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. S. 622).

Hessische Gemeindeordnung (**HGO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 27. Mai 2013 (GVBl. I S. 218).

Hessisches Wassergesetz (**HWG**) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 62 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. 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. 262), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 21. November 2012 (GVBl. I S. 444).

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.

ÄNDERUNGSVERMERKE

Nr.	Datum	durch

Änderung/ Bemerkung:
gezeichnet: _____ Datum: _____ durch: _____

