



Textliche Festsetzungen

- I. Planungsrechtliche Festsetzungen nach §9 Abs. 1 BauGB i. V. mit der BauNVO**
- 1. Art der baulichen Nutzung** (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 1-15 BauNVO)
- 1.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind auf dem gesamten Gelände unzulässig.
- 2. Maß der Baulichen Nutzung** (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 16-61 BauNVO)
- 2.1 Die maximale Gebäudehöhe ist für einzelne Gebäudeteile entsprechend der Festsetzung im Plan über Normalnull (NN) festgesetzt. Überschreitungen für untergeordnete betriebstechnische Anlagen sind bis zu einer max. Höhe von 3m in einem Abstand von mind. 3m zu straßen- und grenzseitigen Gebäudekanten zulässig.
- 2.2 Die Flächen von Aufenthaltsräumen außerhalb von Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen.
- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit §§ 22 und 23 BauNVO)
- 3.1 Von der Baulinie entlang der Kurt-Wolters-Straße kann im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss bis zu einer Höhe von 153m über NN durch ein Zurücktreten der gesamten Gebäudefront um bis zu 3m abgewichen werden.
- 3.2 Die zur Straße an der Ahna hingewendete Baugrenze im SO darf im Bereich der Gebäudeecken bis zu einem halben Meter überschritten werden, solange zur Außenkante des dort verlaufenden Entwässerungskanal ein Abstand von mind. 2,00m eingehalten wird. Im übrigen Verlauf ist ein Abstand von mind. 2,50m einzuhalten.
- 3.3 Bei eventueller geringfügiger Überschreitung der zur Ahna hingewendeten Baugrenze im SO muss zur Führung eines Weges entlang der Ahna mind. ein Abstand von 3m zwischen Gebäudekante und Ahna eingehalten werden.
- 3.4 Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind bis auf Abstellvorrichtungen für Fahrräder Nebenanlagen nach §14 BauNVO unzulässig.
- 3.5 Das Plangebiet ist über Fußwegeverbindungen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen an das bereits bestehende Wegenetz auf dem Hochschulgelände sowie an die Kurt-Wolters-Straße und Mönchebergstraße anzubinden.
- 3.6 Die Überbauung der Privatstraße bzw. der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen im nordwestlichen Planbereich ist in dem durch Baugrenzen festgesetzten Bereich oberhalb der angegebenen lichten Höhe zulässig.
- 4. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind** (§9 Abs. 1 Nr. 19 BauGB)
- 4.1 Der Freiraum entlang der Ahna sowie die Blickachsen von der Kurt-Wolters-Straße über die Ahna auf das Gebäude Technik III / 1. BA sind grundsätzlich von Bebauung freizuhalten. Der freigehaltene Bereich südlich der Ahna ist als Wegeverbindung mit begleitender punktueller Begrünung zu gestalten.
- 5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 5.1 Fläche G
Die in der Planzeichnung mit G gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die Ahna soll in diesem Bereich durch einen Fußgängersteig querbar gemacht werden. Die belastete Fläche kann um bis zu 5m nach rechts oder links verschoben werden.
- 5.2 Fläche GF
Die in der Planzeichnung mit GF gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit sowie mit einem Fahrrecht zugunsten des Kasseler Entwässerungsbetriebes zu belasten. Der Weg ist mind. in einer Breite von 3m auszubauen. Die Durchlässigkeit dieser Wegeverbindung, die gleichzeitig der Durchlüftung des Gebietes dient, ist sicherzustellen.
- 5.3 Fläche GFf
Die in der Planzeichnung mit GFf gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit sowie mit einem Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr zu belasten.
- 5.4 Fläche GL
Die in der Planzeichnung mit GL gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger zu belasten.
- 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 6.1 Fläche F1
Entwicklung eines durchgängigen Gewässerökosystems im Talraum der Ahna, durch Öffnung und naturnahe Umgestaltung des Gewässerabschnittes im Geltungsbereich des B-Planes. Der naturnahe Umbau der Ahna umfasst z.B. folgende Maßnahmen: Öffnung der Betonabdeckung, Einbau von Schilf- und Wasserbausteinen zur Erhöhung der Strömungsdiversität und der Strömungsdiversität sowie Einbau von weiteren Störerelementen (Bühnen), die die Ablagerung von Sedimenten ermöglichen und die natürliche Sukzession fördern.
- 6.2 Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Rückhaltebehältern / Zisternen zu sammeln und verzögert in die Ahna abzuleiten. Der Überlauf ist an den Regenwasserkanal anzuschließen.
- 6.3 Das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist so zu führen und zu sammeln, dass es direkt in die Ahna abgeführt werden kann.
- 7. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- 7.1 Die zeichnerisch festgesetzten, neu zu pflanzenden Bäume sind als Hochstämme zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Der Stammumfang soll bei mittelkronigen Bäumen mind. 12-14cm, bei großkronigen Bäumen mind. 16-18cm und bei Straßenbäumen mind. 18-20cm betragen.
- 7.2 Die festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Hierfür gilt Punkt 7.1.
- 7.3 Für die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind Abweichungen vom festgesetzten Standort zulässig, wenn örtliche Gegebenheiten dies erfordern.

- 7.4 Bei Nachpflanzungen in der mit F6 festgesetzten Fläche, sind zusätzlich bodenverbessernde Maßnahmen durchzuführen.
- 7.5 Die zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gekennzeichneten Flächen sind mit standortgerechten Laubgehölzen herzustellen. Aus gestalterischen Gründen sind hier auch nichtheimische Ziergehölzarten zulässig. Im Einzelnen gilt für:
- Fläche F2
Geschnittene Hecken sowie eine Unterpflanzung mit Gräsern sind möglich.
- Fläche F3
Zu pflanzen sind hier mind. 1 Großbaum oder alternativ 3 Kleinbäume bzw. Baum- / Großsträucher. Eine Unterpflanzung mit Stauden und Bodendeckern ist möglich.
- Fläche F4
Zu pflanzen sind hier mind. 3 Kleinbäume bzw. Baum- / Großsträucher. Eine Unterpflanzung mit Stauden und Bodendeckern ist möglich.
- 7.6 Innerhalb der Flächen F5 und F6 sind die Baumstreifen als Magerrasenflächen auszubilden und extensiv zu pflegen.
- II. Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 81 der Hessischen Bauordnung**
- 8. Gestaltung**
- 8.1 Der Ahnebach ist freizulegen und mit Geländer als Teil des Ahna-Grünzugs zu gestalten.
- 8.2 Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig, sie müssen sich in die Gestaltung der Dächer und Fassaden einfügen. Die Aufstellung der Anlagen hat mit einem Mindestabstand von 1,50 m von der Traufkante zu erfolgen.
- 9. Begrünung**
- 9.1 25% der nichtüberbaubaren Flächen sind als vegetationsfähige bzw. wasserdurchlässige Fläche herzustellen.
- III. Hinweise**
1. Es gelten die Abwassersatzung, Stellplatzsatzung und Baumschutzsatzung der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung.
2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet. Vor Beginn geplanter Bauarbeiten mit bodeneingreifenden Maßnahmen wird daher eine Sondierung auf Kampfmittel empfohlen.
3. Bei der Planung von Kellerräumen sollten das relativ hoch anstehende Grundwasser und die Nähe zur Ahna berücksichtigt werden. Die tragfähige Schicht (Rt) beginnt etwa bei -11m unter der Geländeoberkante.
4. Zum Schutz vor den bestehenden Schallimmissionen der Kurt-Wolters-Straße sind entlang dieser Straße passive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) vorzusehen.
5. Anforderungen der Feuerwehr bezüglich des Brandschutzes sind im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.
6. Innerhalb der mit F4 gekennzeichneten Fläche ist bei den Pflanzarbeiten, insbesondere bei Bepflanzungen mit Bäumen, darauf zu achten, den Kanal selbst freizuhalten bzw. einen beidseitigen Abstand von 2,50m zwischen Kanalaußenwand und Stammachse des Baumes einzuhalten.

Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstehenden städtischen Kartenwerk durch -Vermessung und Geoinformation- (Verm. ST. nach § 15 Abs. 1 Nr. 3 Hess. Verm. G.)

Kassel, 31. Oktober 2006
Vermessungsdirektor
gez. Ortseifen

Kassel, 12. Oktober 2006
Der Magistrat
gez. Witte

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

Öffentlich auszulegen in der Zeit vom 08.01.2007 bis einschließlich 08.02.2007

Kassel, 18. Dezember 2009
Die Stadtverordnetenversammlung
gez. Kaiser

Kassel, 21. Dezember 2009
Der Magistrat
gez. Witte

Hat öffentlich ausgelegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB vom 08.01.2007 bis einschließlich 08.02.2007. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekanntgemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 301 vom 28.12.2006

Kassel, 12. Februar 2007
Stadtplanung
gez. Scheich

Als Satzung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BauGB am 10. Dezember 2007

Kassel, den 14.01.2008
Die Stadtverordnetenversammlung
Stadtverordnetenvorsteher

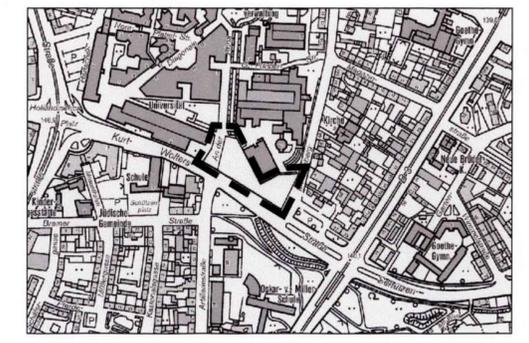
Der von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 des BauGB vom 27.08.1997, zuletzt geändert am 24.06.2004 (BGBl. I S. 2141) ortsüblich bekannt zu machen.

Kassel, den 17.01.2008
Der Magistrat
Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde bekannt gemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 29 vom 04.02.2008. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden.

Kassel, den 04.02.2008
Der Magistrat
Stadtpräsident

Rechtsgrundlagen:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 486)
Planungsverordnung (PlanVO) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 25.03.2002, zuletzt geändert am 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert am 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)
Hessisches Naturschutzgesetz (HNatSchG) in der Fassung vom 20.12.1993, zuletzt geändert am 18.06.2002 (GVBl. I S. 364)
Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 18.06.2002
Hessische Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 15.12.2002 (GVBl. I 2003 S. 10)
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 14.05.1990, zuletzt geändert am 06.01.2004 (BGBl. I S. 2, 15)



STADT KASSEL

documenta - stadt
- Stadtplanung und Bauaufsicht -

Bebauungsplan

Nr. V / 32 (A)

"Gesamthochschule am Holländischen Platz
- jetzt Universität Kassel"

- 1. Änderung -

Maßstab 1 : 500



Planzeichen und Festsetzungen

- 1. Grenzen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§9 (7) BauGB)
- 2. Art und Maß der baulichen Nutzung** (§9 (1) Nr. 1 BauGB)
- SO
Sondergebiet Universität
z.B. GRZ 0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß
z.B. GFZ 3,3 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
z.B. IV - V Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
z.B. OK 163m üNN Zulässige Gebäudehöhe (Oberkante = OK) als Höchstmaß in m über Normalnull
- SO2 IV-V
Die Nutzungsschablonen gelten mit ihren Festsetzungen jeweils für das ganze benannte Baugebiet.
0,5 (2,4)
Sofern für Teile des Baugebietes eine zusätzliche Festsetzung zur Gebäudehöhe existiert, ist in den Teilgebieten nur die ergänzende Festsetzung dargestellt.
- OK 167m üNN
Beispiel für die Darstellung einer ergänzenden Regelung in Teilen eines Baugebietes.
- 3. Überbaubare Grundstücksfläche** (§9 (1) Nr. 2 BauGB)
- Baulinie
Baugrenze
Durchfahrt / Überbaubarkeit gem. Textfestsetzung 3.6 mit Angabe der lichten Höhe (LH)
- 4. Verkehrsflächen** (§9 (1) Nr. 11 BauGB)
- private Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
- 5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§9 (1) Nr. 20 BauGB)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Naturnaher Ausbau des Ahnebachs gem. textl. Festsetz.
- 6. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen von Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§9 (1) Nr. 25 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
Anpflanzungen gem. textlichen Festsetzungen
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern
Erhaltung und Bepflanzung gem. textlichen Festsetzungen
zu erhaltender Baum
anzupflanzender Baum
- 7. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen** (§9 (1) Nr. 13 BauGB)
- Hauptsammler KEB (unterirdisch)
- 8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses** (§9 (1) Nr. 16 BauGB)
- Wasserflächen
- 9. Sonstige Planzeichen**
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§9 (1) Nr. 21 BauGB)
Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§9 (1) Nr. 24 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 10. Planzeichen ohne Festsetzungscharakter**
- Bestehende Gebäude
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Flurstücknummern
Höhenpunkte
vorhandener Baum

| | | |
|-----------------------|------------|--------|
| Änderung / Bemerkung: | Datum: | durch: |
| gezeichnet: | 18.08.2006 | W. |