

Festsetzungen durch Text

Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 1 BauGB i. V. mit BauNVO)

- 1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 1 bis 15 BauNVO)**
 - 1.1 Mischgebiet, (§6 BauNVO)
Im MI sind Tankstellen, Kfz-Waschanlagen sowie Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht zulässig.
 - 1.2 sonstiges Sondergebiet Hotel (§11 BauNVO)
Im Sondergebiet der Zweckbestimmung Hotel ist ein Beherbergungsbetrieb mit Versammlungsstätte zulässig.
- 2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 1 bis 21a BauNVO)**
 - 2.1 Für die Anzahl der Vollgeschosse wird das gemittelte natürliche Geländeniveau an der Seite der Haupteinschließung des jeweiligen Gebäudes oder Gebäudeteiles im Baufenster die Bezugshöhe.
 - 2.2 Staffelgeschosse müssen, soweit nicht anders angegeben, mindestens um jeweils 1,50 m hinter die darunterliegende Außenwand zurückspringen.
 - 2.3 Im Sondergebiet der Zweckbestimmung Hotel wird die Geschossfläche von Garagengeschossen gemäß §21a (4) BauNVO nicht auf die festgesetzte zulässige Geschossfläche angerechnet.
 - 2.4 Auf der Teilfläche C des Sondergebietes der Zweckbestimmung Hotel darf die festgesetzte Gebäudehöhe durch technische Aufbauten, wie z.B. Fahrstuhl- und Lüftungsanlagen, auf max. 25% der Gebäudegrundfläche bis zu 2,00 m überschritten werden. Die Aufbauten müssen mindestens 2,00m hinter die darunterliegende Außenwand zurückspringen.
- 3 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
 - 3.1 Je angefangene 6 Stellplätze ist zwischen diesen ein stadtklimafester, orts- und landschaftstypischer Baum als Hochstamm, Mindestgröße Stammumfang 12-14 cm in eine unbefestigte Baumscheibe von mindestens 4 qm mit Schutzeinrichtung zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Im übrigen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Kassel.
 - 3.2 Auf der Fläche für Stellplätze St 1 ist eine Befahrbarkeit ohne zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen in den Tagstunden (6.00 Uhr- 22.00 Uhr) und in den Nachtstunden (22.00 Uhr- 6.00 Uhr) zulässig.
 - 3.3 Auf der Fläche für Stellplätze St 2 ist eine Befahrbarkeit ohne zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen nur in den Tagstunden (6.00 Uhr- 22.00 Uhr) zulässig.
 - 3.4 Auf der gesamten Fläche für Stellplätze (ST1 und ST2) ist eine Tiefgarage zulässig.
 - 3.5 Die Zufahrt zu dem Parkplatz (Fläche für Stellplätze St 1 und St 2) ist so zu bauen, dass wartende Fahrzeuge den Gehweg nicht blockieren. Die Schrankenanlage ist entsprechend weit hinten anzuordnen.
 - 3.6 Im Sondergebiet Hotel sind Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 36 qm Grundfläche zulässig.

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)

- 4.1 Die zu befestigenden Grundstücksfreiflächen sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann z.B. in Form von wassergebundenen Decken, Pflasterbelägen mit Dränfugen, Schotterrasen. Ergänzend dazu kann 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.

5 Maßnahmen zur Minderung schädlicher Umwelteinflüsse (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB)

- 5.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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, sofern kein Anschluss an das Fernwärmenetz erfolgt.
- 5.2 Anlagen, die unter die "Verordnung zur Emissionsbegrenzung von leichtflüchtigen halogenierten organischen Verbindungen" (2. BImSchV) fallen, sind nicht zulässig.

6 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- 6.1 Die als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang durch gleichwertige standortgerechte Neupflanzungen zu ersetzen.
- 6.2 Neu zu pflanzende Bäume sind als Hochstämme zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die zeichnerisch festgesetzten Bäume können bei Neupflanzung innerhalb der Reihe verschoben werden.

Baurechtliche Festsetzungen gemäß § 81 Hessische Bauordnung

7 Dächer (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

- 7.1 Bei Neubauten sind 20% der Dachflächen bis zu einem Neigungswinkel von 15° mindestens extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Vegetationstragschicht (durchwurzelbare Schicht) muss mindestens 10 cm stark sein.
- 7.2 Dächer von Nebenanlagen und Garagen sind mindestens 50 % extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Schichtdicke muss mindestens 10 cm betragen.
- 7.3 Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig.

8 Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HBO)

- 8.1 Im gesamten Geltungsbereich dürfen Werbeanlagen die Traufen der Gebäude nicht überragen.

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

- 9.1 Von den nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen sind mindestens 50% als Grünflächen (Vegetationsflächen) herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Hierbei sind zusammenhängende Grünflächen anzustreben.
- 9.2 Pro angefangene 800qm Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume werden dabei angerechnet.

Hinweise:

Schalltechnisches Gutachten:

Mit dem Gutachten Nr. 08-005-G01 zum Bebauungsplan VIII/76 vom Ingenieurbüro Prof. Dr.-Ing. Beckenbauer wurde die zu erwartende Lärmimmissionsbelastung der angrenzenden Wohnbebauungen infolge des durch die Hotelenerweiterung bedingten Parkplatzes untersucht. Um eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte zur Nachtzeit (22.00 Uhr-6.00 Uhr) zu vermeiden sind die im Gutachten dargestellten Maßnahmen einzuhalten.

Abwassersatzung:

Für die Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken gilt die Abwassersatzung der Stadt Kassel. Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung wird von der Unteren Wasserbehörde erteilt.

Stellplatzsatzung:

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.

Baumschutzsatzung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Bodendenkmale:

Treten bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und sonstige Funde (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelette etc.) zutage, so ist gemäß §§ 19 und 20 Denkmalschutzgesetz das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte, Außenstelle Marburg, Ketzlerbach 11, 35037 Marburg, unverzüglich zu informieren. Die Arbeiten sind vorübergehend einzustellen.

Schutz des Mutterbodens:

Mutterboden, der bei der Errichtung und Veränderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Eroberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Heiquellenschutzgebiet:

Das Plangebiet liegt innerhalb der quantitativen Schutzzone B 2 -äußere Zone- des Heiquellenschutzgebietes für die Heilquelle TB Wilhelmshöhe 3.

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert 22.04.1993 (BGBl. I S.466)
 - Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert 12.12.2007 (BGBl. I S. 2873)
 - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert 23.10.2007 (BGBl. I S. 2470)
 - Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)
 - Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert 23.10.2007 (BGBl. I S. 2470)
 - Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) vom 04.12.2006 (GVBl. I S. 619)
 - Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 06.05.2005 (GVBl. I S. 305), zuletzt geändert 19.11.2007 (GVBl. I S. 792)
 - Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert 14.12.2006 (GVBl. 2006, S. 666 (669))
 - Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert 28.09.2005 (GVBl. I S. 662 f)
 - Stellplatzsatzung der Stadt Kassel vom 01.03.2004
 - Baumschutzsatzung der Stadt Kassel vom 16.09.2005
-