

# Kassel documenta Stadt

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. VI / 18 "Kellermannstraße / Ostring" (Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)

### Festsetzungen durch Text

#### 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 m<sup>2</sup>

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 Baugebiet 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 üNNHfestgesetzt.

- 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 (je 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 Einfügungsdämpfung 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)5**
- Innerhalb der Baufenster WA und MI sind nur begrünte 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 einzugrünen bzw. mit Rankgerüsten zu umgeben und mit Rankgewächsen dauerhaft zu begrünen.

**Pflanzliste**

- Ahorn (*Acer pseudoplatanus*, *A. platanoides*)
- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Linde (*Tilia cordata*)
- Stieleiche (*Quercus robur* 'Fastigiata')
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Rotahorn (*Acer rubrum*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium* 'Plena')
- Mehlbeere (*Sorbus aria* in Sorten)
- Hasel (*Corylus avellana*, *Corylus colurna*)
- Amberbaum (*Liquidambar styraciflua*)
- Zierapfel (*Malus* in Sorten)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europeae*)
- Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Forsythie (*Forsythia*)
- Flieder (*Syringa vulgaris*)

**Hinweise:**

1. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wird ein Durchführungsvertrag gemäß §12 BauGB zwischen der Stadt Kassel und dem Vorhabenträger abgeschlossen.
2. Der Geltungsbereich befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 4 Metern durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, gegebenenfalls nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Eine EDV-gestützte Datenaufnahme unter Verwendung der Gauß-Krüger-Koordinaten und des Datenmoduls KMIS-R ist erforderlich. Sollte das Sondierungsergebnis aufgrund der Bodenbeschaffenheit (Bauschutt, Schlacke, zu viel Störkörper) nicht interpretierbar sein, ist der Erdaushub baubegleitend auf Kampfmittel zu überwachen (mit anschließender Sohlensondierung). Kontakt: Hessischer Kampfmittelräumdienst, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt
3. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen oder Garagen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder für das Gebiet der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.
4. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung
5. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist nicht von dem „Kunstwerk 7000 Eichen“ betroffen.

**Rechtsgrundlagen:**

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert 07. August 2013 (BGBl. I S. 3154)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2794)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert 02. Juli 2013 (BGBl. I S. 1943)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I 2010 S.629), zuletzt geändert 27. Juni 2013 (GVBl. S. 458)
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 03.12.2010 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert 13. Dezember 2012 (GVBl. I S. 622).
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert 27. Mai 2013 (GVBl. I S. 218).
- Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert 13. Dezember 2012 (GVBl. S. 622).
- Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVGG) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert 27. September 2012 (GVBl. S. 290).
- Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz) in der Fassung vom 05. September 1986 (GVBl. I, S. 262), zuletzt geändert 21. November 2012 (GVBl. 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.