

Stadt Kassel
Bebauungsplan Nr. VII/42 „Salzmann-Areal“

ENTWURF

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Stand: **11. März 2015**

NR.	FESTSETZUNGEN	ERMÄCHTIGUNG
A.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	§ 9 (1) Baugesetzbuch (BauGB)
1	Art der baulichen Nutzung	
1.1	<u>Mischgebiete</u>	§ 6 BauNVO i.V. mit
1.1.1	In den Mischgebieten MI 1, MI 3, MI 4 und MI 5 sind die folgenden gem. § 6 (2) BauNVO zulässigen bzw. gem. § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen <u>nicht</u> zulässig: <ul style="list-style-type: none"> - Einzelhandelsbetriebe, mit Ausnahme von Lebensmitteleinzelhandel bis zu 400 m² Verkaufsfläche, - Gartenbaubetriebe, - Tankstellen, - Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution sowie - Vergnügungsstätten. 	§ 1 (5), (6) und (9) BauNVO
1.1.2	Im MI 1 – Teilbereich A sind Wohnungen nur im Dach- und Galeriegeschoss zulässig.	§ 1 (7) und (8) BauNVO
1.1.3	Im MI 2 ist ausschließlich eine Nutzung als Parkhaus zulässig.	§ 1 (7) und (8) BauNVO
1.2	<u>Allgemeines Wohngebiete</u> In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind die folgenden gem. § 4 (2) BauNVO zulässigen bzw. gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen <u>nicht</u> zulässig: <ul style="list-style-type: none"> - Einzelhandelsbetriebe, mit Ausnahme von Lebensmitteleinzelhandel bis zu 400 m² Verkaufsfläche, - Gartenbaubetriebe sowie - Tankstellen. 	§ 4 BauNVO i.V. mit § 1 (6) und (9) BauNVO
1.3	<u>Bedingtes Baurecht</u> Im MI 1 – Teilbereich B und im WA 1 ist eine Wohnnutzung erst zulässig, wenn die neu zu errichtende, abschirmende Bebauung in MI 2 den notwendigen Schallschutz bietet.	§ 9 (2) Nr. 2 BauGB
2	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 (2) BauNVO
2.1	<u>Grundflächenzahl</u> Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist durch Einschrieb in den Plan festgesetzt.	§ 19 BauNVO

- 2.2 Geschossflächenzahl § 20 BauNVO
Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist durch Einschrieb in den Plan festgesetzt.
- 2.3 Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO
Die Mindest-Gebäudehöhe sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe ist durch Einschrieb in den Plan festgesetzt.
Die Mindest-Gebäudehöhe bezieht sich auf den oberen Abschluss der Außenwände. Eine Unterschreitung der festgesetzten Mindest-Gebäudehöhe ist nicht zulässig.
Die festgesetzte maximale Höhe bezieht sich auf die Oberkante der höchsten Gebäudeteile. Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhe durch notwendige technische Bauteile und Dachaufgänge ist ausnahmsweise auf maximal 20 % der Dachfläche zulässig, wenn die Höhe der Aufbauten ein Gesamtmaß von 2,50 m nicht überschreitet und die Bauteile mindestens 3 m von der Fassade zurücktreten.
- 3 Anordnung der Gebäude** § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.mit
- 3.1 Abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO
Im Bereich des MI 5 ist ausschließlich die Errichtung von Ketten- oder Reihenhäuser ohne seitlichen Grenzabstand im Sinne einer geschlossenen Bauweise zulässig.
- 3.2 Baulinien und Baugrenzen § 23 (2) und (3) BauNVO
- 3.2.1 Ein Überschreiten der festgesetzten Baulinien durch Balkone und Terrassen um bis zu 3,0 m ist zulässig.
- 3.2.2 Ein Überschreiten der festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Balkone und Terrassen um bis zu 1,5 m ist zulässig.
- 3.3 Nebenanlagen §§ 12, 14 und 23 (5) BauNVO
Tiefgaragenzufahrten, Stellplätze gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4 Maßnahmen zum Schallschutz** § 9 (1) Nr. 24 BauGB
Die folgenden Festsetzungen stützen sich auf das schalltechnische Gutachten Nr. L7680 vom 12. September 2014 sowie der ergänzenden Stellungnahme vom 27.02.2015 der TÜV Hessen GmbH.



- 4.1 Im Geltungsbereich sind bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten auf Grund der Lärmimmissionen, für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zur Lärmminde- rung zu treffen. Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gem. Ziffer 5 und Tabelle 8, 9 und 10 der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe 1989) erfüllt werden.

Die entsprechenden Lärmpegelbereiche sind dem Bebauungsplan zu ent- nehmen. Die Lärmpegelbereiche sind nicht identisch mit Fensterschall- schutzklassen.

Die resultierenden, erforderlichen bewerteten Bauschalldämm-Maße der Außenbauteile betragen nach Tabelle 8 der DIN 4109:

Lärmpegelbereich III

Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherber- gungsstätten

$$\text{erf. } R'_{w, \text{res}} \geq 35 \text{ dB}$$

In Büroräumen und ähnliches

$$\text{erf. } R'_{w, \text{res}} \geq 30 \text{ dB}$$

Lärmpegelbereich IV

Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherber- gungsstätten

$$\text{erf. } R'_{w, \text{res}} \geq 40 \text{ dB}$$

In Büroräumen und ähnliches

$$\text{erf. } R'_{w, \text{res}} \geq 35 \text{ dB}$$

Die Korrekturwerte nach Tabelle 9 der DIN 4109 sind zu beachten. Die sich aus den Anteilen Wand/Fenster ergebenden Schalldämm-Maße für Wand- Fensterkombinationen sind Tabelle 10 der DIN 4109 zu entnehmen. Even- tuelle Lüftungselemente sind dabei zu berücksichtigen. Die Bauschalldämm-Maße gelten für den am Bau einzuhaltenden Wert (nicht Labor- wert).

- 4.2 An den mit Lärmpegelbereichen gekennzeichneten Fassaden sind keine öffentbare Fenster von Aufenthaltsräumen zulässig.
- 4.3 Schlafräume an den mit Lärmpegelbereichen gekennzeichneten Fassaden sind mit schalldämmten fensterunabhängigen Lüftungsein- richtungen auszustatten.



5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 20 u. 25 BauGB

5.1 Grundstücksfreiflächen

In den Baugebieten MI 1 sowie WA 1 und WA 3 sind mindestens 40 % der Grundstücksfläche als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

In den Baugebieten MI 3, MI 4 und MI 5 sowie WA 2 sind mindestens 30 % der Grundstücksfläche als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Im Baugebiet MI 2 sind mindestens 20 % der Grundstücksfläche als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

5.2 Anpflanzen von Bäumen

Je angefangenen 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte sind als begrünte Vegetationsflächen mit mindestens 6 m² Fläche sowie einer Pflanzgrube mit durchwurzelungsfähigem Substrat von mindestens 12 m³ auszubilden und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Anstelle zu pflanzender Bäume können auch pro Baum mindestens 20 m Hecke angelegt und dauerhaft erhalten werden.

Vorhandene Bäume können angerechnet werden. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

5.3 Anpflanzen von Bäumen gem. Stellplatzsatzung

Je angefangene 6 oberirdische Stellplätze ist mindestens ein großkroniger standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte sind als begrünte Vegetationsflächen mit mindestens 6 m² Fläche sowie einer Pflanzgrube mit durchwurzelungsfähigem Substrat von mindestens 12 m³ auszubilden und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

5.4 Dachbegrünung

Dachflächen sind extensiv zu begrünen, Mindestschichtaufbau 8 cm. Hier von ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasflächen sowie Flächen für technische Aufbauten wie z.B. Photovoltaikanlagen sowie Dachflächen von denkmalgeschützten Gebäuden.

5.5 Begrünung von Bauteilen unterhalb der Geländeoberfläche

Bauteile unterhalb der Geländeoberfläche, die nicht als Terrasse oder Verkehrsfläche genutzt werden, sind mit mindestens 50 cm Boden zu überdecken und als Vegetationsfläche herzustellen.

5.6 Befestigte Flächen auf Baugrundstücken

Stellplätze, Wege, Zufahrten, Terrassen und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen sind so herzustellen, dass nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser versickern kann, sofern wasserwirtschaftliche oder geologische Belange nicht entgegenstehen. Alternativ können die Flächen auch in angrenzende Vegetationsflächen entwässert werden.



6 Geh- und Fahrrecht § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Die in der Planzeichnung mit „G/F“ gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht (nur Fahrräder) zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die Wegeverbindung kann in ihrer genauen Lage zweckentsprechend angepasst werden, sofern die verfolgte Verbindungsfunktion zur Sandershäuser Straße erzielt wird.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (4) BauGB i. V. mit § 81 (1) Hessische Bauordnung (HBO)

7 Gestaltung von Gebäudekörpern und baulichen Anlagen § 81 (1) Nr. 1 HBO

Als Dachform sind für Neubauten nur Flachdächer zulässig.

8 Standplätze für Abfallbehältnisse § 81 (1) Nr. 3 HBO

Standflächen für Abfallbehältnisse sind entweder in die Gebäude zu integrieren, mit Rankpflanzen einzugrünen oder mit Sträuchern oder Hecken abzapflanzen.

C. HINWEISE

Bauzeitenregelung

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sind ggf. bauzeitliche Einschränkungen erforderlich. Es wird auf die „Faunistische Erhebung und Artenschutzrechtliche Einschätzung zum Sanierungs- und Bauvorhaben auf dem Salzmann-Gelände in Kassel“ (BÖF, Büro für angewandte Ökologie und Forstplanung, 16.10.2014) hingewiesen.

Die Entfernung von Gehölzen und Gebüsch ist nur im Zeitraum vom 01.11. - 28./29.02. zulässig.

Entsprechende Nebenbestimmung sind ggf. in die Baugenehmigung aufzunehmen.

Stellplatzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung der Stadt Kassel zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.

„Kunstwerk 7000 Eichen“

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist nicht von dem „Kunstwerk 7000 Eichen“ betroffen.

Überschwemmungsgebiet HQ 100

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird vom neu festzustellenden Überschwemmungsgebiet HQ 100 der Losse tangiert. Vorkehrungen zur Gefahrenabwehr und zur Vorsorge für den Hochwasserfall sind zu treffen.



Altlasten/Bodenschutz

Im Geltungsbereich sind verschiedene potentiell kontaminierte Bereiche sowohl der Gebäude als auch des Untergrundes bekannt. Vor einer Umnutzung des Areals ist ein Sanierungskonzept mit den zuständigen Behörden abzustimmen und sind die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen umzusetzen.

Brunnen/Grundwassermessstellen

Im Geltungsbereich befinden sich ein aufgegebenen Betriebsbrunnen sowie diverse Grundwassermessstellen. Für den Rückbau des Brunnens ist ein Rückbaukonzept vorzulegen. Brunnen und Grundwassermessstellen sind fachgerecht zurückzubauen, das Rückbauverfahren ist mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

D. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748).

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).

Planzeichenverordnung (**PlanZV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 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 7 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154).

Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. November 2014 (BGBl. I S. 1724).

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. 2749).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1740).

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. I 2012 S. 622).

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. S. 458).

Hessische Gemeindeordnung (**HGO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 18. Juli 2014 (GVBl. I S. 178).

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 (**HVGG**) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 27. September 2012 (GVBl. S. 290).

Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (**Denkmalschutzgesetz**) in der Fassung vom 05. September 1986 (GVBl. I, S. 270), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 28. September 2014 (GVBl. S. 218).

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 in der Stadt Kassel (**Stellplatzsatzung**) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

