

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

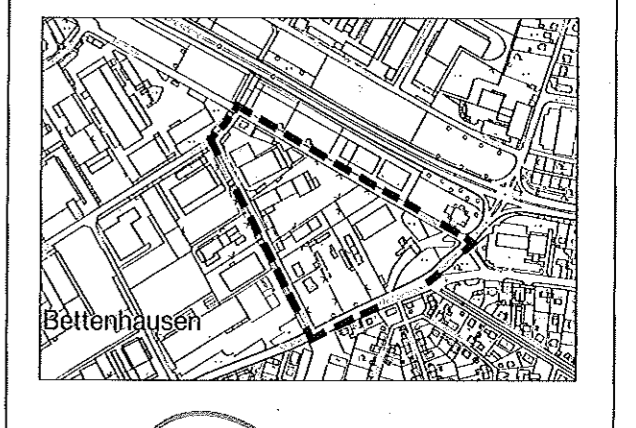
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB und § 1 (4) BauNVO)**
  - Gewerbegebiete (GE) (§ 9 (1) Nr.1 BauGB und § 8 BauNVO)**
    - In den Gewerbegebieten sind folgende Betriebe zulässig (§ 8 (7) BauNVO):
      - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
      - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
      - Anlagen für sportliche Zwecke
    - In den Gewerbegebieten sind folgende Betriebe ausnahmsweise zulässig (§ 8 (8) BauNVO):
      - Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie Betriebskassen und Betriebskassen, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und im gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
      - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
      - Einzelhandelsbetriebe und die nach § 8 (1) und (2) BauNVO allgemein zulässigen Sexshops als Untereinheit von Einzelhandelsbetrieben sowie Bars, Kioske, Bäckereien, Konditoreien und Wohnungsvermittlungsstellen sind nicht zulässig.
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 (1) und §§ 12-30 BauNVO)**
    - Die Grundflächenzahl beträgt für das Gewerbegebiet maximal 0,8 (§ 17 und 19 BauNVO). Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen von Gärten und Stützplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzuziehen.
    - Die Geschosflächenzahl beträgt für das Gewerbegebiet maximal 2,0 (§ 20 BauNVO).
    - Die zulässige Gebäuhöhe im Gewerbegebiet wird auf mindestens 5,5 m und maximal 18 m - bezogen auf den obersten Punkt der Dachkante bei freier Dachkante bis zum oberen Abschluss der Dachstuhldeckung - gemessen. Die Bezugshöhe für Gebäuhöhen werden in der Mitte der straßenseitigen Außenwand des Gebäudes von der Straßenebene (Endniveau) gemessen. Bei Erdgrundstücken bemessen sich First- und Soekhöhen nach dem Mittel beider Straßenebenen. Eine Überschreitung durch Anlagen zur Nutzung der Sonneneinstrahlung und durch sonstige Dachaufbauten ist ausnahmsweise zulässig, wenn eine zwingende betriebliche oder technische Notwendigkeit dieses erfordert (§ 18 BauNVO).
  - Barriere (§ 22 BauNVO)**
    - Im Gewerbegebiet ist die offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit mindestens 5 m Abstand zu den angrenzenden privaten Nachbargebäuden zu errichten. Gebäudeteile von über 60 m sind zulässig (§ 22 (4) BauNVO).
  - Flächen für Nebenanlagen, Stützplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauNVO)**
    - Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO, für die Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Abfuhr von Abfällen dienende Nebenanlagen, sind auch außerhalb der überbauten Grundstücksfläche zulässig (§ 14 (1) u. (2) BauNVO).
  - Gestalterische Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB LV, § 87 HBO)**
    - Dachgestaltung (§ 87 (1) Satz 1 HBO)**

Im Gewerbegebiet sind nur flache oder fastflache Dächer von bis zu 15° Dachneigung zulässig. Die Dächer sind extensiv zu begrünen. Ausnahmsweise sind hiervon abweichende Dachformen zulässig, wenn eine zwingende betriebliche oder städtebauliche Notwendigkeit gegeben ist und die Dachdeckung in rötlichen, dunkelbraunen, grauen oder zinnoberfarbenen Farbtönen erfolgt.
    - Werbeanlagen (§ 87 (1) Satz 1 HBO)**

Von Anlagen für die Außenwerbung (Werbeanlagen) darf keine erheblich störende Fernwirkung ausgehen. Auf den Dächern sind Anlagen für die Außenwerbung nicht zulässig, die sich in der Fassadengestaltung zu integrieren und haben sich in Größe, Form und Farbe dem Gebäude unterzuordnen. Anlagen für die Außenwerbung als Bänke, als Leinwände, als Schilder, als projektierte Lichtbilder und als erscheinende Bilder sind nicht zulässig. Auf den Grundstücksflächen (Freiflächen) sind Anlagen für die Außenwerbung nicht zulässig, wenn deren Höhe mehr als 18 m und die Summe der Werbefläche mehr als 30 m<sup>2</sup> beträgt. Fahrzeuge als Werbeanlagen sind nicht zulässig.
  - Gründerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 16 bis 18 und 20, 25 BauGB)**
    - Flächen oder Maßnahmen zum Schutz vor Erosion und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB und § 15 NatSchG)
    - Zum Ausgleich der Verfestigung sind die Dachflächen (Flachdächer) extensiv zu begrünen. Es ist eine Substratschicht von mindestens 5 cm aufzubringen. Dachflächen, Dachstühle, Terrassen und Bereiche mit technischer notwendigen Dichtung und Solaranlagen sind von der Begrünungspflicht ausgenommen.
    - Die Verwendung wasserundurchlässiger Oberflächenbefestigungen ist auf ein Minimum zu beschränken. Stützplätze dürfen außerhalb der Fahrgassen nur mit wasserundurchlässigen Oberflächenbefestigungen (wie z. B. wasserabweisende Decke, weiltüchtig verlegte Plaster, Rasengittersteine) hergestellt werden.
    - Fassadenöffnungen, die auf einer Länge von 5 m keine Fenster oder Türöffnungen aufweisen, sollen pro angelegene 5 m mit 2-3 Kletterpflanzen entsprechend der Pflanzenliste bepflanzt werden. Ist die Fassadenbegrünung aus technischen oder sonstigen Gründen nicht möglich, sind vom Umfang vergleichbare, alternative Anpflanzungen auf dem Grundstück vorzunehmen.
  - Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 BauGB)**
    - Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstände und Strauchpflanzungen können um bis zu 25 m verändert werden, sofern dies für die Erschließung der Grundstücke oder aus verkehrspolizeilichen Gründen erforderlich ist.
    - Je angelegene 6 Stützplätze ist ein Baum gemäß Pflanzenliste mit mind. 18 cm zu pflanzen, je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 4 m<sup>2</sup> vorzusehen.
    - In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen sind folgende Arten zu verwenden:
      - Bäume:
        - Ahorn (*Acer pseudoplatanus*, *A. platanoides*)
        - Esche (*Fraxinus excelsior*)
        - Eiche (*Quercus robur*)
        - Hainbuche (*Carpinus betula*)
        - Linde (*Tilia cordata*)
        - Vogelkirsche (*Prunus avium*)
        - Bäume 2. Ordnung, Großblättriger Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
        - Feldahorn (*Acer campestre*)
        - Hasel (*Corylus avellana*)
        - Hainbuche (*Sambucus nigra*)
        - Schlehe (*Sorbus domestica*)
        - Strauch:
          - Stachelbeere (*Cornus sanguinea*)
          - Wildrose (*Rosa canina*)
          - Liguster (*Ligustrum vulgare*)
          - Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
          - Kletterpflanzen:
            - Efeu (*Hedera helix*)
            - Gelbstulme (*Lonicera caprifolium*)
            - Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*, *P. vitacea*)
      - Die festgesetzten Bäume und Gehölzflächen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
  - Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB LV, § 81 HBO)**
    - Gestaltung der Grundstücksflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**

Die aufgrund der maximal zulässigen Grundfläche i. V. M. § 19 Abs. 4 BauNVO verbleibende Grundstücksfläche ist als vegetationsfähige Fläche herzustellen und mit heimischen Gehölzen gemäß Pflanzenliste herzustellen und zu unterhalten.
- Verkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
  - Die Verwendung fester fossiler Brennstoffe gemäß 1. BImSchV § 3 (1) Nr. 1 bis 3a (Kohle, Koks, Torf) ist nicht zulässig.
  - Anlagen, die unter der Verordnung zur Errissbegrenzung von leichtflüchtigen halogenierten organischen Verbindungen (2. BImSchV) fallen, sind nicht zulässig.

Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstehenden städtischen Kartenwerk durch Vermessung und Geoinformation der Stadt Kassel (Zuständigkeit nach § 15 (2) Nr. 3 StVO)	Aufgestellt: Kassel, Der Magistrat Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz
Vermessungsleiter	Stadtrat Lfd. Bauaufsicht
Als Bebauungsplan-Erwerb zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 des BauGB am	Öffentlich auszulegen in der Zeit vom bis einschließlich Kassel, Der Magistrat
Stadtverordnetenvorsteher	Stadtrat
Hat öffentlich auszulegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB vom bis einschließlich Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht in der Sitzungsbekanntmachung der Hessisch-Niederrheinischen Allgemeinen Nr. vom	Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen in der Zeit vom bis einschließlich Kassel, Der Magistrat
Technischer Angestellter	Stadtrat
Hat erneut öffentlich auszulegen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom bis einschließlich Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht in der Sitzungsbekanntmachung der Hessisch-Niederrheinischen Allgemeinen Nr. vom	Der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen wurde am von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BauGB am beschlossen. Kassel, Der Magistrat
Technischer Angestellter	Stadtrat
Ausarbeitung: Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgestellt.	Der Magistrat Oberbürgermeister
Kassel, Der Magistrat	Der Satzungsbeschluss wurde bekannt gemacht in der Sitzungsbekanntmachung der Hessisch-Niederrheinischen Allgemeinen Nr. vom Kassel, Der Magistrat
Oberbürgermeister	Stadtrat



**PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN**

- Grenzen (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
  - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - 0,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß
  - 2,0 Geschosflächenzahl als Höchstmaß
  - o offene Bauweise
  - FD Flachdach
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
  - Bauweise
  - Dachform
- Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
  - öffentliche Verkehrsfläche
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)**
  - zu erhaltende Bäume
  - anzupflanzende Bäume
- Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)**
  - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- Planzeichen ohne Festsetzungscharakter**
  - bestehende Gebäude
  - Flurgrenzen
  - Flurstücksgrenzen
  - Flurstücksnummern
  - Höhepunkte m. ü. NHN
  - Höhenlinie m. ü. NHN
  - vorhandener Baum
  - Zaun
  - Böschung
  - Stützmauer, Mauer
  - Kanaldeckel, Güßy

**Rechtsgrundlagen:**

BauGB (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2110, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 612).

BauNVO (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 19), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 2011 (BGBl. I S. 609).

PlanRVO (PlanRVO) vom 18. Dezember 1999 (BGBl. I S. 56), Bundesratsbeschlussgesetz (BundratsG) vom 22. Juli 2009 (BGBl. I S. 2549), in Kraft getreten am 01. März 2010.

Gesetz über die Umweltschadstoffbelastung (UmweltSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 59), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 25. September 2002 (BGBl. I S. 3833), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. November 2010 (BGBl. I S. 1729).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (HASSBImSchG) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I 2010 S. 529), in Kraft getreten am 29. Dezember 2010.

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I 2011 S. 4).

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 140), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. März 2010 (GVBl. I S. 119).

Hessisches Wasserrecht (HW) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 549), in Kraft getreten am 24. Dezember 2010.

Hessisches Gesetz über die Öffentliche Vermögensverwaltung und Gebietsveränderungen (HGO) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 519), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 6. Oktober 2010 (GVBl. I S. 313, 318).

Gesetz zum Schutz der Kulturgüter (DSchG HE 1914) in der Fassung vom 05. September 1959 (GVBl. I S. 262), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. März 2010 (GVBl. I S. 72, 83).

Satzung zum Schutz des Bauwerks in der Stadt Kassel (Bauwerkschutzsatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Satzung zur Herstellung, Abklärung und Gestaltung von Stützplätzen und zur Herstellung von Abstufplätzen an Fahrbahnen (Stützplätzen) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

dr. Änderungen	31.05.2011	BWB	03
dr. Änderungen	04.01.2011	WL	02
Änderung / Bemerkung:	Datum	durch:	01
gezeichnet	12.05.2010	WL	

**STADT KASSEL**

documenta - stadt

- Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz -

**- Bebauungsplan -**

**Nr. VII / 7 (C)**

**"Dresdener Straße"**

**1. Änderung**

Maßstab 1 : 1.000