

**Bebauungsplan der Stadt Kassel  
Nr. 1 / 49 Rudolf-Schwander-Straße, Spohrstraße, Kleine Rosenstraße**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Stand Entwurf 09.10.2009

<b>Nr.</b>	<b>Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB</b>	<b>Ermächtigung</b>
	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>§ 9 Abs. 1 BauGB und § 1 BauNVO</b>
<b>1.</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</b>
	Im Kerngebiet sind von den gem. § 7 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen die nachfolgenden Nutzungen <b>nicht</b> zulässig:	§ 7 BauNVO
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sexshops als Unterart von Einzelhandelsbetrieben sowie bordellartige Betriebe, Wettbüros und Spielhallen</li> <li>• Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen</li> </ul>	
	Von den gem. § 7 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind die nachfolgenden Nutzungen <b>nicht</b> zulässig:	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tankstellen, die nicht im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen stehen</li> </ul>	
<b>2.</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</b>
<b>2.1</b>	<b>Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ)</b>	<b>§ 19 und § 20 BauNVO</b>
	Für das Kerngebiet wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf maximal 1,0 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf maximal 3,8 im südlichen Teil bzw. 5,0 im nördlichen Teil festgesetzt.	
<b>2.2</b>	<b>Zahl der Vollgeschosse</b>	<b>§ 20 BauNVO</b>
	Im Kerngebiet ist die Zahl der zulässigen Vollgeschosse zeichnerisch mit 4 Vollgeschossen im südlichen Teil bzw. 5 Vollgeschossen im nördlichen Teil festgesetzt	



- 3. Bauweise** **§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt.
- 4. Mit Geh- und Leitungsrecht zu belastende Flächen** **§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**
- Das zeichnerisch dargestellte Gehrecht wird zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Das dargestellte Leitungsrecht wird zugunsten der Leitungsträger festgesetzt.
- 4. Flächen für Anpflanzungen / Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** **§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**
- Erhaltung von Bäumen auf öffentlichen Straßenverkehrsflächen
- Die zeichnerisch als zu erhaltend festgesetzten Bäume entlang der Spohrstraße sind zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 5. Sonstige Festsetzungen**
- Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans werden die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1 Mitte „Innenstadt, Spielhallen“ aufgehoben.
- 6. Hinweise**
- 6.1 Archäologische Funde**
- Bodenfunde sind gem. § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie und Paläontologie, Marburg oder an die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Kassel zu richten.
- 6.2 Bombenabwurfgebiet**
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet. Vor bodeneingreifenden Baumaßnahmen ist eine systematische Überprüfung der Grundstücksflächen erforderlich.

### 6.3 Wärmepumpen

Die Installation von Erdwärmepumpen ist gem. § 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 71 Hessisches Wassergesetz (HWG) erlaubnispflichtig.

#### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470).

Hessisches Naturschutzgesetz (**HENatG**) vom 04. Dezember 2006 (GVBl. I S. 619), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Dezember 2007 (GVBl. I S. 851).

Hessische Bauordnung (**HBO**) vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548 f, insbes. S 560 f).

Hessische Gemeindeordnung (**HGO**) in der Fassung vom 01. April 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. November 2007 (GVBl. I S. 757).

Hessisches Wassergesetz (**HWG**) vom 06. Mai 2005 (GVBl. I S. 305), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2007 (GVBl. I S. 792).

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (**HVGG**) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), verkündet am 20. September 2007.

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.

