

Stadt Kassel
Bebauungsplan Nr. VIII/66A „Frankfurter Straße 233“

ENTWURF ZUM SATZUNGSBESCHLUSS

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Stand: **21. Juli 2016**

NR. FESTSETZUNGEN

ERMÄCHTIGUNG

0 Allgemeines

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. VIII/66A „Frankfurter Straße 233“ wird in dessen Geltungsbereich der Bebauungsplan Nr. VIII/66 „Knorrstraße/Credéstraße“ (rechtskräftig seit 16.12.1991) vollständig überschrieben.

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 (1) Baugesetzbuch
(BauGB)

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Mischgebiet

§ 6 BauNVO i.V. mit
§ 1 (5) BauNVO

Im Mischgebiet MI sind die folgenden gem. § 6 (2) BauNVO zulässigen Betriebe und Anlagen nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution sowie
- Vergnügungstätten.

2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. mit
§ 16 (2) BauNVO

2.1 Grundflächenzahl

§ 19 BauNVO

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist durch Einschrieb in den Plan festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen für Zufahrten, Fußwege, Stellplätze gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden.

2.2 Geschossflächenzahl

§ 20 BauNVO

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist durch Einschrieb in den Plan festgesetzt.

2.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

§§ 12, 14 und 23 (5)
BauNVO

Tiefgaragenzufahrten, Stellplätze gem. § 12 BauNVO, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Bauteile unterhalb der Geländeoberfläche sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.



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

3.1 Grundstücksfreiflächen

Im MI sind mindestens 30 % der Grundstücksfläche als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

3.2 Flächen für den Erhalt

Im Bereich der Flächen für den Erhalt ist eine Vegetationsfläche zu erhalten. Grundstückszufahrten sind zulässig, die Anlage von Stellplätzen und sonstigen Nebenanlagen ist nicht zulässig.

3.3 Vorgarten

Der Vorgarten Frankfurter Str. 233 ist zu mindestens 40% als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Als Vorgarten wird der Grundstücksbereich westlich des Gebäudes Frankfurter Straße 233 definiert.

3.4 Anpflanzen von Bäumen

Je angefangenen 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter mittel- bis großkroniger Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte sind als begrünte Vegetationsflächen mit mindesten 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. Von den zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Bäumen kann bei Abgang im Rahmen der Herstellung des gleichwertigen Ersatzes zum Schutz nachbarrechtlicher Vorgaben vom Standort abgewichen werden.

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

Vorhandene Bäume und Bäume, die gem. Stellplatzsatzung zu pflanzen sind, können angerechnet werden. Abgänge sind zu ersetzen.

3.5 Dachbegrünung

Flachdächer und fachgeneigte Dächer bis zu einem Neigungswinkel von 10° sind extensiv zu begrünen, Mindestschichtaufbau 8 cm. Hiervon ausgenommen sind Vordächer, Glasflächen und Flächen für technische Aufbauten, die nicht mit Dachbegrünung ausgeführt werden können.

3.6 Begrünung von Bauteilen unterhalb der Geländeoberfläche

Bauteile unterhalb der Geländeoberfläche, die nicht als Terrasse oder Verkehrsfläche genutzt werden, sind mit mindestens 80 cm Boden zu überdecken und als Vegetationsfläche herzustellen.

3.7 Befestigte Flächen auf Baugrundstücken

Wege, Zufahrten, Stellplätze, 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.



Pflanzliste**Großkronige Bäume:**

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Aesculus carnea	Scharlach-Roßkastanie
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Coryllus colurna	Baum-Hasel
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Robinia pseudoacacia	Robinie
Tilia cordata	Winter-Linde
Quercus frainetto	Ungarische Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Tilia euchlora	Krim-Linde
Tilia tomentosa	Silber-Linde
Tilia x europaea	Holländische Linde

Kleinkronige Bäume/Großsträucher:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Amelanchier arborea	Felsenbirne
Crataegus laevigata	
Paul's Scarlet'	Rotdorn
Crataegus lavalleyi	
«Carrierei»	Apfeldorn
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Prunus x schmittii	Zierkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Malus spec.	Apfel / Zierapfel
Pyrus spec.	Birne / Wildbirne

Sträucher:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Crataegus mongyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Virburnum lantana	Wolliger Schneeball

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 (4) BauGB i. V. mit
§ 81 (1) Hessische Bauord-
nung (HBO)

4 Werbeanlagen

§ 81 (1) Nr. 1 HBO

Am denkmalgeschützten Gebäude Frankfurter Straße 233 dürfen keine dauerhaften Anlagen für die Außenwerbung (Werbeanlagen) angebracht werden.

Im Bereich des Vorgartens an der Frankfurter Straße 233 ist ausschließlich eine Werbeanlage in Form einer Stele zulässig. Diese Anlage darf eine max. Höhe von 3,5 m, eine max. Breite von 0,8 m sowie eine max. Tiefe von 0,4 m nicht überschreiten.

5 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.

6 Einfriedungen

§ 81 (1) Nr. 3 HBO

Die bestehende Einfriedung in Form einer Mauer im Bereich der Frankfurter Straße ist dauerhaft zu erhalten.



C. HINWEISE

Lärmbelastung

Der Geltungsbereich ist erhöhten Verkehrslärm-Belastungen durch die Frankfurter Straße und die Knorrstraße ausgesetzt, die je nach geplanter Nutzung passive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Grundrissorientierung, Schallschutzfenster, fensterunabhängige Belüftung) erforderlich machen.

Bauzeitenregelung

Die Entfernung von Gehölzen und Gebüsch ist zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nur im Zeitraum vom 01.10. - 28./29.02. zulässig.

Niederschlagswasser

Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Kassel zu beantragen.

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.

D. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 56 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Pflanzenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 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 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).

Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. April 2016 (BGBl. I S. 745).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (BGBl. I S. 2490).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 76 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).

Hessische Bauordnung (**HBO**) in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I 2011 S.46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. S. 457).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**HAGBNatSchG**) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I 2010 S.629), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GVBl. S. 607).

Hessische Gemeindeordnung (**HGO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 2015 (GVBl. S. 618)

Hessisches Wassergesetz (**HWG**) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2015 (GVBl. S. 338).

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (**HVG**) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 27.09.2012 (GVBl. S. 290).

Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (**Denkmalschutzgesetz**) in der Fassung vom 05. September 1986 (GVBl. I, S. 270), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. November 2015 (GVBl. S. 523).

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.