

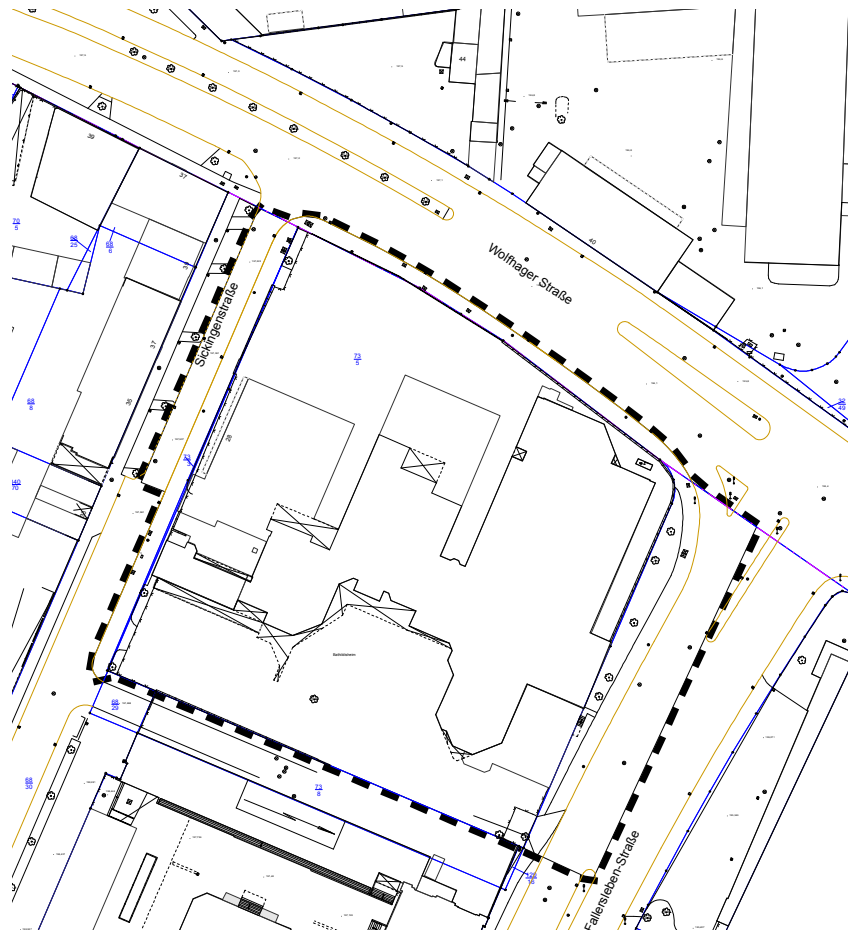
# Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V/4 „Berufsbildungswerk Bathildisheim“

ANLAGE 3

## Textliche Festsetzungen

-ENTWURF-

Stand: 16. November 2020



Kassel **documenta Stadt**

Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz

- Stadtplanung -

Obere Königsstraße 8

34117 Kassel

## Bearbeitung:

Architektur+Städtebau Bankert, Linker & Hupfeld | [www.architekturundstaedtebau.de](http://www.architekturundstaedtebau.de)

# **I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

## **1. Allgemeine Vorschriften**

### **1.1 Zulässige Vorhaben im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans** (§ 12 Abs. 3 a BauGB)

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

### **2. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 12 BauGB)

Im Vorhabengebiet: „Schul- und Berufsbildung“ sind in Anlehnung an eine Gemeinbedarfsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB nur Einrichtungen mit dem Zweck der Schul- und Berufsbildung zulässig.

### **3. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)

#### **3.1 Maximal zulässige Grundfläche**

Die gemäß Planeintrag festgesetzte zulässige maximale Grundfläche (GR) darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von befestigten Freiflächen (Schulhof) und Freiflächen zur Erschließung (Zuwege und Zufahrten), oberirdische Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO bis zu einer zulässigen Gesamtgrundfläche von 3.500 m<sup>2</sup> überschritten werden.

#### **3.2 Maximal zulässige Geschossfläche**

Die gemäß Planeintrag festgesetzte maximal zulässige Geschossfläche (GF) beschreibt die Summe aller nach den Außenmaßen der Gebäude in allen oberirdischen Geschossen inklusive Staffelgeschossen zu ermittelnden Geschossflächen und darf nicht überschritten werden.

#### **3.3 Gebäudehöhen** (§§ 16 und 18 BauNVO)

Alle Höhen sind als Meter über Normalhöhennull (m NHN) festgesetzt.

Der obere Bezugspunkt für die Bemessung der Gebäudehöhen ist jeweils der höchstliegende Punkt des raumabschließenden massiven Bauteils, zum Beispiel der obere Abschluss der Attika oder Brüstung oder der obere Abschluss der Dachhaut.

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung als maximale Gebäudehöhe (GH<sub>max</sub>) festgesetzt.

Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen durch Technikaufbauten bis zu einer Höhe von 3,0 m überschritten werden, wenn der Abstand dieser Aufbauten zum Dachrand des darunter liegenden Geschosses mindestens der Höhe der technischen Aufbauten entspricht. Die Grundfläche aller Technikaufbauten darf 15 % der Dachfläche nicht überschreiten.

In die Grundfläche der Technikaufbauten sind Photovoltaikanlagen oder Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung nicht mit einzurechnen.

#### **4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO i. V. m. § 14 BauNVO)

##### **4.1 Baugrenzen**

Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch auskragende Balkone, Dachüberstände, Überdachungen und Vordächer sowie Fassadenelemente sind bis max. 3,5 m zulässig.

##### **4.2 Nicht überbaubare Grundstücksfläche**

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bauliche Anlagen und Gebäude aller Art unzulässig (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO). Ausgenommen hiervon sind:

- Fahrradabstellbügel und eingebaute Fahrradabstellanlagen,
- Zuwege, Erschließungsanlagen, Rampenanlagen, Treppen und Stützmauern/-bauwerke, befestigten Freiflächen, Überdachungen von Freiflächen bis zu 70 m<sup>2</sup>
- Terrassen, Sitzplätze, Außenmöblierung und Vergleichbares
- Absaug- und Belüftungsanlagen,
- Flächen für Stellplätze, für die Flächen mit Zweckbestimmung gemäß Planzeichnung festgesetzt sind sowie deren Zufahrten,
- Flächen für Nebenanlagen, für die Flächen mit Zweckbestimmung gemäß Planzeichnung festgesetzt sind sowie deren Zufahrten. Die maximale Höhe dieser Nebenanlagen wird auf 2,75 m (höchster Punkt der Nebenanlage zu der Oberkante Fußboden der Nebenanlage) begrenzt.

##### **4.3 Stellplätze und Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sowie innerhalb der Flächen für die eine Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und/oder 22 BauGB festgesetzt ist

##### **4.4 Anzahl und Nachweis notwendiger Stellplätze**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 44 HBO)

In Abweichung von der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel ist die Zahl der notwendig herzustellenden Stellplätze im Plangebiet auf mindestens 11 barrierefreie Stellplätze sowie 50 Abstellplätze für Fahrräder festgesetzt und entsprechend nachzuweisen.

#### **5. Grünfestsetzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 25 a und 25 b BauGB i. V. m. § 8 und § 91 HBO)

##### **5.1 Baumpflanzungen und zu erhaltende Bäume** (§9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten vorhandenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mit einer Gehölzqualität von mind. StU 18/20, 3xv zu ersetzen.

Die zeichnerisch festgesetzten anzupflanzenden Bäume sind in einer Baumscheibe fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sowie bei Ausfall oder Entfernung zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Baumstandorte in befestigten Flächen sind als unbefestigte Baumscheiben mit einer Größe von mindestens 6 m<sup>2</sup> und einer Pflanzgrube mit mindestens 12 m<sup>3</sup> Substrat herzustellen und nachhaltig gegen Überfahren zu sichern.

Die Empfehlungen der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.; Empfehlungen für Baumpflanzungen; Teil 2; 2. Ausgabe 2010) hinsichtlich der Ausführung der Pflanzgrube sind in Abhängigkeit vom Baugrund zu beachten.

Es sind Arten der folgenden Liste mit der Gehölzqualität mind. 3xv mDb aus extra weitem Stand, StU. 20–25 cm zu verwenden:

Laubbäume 1. Ordnung (auch Sorten):

Gingko biloba – Gingkobaum  
Gleditsia triacanthos – Lederhülsenbaum  
Quercus cerris – Zerr-Eiche  
Quercus frainetto – Ungarische Eiche  
Tilia cordata – Winterlinde  
Ulmus 'Rebona' – Ulmen-Hybride 'Rebona'

Laubbäume 2. Ordnung (auch Sorten):

Acer campestre – Feldahorn  
Carpinus betulus – Hainbuche (auch als Säulenform)  
Sorbus intermedia – Mehlbeere

Laubbäume 3. Ordnung (kleinkronig für Kübelplantagen):

Amelanchier arborea – Felsenbirne  
Pyrus salicifolia – Weidenblättrige Birne

## 5.2 Baumstandorte

Von den zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten kann abgewichen werden, wenn die Anzahl und die gestaltende Grundstruktur erhalten bleiben.

## 5.3 Dachbegrünung

### Intensive Dachbegrünung

In den in der Planzeichnung mit A gekennzeichneten Baufeldern sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis max. 15 Grad Dachneigung auf 80% der jeweiligen Dachflächen unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen und der statischen Gewichtsaufnahme von der Bestandskonstruktion mit einer standortgerechten Vegetation mindestens intensiv mit einer Substratstärke von mindestens 15 cm zu begrünen, sofern sie nicht zur solaren Energiegewinnung genutzt werden.

### Extensive Dachbegrünung

Flachdächer oder flach geneigte Dächer vom neu zu errichtenden Hauptgebäude und aufgestockten Nebengebäude bis max. 15 Grad Dachneigung sind auf 60% der jeweiligen Dachflächen unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen und der statischen Gewichtsaufnahme von der Bestandskonstruktion mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm zu begrünen, sofern sie nicht zur solaren Energiegewinnung genutzt werden.

Flachdächer oder flachgeneigte Dächer bis max. 15 Grad Dachneigung von Nebenanlagen sind auf mindestens insgesamt 70 m<sup>2</sup> unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen und der statischen Gewichtsaufnahme von der Konstruktion mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm zu begrünen.

Von der intensiven und extensiven Dachbegrünung ausgenommen sind Flächen im Bereich von Gebäuderücksprüngen und begehbaren Flächen (z. B. Terrassenflächen, Wege u.ä.) sowie

Flächen und technische Aufbauten / Anlagen, die der Belichtung, Lüftung, Entrauchung und Kühlung/Klimatisierung dienen und Bestandsdächer, die statisch nicht in der Lage sind, die zusätzlichen Lasten aufzunehmen. Die Funktion der Dachbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten. Der Begrünungsaufbau und das Dachbegrünungssubstrat der extensiven und intensiven Dachbegrünung müssen den Anforderungen der aktuellen Dachbegrünungsrichtlinie der FLL entsprechen. Für Anpflanzungen sind gebietseigene Arten mit einer herkunftszertifizierten Saatgutmischung mit hohem Blütenanteil zu verwenden.

#### **5.4 Fassadenbegrünung**

Die im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzte Erdgeschoss-Fassadenbegrünung ist flächig mit Schling- oder Kletterpflanzen der nachfolgenden Artenliste zu begrünen. Je 2,0 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Eine geeignete und dauerhafte Befestigung von Kletterhilfen an der Fassade ist je nach verwendeter Art vorzusehen. Die Begrünung ist bei Ausfall zu ersetzen. Eine Abweichung der Anpflanzungen von den in den Gebäudeansichten zum Vorhaben abgebildeten Standorten um bis zu 2 m ist zulässig.

##### Artenliste der Fassadenbegrünung:

*Hedera helix* - Efeu

*Lonicera periclymenum* - Waldgeißblatt

*Lonicera henryi* - Immergrünes Geißblatt

*Lonicera caprifolium* - Geißblatt

*Aristolochia durior* *Parthenocissus* - Pfeifenwinde

*Parthenocissus inserta* - Jungfernrebe

*Clematis spec* - Waldrebe in Sorten

*Euonymus fortunei* - Kriechspindel

*Akebia quinata* - Akebie

*Rosa spec.* - Rosen in Sorten

#### **6. Festsetzungen zum Lärmschutz**

(§ 9 Abs. 1 Nr. Nr. 24 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist durch Geräusche von der öffentlichen Verkehrsfläche Wolfhager Straße vorbelastet. Dem Vorhabengebiet wird der Fassade entlang der Wolfhager Straße der Lärmpegelbereich V, den Fassaden an der Sickingenstraße und der Hoffmann-von-Fallersleben-Straße der Lärmpegelbereich IV zugeordnet und im Bebauungsplan eingetragen und bezeichnet. An den Gebäudefronten werden Mindestanforderungen an den passiven Schallschutz entsprechend den zugeordneten Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 ("Schallschutz im Hochbau") festgesetzt, die bei Neu-, Um- und Anbauten einzuhalten sind. An den in den Lärmpegelbereichen liegenden Außenfassaden sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume (ausgenommen Teeküchen, Bäder, Hausarbeitsräume, Flure) und Büroräume durch baulichen Schallschutz gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ gegen Verkehrslärmeinwirkung zu schützen.

Nach Formel 6 der DIN 4109-01 sind je nach Lärmpegelbereich und Raumart die bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  zu bestimmen.

Die Werte gelten für die Kombination aller in der Fassade befindlichen Elemente. Ebenso für die obersten Geschossdecken bzw. Dächer. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes  $SS$  zur Grundfläche des Raumes  $SG$  nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung 32 und 33, mit dem Korrekturfaktor  $K_{AL}$  zu korrigieren. Für die Kombinationen von verschiedenen Elementen in einer Raumfassade sind Kapitel 4.4.1 und 4.4.2 der DIN 4109-2:2018-01 zu beachten.

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 91 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

### 1. Dachgestaltung

Im Plangebiet sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis maximal 15° zulässig.

### 2. Gestaltung nicht überbauter Flächen

Zufahrten und Stellplätze sind mit versickerungsgünstigen Belägen (z. B. großfugiges Pflaster mit Fugen > 3 cm, und Versickerungsanteil ca. 30%, Rasengittersteine, Schotterrasen) und entsprechenden wasser- und luftdurchlässigem Unterbau zu gestalten, sofern die örtlichen Bodenverhältnisse dies zulassen. Erschließungsrampen und -treppen sowie Stellplätze in Gebäuden und eingehaute Stellplätze sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Für alle Flächenbeläge im Außenraum, mit Ausnahme vorhandener Flächenbeläge welche wiederverwendet und ergänzt werden, sind helle, temperaturreduzierende Materialien zu verwenden.

## III. HINWEISE

### 1. Bäume

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel in der jeweiligen Fassung. Während der Dauer der Bauzeit sind die Bäume und der Wurzelbereich durch stabile Schutzzäune aus Holz und Stammschutzmaßnahmen o.ä. zu schützen – siehe: DIN 18920 Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen.

### 2. Kunstwerk "7000 Eichen"

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist von dem Kunstwerk "7000 Eichen" betroffen.

Abgestimmt  
mit dem Umwelt- und Gartenamt  
Kassel,

Abgestimmt  
mit dem Beirat 7000 Eichen  
Kassel,

.....

.....

### 3. Denkmalschutz

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.

### 4. Kampfmittel

Das Plangebiet befindet sich im Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden.

### 5. Altlasten, Bodenverunreinigungen, Bodenschutz

Ergeben sich im Zuge der Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Hinweise, die einen Altlastenverdacht begründen können (z.B. geruchliche oder farbliche Auffälligkeiten) so sind die Arbeiten in diesem Bereich zu unterbrechen und das Dezernat 31.1 Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten und Bodenschutz des Regierungspräsidiums Kassel als zuständige Behörde unverzüglich zu informieren.

## **6. Artenschutz**

Bei der Bebauung der Flächen sind die allgemeinen artenschutzrechtlichen Regelungen zu beachten (§ 39 Abs. 5 BNatSchG, § 44 Abs. 1 BNatSchG). Zur Vermeidung der Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbote (Tötungsverbote) sollte die Baufeldräumung – insbesondere der Abriss von Gebäuden und der Rückschnitt oder das Entfernen von Gehölzen – nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar erfolgen.

Darüber hinaus sind alle Gehölze wie auch alle Gebäude unmittelbar vor deren Beseitigung von sachkundigem Personal auf Nester, Höhlen usw. zu überprüfen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (Brut- oder Ruhestätten geschützter Arten i. S. d. § 44 Abs. 1 BNatSchG) im Vorfeld abwenden zu können. Sollten Brut- oder Ruhestätten festgestellt werden, so ist die Untere Naturschutzbehörde zu verständigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

## **7. Durchführungsvertrag**

Zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V/4 „Berufsbildungswerk Bathildisheim“ wird zwischen der Stadt Kassel und dem Berufsbildungswerk Bathildisheim als Vorhabenträgerin ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, dessen Regelungen für den gesamten Geltungsbereich gelten und zu beachten sind.

## **8. Versickerung von Niederschlagswasser**

Die Versickerung von Niederschlagswasser von veränderten Oberflächen (Dachflächen, Fahrbahnen, Stellplätze, etc.) bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach §§ 8,9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 2 Nr. 2 des Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Diese ist bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde der Stadt Kassel rechtzeitig vor Baubeginn zu beantragen.

## **9. Lärmschutz**

In Ergänzung der Festsetzungen zum Lärmschutz hierzu wird darauf hingewiesen, dass organisatorische Maßnahmen erforderlich sind (kein Lkw- noch Staplerverkehr auf dem Betriebsgelände zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr).