

# Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen

## 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB + § 1 (3) BauNVO)



SO - Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Die Sondergebiete „Messe“ dienen der Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen für die Nutzung als Messe- und Ausstellungsgelände.

In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind zulässig:

- Messe- und Ausstellungshallen einschließlich ihrer notwendigen Nebenanlagen
- Sonstige Anlagen im Zusammenhang mit der Nutzung als Messehalle
- Büroräume, sofern sie den in den festgesetzten Sondergebieten allgemein zulässigen Nutzungen, Anlagen und Einrichtungen dienen.

Im Sondergebiet SO 2 (Rothenbach-Halle) sind außerdem folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Veranstaltungshallen für publikumsintensive Veranstaltungen einschließlich ihrer notwendigen Nebenanlagen
- Die Besucherzahl der Veranstaltungshalle (Rothenbachhalle) wird auf maximal 3.300 Personen bei gleichzeitigem Messebetrieb beschränkt. Sonderveranstaltungen mit intensiveren Nutzungen bis maximal 5.100 Personen sind grundsätzlich nur außerhalb des Messebetriebs zulässig und müssen in jedem Einzelfall bauaufsichtlich genehmigt werden.

Im Sondergebiet SO 3 sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Stellplätze für Nutzer und Besucher der Messehallen.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

GRZ 0,8 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl darf durch

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB sowie
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

bis zu folgenden Obergrenzen überschritten werden:

- SO 1 und SO 2: 0,9
- SO 3; keine Überschreitung zulässig

(§ 19 (4) S.4 BauNVO)

GH max.  
154,00 m  
ü.NN

Maximale Gebäudehöhe (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

Als Gebäudehöhe gilt die Dachoberkante in Meter über NN.

## 3. Überbaubare Grundstücksflächen

gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (1) BauNVO

----- Baugrenzen

## 4. Verkehrsflächen

gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB

———— Straßenbegrenzungslinie



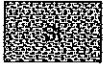
Straßenverkehrsfläche



Verkehrsgrün: Böschungen mit Verkehrs- und Straßenbegleitgrün, Restgrünflächen

## 5. Landschaftsplanerische Festsetzungen

gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB



### Öffentliche Grünfläche

**Zweckbestimmung:** Stellplätze für Messebesucher mit Verkehrsgrün (Bäume und Bodendecker)

### Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

#### Begrünung der PKW-Stellplätze

Die Stellplatzflächen sind in regelmäßigem Raster zu begrünen. Je angefangene 6 ebenerdige Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum in der Qualität Hochstamm 16-18 cm Stammumfang fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Es sind heimische und standortgerechte Baumarten zu verwenden. Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Stellplatzanlagen vorzunehmen.

Durchgehende Grünstreifen zwischen zwei Stellplatzreihen sind in einer Breite von mind. 1,00 m mit heimischen Bodendeckern zu begrünen.

#### Verkehrs- und Straßenbegleitgrün, Böschungen

Straßenbegleitende Grünflächen sowie Böschungen sind mit heimischen, standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern zu begrünen. Parallel zur Fahrbahn sind bis zu 3,00 m breite Rasenstreifen zulässig.

Laubbäume sind im Abstand von 8,00 m - 10,00 m in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen. Strauchpflanzungen sind mit Sträuchern im Raster von 1,50 m x 1,50 m in der Qualität verpflanzte Sträucher 60-100 cm herzustellen. Alle angefangene 30 m<sup>2</sup> ist ein mittelgroßer heimischer Baum (Qualität: Holster verpflanzt 100-200) zu pflanzen. Bodendecker sind im Abstand von 30-50 cm zu pflanzen (Qualität 2x verpflanzte Sträucher 30-40).

Alle Gehölze sind fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen.

#### Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB

Alle vorhandenen Bäume, Pflanzungen, Dachbegrünungen und sonstige Vegetationsflächen sind zu schützen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgestorbene Bäume und Gehölze sind umgehend durch die gleiche Art zu ersetzen (Qualität der Gehölze siehe Pflanzenliste).

In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume vor schädigenden Einflüssen zu bewahren. Die DIN 18 920 ist entsprechend einzuhalten. Für den Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen gelten die Richtlinien für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4 RAS-LP-4.

#### Oberflächengestaltung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Oberflächengestaltung der Stellplätze und Wege

Die Befestigung von Stellplätzen hat mit Hydroporpfaster, Rasenfugenpflaster, Dränasphalt, wassergebundener Decke oder in anderer, ähnlich wasserdurchlässiger Befestigungsart zu erfolgen.

#### Dachbegrünung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Vorhandene Dachbegrünungen sind zu erhalten. Bei baulichen Veränderungen sind Flachdächer ab 30 m<sup>2</sup> oder einer Neigung von bis zu 10° zu begrünen, sofern sie nicht für technische Aufbauten oder Anlagen benötigt werden.

#### Fassadenbegrünung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Fassaden sind nach Möglichkeit zu begrünen, bestehende Fassadenbegrünungen sind zu erhalten.

#### Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Niederschlagswasser ist über offene Gräben bzw. vorh. Retentionsflächen über vorh. Vorfluter (Rothenbach) in die Fulda zu leiten.

### Oberbodensicherung (§9 (1) Nr. 20 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich ist der Oberboden entsprechend DIN 18 915 zu sichern. Der anfallende Oberboden ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück wieder aufzutragen.

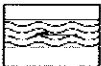
### 6. **Stellplätze** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Stellplätze sind nur auf der hierfür gekennzeichneten Grünfläche sowie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Tiefgaragen sind nicht zulässig.

### 7. **Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft und für die Regelung des Wasserabflusses**

gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB



Gewässer III Ordnung (Rothenbach)

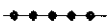


Regenwasserrückhaltung und Versickerung

### 8. **Sonstige Planzelchen**



Geltungsbereich des Bebauungsplans  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maße der Nutzung

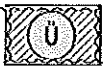


Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers zu belasten. Die Leitungen dürfen weder überbaut noch bepflanzt werden.

### 9. **Nachrichtliche Übernahmen aufgrund anderer Rechtsvorschriften**

(§ 9 (6) BauGB)

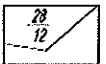


Überschwemmungsgebiet - Das Gebiet liegt im Überschwemmungsgebiet der Fulda. Es wird darauf hingewiesen, dass zum Schutz der Bausubstanz entsprechende Vorkehrungen zu treffen sind. Außerdem sind bei Sanierung und bei Neubau geeignete bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen zu verhindern.

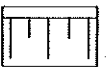
### 10. **Sonstige Darstellungen**



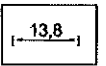
Gebäude (Besand)



Flurstücksgrenze / Flurstücksnummer



Böschungsfäche



Bemaßung



Baum vorhanden

11.

## Hinweise:

### 1. Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung für Vor- und Frühgeschichte Marburg, dem Magistrat der Stadt Kassel oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzelgen. (§ 20 HDSchG)

### 2. Altlasten, Altablagerungen / Erdaushub

Das Gebiet liegt auf dem Gelände einer ehemaligen Bauschuttdeponie (Altablagerung „Damaschkestraße“). Werden bei der Baumaßnahme Bodenauffüllungen, optische oder geruchliche Veränderungen des Erdreiches vorgofunden oder besteht aus anderen Gründen Verdacht auf Kontamination des Erdreiches, ist das Regierungspräsidium Kassel als zuständige Behörde zu benachrichtigen.

### 3. Bombenblindgänger

Der Geltungsbereich befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens vier Metern durchgeführt wurden, sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren der Kampfmittel, gegebenenfalls nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Sofern die Fläche nicht sonderfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

### 4. Bahnanlagen

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbes. Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.). Die Flurstücke 17/11 und 9/22 (Damaschkestraße bzw. Rolhenbach in unmittelbarer Nachbarschaft zum Bahngelände) sind im Grundbuch mit beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten Betretungsrecht sowie Kabeltrassenrecht zugunsten der DB Netz AG belastet. Auf oder im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden. In unmittelbarer Nähe des Messegeländes befindet sich eine Oberleitungsanlage der Bahn. Auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen wird hingewiesen.

### 5. Satzungen

Es gelten die Stellplatzsatzung, die Baumschutzsatzung und die Abfallsatzung der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.

## Anlage: Pflanzliste

### Bäume :

Tilia cordata (Linde) Hochstamm 3 x verpflanzt mit Ballen 16-18  
Fraxinus excelsior (Esche), Hochstamm 3 x verpflanzt mit Ballen 16-18  
Acer campestre (Feldahorn), Hochstamm 3 x verpflanzt mit Ballen 16-18

### Heister :

Sorbus aucuparia (Eberesche), verpflanzte Heister, Höhe 150-200  
Acer campestre (Feldahorn), verpflanzte Heister, Höhe 100-150,  
Carpinus betulus (Hainbuche), Heckenpflanzen, geschnitten Höhe 125-150

### Sträucher :

**Pflanzqualität : verpflanzt, ohne Ballen 4 Triebe, Höhe mind. 60 - 100**

Cornus sanguinea (Hartriegel)  
Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)  
Corylus avellana (Haselnuß)  
Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)  
Sambucus nigra (Holunder)  
Crataegus monogyna (Weißdorn)  
Rosa canina (Wildrose)  
Ligustrum vulgare 'Atrovirens' (Immergrüner Liguster)

### Bodendecker :

Potentilla 'Goldteppich' (Fünffingerstrauch), Sträucher 2 x verpflanzt, Höhe 20-30  
Symphoricarpos x chenaultii 'Hancock' (Schneebeere), Sträucher 2 x verpflanzt, Höhe 30-40