

## Festsetzungen durch Text (Entwurf 18.10.2010)

### **Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 1 BauGB i. V. mit BauNVO)**

- 0 Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. III/27 der Stadt Kassel vom 19.06.1971 werden im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes aufgehoben.
- 1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1, 5 und 15 BauGB, §11 BauNVO)
  - 1.1 Im Baugebiet der Zweckbestimmung „Praxis- und Bürogebäude“ ist ein Gebäude mit Arztpraxen, Büroflächen sowie Wohnungen zulässig.
  - 1.2 Die Grundfläche gemäß §19 BauNVO darf ohne Flächen gemäß §19 Abs. 4 BauNVO 550 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
  - 1.3 Die Geschossfläche gemäß §20 BauNVO darf insgesamt 1.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
  - 1.4 Die Oberkante von baulichen Anlagen darf 305,0 m ü. NHN. nicht überschreiten. Ausgenommen davon sind Solaranlagen, die die festgesetzte Höhe um bis zu 1,00 m überschreiten dürfen. Die Aufbauten müssen mindestens 1,00m hinter die darunter liegende Außenwand zurückspringen.
- 2 Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
  - 2.1 Ebenerdige, nicht überdachte Stellplätze sind nur in der mit „St“ gekennzeichneten Fläche zulässig. Tiefgaragenstellplätze sind nur in der mit „Tg“ gekennzeichneten Fläche zulässig. Garagen sind unzulässig.
  - 2.2 Ebenerdige, nicht überdachte Stellplätze sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann z.B. in Form von breitfugigem Pflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, wassergebundenen Decken. Ergänzend kann die Entwässerung der Flächen in angrenzende Pflanzflächen erfolgen. Im übrigen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Kassel.
  - 2.3 Nicht überbaute Keller- und Tiefgaragengeschosse sind vollflächig intensiv zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Die Schichtdicke muss mindestens 40 cm betragen. Die Begrünungen werden auf die erforderlichen Begrünungen gemäß § 9 Abs. 1 HBO angerechnet.
- 3 Maßnahmen zur Minderung schädlicher Umwelteinflüsse (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB)
  - 3.1 Die Verwendung fester fossiler Brennstoffe gemäß 1. BImSchV §3 (1) Nr. 1 bis 3a (Kohle, Koks, Torf) ist unzulässig.
  - 3.2 Anlagen, die unter die "Verordnung zur Emissionsbegrenzung von leichtflüchtigen halogenierten organischen Verbindungen" (2. BImSchV) fallen, sind nicht zulässig.
  - 3.3 An Gebäuden im Geltungsbereich sind zum passiven Schutz vor Schallimmissionen bauliche Maßnahmen vorzusehen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sowie die sich daraus ergebenden resultierenden Bauschalldämm-Maße der Außenbauteile, erf. R'<sub>w, res</sub>, sind nach der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, zu bestimmen.

- 4 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

An den zeichnerisch festgelegten Standorten sind mittel- und großkronige Laubbäume standortgerechter und heimischer Arten als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

#### **Baurechtliche Festsetzungen gemäß § 81 Hessische Bauordnung i. V. mit §9 Abs. 4 BauGB**

- 5 Dächer (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Im Geltungsbereich sind Flachdächer und Dächer mit einer Neigung bis höchstens 5° zulässig. Ausgenommen davon sind Oberlichter.

- 6 Werbeanlagen (§81 Abs. 1 Nr. 1 HBO i. V. mit §3 und §9 HBO)

Werbeanlagen dürfen die Traufe des Gebäudes nicht überragen. Nicht zulässig sind selbstständige Werbeanlagen (Pylone, Stelen) und Anlagen mit weit sichtbarem, wechselndem, bewegtem oder grellem Licht (z. B. Skybeamer, Laufschriften, Monitore und Bildschirme).

- 7 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

- 7.1 Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum standortgerechter und heimischer Arten als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14cm zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Nach anderen Festsetzungen erforderliche Bäume und vorhandene Laubbäume können auf die Mindestbepflanzung des Grundstückes angerechnet werden.

- 7.2 Mindestens 45% der Grundstücksflächen sind als Grünflächen (Vegetationsflächen) herzustellen und dauerhaft zu pflegen.

#### **Hinweise**

##### Kampfmittel:

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden. Da auf dem Grundstück seit dem 2. Weltkrieg keine bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 4 m durchgeführt wurden, können Kampfmittelräummaßnahmen notwendig werden. Dies ist im Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst, Luisenplatz 2, 64278 Darmstadt, [www.rp-darmstadt.hessen.de](http://www.rp-darmstadt.hessen.de) zu erfragen.

##### Heilquellenschutzgebiet:

Der Geltungsbereich befindet sich in der Schutzzone B2 gemäß der Verordnung zum „Heilquellenschutzgebiet für die staatlich anerkannte Heilquelle ‚TB Wilhelmshöhe 3‘ in der Gemarkung Wahlershausen der Stadt Kassel zugunsten der Thermalsolebad Kassel GmbH, Kassel“. In der Zone B2 sind Bohrungen, die tiefer als 50 m unter NHN in den Untergrund eindringen, genehmigungspflichtig.

##### Stellplatzsatzung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen oder Garagen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder für das Gebiet der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.

##### Baumschutzsatzung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.

**Abwassersatzung:**

Für die Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken gilt die Abwassersatzung der Stadt Kassel. Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung wird von der Unteren Wasserbehörde erteilt.

18.10.2010 Dipl.-Ing. Köpping

