

Festsetzungen durch Text

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

0 Allgemeines

- 0.1 Der Bebauungsplan Nr. I / 29 der Stadt Kassel vom 01.01.1971 wird innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans geändert.
- 0.2 Der Bebauungsplan Nr. I / 29 der Stadt Kassel vom 01.01.1971 wird im Bereich der Flurstücke 39/26 und 82/5 Flur 52 Gemarkung Kassel aufgehoben.

1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 1 bis 15 BauNVO)

- 1.1 Mischgebiet (§6 BauNVO)
Im MI sind Tankstellen, Kfz-Waschanlagen und Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht zulässig. Andere Einzelhandelsbetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden.
- 1.2 Im MI sind die nach §6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Sexshops als Unterart von Einzelhandelsbetrieben oder sonstigen Gewerbebetrieben, Bordelle, bordellartige Betriebe, Wohnungsprostitution sowie Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
- 1.3 Im MI Baufenster A sind Wohnungen außer für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 16 bis 21a BauNVO)

- 2.1 Soweit keine absolute Bezugshöhe angegeben ist, wird das gemittelte vorhandene Geländeniveau an der Seite der Haupteinschließung des jeweiligen Gebäudes oder Gebäudeteiles im Baufenster die Bezugshöhe.

Staffelgeschosse müssen, soweit nicht anders angegeben, mindestens um jeweils 1 m hinter die darunterliegende Außenwand zurückspringen.
- 2.2
- 2.3 Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Garagengeschosse in der mit "Parkhaus" gekennzeichneten Fläche unberücksichtigt.

3 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 3.1 In der mit "Parkhaus" gekennzeichneten Fläche ist ein Parkhaus mit höchstens 350 Pkw-Stellplätzen zulässig.

Die Oberkante des Parkhauses darf 155,50 m ü. NN. nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind Parkhaus-Treppenhäuser mit einer Grundfläche von zusammen höchstens 50 m², deren Oberkante 157,00 m ü. NN. nicht überschreiten darf. Zur Gebäudehöhe zählen Brüstungs- und Außenwand-elemente des obersten nicht überdachten Parkgeschosses mit.
- 3.2
- 3.3 Pkw-Stellplätze sind in Gebäuden oberhalb des Erdgeschosses nicht zulässig. Davon ausgenommen ist das Parkhaus.

Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen und in der mit "St" gekennzeichneten Fläche sind je angefangene 6 Stellplätze zwischen diesen ein stadtklimafester, orts- und landschaftstypischer Baum als Hochstamm, Mindestgröße Stammumfang 12-14 cm in eine unbefestigte Baumscheibe von mindestens 4 qm mit Schutzeinrichtung zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Vorrangig sind Bäume gemäß Artenliste zu verwenden. Im übrigen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Kassel.
- 3.4
- 3.5 Ebenerdige Stellplätze auf privaten Grundstücksflächen 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.

4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§§1a und 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 4.1 Die in der Plandarstellung gekennzeichnete Fläche dient dem Erhalt und der Entwicklung des gemäß §31 HeNatG geschützten Ufergehölzsaumes des Schönfelder Baches einschließlich des Baumbestandes sowie der Wiederherstellung des natürlichen Uferprofils.

5 Maßnahmen zur Minderung schädlicher Umwelteinflüsse (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB)

- 5.1 Die Außenwände des Parkhauses müssen nach den Vorgaben des schalltechnischen Gutachtens abschnittsweise schalldicht mit einem Schalldämmmaß von mindestens $R_w = 25$ dB ausgeführt werden. Dies gilt für die Südfassade auf 25 m Länge (Achsen 1-11) und die Ostfassade auf 16 m Länge (Achsen A-G), jeweils von der Südostecke des Parkhauses aus gemessen und bis zu einer Höhe von 2 m über der obersten Fahrbahn.

- 5.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für Neubauvorhaben und Ersatzinvestitionen nur mit Erdgas oder Heizöl EL betriebene Niedertemperatur-Feuerungsanlagen oder Feuerungsanlagen mit Brennwertnutzung zugelassen, die den aktuellen Forderungen des Umweltzeichens 'Blauer Engel' genügen, sofern kein Anschluss an das Fernwärmenetz erfolgt.
- 5.3 Anlagen, die unter die "Verordnung zur Emissionsbegrenzung von leichtflüchtigen halogenierten organischen Verbindungen" (2. BImSchV) fallen, sind nicht zulässig.

6 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 6.1 An den zeichnerisch festgelegten Standorten sind Laubbäume gemäß Artenliste zu pflanzen. Die Bäume können auf die Mindestbepflanzung des Grundstückes (Festsetzung Nr. 9.2) angerechnet werden.
- 6.2 Die als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang durch gleichwertige Bäume zu ersetzen.

Baurechtliche Festsetzungen gemäß § 81 Hessische Bauordnung

7 Dächer (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

- 7.1 Im MI sind 50% der Dachflächen bis zu einem Neigungswinkel von 15° vollflächig mindestens extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Vegetationstragschicht (durchwurzelbare Schicht) muss mindestens 8 cm stark sein.
- 7.2 Befahrbare Dachflächen, Flucht- und Rettungswege auf Dachflächen und Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind davon ausgenommen.
- 7.3 Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig.

8 Fassadenbegrünung (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

- 8.1 Die südöstliche und südwestliche Außenwandfläche des Parkhauses ist zu mindestens 50% mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

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

- 9.1 Im MI sind mindestens 20 % der Grundstücksfläche als Grünflächen (Vegetationsflächen) herzustellen und dauerhaft zu pflegen.
- 9.2 Im MI ist je angefangene 500 qm Grundstücksfläche ein Laubbaum gemäß Artenliste anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die auf der Plandarstellung zur Erhaltung bzw. zur Anpflanzung festgesetzten Bäume sowie die gemäß Festsetzung 3.4 und Stellplatzsatzung erforderlichen Bäume werden angerechnet.
- 9.3 Die zu befestigenden Grundstücksfreiflächen sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann z.B. in Form von wassergebundenen Decken, Pflasterbelägen mit Dränfugen, Schotterrasen. Ergänzend dazu kann die Entwässerung der Flächen in angrenzende Pflanzflächen erfolgen. Flächen, auf denen wasser- und umweltgefährdende Stoffe gelagert werden oder Flächen, die eine andere Befestigungsart notwendig machen sind davon ausgenommen.

Pflanzliste

Stellplätze:

- Ahorn (*Acer pseudoplatanus*, *A. platanoides*)
- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Robinie (*Robinia pseudoacacia*)

Grünflächen und Grundstücksfreiflächen:

- Ahorn (*Acer pseudoplatanus*, *A. platanoides*)
- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Linde (*Tilia cordata*)
- Robinie (*Robinia pseudoacacia*)
- Silberweide (*Salix alba*)
- Salweide (*Salix caprea*)

Ufergehölzsaum:

- Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Erle (*Alnus glutinosa*, *A. incana*)
- Silberweide (*Salix alba*)
- Salweide (*Salix caprea*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Schneebeere (*Symphoricarpos*)
- Holunder (*Sambucus*)
- Knöterich (*Polygonum*)

Schalltechnisches Gutachten:

Mit dem Gutachten Nr. 07438/1 vom 12.03.2008 des Akustikbüros Göttingen, Bunsenstraße 9 c, 37073 Göttingen, Tel. 0551 / 5 48 58-0, wurde die zu erwartende zusätzliche Lärmimmissionsbelastung der angrenzenden Wohnbebauung durch den Neubau eines 4-geschossigen Parkhauses mit 350 Stellplätzen untersucht. Eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte ist nicht zu erwarten, wenn :

- die Außenwände des Parkhauses gemäß Festlegung im Gutachten abschnittsweise schalldicht ausgeführt werden,
- die Annahme von höchstens 5 Parkbewegungen in der lautesten Nachstunde eingehalten wird und
- der Hotelsaal in der Regel nicht für öffentliche Spätveranstaltungen genutzt wird.

Altstandort:

Einzelne Grundstücke in der Nachbarschaft des Plangebietes werden in der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie als Altstandorte geführt. Werden bei bodeneingreifenden Baumaßnahmen geruchliche Veränderungen des Erdreiches oder größere Bodenauffüllungen vorgefunden oder besteht aus anderen Gründen Verdacht auf Kontamination, ist die Untere Wasserbehörde der Stadt Kassel (Tel. 0561 / 787-6244) sofort zu informieren.

Bombenabwurfgebiet:

Die Auswertung der beim Hessischen Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich der Geltungsbereich in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 4 Metern durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, gegebenenfalls nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Kontakt: Hessischer Kampfmittelräumdienst, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt

Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B2 - äußere Zone - des mit Verordnung vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006, S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle „TB Wilhelmshöhe 3“.

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.

Fledermausschutz:

Das Fledermausgutachten für das Stadtgebiet Kassel (März 1996) hat Flugwege verschiedener gesetzlich geschützter Fledermausarten entlang des Schönfelder Baches festgestellt. Der Schönfelder Bach hat mit seinen begleitenden Gehölzbeständen eine herausragende Bedeutung für den Fledermausschutz in Kassel.

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.

Städtebaulicher Vertrag

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wird ein städtebaulicher Vertrag gemäß §11 BauGB zwischen der Stadt Kassel und dem Vorhabenträger abgeschlossen.

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert 22.04.1993 (BGBl. I S.466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert 12.12.2007 (BGBl. I S. 2873)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert 23.10.2007 (BGBl. I S. 2470)
- Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert 23.10.2007 (BGBl. I S. 2470)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) vom 04.12.2006 (GVBl. I S. 619)
- Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 06.05.2005 (GVBl. I S. 305), zuletzt geändert 19.11.2007 (GVBl. I S. 792)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert 14.12.2006 (GVBl. 2006, S. 666 (669))
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert 06.09.2007 (GVBl. I S. 548)
- Stellplatzsatzung der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung
- Baumschutzsatzung der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung