

Kassel documenta Stadt

Textliche Festsetzungen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/17 'Ahrensbergstraße 23a' Stadtteil Brasselsberg

beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

- ENTWURF -

Stand: 23. April 2021

Trägerin der Bauleitplanung:

Stadt Kassel

Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und
Denkmalschutz

Rathaus der Stadt Kassel
Obere Königsstraße 8
34117 Kassel

Bearbeitung:

BAS

Büro für Architektur und Stadtplanung

Querallee 43
34119 Kassel

Tel.: 0561.78808-70

Fax: 0561.710405

mail@bas-kassel.com

www.bas-kassel.com

Textliche Festsetzungen nach BauGB

0. Bedingte Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 (3a) BauGB)

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

1. Art und Maß der baulichen Nutzung – § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6

1.1 Im Geltungsbereich sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohnen,

Folgende Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig:

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- nicht störende Gewerbebetriebe.

Maximal 6 Wohneinheiten dürfen im Geltungsbereich hergestellt werden.

1.2 Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der zeichnerisch festgesetzten Höhenbeschränkungen für Anlagen zur Ausnutzung erneuerbarer Energie bis zu einer maximalen Aufbauhöhe von 1 m zugelassen werden.

Die Anlagen und Gebäudeteile müssen einen Abstand von mindestens 1 m zur Außenkante der Dachfläche einhalten.

2. Überbaubare Grundstücksfläche – § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Ein Vortreten von den zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen ist ausschließlich für eine Fluchttreppeanlage bis max. 1,50 m Tiefe zulässig.

3. Tiefe der Abstandsflächen – § 9 (1) Nr. 2a BauGB

3.1 Die nach § 6 HBO erforderliche Tiefe der Abstandsflächen wird im Geltungsbereich gemäß § 9 (1) Ziffer 2a abweichend vom Bauordnungsrecht für Gebäude wie folgt festgesetzt:

- Westseite: 0,2 H
- Ostseite: 0,2 H

3.2 Für offene Garagen (Carports) mit einer Höhe von max. 3,00 m wird innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Stellplätze St/oG die Tiefe der Abstandsflächen auf 0,00 H festgesetzt.

4. Garagen und Stellplätze – § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Oberirdische Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder sind nur innerhalb der Baufenster sowie der hierfür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.

5. Nebenanlagen – § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude i.S.d. § 2 Abs. 3 HBO handelt, außerhalb der Baugrenzen und der zeichnerisch festgesetzten Flächen für offene Garagen (Carports) St/oG und Fahrradabstellplätze St/Fa nicht zulässig.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – § 9 (1) Nr. 20 BauGB

6.1 Bei Aufgrabungen im Wurzelbereich im Zuge der Bauausführung sind zum Schutz des Wurzelraumes betroffener Bäume geeignete Maßnahmen (z. B. Wurzelvorhang) vorzusehen, die das Austrocknen, Beschädigen und Absterben der zu erhaltenden Wurzeln verhindern und die Neubildung von Wurzeln fördern.

6.2 Zwischen Ver- und Entsorgungsleitungen und Bäumen sowie Gehölzen ist ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten.

7. Anpflanzen oder Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für deren Erhaltung- § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB

7.1 In der zeichnerisch festgesetzten Fläche für Anpflanzungen im Westen und Süden des Geltungsbereichs ist eine standortgerechte, geschlossene, mindestens 1,2 m hohe Strauchhecke - entsprechend der Artenliste nach 7.5 - zu pflanzen.

7.2 Die zeichnerisch festgesetzte Fläche für Anpflanzungen im Osten des Geltungsbereichs ist dauerhaft zu begrünen und mit standortgerechten Sträuchern oder Heckenpflanzen entsprechend der Artenliste nach 7.5 zu bepflanzen.

Im Sinne des Ortsbildes ist die Fläche mit einer aufgelockerten Strauchbepflanzung mit einer Mindestpflanzdichte von 1 Strauch pro 8 m² der Grünfläche zu bepflanzen. Bestehende Sträucher oder Gehölze sind zu erhalten und können auf die Pflanzverpflichtung angerechnet werden.

7.3 Für die zeichnerisch festgesetzten zu pflanzenden Bäume ist ein standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung sowie einer 3. Ordnung entsprechend der Artenliste nach 7.5 zu pflanzen (Mindestqualität: Hochstamm, 3xv STU 16-18cm).

Ihr Standort innerhalb des Geltungsbereichs kann von den zeichnerisch festgesetzten abweichen.

7.4 Sämtliche Gehölze der festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, vor Beeinträchtigung zu schützen und bei Abgang gleichartig nachzupflanzen.

Wenn ein zum Erhalt festgesetzter Baum aufgrund von Beeinträchtigungen durch zulässige Baumaßnahmen trotz Schutzmaßnahmen (siehe Festsetzung 6.2 und Hinweis 4) nicht dauerhaft erhalten werden kann, muss ein Baum im unmittelbaren Umfeld gleichartig nachgepflanzt werden.

7.5 Bei allen Gehölzpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte Arten der folgenden Liste zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung (in Sorten)

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus cerris	Zerr-Eiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus i. S. (z. B. Ulmus laevis)	Flatter-Ulme

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Acer opalus	Schneeballblättriger Ahorn
Corylus colurna	Baumhasel
Juglans regia	Walnuss
Ostrya carpinifolia	Gemeine Hopfenbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Bäume 3. Ordnung

Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus laevigata	Rotdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Prunus padus	Traubenkirsche

Mindestqualität: Hochstamm, 3xv STU 16-18cm

Schnitthecken

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Liguster

Mindestqualität: 2xv mB. Höhe 100-125 cm

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus ideaus	Himbeere
Sambucus nigra	schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder

Mindestqualität: wie vor

Rankpflanzen, z. B. für Fassadenbegrünung

selbstklimmende Arten:
Hydrangea petiolaris Kletterhortensie

Arten, die Rankhilfen benötigen:
Aristolochia macrophylla Pfeifenwinde
Campsis radicans Trompetenwinde
Clematis vitalba Waldrebe
Humulus lupulus Gemeiner Hopfen
Lonicera caprifolium Geisblatt
Lonicera x heckrottii Geisblatt
Rosa spec. Kletterrose
Vitis vinifera Echter Wein

Mindestqualität: im TB 60-80 bzw. 60/100

Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung nach § 91 HBO

8. Gestaltung von Gebäuden, Dächern – § 91 (1) Nr. 1 und 2 HBO

Im Geltungsbereich sind ausschließlich Flachdächer zulässig.

9. Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen – § 91 (1) Nr. 3 HBO

Zur Einfriedung des Baugrundstücks sind ausschließlich folgende Bauweisen – auch in Kombination – zulässig:

- Mauern
- lebende standortgerechte Laubgehölz-Hecken entsprechend der Artenliste unter 7.5
- Holzzäune mit senkrechter Gliederung
- Maschendrahtzäune nur in Verbindung mit lebenden standortgerechten Laubgehölz-Hecken

Neu errichtete Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 1,50 m, zur öffentlichen Verkehrsfläche von 1,00 m, nicht überschreiten und müssen eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm aufweisen. Bei neu errichteten Mauern ist die Bodenfreiheit abschnittsweise auf mindestens 10 % der Länge der Mauer herzustellen.

10. Stellplätze – § 91 (1) Nr. 4 HBO

10.1 Im Geltungsbereich ist die Überdachung von Stellplätzen im St/oG als offene Garage (Carports) zulässig. Die Errichtung von geschlossenen oberirdischen Garagen ist nicht zulässig.

10.2 Die Flächen der Stellplätze von nicht überdachten Stellplätzen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Pflasterung mit mindestens 15 % Fugenanteil, Schotterrasen, o. ä.) als teilversiegelte Flächen herzustellen.

11. Begrünung von baulichen Anlagen – § 91 (1) Nr. 5 HBO

Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 15°) von Gebäuden und Nebenanlagen mit einer Fläche von mindestens 10 m² sind mit einer mindestens extensiven Begrünung zu versehen, die dauerhaft zu erhalten ist. Die Dicke der Vegetationsschicht (durchwurzelbare Schicht) muss mindestens 10 cm betragen.

Bei Gebäuden kann die Dachbegrünung bis zu 1 m von der Außenkante des Daches zurücktreten.

12. Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen – § 91 (1) Nr. 5 HBO

12.1 Mindestens 30 % des Geltungsbereichs sind als offene Vegetationsfläche (z.B. Rasen-/Wiesenfläche) herzustellen.

Die Abdeckung der Vegetationsflächen mit Schotter oder Kies ist unzulässig.

12.2 Die befestigten Flächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Pflasterung mit mindestens 15 % Fugenanteil, Schotterrasen, o. ä.) als teilversiegelte Flächen herzustellen.

Hiervon ausgenommen sind Flächen, die wegen ihrer funktionalen Erfordernisse (z.B. rollstuhlgerecht und Flächen für die Feuerwehr) einen höheren Versiegelungsgrad erfordern oder / und wegen ihrer Nutzung eine potenzielle Gefährdung für Boden, Natur und Landschaft darstellen.

12.3 Für die auf den privaten Grundstücken untergebrachten Abfallbehälter sind bauliche oder Pflanzmaßnahmen vorzusehen, die eine Sichtbarkeit vom öffentlichen Straßenraum verhindern.

Hinweise

1. Schutz des Mutterbodens

Eingriffe in den Boden sind auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Mutterboden, der bei der Errichtung und Veränderung von baulichen Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

2. Heilquellenschutzgebiet

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

3. Artenschutz

Bei der Bebauung der Flächen sind die allgemeinen artenschutzrechtlichen Regelungen zu beachten (§ 39 (5) BNatSchG, § 44 (1) BNatSchG). Zur Vermeidung der Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbote (Tötungsverbote) ist die Rodung von Gehölzen für die Baufeldräumung in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen. Darüber hinaus sind alle Gehölze vor deren Beseitigung von sachkundigem Personal auf Nester, Höhlen usw. zu überprüfen.

Es wird empfohlen, die Artenschutzuntersuchung mit zeitlichem Vorlauf vor der Baufeldräumung vorzusehen, da bei positivem Befund eine fachgerechte Umsiedlung der Tiere zu organisieren und erst danach eine Gehölzfällung zulässig ist. Dies kann im Einzelfall auch eine Verzögerung der Baumaßnahme nach sich ziehen. Nur so können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände i.S.d. § 44 (1) BNatSchG sicher ausgeschlossen werden.

4. Baumschutz

Im Geltungsbereich gelten die Bestimmungen der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung. Vor der Fällung von nach der Baumschutzsatzung geschützten Bäumen ist eine Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) bei der Stadt Kassel zu beantragen.

Die DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen), die RAS-LG 4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen, Landschaftsgestaltung, Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) sowie das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in der jeweils aktuellen Fassung sind zu beachten.

5. Denkmalschutz

Das bestehende Hauptgebäude im Geltungsbereich ist ein ehemaliger Führungsbunker / Luftschutzbunker aus dem zweiten Weltkrieg und ist als Kulturdenkmal „Ahrensbergstr. 23a“ nach § 2 (1) HDSchG geschützt.

6. Stellplatzsatzung

Im Geltungsbereich gelten die Bestimmungen der Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen oder Garagen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder in der jeweils gültigen Fassung, wenn durch Festsetzung nichts anderes geregelt ist.

Es wird empfohlen die Regelwerke der FGSV zum Fahrradparken (Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs-EAR und "Hinweise zum Fahrradparken") bei der Planung der Fahrradabstellplätze zu beachten.

7. „Kunstwerk 7000 Eichen“

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