

Kassel documenta Stadt

## Textliche Festsetzungen

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/16 'Dörnbergstraße 18 / ehemalige Wäscherei' Stadtteil Vorderer Westen

beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Stand: 13.02.2019

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 Festsetzung (§ 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,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden bis zu einer Größe von maximal 400 m<sup>2</sup>, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Im Baugebiet A darf die Anzahl von 15 Wohneinheiten nicht überschritten werden.

Im Baugebiet B darf die Anzahl von 11 Wohneinheiten nicht überschritten werden.

Im Baugebiet C darf die Anzahl von 2 Wohneinheiten nicht überschritten werden.

#### 1.2 Im Baugebiet A darf die zulässige Grundfläche durch die Flächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche abweichend von § 19 (4) Satz 2 BauNVO um bis zu 125 vom Hundert überschritten werden gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO.

In den Baugebieten B und C zusammengekommen darf die zulässige Grundfläche durch die Flächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche abweichend von § 19 (4) Satz 2 BauNVO nur um bis zu 40 vom Hundert überschritten werden gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO.

#### 1.3 Neben der zeichnerisch festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse sind in den Baugebieten B und C weitere oberirdische Nicht-Vollgeschosse nicht zulässig.

#### 1.4 Von den zeichnerisch festgesetzten Höhenbeschränkungen sind Anlagen zur Ausnutzung von Sonnenenergie bis zu einer maximalen Aufbauhöhe von 1 m und sonstige untergeordnete und notwendige technische Bauteile bis zu einer maximalen Aufbauhöhe von 2 m ausgenommen.

Die Anlagen und Bauteile müssen einen Abstand von 1 m zur Außenwand einhalten.

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

#### 2.1 Ein Vortreten von den zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen ist ausschließlich bei untergeordneten Fassadenabschnitten und Gebäudeteilen (z.B. Erker, Balkone, Vordächer) bis max. 2,00 m Tiefe zulässig.

Diese Fassadenabschnitten und Gebäudeteile dürfen insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen; Terrassen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Satz 1 gilt im Baugebiet A nicht für die Baulinie. Hier ist ein Vortreten lediglich für Balkone bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig.

Die Anlagen des § 6 (8) HBO (z. B. Terrassen) sind gemäß § 23 (5) BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im Baugebiet A ist eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Tiefgaragen bis zum durch Festsetzung 1.2, Satz 1 bestimmten Umfang zulässig.

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

#### 3.1 Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der Baufenster sowie der hierfür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.

#### 3.2 Tiefgaragen sind im gesamten Baugebiet A zulässig. Ein notwendiger 2. Rettungsweg ist auch in den Baugebieten B oder C zulässig.

4. Nebenanlagen - § 9 (1) Nr. 4 BauGB

4.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können außerhalb der durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzten Baufenster nur zugelassen werden, wenn eine maximale Grundfläche von einzeln jeweils 80 m<sup>2</sup> und in der Summe im Baugebiet A insgesamt 100 m<sup>2</sup> und in den Baugebieten B und C insgesamt 140 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird.

Für die in Satz 1 bezeichneten Anlagen gelten eine maximale Traufhöhe von 3,00 m und eine maximale Gebäudehöhe von 3,50 m.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte - § 9 (1) Nr. 21 BauGB

5.1 Das zeichnerisch festgesetzte Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht G + F + L ist dauerhaft zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie für die Flurstücke 97/3 und 13/6 zu sichern.

Weiterhin gilt das Geh- und Fahrrecht zugunsten von Rettungs-, Not- sowie Lieferverkehren zur Andienung der angrenzenden Flurstücke.

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

6.1 An den Gebäuden in den Baugebieten B und C sind insgesamt mindestens 15 Nisthilfen für den Gebäudebrüterschutz (z. B. Mauersegler) vorzusehen.

6.2 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.

6.3 Zwischen Ver- und Entsorgungsleitungen und Bäumen sowie Gehölzen ist ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten. Ist dies nicht möglich sind von Seiten der Leitungsträger Wurzelschutzeinrichtungen einzubauen.

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

7.1 Eine oberirdische Stellplatzanlage innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für Stellplätze ist auf ihrer Nordwest- und Südostseite mit einer standortgerechten, geschlossenen, mindestens 1,5 m hohen Strauchhecke - entsprechend der Artenliste nach 7.4 - zu umpflanzen.

7.2 Die 4 zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen sind als standortgerechte Laubbäume entsprechend der Artenliste nach 7.4 zu pflanzen (Mindestqualität: Hochstamm, 3xv STU 16-18cm). 2 dieser Bäume erfüllen hierbei die Anforderungen der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel und einer dient dem naturschutzrechtlichen Ausgleich des Beuys-Baumes in der Dörnbergstraße als Teil einer nach § 13 HAGBNatSchG (Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz) gesetzlich geschützten Allee. Ihr Standort kann von den zeichnerisch festgesetzten abweichen.

7.3 Sämtliche Gehölze der festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, vor Beeinträchtigung zu schützen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

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

**Bäume 1. Ordnung (in Sorten)**

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula verrucosa	Weißbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus cerris	Zerr-Eiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

**Bäume 2. Ordnung**

Acer campestre	Feldahorn
Acer monspessulanum	Burgen-Ahorn
Acer rubrum	Rotahorn
Corylus colurna	Baumhasel
Juglans regia	Walnuss
Ostrya carpinifolia	Gemeine Hopfenbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Ulmus pumila	Sibirische Ulme

**Bäume 3. Ordnung**

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

Mindestqualität: Hochstamm, 3xv STU 16-18cm

**Schnitthecken**

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche

Mindestqualität: 2xv mB. Höhe 100-125 cm

**Sträucher**

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss

Crataegus monogyna	Weißdorn
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**

8.1 Dacheindeckungen mit Materialien, die glänzende Oberflächen erzeugen, sind unzulässig. Anlagen zur Sonnenenergienutzung (Fotovoltaik und Solarthermie) sind hiervon ausgenommen.

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

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

- Holzzäune
- lebende standortgerechte Laubgehölz-Hecken
- Maschendrahtzäune nur in Verbindung mit lebenden Hecken

Die Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 1,20 m nicht überschreiten und müssen eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm aufweisen.

**10. Stellplätze – § 91 (1) Nr. 4 HBO**

10.1 Im Geltungsbereich sind abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel pro Wohneinheit 0,75 Stellplätze sowie 2,5 Fahrradabstellplätze herzustellen.

10.2 Im Geltungsbereich ist die Überdachung von Stellplätzen als offene Garage (Carports) zulässig. Die Errichtung von geschlossenen oberirdischen Garagen ist nicht zulässig.

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

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

11.1 Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 15°) von Neubauten und neu gebauten Nebenanlagen mit einer Fläche von mindestens 10 m<sup>2</sup> sind mit einer mindestens extensiven Begrünung zu versehen, die dauerhaft zu erhalten ist. Die Dicke der Vegetationsschicht (durchwurzelbare Schicht) muss mindestens 10 cm betragen. Die Dächer sind als Retentionsdach herzustellen.

11.2 Von der Festsetzung 11.1 ausgenommen sind Vordächer, Glasflächen, Flucht- und Rettungswege, Flächen für technische Aufbauten, wenn eine Dachbegrünung in diesen Bereichen technisch nicht möglich ist sowie Flächen, die als Dachterrassen genutzt werden. Die Größe der Dachterrassen ist hierbei auf maximal 60 % der Dachfläche des jeweiligen Baukörpers zu begrenzen.

- 11.3 Der Anteil der Vegetationsflächen auf den nicht durch Hochbauten überdeckten Abdeckungen von Tiefgaragen ergibt sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

Im Bereich der Vegetationsflächen muss die Stärke der Vegetationstragschicht (durchwurzelbare Schicht) mindestens 40 cm, bei Verwendung von Filterschichten und Wasserspeicherschichten mindestens 25 cm betragen.

- 11.4 Die Fassaden der Hauptgebäude in den Baugebieten B und C sind durch Rankpflanzen punktuell zu begrünen. Hierbei ist mindestens eine standortgerechte Rankpflanze je angefangene 10 m Fassadenlänge entsprechend der Artenliste nach 7.4 zu pflanzen. Neubauten sind hiervon ausgenommen.

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

- 12.1 Der Anteil der Grünflächen wird verbindlich auf 20% der Geltungsbereichsfläche festgesetzt.

Die Grünflächen sind als offene Vegetationsfläche (z.B. Rasen-/Wiesenfläche, Dachbegrünung) 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, wassergebundene Decke o. ä.) als teilversiegelte Flächen herzustellen, sofern nicht das historische in Teilbereichen noch vorhandene Kopfsteinpflaster verwendet bzw. ergänzt wird.

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 Die auf den privaten Grundstücken liegenden Flächen zur Aufnahme von Wertstoff- und Abfallbehältern sind durch bauliche oder gärtnerische Maßnahmen so zu gestalten, dass sie vom öffentlichen Straßenraum nicht direkt einsehbar sind.

## **Hinweise**

1. Bodenverunreinigungen

Sollten bei Erdarbeiten organoleptische Auffälligkeiten auftreten, ist unverzüglich die zuständige Behörde zu informieren. Gegebenenfalls sind entsprechende Bodenuntersuchungen zu veranlassen und/oder entsprechende Maßnahmen zur Behandlung des Bodens einzuleiten.

Die im Rahmen der Tiefbauarbeiten anfallenden Bodenmaterialien sind soweit möglich am Standort der Baumaßnahme wieder einzubauen.

Belastetes Aushubmaterial ist den Vorgaben entsprechend zu verwerten bzw. zu entsorgen. Für alle entstehenden Bauabfälle (Bodenaushub, Bauschutt etc.) müssen die Zuordnungswerte gem. LAGA ermittelt werden, um die ordnungsgemäße Verwertung bzw. Deponierung sicher zu stellen.

Aufgrund bekannter bzw. möglicher Bodenbelastungen sind insbesondere auf den Grundstücken Bodelschwinghstr. 5 sowie Dörnbergstraße 16 (Flurstücke 13/6 und 13/7) tiefbauliche Eingriffe in den Untergrund unter gutachterlicher Begleitung durchzuführen. Die zuständige Behörde beim RP Kassel (Dezernat 31.1) ist zwingend wie folgt zu beteiligen:

1. Erstellung einer altlastenfachgutachterlichen Beurteilung unter Einbeziehung vorhandener Gutachten. Ggf. können ergänzende Untersuchungen nötig werden.
2. Vorlage des Gutachtens beim RP Kassel, Dezernat 31.1, zur Bewertung. Hierbei wird festgestellt, ob vom Gutachter vorgeschlagene Maßnahmen geeignet und angemessen sind.
3. Altlastenfachgutachterliche Begleitung der Baumaßnahme entsprechend der abgestimmten Maßnahmen (incl. regelmäßigen Zwischenberichten und Abschlussdokumentation).

Zur Minderung des Risikos einer Bodenkontamination mit Schadstoffen sollten eine regelmäßige Wartung der eingesetzten Baugeräte sowie ein sachgerechter Umgang mit Treib- und Schmierstoffen gewährleistet werden. Während der Bauphase anfallende Bauabfälle, -reste und andere Fremdstoffe dürfen nicht

- auf dem Grundstück entsorgt (vergraben, verbrannt) werden. Der Boden auf Lager- und Arbeitsflächen ist vor möglichen Einträgen durch auslaufende Flüssigkeiten (Öle, Treib- und Schmiermittel) oder Baumaterialien, wie ungebundener Zement oder frischer Beton zu schützen.
2. 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'.
  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. Denkmalschutz  
Der Geltungsbereich gehört zur Kulturdenkmal-Gesamtanlage „Vorderer Westen“ (nach § 2 (3) HDSchG). Das Hauptgebäude auf dem Flurstück 97/3 im Geltungsbereich ist ein Kulturdenkmal nach § 2 (1) HDSchG.
  5. 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.
  6. Baumschutzsatzung  
Im Geltungsbereich gelten die Bestimmungen der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung.
  7. Baumschutz  
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.
  8. 'Kunstwerk 7000 Eichen'  
Der Einfahrtbereich an der Dörnbergstraße zum Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes betrifft das 'Kunstwerk 7000 Eichen'.
  9. Baumschutz  
Vor der Fällung von nach der Baumschutzsatzung geschützten Bäumen ist eine Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) bei der Stadt Kassel zu beantragen.
  10. Brandschutz

Bei der Planung und Erstellung der Feuerwehruzufahrts- und -stellflächen sind die Inhalte des Fachblattes der Feuerwehr Kassel "Flächen für die Feuerwehr" vollumfänglich zu beachten und auszuführen.

11. Straßen- und Wegebeleuchtung

Sollte es für die Realisierung der Zufahrt für das Bauvorhaben nötig sein, die vorhandene Straßenlaterne an der Dörnbergstraße vor dem Geltungsbereich zu versetzen, so ist eine Absprache mit den Städtischen Werken Netz & Service nötig. Für den Fall von privaten Zuwegungen wird eine selbst errichtete und selbst betriebene Beleuchtung empfohlen.

12. Versorgungsleitungen

Für die notwendigen und vorhandenen Versorgungsleitungen der Städtische Werke Netz + Service GmbH insbesondere zur Versorgung der Trafostation auf dem benachbarten Flurstück 13/6 ist im Bereich des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechts ein eingehauster Brandschutzkanal in der Tiefgarage zu berücksichtigen. Die Kosten für sämtliche notwendigen Maßnahmen sind vom Vorhabenträger zu tragen.