

1. PLANZEICHEN UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

Allgemeines

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. I/5 "Renthof" treten in dessen Geltungsbereich die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1 Mitte „Innenstadt, Spielhallen“, der Stadt Kassel (rechtskräftig seit 25.10.1985) außer Kraft.

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Im Mischgebiet werden die nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe, Nr. 6. Gartenbaubetriebe, Nr. 7 Tankstellen und Nr. 8 Vergnügungsstätten sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen ausgeschlossen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ
0,8

Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird im Mischgebiet auf 0,8 festgesetzt.

GFZ
1,5

Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO)

Die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) wird im Mischgebiet auf 1,5 festgesetzt.

FH
... m
ü. NHN

Firsthöhe in Meter über Normalhöhennull als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die maximale Firsthöhe wird für die Gebäude des Renthofes auf 160 m ü.NHN und für die Brüderkirche auf 172 m ü.NHN festgesetzt.

Bezugspunkt für die maximalen Firsthöhen sind die in der Planzeichnung angegebenen Höhen über Normalhöhennull (ü.NHN).

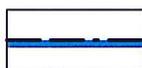
Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Bauweise
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl

1.3 Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

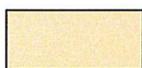
g

Geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)

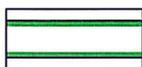


Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Öffentliche Verkehrsfläche

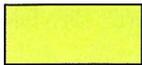


Straßenbegrenzungslinie



Zufahrt

1.5 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Private Grünfläche - Beuys-Bäume

Die private Grünfläche - Beuys-Bäume dient dem Schutz und Erhalt der darauf vorhandenen Laubbäume. Bodenversiegelnde Maßnahmen sind unzulässig.

1.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und 25 b) BauGB)



Zu erhaltender Laubbaum

Die im Plan dargestellten Laubbäume sind mit ihren Baumscheiben zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die mit **KD** gekennzeichneten Bäume sind im "Kunstwerk 7.000 Eichen" eingebunden und unterliegen den Schutzbestimmungen nach Hessischem Denkmalschutzgesetz. Ist die Inanspruchnahme einer dieser geschützten Bäume unumgänglich, muss beim Kulturamt der Stadt Kassel eine Genehmigung eingeholt werden.



Anpflanzen von Laubbäumen

Der im Plan zeichnerisch dargestellte Laubbaum ist als Hochstamm (Mindestqualität 3xv, StU 14/16 cm) in einer unbefestigten Baumscheibe zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

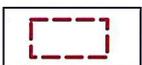
Von der zeichnerisch festgesetzten Lage kann abgewichen werden, wenn dies aus technischen oder verkehrlichen Gründen erforderlich ist.

Die Anpflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode nach der Fertigstellung der baulichen Anlage abzuschließen.

1.7 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, Nr. 22 und Abs. 6 und 7 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Umgrenzung von Flächen Stellplätze

Zweckbestimmung:

St

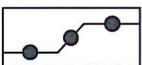
Ebenerdige Stellplätze

Innerhalb der mit **St** gekennzeichneten Fläche ist die Herstellung von privaten Stellplätzen zulässig.

Pd

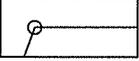
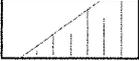
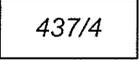
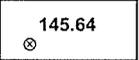
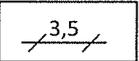
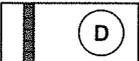
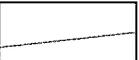
Parkdeck / Garagengebäude

Innerhalb der mit **Pd** gekennzeichneten Fläche ist die Errichtung eines Parkdecks bzw. Garagengebäudes mit zwei Parkebenen zulässig. Die maximale Höhe (OK Attika) wird auf 146,2 m ü.NHN festgesetzt. Erforderliche Müllcontainer sind in das Bauwerk zu integrieren.



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1.8 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

	Flurstücksgrenze		Böschungen
	Flurstücksnummer		Überschwemmungsbereich
	Höhenbezugspunkt in Meter über NNH Bestand (s. Hinweis Ziff. 9)		Kulturdenkmal
	Vermaßung in Meter		Baudenkmal
	Straßenkante, Borde		

Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches, mit Ausnahme der Nutzungsschablone, sind nur nachrichtlich.

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN OHNE PLANZEICHEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

2.1 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Auf den Baugrundstücken des Mischgebietes sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Die für die Baugrundstücke des Mischgebietes notwendigen Stellplätze sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) bzw. Parkdeck / Garagengebäude (Pd) zulässig.

2.2 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die zur Versorgung des Gebietes notwendigen Versorgungsleitungen (Strom, Telekommunikation) sind unterirdisch zu verlegen.

2.3 Niederschlags- / Oberflächenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das Niederschlags- / Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken ist in die Kanalisation abzuführen, oder sofern die Beschaffenheit des Bodens dies zulässt und wasserrechtliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, zur Gartenbewässerung aufzufangen oder als Brauchwasser zu verwenden. Der Einbau von unterirdischen oder in das Gebäude integrierten Zisternen ist zulässig.

2.4 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB) - Lärmschutz -

2.4.1 Die Öffnungen der unteren Parkebene sind bis auf die Ein- und Ausfahrtöffnung komplett zu schließen.

2.4.2 In der Nachtzeit zwischen 22.00 und 06.00 Uhr darf die obere offene Parkebene von den Hotel- bzw. Restaurantgästen nicht genutzt werden, sondern die Gäste müssen ihre Fahrzeuge nachts in der unteren, geschlossenen Parkebene abstellen bzw. dürfen nur hier mit dem Fahrzeug wegfahren. Dies ist durch eine Beschilderung entsprechend zu kennzeichnen.

2.4.3 Sofern die obere Parkebene durch die Hotel- bzw. Restaurantgäste in der Nachtzeit genutzt werden soll, so ist auch die obere Parkebene bis auf die Ein- und Ausfahrtöffnung komplett einzuhausen.

2.4.4 Die Geräuschemissionen von eventuell erforderlichen Lüftungsanlagen für die Parkplatzanlage sind bei einem Abstand der Geräte von 25m zur nächsten Wohnung im allgemeinen Wohngebiet (WA) bei freier Schallausbreitung auf einen Schalleistungspegel L_{WA} nach DIN 45635, Ausgabe 1984, „Geräuschemessung an Maschinen“ bzw. nach DIN EN ISO 3746, Ausgabe 2011, „Bestimmung der Schalleistungspegel von Geräuschquellen aus Schalldruckmessungen“ von $L_{WA} = 70 \text{ dB(A)}$ zu begrenzen. Die Geräusche der Lüftungsgeräte dürfen nicht einzeltonhaltig sein (kein Brummen und kein Pfeifen bzw. Summen). Damit ist sichergestellt, dass der Nacht-Richtwert für WA durch die Aggregate um mindestens 6 dB(A) unterschritten wird.

2.4.5 In der Tageszeit zwischen 06.00 und 22.00 Uhr können die Geräuschemissionen der Lüftungsanlagen in einer höheren Leistungsstufe bei einem Abstand zum nächsten Wohnung im allgemeinen Wohngebiet (WA) von 25 m in der Summe auf einen Schalleistungspegel L_{WA} von 80 dB(A) erhöht werden.

2.4.6 Bei einem anderen Abstand der technischen Aggregate zur nächsten Wohnung ist der maximal zulässige Schalleistungspegel L_{WA} entsprechend zu ändern.

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 81 HBO)

3.1 Stellplätze und Garagen (§ 81 Abs. 1 Pkt. 4 und 5 HBO)

3.1.1 Die Ausstattung, Gestaltung, Größe und Anzahl der zu errichtenden Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie für Fahrräder hat nach der jeweils gültigen Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Kassel zu erfolgen.

3.1.2 Die Fassaden des in der Planzeichnung gekennzeichneten Parkdecks bzw. Garagengebäudes (Pd) sind zu begrünen.

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

3.2.1 Innerhalb des Mischgebietes sind mindestens 5 % Grundstücksfreifläche als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Angerechnet werden alle Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen.

3.2.2 Alle privaten Grundstücksfreiflächen, die an öffentliche Flächen anschließen, sind qualitativ zu gestalten und mit der Stadt Kassel abzustimmen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 G. v. 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**HAGBNatSchG**) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. Juni 2013.

Hessische Bauordnung (**HBO**) vom 15. Januar 2011 (GVBl. S. 46), zuletzt geändert am 13. Dezember 2012 (GVBl. I S. 622)

Hessische Gemeindeordnung (**HGO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2014 (GVBl. I S. 178).

Hessisches Wassergesetz (**HWG**) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert am 13. Dezember 2012 (GVBl. S. 622).

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (**HVGG**) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 27. September 2012 (GVBl. S. 290)

Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (**Denkmalschutzgesetz**) in der Fassung vom 05. September 1986 (GVBl. I, S. 270), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 28.09.2014 (GVBl. S. 218).

Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel (**Baumschutzsatzung**) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder (**Stellplatzsatzung**) der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.

4. HINWEISE

(1) Abwasserbeseitigungssatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.

(2) Altlasten

Ergeben sich im Zuge der Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Hinweise, die einen Altlastenverdacht begründen können, ist das Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.1, Steinweg 6, 34117 Kassel, unverzüglich zu informieren.

(3) Artenschutz

Bei der Bebauung der Flächen sind die allgemeinen artenschutzrechtlichen Regelungen zu beachten (§ 39 Abs. 5 BNatSchG, § 44 Abs. 1 BNatSchG). Zur Vermeidung der Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbote (Tötungsverbote) darf die Baufeldräumung nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar erfolgen.

Darüber hinaus sind alle Gehölze vor deren Beseitigung von sachkundigem Personal auf Nester, Höhlen usw. zu überprüfen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Vorfeld abwenden zu können.

(4) Baudenkmal / Kulturdenkmal

Im Geltungsbereich befinden sich ein nach Hessischem Denkmalschutzgesetz geschütztes Einzelbaudenkmal sowie Kulturdenkmale. Die Vorschriften sind zu beachten.

(5) Baumschutzsatzung

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

(6) Bombenabwurfgebiet

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen in einem Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggfls. nach Abtrag des Oberbodens) ist daher vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich.

(7) Bodendenkmäler

Treten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und sonstige Funde (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelette etc.) zu Tage, so ist gem. §§ 19 und 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte, Außenstelle Marburg, Ketzlerbach 11, 35037 Marburg, unverzüglich zu informieren.

(8) Energieeinsparverordnung (EnEV) und Erneuerbare-Energie-Wärmegesetz (EEWärmeG)

Die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung bzw. der Errichtung baulicher Anlagen gültigen Bestimmungen der EnEV sowie des EEWärmeG sind zu beachten.

(9) Geländehöhe

Die tatsächliche Geländeoberfläche im Geltungsbereich liegt zwischen 145,64 m ü.NHN und 138,09 m ü.NHN.

(10) Lärmimmissionen

Im Geltungsbereich sind die maßgeblichen Richtlinien und Vorschriften zu beachten (DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, DIN 18009 „Schallschutz im Städtebau“, TA Lärm).

Für das im Geltungsbereich zulässige Parkdeck / Garagengebäude ist im Rahmen der Baugenehmigung die Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005 Teil 1 Schallschutz im Städtebau (Beiblatt 1: Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Mai 1987) nachzuweisen.

(11) Überschwemmungsgebiet

Die südlichen Straßenflächen innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich im Überschwemmungsgebiet der Fulda.

(12) Schutz des Mutterbodens (gem. § 202 BauGB)

Die geltenden bodenschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten und einzuhalten. Mutterboden, der bei der Errichtung und Veränderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

(13) Städtebaulicher Vertrag

Zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/5 „Renthof“ besteht zwischen der Stadt Kassel und dem Eigentümer des Privatgrundstückes ein städtebaulicher Vertrag, dessen Regelungen für den gesamten Geltungsbereich gelten und die zu beachten sind.

(14) Stellplatzsatzung

Anzahl, Größe und Gestaltung der erforderlichen Stellplätze und Carports richten sich nach der „Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung)“ der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung.

(15) Versickerung von Niederschlagswasser

Das gezielte Einleiten von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser durch schadlose Versickerung, auch von Stellplätzen, unterliegt der Erlaubnispflicht gem. § 8 WHG. Die wasserrechtliche Erlaubnis wird von der Unteren Wasserbehörde erteilt.

(16) Versorgungsleitungen

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so durchzuführen, dass keine Gefährdung der Versorgungsleitungen entsteht.

Die Umverlegung bzw. Beseitigung vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Neuverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen ist rechtzeitig mit den betroffenen Versorgungsunternehmen abzustimmen.

(17) Verwendung von Brennstoffen

Grundlage für die Verwendung von Brennstoffen ist generell die 1. BImSchV.

(18) "Kunstwerk 7000 Eichen"

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist von dem "Kunstwerk 7000 Eichen" betroffen. Standortveränderungen, wie Befestigungen, Aufgrabungen, Aufschüttungen, bedürfen der Zustimmung des Umwelt- und Gartenamtes.

Abgestimmt mit dem Umwelt- und Gartenamt

Kassel,

Abgestimmt mit dem Beirat 7000 Eichen

Kassel,

VERFAHRENSVERMERKE (beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)

<p>Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstehenden Kartenwerk durch das Vermessungsbüro buck Vermessung, Heinrich-Hertz-Straße 3A, 34123 Kassel (Zuständigkeit nach § 15 (2) Nr. 1 HVGG).</p> <p>Kassel, 24.11.2014 Vermessungsbüro gez. Buck Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur</p>	<p>Aufgestellt,</p> <p>Kassel, 10.12.2014 Der Magistrat gez. Christof Nolda Stadtbaurat</p> <p>Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz gez. Volker Mohr Amtsleiter</p>
<p>Als Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 des BauGB am 26.01.2015.</p> <p>Kassel, 02.02.2015 Die Stadtverordnetenversammlung gez. Petra Friedrich Stadtverordnetenvorsteherin</p>	<p>Öffentlich auszulegen in der Zeit vom 09.02.2015 bis einschließlich 11.03.2015.</p> <p>Kassel, 04.02.2015 Der Magistrat gez. Christof Nolda Stadtbaurat</p>
<p>Hat öffentlich ausgelegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB vom 09.02.2015 bis einschließlich 11.03.2015. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 26 vom 31.01.2015.</p> <p>Kassel, 12.03.2015 Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz gez. Martin Lindemann Techn. Angestellter</p>	<p>Der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen wurde am von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.</p> <p>Kassel, Die Stadtverordnetenversammlung Stadtverordnetenvorsteherin</p>
<p>AUSFERTIGUNG Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.</p> <p>Kassel,</p> <p>..... Der Magistrat Oberbürgermeister</p>	
<p>Der von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist, gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, ortsüblich bekannt zu machen.</p> <p>Kassel, Der Magistrat Oberbürgermeister</p>	<p>Der Satzungsbeschluss wurde bekannt gemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. vom Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden.</p> <p>Kassel, Der Magistrat Stadtbaurat</p>