








## A. PLANZEICHENERKLÄRUNG

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 12 ABS. 3 BAUGB)

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
BG	Baugebiet
(1) - (4)	Wohngebäude (Nummerierung)
GRZ	Maximale Grundflächenzahl
GFZ	Maximale Geschossflächenzahl
GH	Gebäudehöhe über Bezugshöhe
	Abgrenzung der Wohngebäude
	Baugrenze
	Laubbaum
	Flächen für ebenerdige Stellplätze
	Öffentliche Verkehrsfläche
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche

### KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

	Flurgrenze
	Flurstücksgrenze
	Flurstücksnummer
	Vermaßung in Meter
	Höhenbezugspunkt (Bestand)

Erläuterung der Nutzungsschablone

Gebäude (Nummerierung)	Max. Zahl der Wohnungen je Gebäude	Max. Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	Dachform

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

### ZEICHNERISCHE HINWEISE

	Gebäude		Ein-/Ausfahrt
	Stellplätze/Parkplätze		Hauseingang

## **B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

##### **1.1.1 Baugebiet "Studentisches Wohnen" (BG)**

In dem mit **BG** gekennzeichneten Baugebiet ist der Umbau / die Umnutzung von zwei Gewerbegebäuden zu Wohngebäuden sowie die Neuerrichtung von zwei Wohngebäuden zulässig.

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird festgesetzt im  
Haus 1 auf 6 Wohnungen  
Haus 2 auf 9 Wohnungen  
Haus 3 auf 8 Wohnungen  
Haus 4 auf 10 Wohnungen.

##### **1.1.2 Gebäudehöhe**

Die maximale Gebäudehöhe wird festgesetzt im  
Haus 1 auf 12,50 m  
Haus 2 auf 13,00 m  
Haus 3 auf 13,50 m  
Haus 4 auf 18,00 m.

Bezugspunkt für die Bestimmung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche (OK Gehweg) an der Grenze des Baugrundstückes; angesetzt wird die Mitte der straßenseitigen Fassade, gemessen rechtwinklig zur Straßenachse in Fahrbahnmitte, bis zum Schnittpunkt der Dachfläche bzw. Oberkante des Gebäudes.

##### **1.1.3 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl**

Im Baugebiet "Studentisches Wohnen" wird die max. Grundflächenzahl auf 0,8 und die max. Geschossflächenzahl auf 2,9 festgesetzt. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen sind in die Ermittlung der Geschossfläche ganz einzubeziehen.

#### **1.2 Grenzbebauung**

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist im Bereich von Haus 1 an der südlichen Grundstücksgrenze (Flurstück 68/8, Flur 11, Gemarkung Kassel), und im Bereich von Haus 4 an der westlichen Grundstücksgrenze (Flurstück 68/6, Flur 11, Gemarkung Kassel) eine Grenzbebauung i.S. einer geschlossenen Bebauung zulässig.

#### **1.3 Versorgungsleitungen**

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

#### **1.4 Stellplätze**

Im räumlichen Geltungsbereich sind innerhalb der nicht überbaubaren Fläche Stellplätze nur in der dafür ausgewiesenen Fläche zulässig.

Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze dürfen ebenerdige Stellplätze an die östliche Grundstücksgrenze des Flurstückes Nr. 39/3 (Flur 11) gebaut werden (siehe Planeintrag).

#### **1.5 Anpflanzung von Laubbäumen**

**1.5.1** Die in der Planzeichnung dargestellten Laubbäume sind als Hochstamm in der Mindestqualität 3xv. mit Ballen, StU 14-16 (gemessen in 1 m Höhe), in einer unbefestigten Baumscheibe zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

**1.5.2** Von der festgesetzten Lage der Straßenbäume in den öffentlichen Verkehrsflächen kann abgewichen werden, wenn dies aus technischen oder verkehrlichen Gründen erforderlich ist, die Gesamtzahl eingehalten wird und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

## 1.6 Minimierung der Versiegelung / Verwendung von Oberflächenmaterialien

Notwendige Erschließungsflächen, zulässige Stellplätze und Zufahrten und sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen oder bei der Verwendung anderer Materialien so anzulegen, dass sie in seitliche Grünflächen entwässern können.

## 1.7 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Lärmschutz

1.7.1 Das Vertragsgebiet ist mit Straßenlärm belastet. Am 25.11.2013 wurde vom Büro GSA Ziegelmeyer GmbH, Gutenbergring 60, 65549 Limburg ein Lärmgutachten erstellt; die Ergebnisse sind nachfolgend eingearbeitet. Im Lärmgutachten sind die jeweiligen Gebäudefassaden den ermittelten Lärmpegelbereichen (LPB) zugeordnet:

zur **Wolfhager Straße** orientierte Gebäudefassaden

→LPB V - mit maßgeblichem Außenlärmpegel 71 - 75 dB(A)

zur **Sickingenstraße** orientierte Gebäudefassaden

→LPB IV - mit maßgeblichem Außenlärmpegel 66 - 70 dB(A)

die **rückwärtigen**, von den Straßen abgewandten Gebäudefassaden

→LPB III - mit maßgeblichem Außenlärmpegel 61 - 65 dB(A).

1.7.2 Innerhalb des Geltungsbereiches gilt zum Schutz vor Lärm:

- a) Im Plangebiet sind Gebäude nur zulässig, wenn die Anforderungen an die Luftschalldämmung entsprechend der Tabelle 8 (Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen) i.V.m. der Tabelle 9 (Korrekturwerte für das erf. Schalldämm-Maß) der zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" eingehalten werden. Diese erreichen bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen im Lärmpegelbereich

LPB III	erf. $R'_{w,res}$	=	35 dB
LPB IV	erf. $R'_{w,res}$	=	40 dB
LPB V	erf. $R'_{w,res}$	=	45 dB.

- b) Die Anforderungen sind durch die Gesamtfassade als resultierendes Schall-Dämmmaß zu erbringen. Je nach Flächenanteil der Fensteranlagen in der Gesamtfassade muss die Schalldämmung des eingebauten betriebsfertigen Fensters dann Dämmwerte zwischen

LPB III	≥	30 - 32 dB
LPB IV	≥	35 - 37 dB
LPB V	≥	40 - 42 dB

erreichen. Im Zuge der Objektplanung sind die Anforderungen anhand der jeweiligen Raumzuschnitte nach dem Verfahren der DIN 4109 zu errechnen.

- c) Im LPB V sind darüber hinaus für schutzbedürftige Räume (wie Schlafzimmer, Kinderzimmer) schallgedämmte Lüftungsanlagen vorzusehen, die ein Belüften der Räume ohne das Öffnen der Fenster ermöglichen (wie z.B. ein in den Fensterrahmen integrierter Schalldämmlüfter).
- d) Die im Einzelfall erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind nach den Berechnungsverfahren / Anforderungen der DIN 4109 im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren für die Gebäude nachzuweisen.
- e) Die genannten Lärmschutzmaßnahmen sind zeitlich unmittelbar im Zusammenhang mit den baulichen Maßnahmen durchzuführen.

## **2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 81 Hessische Bauordnung i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

### **2.1 Gestaltung der Dächer (§ 81 Abs. 1 Pkt. 1 HBO)**

Die Wohngebäude im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind mit einem Flachdach auszustatten.

### **2.2 Stellplätze (§ 81 Abs. 1 Pkt. 4 und 5 HBO)**

2.2.1 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind 18 Stellplätze entsprechend der im Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Kassel getroffenen Vereinbarungen zur Herstellung von Stellplätzen anzulegen.

2.2.2 Innerhalb des privaten Baugrundstückes sind 5 Stellplätze und 71 Fahrradabstellplätze nachzuweisen. Die Fahrradstellplätze können auch im Gebäude untergebracht werden. Die Gestaltung und Größe der zu errichtenden Stellplätze hat nach den im Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Kassel getroffenen Vereinbarungen zur Herstellung von Stellplätzen zu erfolgen.

### **2.3 Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Pkt. 5 HBO)**

2.3.1 Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind mind. 20 % der Grundstücksflächen als Grün- bzw. Gartenfläche anzulegen und zu unterhalten. Angerechnet werden alle Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau sowie alle Flächen, die mit wasser- und luftdurchlässigen Obermaterialien (wie Schotterrasen, Rasengitter) ausgeführt sind.

2.3.2 Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind im öffentlichen Straßenraum mind. 5 Laubbäume und auf dem privaten Grundstück mind. 5 Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall der Gehölze sind diese nachzupflanzen. Vorhandene oder für Stellplätze zu pflanzende Laubbäume sind anrechenbar.

Von der festgesetzten Lage der Straßenbäume in den öffentlichen Verkehrsflächen kann abgewichen werden, wenn dies aus technischen oder verkehrlichen Gründen erforderlich ist, die Gesamtzahl eingehalten wird und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

## **C. HINWEISE**

### **(1) Abwasserbeseitigungssatzung**

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

### **(2) Artenschutz**

Bei der Bebauung der Flächen sind die allgemeinen artenschutzrechtlichen Regelungen zu beachten (§ 39 Abs. 5 BNatSchG, § 44 BNatSchG).

### **(3) 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, Ketzertbach 11, 35037 Marburg, unverzüglich zu informieren. Die Arbeiten sind vorübergehend einzustellen. In zu erteilende Baugenehmigungen ist die Anzeigepflicht gemäß § 20 DSchG aufzunehmen.

#### **(4) Durchführungsvertrag**

Zum Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. V/2A „Sickingenstraße“ besteht zwischen dem Magistrat der Stadt Kassel und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag, dessen Regelungen für den gesamten Geltungsbereich gelten und die zu beachten sind. Im Durchführungsvertrag sind auch Regelungen zur Herstellung und Ablösung von Stellplätzen enthalten.

#### **(5) Lärmbelastung**

Im Lärmpegelbereich V (siehe Pkt. 1.7) ist es aufgrund von Lärmbelastungen (Straßenlärm) nicht verträglich, ohne besondere bauliche Vorkehrungen bei geöffnetem oder gekipptem Fenster zu schlafen. Es wird empfohlen, dem Lärm eine herausgehobene Bedeutung bei der Entscheidung für diesen Wohnstandort und bei der Gebäude-, Grundriss- und Freiraumplanung zukommen zu lassen.

Eine schalltechnische Untersuchung liegt vor und kann beim Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz eingesehen werden.

Die zum jeweiligen Zeitpunkt des Bauantrages gültige DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" wird im Rathaus der Stadt Kassel, Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz, 34112 Kassel während der Dienstzeiten zur Ansicht bereitgehalten.

#### **(6) Schutz des Mutterbodens (gem. § 202 BauGB)**

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.

#### **(7) Versickerung von Regenwasser**

Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung von Regenwasser wird von der Unteren Wasserbehörde erteilt.

#### **(8) "Kunstwerk 7000 Eichen"**

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

### **RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

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 am 27. Mai 2013 (GVBl. I S. 218).

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)

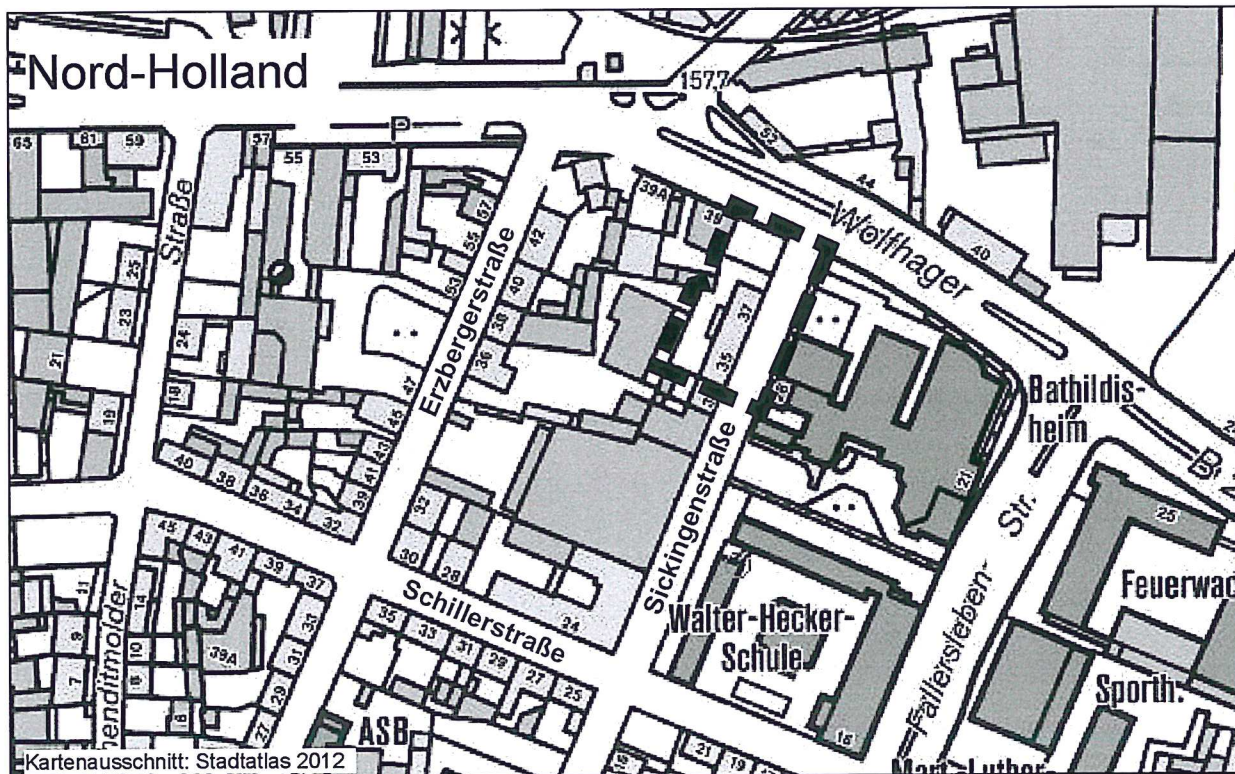
Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (**DSchG HE 1974**) in der Fassung vom 05. September 1986 (GVBl. I, S. 262), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 21. November 2012 (GVBl. S. 444)

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.







# Vorhabenbezogener Bebauungsplan

## Nr. V/2A "Sickingenstraße"

*-Entwurf-*

Maßstab: 1 : 500

Datum: 16.12.2013



Fahrmeier • Rühling • Welland  
Partnerschaft Diplom-Ingenieure für Landschaftsplanung  
Landschaftsarchitekten • Stadtplanerin • Städtebauarchitektin  
Herkulesstraße 39 • 34119 Kassel  
Fon: 0561-33232 • Fax: 0561-7396666  
e-Mail: stadtplanung@pwf-kassel.de

Kassel **documenta Stadt**

Stadtplanung,  
Bauaufsicht  
und Denkmalschutz

