

Bebauungsplan Nr. I/24 'Raiffeisenstraße' - 1. Änderung Entwurf

Stand: 26. Mai 2014

Teil B: Textliche Festsetzungen nach BauGB

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

1.1 Zulässig sind ausschließlich bauliche Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen, die dem Bau und dem Betrieb eines Hotels dienen bzw. zuzuordnen sind.

Hierzu zählen insbesondere:

- Übernachtungsmöglichkeiten
- Veranstaltungs- und Gemeinschaftsräume (Versammlungsstätte)
- Wellnessbereiche
- Büro- und Geschäftsräume
- Sozialräume
- Verkehrsflächen und Stellplätze

1.2 Die zeichnerisch festgesetzte Grundflächenzahl gilt für die Hauptgebäude (GRZ 1).

Die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche wie auch die Flächen von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO (Balkone, Terrassen, Loggien) sind auf der Grundlage von § 19 (4) Satz 3 BauNVO bei der Ermittlung der Gebäudegrundfläche nicht mitzurechnen.

1.3 Die zeichnerisch festgesetzte Geschossflächenzahl gilt für die Summe aller Vollgeschossflächen entsprechend der Definition in § 2 (4) HBO.

1.4 Die zeichnerisch festgesetzten First- bzw. Gebäudehöhen dürfen nicht überschritten werden.

Als Firsthöhe / Gebäudehöhe gilt bei geneigten Dächern die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt.

Als Firsthöhe / Gebäudehöhe gilt bei flachen oder flach geneigten Dächern die Oberkante der Attika über dem obersten Geschoss.

1.5 Eine Überschreitung der festgesetzten Höhen nach 1.4 ist ausnahmsweise zulässig bei untergeordneten Bauteilen wie Wasserbehälter, Schornsteine u.a..

Raumbildende/raumwirksame Aufbauten müssen mindestens 2m hinter die darunter liegende Außenwand zurückspringen.

Bei raumbildenden/raumwirksamen Aufbauten (z.B. für die Lüftungstechnik) dürfen dabei eine Höhe von max. 1,5 m über der nach 1.4 festgesetzten Höhe und eine Grundfläche von jeweils 25 m² nicht überschritten werden.

2. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen sind verbindlich nur oberhalb der Geländeoberfläche.

2.2 Staffelgeschosse müssen, soweit nicht anders angegeben, mindestens um 1 m hinter die darunter liegende Außenwand zurückspringen.

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

- 3.1 Tiefgaragenstellplätze sind nur innerhalb der durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit der Bezeichnung 'Tga' zulässig.
- 3.2 Ebenerdige Garagen sind unzulässig.
- 3.3 Pkw-Stellplätze sind in Gebäuden oberhalb der Erdgeschoss-Ebene nicht zulässig.

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 4.1 Einfahrt und Ausfahrt der Tiefgarage dürfen nur in dem zeichnerisch festgesetzten Bereich angeordnet werden.

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

- 5.1 Das zeichnerisch festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht **G + F + L** entlang der südwestlichen Grenze des Geltungsbereiches (Flst. 18/55) ist mit einer Mindestbreite von 2,50 m dauerhaft zu sichern.
Die Zugänglichkeit zugunsten von Kasselwasser, dem kommunalen Entwässerungsbetrieb, und der Städtische Werke Netz+Service GmbH bzw. deren jeweils nachfolgenden Ver- und Entsorgungsunternehmen ist dauerhaft zu gewährleisten.

6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für die Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 6.1 Die zeichnerisch festgesetzten zu erhaltenden Bäume entlang der Raiffeisenstraße sind bei Abgang durch mittelkronige standortgerechte Laubbäume - Amberbaum (Liquidambar styraciflua) - zu ersetzen.
Als Pflanzmaterial sind jeweils mindestens Bäume mit einem Stammumfang 16/18 cm zu verwenden.
- 6.2 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mindestens 3 großkronige Bäume sowie 50 Sträucher (möglichst als Hecke) aus standortgerechten Gehölzen entsprechend der unter 6.5 festgesetzten Artenliste zu pflanzen.
Als Pflanzmaterial sind jeweils mindestens Bäume mit einem Stammumfang 16/18 cm sowie für die Strauchpflanzungen mindestens Heister der Sortierung 150/175 und zweimal verpflanzte Sträucher je nach Art in der Sortierung 60/80, 80/100 oder 100/150 zu verwenden.
Die zeichnerisch innerhalb dieser Fläche festgesetzten zu pflanzenden Bäume können hierauf angerechnet werden. Die zeichnerisch festgesetzte Anordnung kann im Rahmen der Ausführungsplanung verändert werden.
- 6.3 Sämtliche Gehölze der festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.
- 6.4 Bei allen Pflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu Ver- und Entsorgungsleitungen einzuhalten. Eine Unterschreitung des in Satz 1 genannten Abstands ist nur in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zulässig.

6.5 Für alle Gehölz-Pflanzungen sind ausschließlich standortgerechte Laubgehölze entsprechend der folgenden Artenliste zu verwenden:

Bäume

Amberbaum (*Liquidambar styraciflua* 'Paarl')
Baumhasel (*Corylus colurna*)
Chin. Wildbirne (*Pyrus calleryana* 'Chanticleer')
Feld-Ahorn (*Acer campestre* 'Elsrijk')
Felsenbirne (*Amelanchier laevis*)
Gleditschie (*Gleditsia tricanthos*)
Götterbaum (*Ailanthus altissima*)
Hainbuche (*Carpinus betulus* 'Fastigata')
Kastanie (*Aesculus carnea*)
Robinie (*Robinia* 'Monophylla')
Robinie (*Robinia pseudoacacia* 'Pyramidalis')
Rotahorn (*Acer rubrum* 'Scanlon')
Rotdorn (*Crataegus laevigata*)
Säuleneiche (*Quercus robur* 'Fastigata')
Säulenzierkirsche (*Prunus serrulata* 'Amanogawa')
Schnurbaum (*Sophora japonica* 'Princeton upright')
Schmalkronige Stadtulme (*Ulmus* 'Lobel')
Stieleiche (*Quercus robur*)
Traubeneiche (*Quercus petraea*)
Traubenkirsche (*Prunus padus*)
Tulpenbaum (*Liriodendron tulipifera* 'Fastigata')
Tupelo-Baum (*Nyssa sylvatica*)
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Weißbirke (*Betula pendula*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Winterlinde (*Tilia cordata* 'Rancho')

Sträucher

Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Holunder (*Sambucus nigra*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Schneeball (*Viburnum opulus*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Traubenholunder (*Sambucus racemosa*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

sowie Obstgehölze

7. Gebiete, in denen bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen - § 9 (1) Nr. 23a BauGB

- 7.1 Die Verwendung fester Brennstoffe gemäß 1. BImSchV § 3 (1) Nr. 1 bis 7 (Kohle, Koks, Torf, Stückholz, Pellets, Holzwerkstoffe) zum Betrieb von Heizanlagen ist nicht zulässig.
- 7.2 Anlagen, die unter die Verordnung zur Emissionsbegrenzung von leichtflüchtigen halogenierten organischen Verbindungen (2. BImSchV) fallen, sind nicht zulässig.

8. Maßnahmen zur Minderung schädlicher Umwelteinflüsse - § 9 (1) Nr. 24 BauGB

- 8.1 Bei Neubau- und Ersatzvorhaben im Geltungsbereich sind zum passiven Schutz vor Schallimmissionen bauliche Maßnahmen vorzusehen.
Die maßgeblichen Außenlärmpegel sowie die sich daraus ergebenden resultierenden Bauschalldämm-Maße der Außenbauteile erf. R_{w,res}, sind nach der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, zu bestimmen.

Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung nach HBO

9. Dächer, Dachterrassen - § 81 (1) Nr. 1 HBO

- 9.1 Die Dachflächen von Gebäuden mit bis zu 5 Vollgeschossen bis zu einem Neigungswinkel von 15° sind vollflächig mindestens extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
Die Dicke der Vegetationsschicht (durchwurzelbare Schicht) muss hierbei mindestens 10 cm betragen.
- 9.2 Die Dachflächen von Nebenanlagen und Garagen sind vollflächig mindestens extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
Die Dicke der Vegetationsschicht (durchwurzelbare Schicht) muss hierbei mindestens 8 cm betragen.
- 9.3 Die Flächen notwendiger Fensteröffnungen in der Dachfläche, Flucht- und Rettungswege sowie die Flächen, die für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie genutzt werden, sind von den Festsetzungen 9.1 und 9.2 ausgenommen.

10. Fassadenbegrünung - § 81 (1) Nr. 1 HBO

- 10.1 Fensterlose Abschnitte von Außenwandflächen sind zu mindestens 15% mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.
Als fensterlos gelten hierbei auch zusammenhängende Fassadenflächenanteile ohne Fensteröffnungen von mindestens 50 m² Größe.
Von der Fassadenbegrünung ausgenommen sind Fassadenabschnitte, die auf einer Nachbargrenze stehen und als Grenzbebauung zu beurteilen sind.

11. Werbeanlagen - § 81 (1) Nr. 1 HBO

- 11.1 Werbeanlagen dürfen die Oberkante der Gebäude nicht überragen. Nicht zulässig sind Anlagen mit weit sichtbarem, wechselndem, bewegtem oder grellem Licht (z.B. Skybeamer, Laufschriften, Monitore und Bildschirme).

12. Grundstücksfreiflächen, Stellplätze - § 81 (1) Nr. 4 und 5 HBO

- 12.1 Mindestens 20 % der Grundstücksflächen sind als gärtnerisch gestaltete Freifläche (Vegetationsfläche) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
Hierbei sind zusammenhängende Grünflächen anzustreben.
Gehölzpflanzungen haben entsprechend 6.2 – 6.5 zu erfolgen.
- 12.2 Je angefangene 200 m² Grundstücksfreifläche ist ein mittel- oder großkroniger Baum entsprechend der unter 6.5 festgesetzten Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Die Bäume entsprechend 6.1 und 6.2 können hierbei angerechnet werden.
- 12.3 Auch die nicht gärtnerisch genutzten Freiflächen wie Zufahrten, Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Pflasterung mit mindestens 15 % Fugenanteil, Pflasterbeläge mit Dränfugen, Schotterrassen, wassergebundene Decke o. ä.) als teilversiegelte Flächen herzustellen. Die Vermörtelung von Fugen ist unzulässig.
Ergänzend dazu kann die Entwässerung der Flächen in angrenzende Pflanzflächen erfolgen.

Die Flächen, die wegen funktionaler Erfordernisse (z.B. rollstuhlgerecht) einen höheren Versiegelungsgrad erfordern, und Flächen, auf denen wasser- und umweltgefährdende Stoffe gelagert werden, sind hiervon ausgenommen.

Hinweise

1. 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. Kampfmittelräumaßnahmen können notwendig werden. Vor Beginn der geplanten Bauarbeiten wird daher eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) der Flächen empfohlen.

Kontakt: Hessischer Kampfmittelräumdienst, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt

2. Bodenverunreinigungen

Sollten bei Erdarbeiten organoleptische (geruchliche oder farbliche) Auffälligkeiten auftreten, ist unverzüglich das Dezernat 31.1 - Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten und Bodenschutz des Regierungspräsidiums Kassel als zuständige Behörde zu informieren.

Gegebenenfalls sind entsprechende Bodenuntersuchungen zu veranlassen und/oder entsprechende Maßnahmen zur Behandlung des Bodens einzuleiten.

3. Bodendenkmale

Treten bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und sonstige Funde (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelette etc.) zu Tage, so ist gemäß §§ 19 und 20 HDSchG (Hess. Denkmalschutzgesetz) das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte, Außenstelle Marburg, Ketzerbach 10, 35037 Marburg, unverzüglich zu informieren.

Die Arbeiten sind vorübergehend einzustellen.

4. Schutz des Mutterbodens

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.

5. 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'. Die Vorgaben der Heilquellenschutzgebietesverordnung sind bei der weiteren Planung und der späteren Bauausführung zu beachten. Bohrungen, die tiefer als Kote 50 m unter NHN in den Untergrund eindringen, bedürfen der vorherigen Genehmigung.

6. Lärmvorbelastung

Der Geltungsbereich ist aufgrund der Nähe zur Straße 'Am Auestadion' (B 3) und zur Frankfurter Straße (L 3219) als lärmvorbelastetes Gebiet einzustufen. Die zu erwartenden Werte können über den Orientierungswerten der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) liegen.

Entschädigungsansprüche werden sowohl gegenüber der Bundesrepublik Deutschland wie auch gegenüber der Stadt Kassel ausgeschlossen.

7. Abwassersatzung

Für die Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken gilt die Abwassersatzung der Stadt Kassel.

Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

8. 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.

9. Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich gelten die Bestimmungen der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung.

10. 'Kunstwerk 7000 Eichen'

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