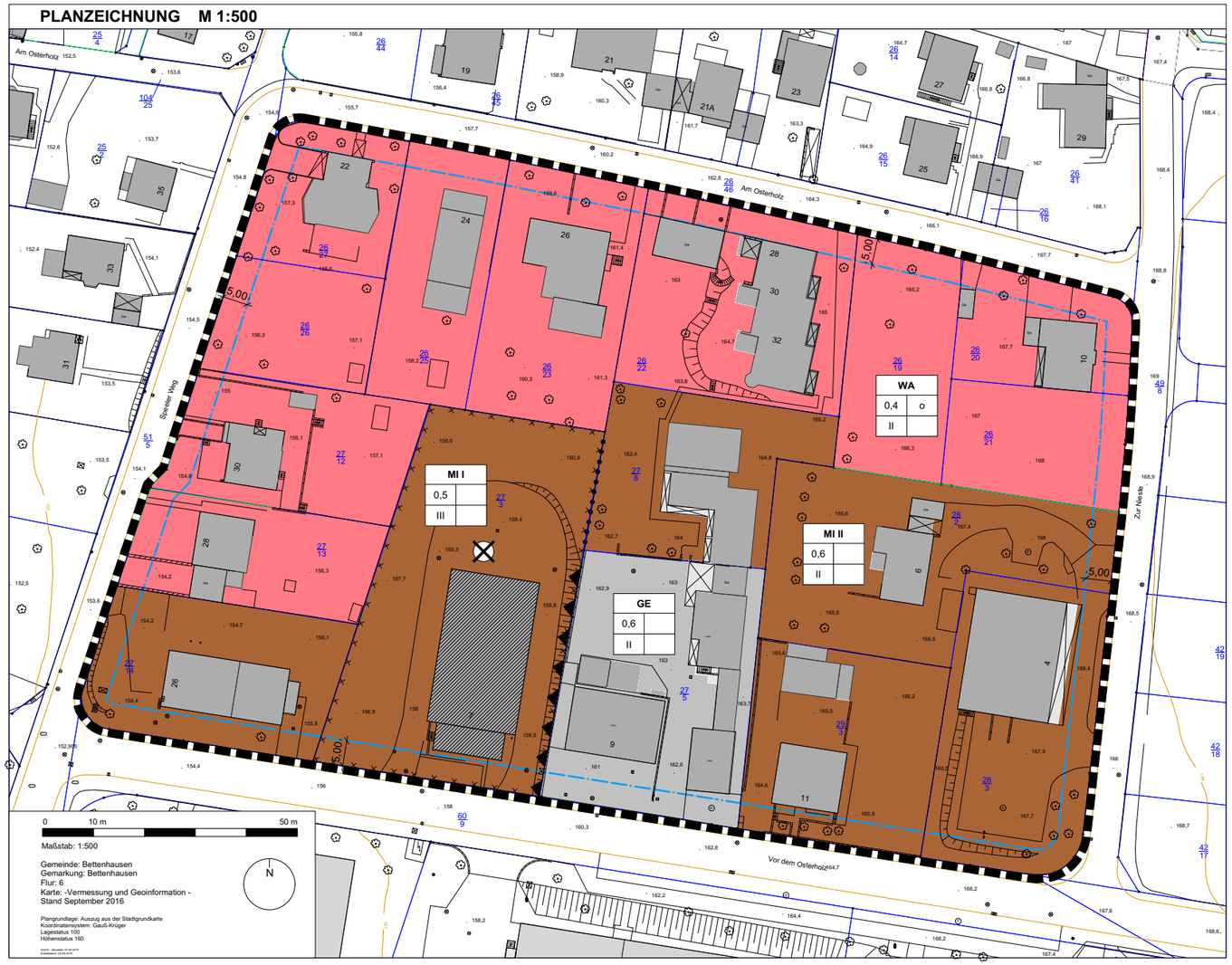
# PLANZEICHNUNG M 1:500




# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA, § 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes - **WA** sind gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNVO
- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

zulässig.

1.2 Mischgebiete (MI, § 6 BauNVO)

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Innerhalb der Mischgebiete - **MI** I und **MI II** sind gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1, 2, 4, 5 BauNVO
- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

zulässig.

Innerhalb des Mischgebietes - **MI I** sind
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen

ausnahmsweise zulässig.

1.3 Gewerbegebiete (GE, § 8 BauNVO)

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Innerhalb des Gewerbegebietes - **GE** sind gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO
- Gewerbebetriebe des Maler- und Lackiergewerbes, Lagerhäuser und Lagerplätze
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

zulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)**

2.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes - **WA** ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,4 festgesetzt. Maximal sind zwei Vollgeschosse zulässig.
Innerhalb des Mischgebietes - **MI I** wird gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,5 festgesetzt. Maximal sind drei Vollgeschosse zulässig.
Innerhalb des Mischgebietes - **MI II** ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,6 festgesetzt. Maximal sind zwei Vollgeschosse zulässig.
Innerhalb des Gewerbegebietes - **GE** ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,6 festgesetzt. Maximal sind zwei Vollgeschosse zulässig.

2.2 Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 25 % überschritten werden.

**3. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 / 25 BauGB i. V. mit § 81 Abs. 1 HBO)**

3.1 Müllstandplätze sind mit Sichtschutzhecken einzugrünen bzw. mit Rankgerüsten zu umgeben und mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen oder baulich zu integrieren. Carports und freistehende Garagen sind mit geeigneten Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

3.2 Dachflächen von Gebäuden und Nebenanlagen mit einer Dachneigung von weniger als 5 Grad sind extensiv zu begrünen (Substratstärke mind. 7 cm) und dauerhaft zu unterhalten.

3.3 Private Erschließungswege und Stellplatzanlagen sind mit fugenreichem (mind. 20 % nicht versiegelter Fugenanteil) bzw. versickerungsfähigem Material herzustellen, welches eine Versickerung von mind. 20 % des anfallenden Niederschlags ermöglicht. In Verbindung hiermit sind versiegelte Flächen nach Möglichkeit so anzulegen, dass das anfallende Niederschlagswasser in den angrenzenden, privaten Grünflächen versickern kann. Die für eine Versickerung von Niederschlagswasser erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis ist rechtzeitig vor Baubeginn bei der Stadt Kassel, Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde, Obere Königsstraße 15, 34117 Kassel zu beantragen.

3.4 Die aufgrund der festgesetzten maximal zulässigen Grundfläche i. V. mit § 19 Abs. 4 BauNVO verbleibende Grundstücksfreifläche ist als vegetationsfähige Fläche herzustellen und zu unterhalten.

3.5 Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum anzupflanzen oder 20 m² flächenhafte Laubgehölzpflanzung aus standortgerechten Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu pflegen und erhalten.

**4. Erschließung**

Folgende Anzahl an Fahrradstellplätzen ist herzustellen:

| | |
|---|---|
| - Wohnen: | 1 Fahrradstellplatz je 30 m² Gesamtwohnfläche |
| - Beschäftigte: | 0,3 Fahrradstellplatz je Arbeitsplatz |
| - Kunden (büroartige Dienstleistungen, Arztpraxen): | 1 Fahrradstellplatz je 70 m² Nutzfläche, mindestens 4 |
| - Besucher und Gäste Hotels, Pensionen: | 1 Fahrradstellplatz je 20 Betten |
| Wohnen: | 1 Fahrradstellplatz je 200 m² Gesamtwohnfläche |

**5. Maßnahmen zur Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB)**

Um die von dem Gewerbegebiet ausgehende Lärmbelastung zu minimieren, sind durch die Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung die zum dauernden Aufenthalt nutzbaren Räume der lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.

**6. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

6.1 Gebäude auf dem Flurstück 27/3 dürfen an ihrer Ostseite keine Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der TA Lärm aufweisen. Ist dies unumgänglich, sind diese mit einer Festverglasung (keine Möglichkeit zur Öffnung) zu versehen. Ausgenommen hiervon sind Büros, diese haben in der Nachtzeit keinen höheren Schutzanspruch als zur Tagzeit.

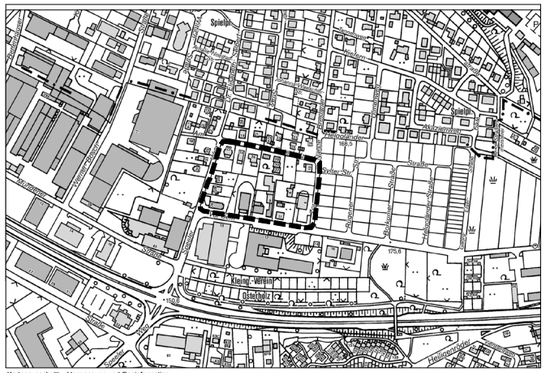
6.2 Die zwischen den Flurstücken 27/3 und 27/5 befindliche Mauer ist als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Lärmimmissionen, hier insbesondere während der Nachtzeiten durch betriebsbedingte Emissionen und an- und abfahrende LKWs auf dem angrenzenden Gewerbegebiet, als geschlossene Wand herzustellen. Der maximal zulässige obere Mauerabschluss wird auf 164,5 Meter über NN festgesetzt.

**Hinweise**

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen oder Garagen für das Gebiet der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.
2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung der Stadt Kassel zum Schutz des Baumbestandes in ihrer jeweils gültigen Fassung.
3. Die gemäß §§ 38 und 39 Hessisches Nachbarrechtsgesetz erforderlichen Grenzabstände für Bepflanzungen sind einzuhalten.
4. Bodenfunde sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung für Vor- und Frühgeschichte, Marburg, den Magistrat der Stadt Kassel oder an die Untere Denkmalschutzbehörde bei der Stadt Kassel zu richten.
5. Für den Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen gelten die Richtlinien für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4 RAS- LP 4.
6. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 135 a BauGB in ihrer jeweils gültigen Fassung.
7. „Kunstwerk 7000 Eichen“: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nicht von dem „Kunstwerk 7000 Eichen“ betroffen.
8. Bestehende Telekommunikationslinien der Telekom sind nicht zu überbauen und Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei zu halten, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.
9. Unvermeidbaren Gehölzentfernungen sind ausschließlich in dem Zeitraum vom 1.10. bis zum 28.02. durchzuführen.
10. Bei der Anlage von Fahrradabstellplätzen sind die „Hinweise zum Fahrradparken“, FGSV - Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2012 zu beachten. Diese ergänzen und vertiefen die „Empfehlungen für Radverkehrsanlagen“ (ERA), Ausgabe 2010 (FGSV 284) sowie die „Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs“ (EAR), Ausgabe 2005 (FGSV 283).
11. In der Altflächendatei des Landes Hessen ist auf dem Flurstück 27/3 eine Altfläche eingetragen, die Auswirkungen auf den Bebauungsplan hat. Im Rahmen der Bebauung des Flurstücks 27/3 ist das Regierungspräsidium Kassel, Dez 31.1 (Altlasten und Bodenschutz) in das Baugenehmigungsverfahren einzubinden.
12. Werden im Planungsgebiet Gebäude mit Brüstungshöhen über 8 m über dem Gelände erreichtet ist sicher zu stellen, dass je ein Fenster einer Nutzungseinheit über eine Feuerwehrdrehleiter zu erreichen ist (Feuerwehrzufahrt).
Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäude gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Die Feuerwehrzufahrten müssen bis zu einer Höhe von 3,50 m von Bewuchs frei gehalten werden.
Flächen für die Feuerwehr sind nach DIN14090 auszulegen. Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen sind so befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 16 t befahren werden können. Decken, die befahrbar sind, müssen den DIN 1055-3 (3:2006 Ziffer 6.4.4) entsprechen.
Bei der Begrünung und Bepflanzung des Grundstückes ist zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges zu gewährleisten, dass Stellflächen für Feuerwehrleitern (tragbare Leitern oder Feuerwehrdrehleiter) vor den entsprechenden Fenstern der Nutzungseinheiten dauerhaft frei von Bewuchs bleiben.
Es ist ausreichende Löschwasserversorgung (DVGW-Arbeitsblatt W 405), mindestens 96 m³ über 2 Stunden, über Hydranten im Abstand von nicht mehr als 100 m sicher zu stellen.
Einrichtungen für die Feuerwehr wie z.B. Hydranten und Einspeisevorrichtungen sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 und W 331 auszuführen und ständig von Bewuchs frei zu halten.
Bei der Planung und dem Bau der Tiefgarage ist die Garagenverordnung GaV in der gültigen Fassung zugrunde zu legen. Die Objekte sind zugangsseitig dauerhaft und gut sichtbar mit Hausnummern zu versehen.

# VERFAHRENSVERMERKE (beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB)

| | |
|---|---|
| Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Liegenschaftskarte entstehenden städtischen Kartenwerk durch Vermessung und Geoinformation der Stadt Kassel (Zuständigkeit nach § 15 (2) Nr. 3 HVGG).<br><br>Kassel,<br><br>Vermessung und Geoinformation<br><br>.....<br>Amtsleiterin | Aufgestellt,<br><br>Kassel,14.11.2016<br><br>Der Magistrat — Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz<br><br>gez. Nolda, Stadtbaurat — gez. Mohr, Amtsleiter |
| Als Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 des BauGB am 14.11.2016.<br><br>Kassel, 17.11.2016<br><br>Die Stadtverordnetenversammlung<br><br>gez. Friedrich<br>Stadtverordnetenvorsteherin | Öffentlich auszulegen in der Zeit vom 28.11.2016 bis einschließlich 30.12.2016.<br><br>Kassel, 22.11.2016<br>Der Magistrat<br><br>gez. Nolda<br>Stadtbaurat |
| Hat öffentlich ausgelegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB vom 28.11.2016 bis einschließlich 30.12.2016. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 271 vom 19.11.2016.<br><br>Kassel, 06.01.2017<br><br>Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz<br><br>gez. Lindemann<br>Technischer Angestellter | Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen in der Zeit vom 27.03.2017 bis einschließlich 18.04.2017.<br><br>Kassel, 20.03.2017<br>Der Magistrat<br><br>.....<br>Stadtbaurat |
| Hat erneut öffentlich ausgelegen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 27.03.2017 bis einschließlich 18.04.2017<br>Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Kassel Nr. 14/1 vom 17.03.2017<br><br>Kassel, 19.04.2017<br><br>Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz<br><br>.....<br>Technischer Angestellter | Der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen wurde am ..... von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.<br><br>Kassel,<br>Die Stadtverordnetenversammlung<br><br>.....<br>Stadtverordnetenvorsteherin |
| **AUSFERTIGUNG**<br><br>Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.<br><br>Kassel,<br><br>Der Magistrat<br><br>.....<br>Oberbürgermeister | |
| Der von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist, gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, ortsüblich bekannt zu machen.<br><br>Kassel,<br>Der Magistrat<br><br>.....<br>Oberbürgermeister | Der Satzungsbeschluss wurde bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Kassel Nr. ..... vom ..... .<br><br>Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden.<br><br>Kassel,<br>Der Magistrat<br><br>.....<br>Stadtbaurat |




# 1. Änderung des Bebauungsplans

# Nr. VII / 7 (D)
# „Speeler Weg“

**Original-Maßstab 1 : 500**
Dokument unmaßstäblich verkleinert

Datum:
**26.10.2017**

Kassel documenta Stadt

Stadtplanung,
Bauaufsicht
und Denkmalschutz


Arbeitsgruppe Stadt
Sickingenstraße 10
34117 Kassel
0561 778357
mail@ag-stadt.de
www.ag-stadt.de


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

**1. Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB; § 1 Abs. 3, Abs. 6, § 4 BauNVO)

- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

**2. Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 16-20 BauNVO)

Erläuterung:

| Art der baulichen Nutzung | |
|---|---|
| Grund-flächenzahl als Höchstmaß | Bauweise |
| Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß | |

Beispiel:

| WA 1 | |
|---|---|
| 0,4 | o |
| II | |

**WA - allgemeines Wohngebiet**
0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
II Zahl der Vollgschosse als Höchstmaß
o Bauweise

**MI I - Mischgebiet**
0,5 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
III Zahl der Vollgschosse als Höchstmaß

**M2 - Mischgebiet**
0,6 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
II Zahl der Vollgschosse als Höchstmaß

**GE - Gewerbegebiet**
0,6 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
II Zahl der Vollgschosse als Höchstmaß

**3. Bauweise, Baugrenze**

- o — offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

**4. Sonstige Planzeichen**
(§ 9 Abs. 7 BauGB; § 16 Abs. 5 BauNVO)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb eines Baugebietes
- Lärmschutzmauer - Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gem. BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
- Altlastenverdachtsfläche
- Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

**Planunterlagen**

- bestehende Gebäude I Hausnr.
- zurückgebaute Gebäude
- Flurgrenzen
- Flurstücksgrenzen
- 26/23 — Flurstücksnummern
- 157,1 — Höhenpunkte m ü. NHN
- vorhandener Baum
- Zaun
- Böschung
- Stützmauer, Mauer
- Kanaldeckel, Gully

**Rechtsgrundlagen** **Stand: Januar 2017**

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung 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 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258).

Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. November 2016 (BGBl. I S. 2749).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. November 2016 (BGBl. I S. 2749).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**HAGBNatSchG**) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I 2010 S.629), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GVBl. S. 607).

Hessische Bauordnung (**HBO**) in der Fassung vom 15. Januar 2011(GVBl. I 2011 S.46), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Dezember 2016 (GVBl. S. 294).

Hessische Gemeindeordnung (**HGO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. September 2016 (GVBl. S.167)

Hessisches Wassergesetz (**HWG**) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2015 (GVBl. S. 338).

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).

Hessisches Denkmalschutzgesetz (**HDSchG**) in der Fassung vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211).

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**) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

# ÄNDERUNGSVERMERKE

| Änderung / Bemerkung | Datum | durch: | |
|---|---|---|---|
| | | | |
| | | | |
| | | | 07 |
| | | | 06 |
| | | | 05 |
| | | | 04 |
| | | | 03 |
| | | | 02 |
| | | | 01 |
| gezeichnet | | | |