

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

## ALLGEMEINES

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. V/32 E "Holländischer Platz", 1. Änderung treten in dessen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. V/32 E "Holländischer Platz" vom 14. März 1981 außer Kraft.

### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 Abs. 3 und Abs. 6 BauNVO)

**WA**

#### Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen der Nr.1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) ausgeschlossen.

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

**GR**  
590 m<sup>2</sup>

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

Die nach § 19 Abs. 2 maximal zulässige Grundfläche wird auf 590 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen wird auf maximal 800 m<sup>2</sup> begrenzt.

**GF**  
1600m<sup>2</sup>

#### Geschossfläche (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO)

Die maximale Geschossfläche wird auf 1.600 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Die Geschossfläche ist gem. § 20 Abs. 3 BauNVO nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

**III**

#### Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 Abs. 1 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet sind maximal drei Vollgeschosse zulässig.

**FH**

#### Firsthöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die maximale Firsthöhe wird auf 12,00 m festgesetzt.

Bezugspunkt für die Bestimmung der Firsthöhe ist die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche (OK Gehweg / Mischfläche) 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 First.

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

**g**

#### Geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die geschlossene Bauweise festgesetzt.



#### Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

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



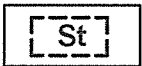
### Anpflanzen von Laubbäumen

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

## 1.5 Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



### Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

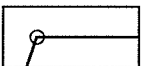
Zweckbestimmung: Ebenerdige Stellplätze

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

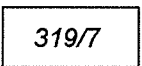
## 1.6 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen



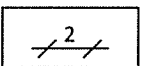
Flurgrenze



Flurstücksgrenze



Flurstücksnummer



Vermaßung in Meter

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

## 1.7 ZEICHNERISCHE HINWEISE



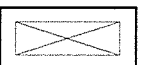
Gebäude



Ein-/Ausfahrt



Hauseingang



Durchfahrt



Stellplätze

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	
Bauweise	max. Firsthöhe
max. Grundfläche (GR)	max. Geschossfläche (GF)
Zahl der Vollgeschosse	Dachneigung

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

### **2.1 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)**

Mobilfunkanlagen sind, sofern sie keine Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind, ausgeschlossen.

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

Die zur Versorgung des Gebietes notwendigen Versorgungsleitungen 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 Minimierung der Versiegelung / Verwendung von Oberflächenmaterialien (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

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

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

Grundlage für die Verwendung von Brennstoffen ist generell die 1. BImSchV. Soweit vorhanden, sind aktuellere Anforderungen des Umweltzeichens "Blauer Engel" einzuhalten. Die Verwendung fester fossiler Brennstoffe gemäß 1. BImSchV § 3 (1) Nr. 1 bis 3a (Kohle, Koks, Torf) ist unzulässig.

### **2.6 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

2.6.1 Für die geplanten Gebäude mit Aufenthaltsräumen nach DIN 4109:1989-11 (zu beziehen beim Beuth-Verlag, Berlin) beträgt das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß erf.  $R'_{w,res}$  für die Außenbauteile 45 dB. Für die südliche Gebäudeseite entlang der Bremer Straße reduziert sich das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß erf.  $R'_{w,res}$  für die Außenbauteile auf 35 dB.

2.6.2 Für die Außenbauteile von Schlafräumen und von Kinderzimmern wird ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß erf.  $R'_{w,res}$  von 50 dB festgesetzt. Für die Außenbauteile von Schlafräumen und von Kinderzimmern an der südlichen Gebäudeseite entlang der Bremer Straße wird ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß erf.  $R'_{w,res}$  von 40 dB festgesetzt.

### **2.7 Anpflanzen von Laubbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)**

Im allgemeinen Wohngebiet sind mindestens zwei gebietseigene Laubbäume 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.

Es wird die Verwendung der nachfolgenden Arten empfohlen:

- Sorbus aria 'Majestica' (Grünfilzige Mehlbeere)
- Carpinus betulus 'Fastigiata' (Säulen-Hainbuche)
- Acer platanoides 'Columnare' (Säulen-Spitzahorn)

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

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

3.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° - 12° zulässig.

3.1.2 Dächer im allgemeinen Wohngebiet mit einer Ausdehnung von min. 150 m<sup>2</sup> sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu pflegen (Mindestaufbau von 5 cm durchwurzelungsfähigem Substrat). Ausgenommen hiervon sind die für technische Anlagen oder für Anlagen zur Nutzung regenerativer Energiequellen erforderlichen Flächen.

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

3.3.1 Mind. 110 m<sup>2</sup> der privaten Grundstücksflächen sind als Grün- bzw. Gartenfläche anzulegen und zu unterhalten. Angerechnet werden alle Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau.

### **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.

## **4. Hinweise**

### **4.1 Abwasserbeseitigungssatzung**

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

### **4.2 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.

### **4.3 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) sollte die Baufeldräumung nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar erfolgen.

### **4.4 Bodendenkmäler**

Treten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und sonstige Funde (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelette etc.) zu Tage, so ist gemäß § 19 und § 20 DSchG das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte, Außenstelle Marburg, Ketzerbach 11, 35037 Marburg, unverzüglich zu informieren. Die Arbeiten sind vorübergehend einzustellen. In zu erteilende Baugenehmigungen ist die Anzeigepflicht gemäß § 20 DSchG aufzunehmen.

### **4.5 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.

### **4.6 Städtebaulicher Vertrag**

Zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. V/32 E „Holländische Straße“, 1. Änderung besteht zwischen dem Magistrat der Stadt Kassel und dem Investor ein städtebaulicher Vertrag, dessen Regelungen für den gesamten Geltungsbereich gelten und die zu beachten sind. Im städtebaulichen Vertrag sind auch Regelungen zur Herstellung und Ablösung von Stellplätzen enthalten.

### **4.7 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.

### **4.8 Stellplatzsatzung**

Anzahl, Größe und Gestaltung der erforderlichen Stellplätze und Garagen 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.

### **4.9 Versickerung von Regenwasser**

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

### **4.10 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.

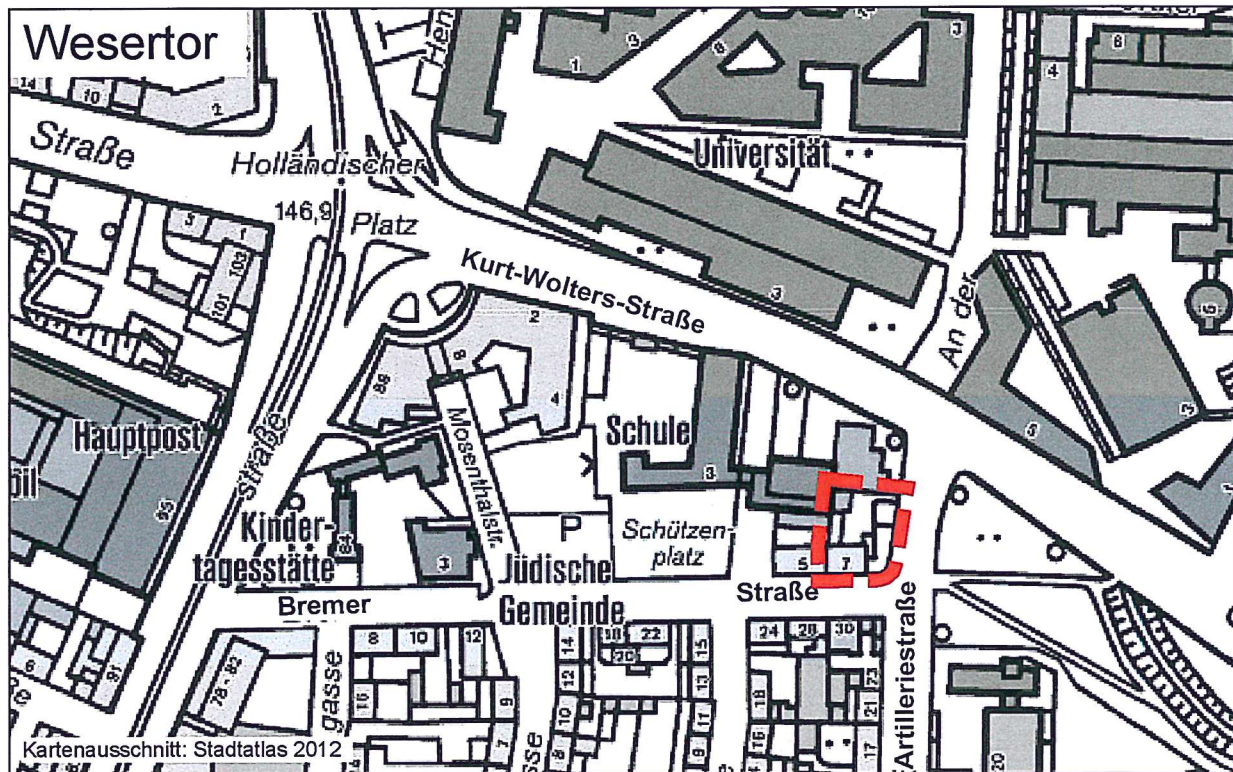
Die Umverlegung bzw. Beseitigung vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Neuverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen ist rechtzeitig mit den betroffenen Versorgungsunternehmen abzustimmen.

### **4.11 „Kunstwerk 7000 Eichen“**

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







## Bebauungsplan

# Nr. V/32 E "Holländischer Platz" 1. Änderung

*-Entwurf-*

Maßstab: 1 : 500

Datum: 10.04.2014



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

