

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. I/50 Raiffeisenstraße Hotels

## Anlage 3

### Festsetzungen durch Text (Entwurf 26.05.2011)

#### Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 1 BauGB i. V. mit BauNVO)

- 1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1)
  - 1.1 Im Sondergebiet der Zweckbestimmung Hotel ist ein Beherbergungsbetrieb mit höchstens 230 Betten zulässig. (§11 BauNVO)
  - 1.2 Die Grundfläche gemäß §19 BauNVO darf ohne Flächen gemäß §19 Abs. 4 BauNVO 1.850 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
  - 1.3 Die Geschossfläche gemäß §20 BauNVO darf insgesamt 6.580 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
  - 1.4 Die Oberkante von baulichen Anlagen darf 161,7 m ü. NHN. nicht überschreiten. Ausgenommen davon sind Solaranlagen und sonstige technische Aufbauten, die auf höchstens 50% der Gebäudegrundfläche die festgesetzte Höhe um bis zu 2 m überschreiten dürfen. Die Aufbauten müssen mindestens 2 m hinter die darunter liegende Außenwand zurückspringen. (§18 BauNVO)
- 2 Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
  - 2.1 Ebenerdige Stellplätze sind nicht zulässig mit Ausnahme von Behinderten-Stellplätzen. (§12 Abs. 6 BauNVO)
  - 2.2 Nebenanlagen sind außerhalb des Baufensters nicht zulässig. (§14 BauNVO)
- 3 Maßnahmen zur Minderung schädlicher Umwelteinflüsse (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

An Gebäuden 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'<sub>w</sub>,res, sind nach der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, zu bestimmen.

#### Baurechtliche Festsetzungen gemäß § 81 Hessische Bauordnung i. V. mit §9 Abs. 4 BauGB

- 4 Dächer (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Im Geltungsbereich sind Flachdächer und Dächer mit einer Neigung bis höchstens 10° zulässig. Die Dachflächen sind vollflächig extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Vegetationstragschicht (durchwurzelbare Schicht) muss mindestens 8 cm stark sein. Oberlichter, befahrbare Dachflächen, Flucht- und Rettungswege auf Dachflächen und Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind davon ausgenommen.
- 5 Werbeanlagen (§81 Abs. 1 Nr. 1 HBO i. V. mit §3 und §9 HBO)

Werbeanlagen dürfen die Traufe des Gebäudes nicht überragen. Nicht zulässig sind Anlagen mit weit sichtbarem, wechselndem, bewegtem oder grellem Licht (z. B. Skybeamer, Laufschriften, Monitore und Bildschirme).
- 6 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)
  - 6.1 Mindestens 20% der Grundstücksflächen sind als Grünflächen (Vegetationsflächen) herzustellen und dauerhaft zu pflegen.
  - 6.2 Die zu befestigenden Grundstücksfreiflächen sind so herzustellen, dass Regenwasser ver-

sickern kann z.B. in Form von wassergebundenen Decken, Pflasterbelägen mit Dränfügen, Schotterrasen. Ergänzend dazu kann die Entwässerung der Flächen in angrenzende Pflanzflächen erfolgen. Flächen, auf denen wasser- und umweltgefährdende Stoffe gelagert werden oder Flächen, die eine andere Befestigungsart notwendig machen sind davon ausgenommen.

- 6.3 Im Geltungsbereich sind mindestens 8 Laubbäume standortgerechter und heimischer Arten als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Vorhandene Bäume können auf die Mindestbepflanzung angerechnet werden.

### **Sonstige Festsetzungen**

- 7 Die Bebauungspläne der Stadt Kassel Nr. I/29 „Park Schönfeld, Leimbach, Heckerswiesenstraße, Raiffeisenstraße, Frankfurter Straße, Bhf. Niederzwehren“ vom 01.01.1971 und Nr. I/24 „Raiffeisenstraße“ vom 14.11.2005 werden im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes aufgehoben.
- 8 Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind von den festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. §12 (3a) i. V. mit §9 (2) und §30 (2) BauGB

### **Hinweise**

Kampfmittel:

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden. Da auf dem Grundstück seit dem 2. Weltkrieg keine bodeneingreifenden Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 4 m durchgeführt wurden, können Kampfmittelräummaßnahmen notwendig werden. Dies ist im Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst, Luisenplatz 2, 64278 Darmstadt, [www.rp-darmstadt.hessen.de](http://www.rp-darmstadt.hessen.de) zu erfragen.

Heilquellenschutzgebiet:

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B 2 – äußere Schutzzone – des mit Datum vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006, S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle „TB Wilhelmshöhe 3“, Gemarkung Wahlershausen der Stadt zu Gunsten der Thermalsolebad Kassel GmbH, Kassel. Die Vorgaben der Heilquellenschutzgebietsverordnung 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.

Stellplatzsatzung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen oder Garagen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder für das Gebiet der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Baumschutzsatzung:

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

Abwassersatzung:

Für die Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken gilt die Abwassersatzung der Stadt Kassel. Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung wird von der Unteren Wasserbehörde erteilt.