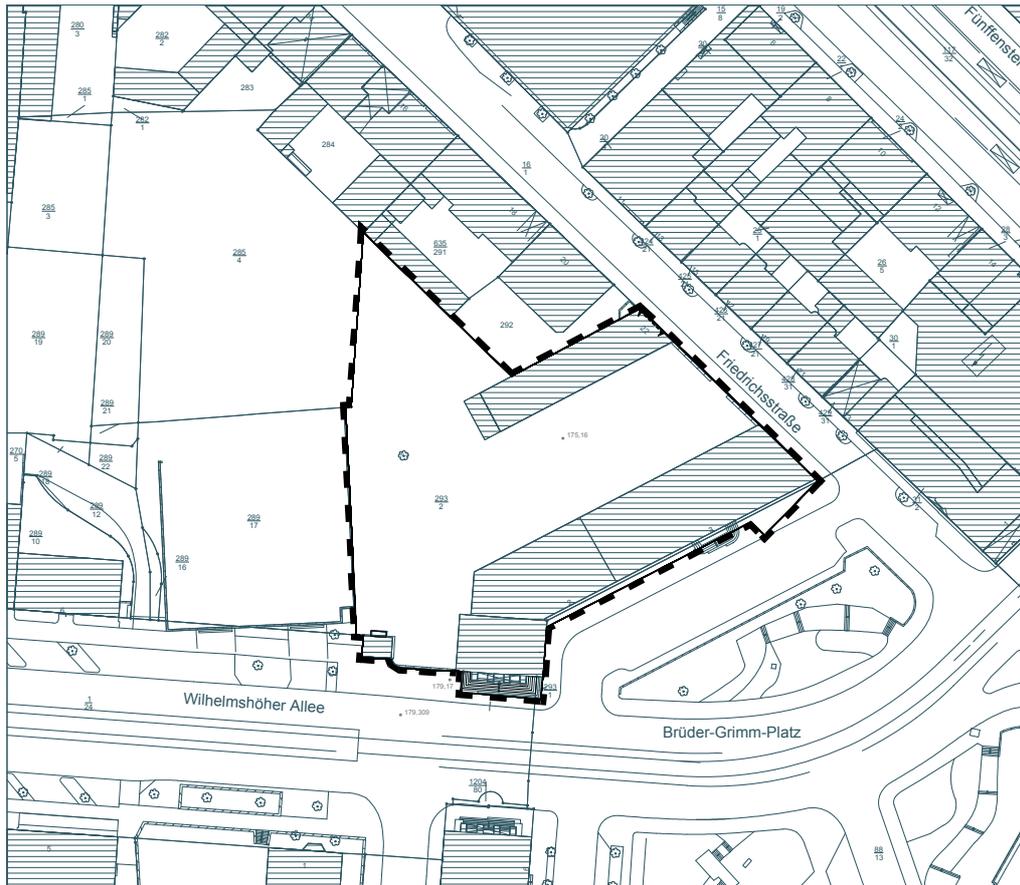


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/14, 1. Änderung „Tapetenmuseum“

Anlage 4

## Textliche Festsetzungen

Stand: 22. Februar 2021



Kassel documenta Stadt

Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz

- Stadtplanung -

Obere Königsstraße 8

34117 Kassel

### Bearbeitung:

Architektur+Städtebau Bankert, Linker & Hupfeld | [www.architekturundstaedtebau.de](http://www.architekturundstaedtebau.de)

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1. Allgemeine Vorschriften**

#### **1.1 Zulässige Vorhaben im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans**

(§ 12 Abs. 3 a BauGB)

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

#### **1.2 Überlagerung rechtskräftiger Bebauungspläne**

(§ 1 Abs. 8 BauGB)

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. I/14, 1. Änderung „Tapetenmuseum“ wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1/14 Justizzentrum 2 am Brüder-Grimm-Platz teilweise überlagert. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. I/14, 1. Änderung tritt der am 01.11.2011 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan Nr. 1/14 in dessen überlagerten Bereichen außer Kraft.

### **2. Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

#### **2.1 Fläche für den Gemeinbedarf**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die Flächen für den Gemeinbedarf dienen der Zweckbestimmung Museum.

### **3. Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)

#### **3.1 Höhe der baulichen Anlagen**

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist gemäß Planzeichnung als maximale Gebäudehöhe (GH) und/oder maximale Traufhöhe (TH) als jeweilige Höhe in Metern über Normalhöhennull (m. ü. NHN) festgesetzt.

Der Bezugspunkt für die festgesetzte Traufhöhe (TH) ist der obere Abschluss der Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut (Traufe/Traufkante) oder der obere Abschluss der Wand einschließlich Attika.

Der Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) ist der oberste Abschluss der Dachhaut des Gebäudes.

**3.1.1** Die Oberkante von baulichen Anlagen darf die Höhe von 192,1 m ü. NHN und die Trauf- bzw. Attikahöhe von 188,5 m ü. NHN nicht überschreiten.

**3.1.2** Ersatz- und Neubauten in der Umgebung des Einzeldenkmals Brüder-Grimm-Platz 1 dürfen dessen Trauf- und Gebäudehöhe nicht überschreiten.

#### **3.2 Grund- und Geschossflächenzahlen (GRZ und GFZ)**

Der Grundstücksfläche im Sinne von § 19 Abs. 3 BauNVO kann für die Berechnung der GRZ und GFZ die Fläche der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten privaten Grünfläche hinzugerechnet werden.

#### **4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO i. V. m. § 14 BauNVO)

##### **4.1 Baugrenzen und Baulinien**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien gemäß Planzeichnung definiert. Eine Auskragung mit einer lichten Höhe (LH) von mindestens 4,7 m ist mit einer Länge bis maximal 14,6 m und einer Breite bis maximal 4,6 m zulässig, auf Grund von Gehrechten jedoch erst ab dem ersten Obergeschoss.

Treppen und Rampen sind außerhalb der Baugrenzen und Baulinien zulässig.

##### **4.2 Nicht überbaubare Grundstücksfläche** (§ 23 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 14 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Versorgung des Gebietes mit Energie sowie Anlagen zur Erschließung wie Rampen, Zuwegungen, Zufahrten, Fahrradabstellflächen, Terrassen, Sitzplätze und Einfriedungen, des Weiteren Anlagen und Bauteile, die Baugrenzen und Baulinien gemäß textlicher Festsetzung 4.1 überschreiten dürfen.

#### **5. Stellplätze und Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 22 BauGB und § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sowie innerhalb der Flächen für die eine Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und/oder 22 BauGB festgesetzt ist.

In den für Nebenanlagen in der Planzeichnung festgesetzten Fläche sind Nebenanlagen (z. B. Gebäude/Einhausungen für Fahrradabstellanlagen und Anlagen für Müll-/Wertstoff-Sammelbehälter) bis zu einer maximalen Höhe von 3,00 m zulässig. Die maximale Höhe beschreibt das Maß zwischen dem höchsten Punkt der Nebenanlage und der Oberkante des Fußbodens der Nebenanlage.

**5.1** Auf den Flächen für Stellplätze "St" gilt die Pflicht zur Baumpflanzung gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Kassel in Zusammenhang mit ebenerdigen Stellplatzanlagen mit den nach 7.1 und 9.1 zu erhaltenden und zu pflanzenden Bäumen als erfüllt.

**5.2** Für die Stellplatzflächen ebenerdiger, nicht überdachte Stellplätze ist zur Reduzierung der Versiegelungswirkung versickerungsfähiges Material zu verwenden, sofern die Art und Weise des Einbaus und die Untergrundbeschaffenheit dazu geeignet ist, dauerhaft Niederschlagswasser schadlos versickern zu können. Ergänzend kann die Entwässerung der Flächen in angrenzende Pflanzflächen erfolgen.

**5.3** **Anzahl und Nachweis notwendiger Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 44 HBO)

In Abweichung von der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel ist die Zahl der notwendig herzustellenden Stellplätze für Museumsnutzung im Plangebiet auf mindestens 7 festgesetzt und entsprechend nachzuweisen.

## 6. Maßnahmen zur Minderung schädlicher Umwelteinflüsse

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB)

6.1 Der Anlieferverkehr auf der Fläche für den Gemeinbedarf – Museum – ist nur zur Tagzeit zulässig.

6.2 Nach DIN 4109-1:2018-01 ergeben sich an den Gebäudefassaden folgende maßgebliche Außenlärmpegel  $L_0$ :

Bereich	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)
Wilhelmshöher Allee		
Straßenfassade	V	75
Seitenfassade	IV	70
Rückseitige Fassade	III	65
Brüder-Grimm-Platz		
Straßenfassade	V	75
Rückseitige Fassade	III	65
Friedrichsstraße/Königstor		
Straßenfassade	V	75
Seitenfassade	IV	70
Rückseitige Fassade	III	65

Nach Gleichung (6) der DIN 4109-1:2018-01 sind unter Beachtung der Raumarten das bewertete Bauschalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  der Außenbauteile zu bestimmen.

Diese sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche des Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Gleichung (32) und (33) der DIN 4109-2:2018-01 zu korrigieren. Das bewertete Bauschalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  darf 30 dB nicht unterschreiten. Es wird dringend empfohlen, zumindest in den schützenswerten Räumen im Lärmpegelbereich V, eine ausreichende, fensterunabhängige Lüftungsmöglichkeit vorzusehen. Diese darf das bewertete Bauschalldämm-Maß nicht verschlechtern.

6.3 Von den Festsetzungen zum Lärmschutz kann abgewichen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass die festgesetzten Schalldämmmaße unterschritten werden können (z. B. wegen Veränderung der Immissionssituation oder aufgrund der baulichen Verhältnisse).

## 7. Grünfestsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

- 7.1 Die gemäß Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind nachhaltig zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch standortgerechte heimische oder klimaangepasste Baumarten aus dem südeuropäischen Verbreitungsraum zu ersetzen.
- 7.2 Die als private Grünfläche festgesetzte Fläche ist als Vegetationsfläche gärtnerisch anzulegen, nachhaltig zu pflegen und zu unterhalten. Die Anlage von Wegen und Einbauten zum Aufenthalt (Sitzbänke, Beleuchtung u. ä.) ist zulässig.

### **Baurechtliche Festsetzung gemäß § 91 Hessische Bauordnung i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB**

#### **8. Werbeanlagen**

(§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO i. V. mit § 3 und § 9 HBO)

- 8.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen die Traufen der Gebäude nicht überragen. Die zulässige Höhe selbständiger Werbeanlagen (Pylone, Stelen) beträgt maximal 5 m.  
Für die Beleuchtung von Werbeanlagen und Fassadenflächen müssen insektenfreundliche Leuchtmittel eingesetzt werden, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist, wie Kompaktleuchtstofflampen oder Leuchtdioden (LED) mit warmweißen Lichtfarben (Farbtemperaturen 2700 bis 3300 Kelvin) oder sonstige marktgängige Lösungen. Vorgenanntes gilt sinngemäß für die Beleuchtung von Platz-, Hof-, Wege- und Fahrflächen im Vorhabengebiet.
- 8.2 Nicht zulässig sind Anlagen mit weit sichtbarem, wechselndem, bewegtem oder grellem Licht (z. B. Skybeamer, Laufschriften, Monitore und Bildschirme).

#### **9. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen**

(§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

- 9.1 Es sind mindestens 6 Laubbäume standortgerechter heimischer oder klimaangepasster Baumarten aus dem südeuropäischen Verbreitungsraum zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 9.2 Die festgesetzten Flächen für Stellplätze sowie Wegeflächen innerhalb der privaten Grünflächen sind – sofern die Bodenverhältnisse dies zulassen – mit versickerungsgünstigen Belägen herzustellen, z. B. in Form von breitfugigem Pflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, wassergebundenen Decken oder durch Zuleitung des Regenwassers in versickerungsfähige Grünflächen (Mulden). Für diese Flächenbeläge sind helle, temperaturreduzierende Materialien zu verwenden. Für die Anlage der Fahr- und Hofflächen ist die Verwendung von Basaltpflaster zulässig.

### **HINWEISE**

#### **1. Kulturdenkmal**

Im Plangebiet befinden sich zwei nach Hessischen Denkmalschutzgesetz geschützte Einzelbaudenkmale (Treppenhaus, Torwache und Gartenpavillon). Diese sind zeichnerisch gekennzeichnet. Bei geplanten Maßnahmen an Einzelkulturdenkmälern

oder im direkten Umfeld ist vorab die Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Bodenfunde sind gem. § 21 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie und Paläontologie, Marburg oder an die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Kassel zu richten.

2. **Naturdenkmal**  
Der Bergahorn auf dem Flurstück 293/2 im Garten des Brüder-Grimm-Platz 3 ist als Naturdenkmal ausgewiesen.
3. **Bäume**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel in der jeweiligen Fassung.
4. **Stellplätze**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt im Übrigen die Stellplatzsatzung der Stadt Kassel in der jeweiligen gültigen Fassung.
5. **Kunstwerk "7000 Eichen"**  
Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist nicht von dem Kunstwerk "7000 Eichen" betroffen.
6. **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 Heilquellenschutzverordnung 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.
7. **Bombenabwurfgebiet**  
Die Auswertung der beim Hessischen Kampfmittelräumdienst vorliegenden Krieglufbilder hat ergeben, dass sich der Geltungsbereich in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 4 m durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, gegebenenfalls nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

**8. Brandschutz**

In der Begründung zu diesem Bebauungsplan sind unter Punkt 6.3 "Brandschutz/ Gefahrenvorbeugung" Hinweise zum vorbeugenden Brandschutz, insbesondere für die Gebäudeplanung aufgeführt, die zu beachten sind.

**9. Grundwassermessstelle**

Im nordwestlichen Geltungsbereich des B-Plans (Museumsgarten) befindet sich eine Grundwassermessstelle, die zu erhalten und bei Bauarbeiten in diesem Bereich vor Beschädigung zu schützen ist.

## RECHTSGRUNDLAGEN

(Stand: September 2020)

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706),
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254),
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513),
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432),
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I 2010 S.629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 184),
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S.198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378),
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Oktober 2019 (GVBl. S.310),
- Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. August 2018 (GVBl. S. 366),
- Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVGG) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 3. Mai 2018 (GVBl. S. 82),
- 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.