

Bebauungsplan

Nr. I/40

"Eissport-Trainingshalle, Am Sportzentrum"

- ENTWURF -

Maßstab: 1 : 1.000

Datum: 08.06.2021

PLANUNGSBÜRO
PWF

Kassel documenta Stadt
Stadtplanung,
Bauaufsicht
und Denkmalschutz

Peter Fahrmeier
Landschaftsarchitektur
und Stadtplanung

Herkulesstraße 39
34119 Kassel

fon: 0561 - 3 32 32
fax: 0561 - 7 39 66 66
info@pwf-kassel.de
www.pwf-kassel.de

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

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

SO

Sonstiges Sondergebiet - Sport und Freizeit (§ 11 BauNVO)

Im Sondergebiet "Sport und Freizeit" sind zulässig:

- Anlagen für sportliche Zwecke und Freizeitanlagen mit den jeweils zugehörigen Funktionsräumen.
- Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Gebietes dienen
- dem sportlichen Zwecke dienende Räume für Büro und Verwaltung
- Ladengeschäfte für Sport- und Fanartikel, Vereinsshops und Merchandising mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 50 m²
- Anlagen zur Gewinnung, Speicherung oder Bereitstellung von regenerativer Energie
- Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Zufahrten und Stellplätze
- Anlagen zur Regenwassersammlung, -bewirtschaftung und -ableitung

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

GRZ

0,3

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

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf maximal 0,3 festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO werden Anlagen zur Sammlung von Niederschlagswasser von Dachflächen und versiegelten Freiflächen nicht auf die Grundfläche angerechnet.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der in §19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen ist bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

BMZ

2,5

Baumassenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 21 BauNVO)

Die Baumassenzahl (BMZ) wird auf maximal 2,5 festgesetzt.

WH

13,5 m

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Auf Grundlage des § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird die maximale Höhe der Außenwände (WH) auf 13,50 m festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt wird die Höhenlage 142,0 Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) festgesetzt.

Die maximale Außenwandhöhe wird senkrecht zur Wand gemessen. Sie ist das Maß vom unteren Höhenbezugspunkt bis zum oberen Abschluss der Außenwand bzw. bis zur Oberkante der Attika. Technische Dachaufbauten und -konstruktionen, Anlagen zur Energienutzung, Lichtkuppeln und Dachausgänge werden bei der Ermittlung der Außenwandhöhe nicht berücksichtigt.

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

a

Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Im Sondergebiet "Sport und Freizeit" wird die abweichende Bauweise festgesetzt; sie entspricht der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass hier auch Gebäudelängen über 50 m zugelassen sind.



Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO sind ober- und unterirdische Bauwerke zur Regenwassersammlung und -rückhaltung sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, welche der Ver- und Entsorgung des Baugebietes dienen, auch außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen allgemein zulässig.

1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Öffentliche Verkehrsfläche

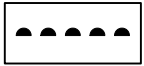


Straßenbegrenzungslinie



Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Parkplätze



Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

Von Seiten der Bundesstraße B3 „Am Auestadion“ (Gemarkung Kassel, Flur 52, Flurstück 39/33 sowie Gemarkung Niederzwehren, Flur 7, 59/61), der kommunalen Straße „Am Sportzentrum“ (Gemarkung Niederzwehren, Flur 7, 59/41) sowie von Seiten der Straßenparzelle innerhalb des Plangebietes (Gemarkung Niederzwehren, Flur 7, 59/17) ist die Errichtung von Ein- und Ausfahrten im gekennzeichneten Bereich unzulässig.

1.5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Grünzug Schönfelder Park

Die öffentliche Grünfläche ist als naturnahe Parkanlage mit Baum- und Strauchgruppen einheimischer Arten und Wiesenflächen dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Zur Sicherung der Wegeverbindung zwischen der Damaschkestraße und des vorhandenen Brückenbauwerkes am Schönfelder Bach (siehe Plankennzeichnung B) ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche die Anlage eines maximal 4 m breiten Fuß- und Radweges in wasserdurchlässiger Bauweise nach Maßgabe der erforderlichen landschaftsschutzrechtlichen Genehmigung zulässig.

1.6 Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)



Wasserflächen

Die zeichnerisch festgesetzte Wasserfläche ist durch Beseitigung der naturfernen Sohl- und Uferbefestigungen, Abflachung und Differenzierung der Uferböschungen und Herstellung naturnaher Ufervegetation sowie durch geeignete Pflegemaßnahmen dauerhaft in einen naturnahen Zustand zu überführen. In Abhängigkeit von der Renaturierungsplanung sind Grenzverschiebungen in den Bereich der öffentlichen Grünfläche zulässig.

1.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 sowie Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bestehenden Laubgehölze sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

1

Innerhalb der mit 1 gekennzeichneten Fläche ist die Anlage von befestigten Fahrbahnen zur Erschließung von Stellplatzflächen sowie die Querung und Unterbauung durch Ver- und Entsorgungsleitungen zulässig.

2

Innerhalb der mit 2 gekennzeichneten Fläche ist die Querung und Unterbauung durch Ver- und Entsorgungsleitungen zulässig.



Erhalt von Laubbäumen

Die im Plan als zu erhalten dargestellten Bäume sind einschließlich ihres Wurzelbereiches vor schädigenden Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, gemäß DIN 18920 zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

Abgängige Bäume sind durch gebietseigene Arten, entsprechend der Pflanzliste „Laubbäume“, in der Mindestqualität 3xv. mit Ballen, StU 16-18 (gemessen in 1 m Höhe), zu ersetzen.



Anpflanzen von Laubbäumen

Die im Plan zeichnerisch festgesetzten Laubbäume innerhalb des Sondergebietes "Sport und Freizeit" sind als Hochstamm in der Mindestqualität 3xv. mit Ballen, StU 16-18 (gemessen in 1 m Höhe), in einer unbefestigten, mind. 6 m² großen Baumscheibe und 12 m³ Wurzelraumvolumen zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Es ist Spitzahorn (*Acer platanoides*) in den Sorten „Cleveland“, „Columnare Dila“, „Deborah“ oder „Eurostar“ anzupflanzen.

Die im Plan zeichnerisch festgesetzten Laubbäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Parkplätze" sind als Hochstamm in der Mindestqualität 5xv. mit Ballen, StU 25-30 (gemessen in 1 m Höhe), in einer unbefestigten, mind. 6 m² großen Baumscheibe und 12 m³ Wurzelraumvolumen zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Es sind Arten, nach Vorgabe des Umwelt- und Gartenamtes zu verwenden.

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

1.8 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen (§ 9 Abs. 7 BauGB)

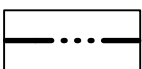


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

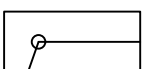
1.9 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahme



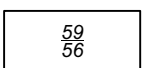
Gemarkungsgrenze



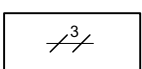
Flurgrenze



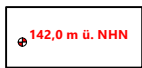
Flurstücksgrenze



Flurstücksnummer



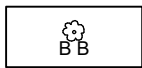
Vermaßung in Metern



Höhenbezugspunkt



**Höhenpunkt in Meter über
NHN Bestand (siehe Hinweise)**



**Beuys-Bäume - Gesamt-
kunstwerk '7000 Eichen'
(siehe Hinweise)**



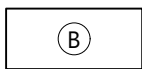
**Heilquellenschutzgebiet
TB Wilhelmshöhe 3
(siehe Hinweise)**



**Landschaftsschutzgebiet
Stadt Kassel (s. Hinweise)**



Behelfsausfahrt



Brückenbauwerk



potentielle Wegeverbindung

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

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

2.1 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO)

2.1.1 Garagen und Carports sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.1.2 Stellplätze und sonstige Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

2.2.1 Die zur Versorgung des Gebietes notwendigen Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

2.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.3.2 Dachbegrünung

Hauptdächer von Gebäuden sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Die Aufbaustärke der Vegetationsschicht (durchwurzelbare Schicht) muss mindestens 8 cm betragen. Von der Dachbegrünungspflicht ausgenommen sind:

- Flächen für technische Anlagen
- Dachflächen, welche als Terrasse genutzt werden
- Flächen, welche im Widerspruch zum Nutzungszweck stehen (z.B. für Belichtungszwecke)
- Vordächer sowie Eingangsüberdachungen

2.3.3 Fassadenbegrünung

Fensterlose Außenwandflächen sind zu mindestens 25 % ihrer Fläche mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen dauerhaft zu begrünen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen.

2.3.4 Leuchtmittel

In der öffentlichen Grünfläche sowie innerhalb des Sondergebietes "Sport- und Freizeit" sind ausschließlich gerichtete Lichtquellen sowie insektenfreundliche Leuchtmittel (geringer UV-Anteil) zulässig. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind nur Beleuchtungskörper mit Nachtabenkung zulässig.

Fensteröffnungen sind an den, dem Schönfelder Bach zugewandten Seiten, mit Vorrichtungen zur Verminderung von Lichtemissionen zu versehen.

2.3.5 Dachflächenmaterialien

Dacheindeckungen aus den unbeschichteten Metallen Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis zulässig.

2.3.6 Entwässerung

Das auf den überbauten und versiegelten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Maßnahmen zur Versickerung zu bringen oder zu sammeln und gedrosselt in die Vorflut abzuleiten, sofern wasserwirtschaftliche Belange dem nicht entgegenstehen.

2.4 **Anpflanzen von Laubbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 sowie Abs. 6 BauGB)**

Die zeichnerisch festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Parkplätze" ist durch Gehölzpflanzungen (Mindestbreite 1,5 m) zwischen den Stellplatzstreifen, die verschiedenen Fahrbahnen zugeordnet sind, zu unterteilen. Je angefangene 7 Stellplätze ist zwischen diesen ein stadtklimafester Baum als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Zeichnerisch festgesetzte sowie vorhandene Bäume sind hierbei anrechenbar.

3. **BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

(§ 91 Hessische Bauordnung i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

3.1 Dachgestaltung (§ 91 Abs. 1 Pkt. 1 HBO)

3.1.1 Haustechnische Anlagen auf den Dachflächen sind einzuhausen und gestalterisch in die Gebäudehülle des Hauptbaukörpers zu integrieren

3.2 Stellplätze (§ 91 Abs. 1 Pkt. 4 HBO)

3.2.1 Gemäß § 2 Absatz 1 der „Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder“ vom 1. März 2004, in der Fassung der ersten Änderung vom 27. März 2013, richtet sich die Anzahl, Größe und Gestaltung der erforderlichen Stellplätze nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

3.2.2 Ein rechnerischer Stellplatznachweis für PKW-Stellplätze ist nicht zu erbringen (s. Hinweise).

3.2.3 Im Sondergebiet „Sport und Freizeit“ sind mindestens 30 Fahrradabstellplätze eingangsnah herzustellen.

3.2.4 Die Größe der zu errichtenden PKW-Stellplätze hat nach den Bestimmungen der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung - GaV) zu erfolgen.

3.3 Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Pkt. 5 HBO)

3.3.1 Innerhalb des Sondergebietes "Sport und Freizeit" sind mind. 20 % der grundstücksbezogenen Flächen als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Mindestens 50 % der Vegetationsflächen sind mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Vorhandene Gehölze sind anrechenbar. Als Vegetationsfläche werden alle Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenanschluss angerechnet.

3.3.2 Parkplatzeihen innerhalb des Sondergebietes "Sport und Freizeit" sind durch mindestens 1,50 m breite mit Gehölzen bepflanzte Grünstreifen zu gliedern und dauerhaft zu unterhalten. Je angefangene 12 PKW-Stellplätze ist ein Laubbaum als Hochstamm in der Mindestqualität 3xv. mit Ballen, StU 16-18 (gemessen in 1 m Höhe), in einer unbefestigten, mind. 6 m² großen Baumscheibe zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Es sind gebietseigene Arten, entsprechend der Pflanzliste "Laubbäume" (siehe Hinweis), zu verwenden. Vorhandene sowie zeichnerisch festgesetzte Laubbäume sind anrechenbar.

3.3.3 Auf den Grundstücksflächen sind Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, zu dulden.

3.4 Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 7 HBO)

3.4.1 Zulässig sind ausschließlich Werbeanlagen, die der im Gebiet dargebotenen Leistungen dienen.

3.4.2 Werbeanlagen am Gebäude sind nur zu maximal 20 % der jeweiligen Fassaden zulässig, welche den öffentlichen Verkehrsräumen der Bundesstraße B3 sowie der Straße "Am Sportzentrum" zugewandt sind; die Werbeanlagen dürfen die maximal festgesetzte Außenwandhöhe nicht überschreiten. Darüber hinaus sind temporär im Zusammenhang mit Aktionen außerhalb des Hauptgebäudes Werbetafeln bis maximal 3 m² zulässig.

3.4.3 Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind maximal 3 Standfahnen mit einer Stangenhöhe von max. 8,50 m (gemessen ab OK Fahrbahn der jeweils angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche) zulässig; die Errichtung von Werbepylonen ist unzulässig.

3.4.4 Beleuchtete oder durch Strahler abgeleuchtete Werbetafeln sind zulässig.

3.4.5 Nicht zulässig sind Werbeanlagen auf den Dachflächen, digitale Werbetafeln, Leuchtreklamen in Neonfarben und besonderen Leuchteffekten wie Blink- und Blitzschaltungen oder wechselnde Lichtstärken (ganz oder auch nur teilweise) sowie Anlagen mit weit sichtbarem, wechselndem und bewegtem oder grellem Licht (z.B. Skybeamer, Laufschriften, Monitore und Bildschirme). Diese Festsetzung bezieht alle Gebäudeteile und Grundstücksflächen innerhalb der Baugebiete ein.

4. HINWEISE

Altlasten

In der Altlastenabfrage vom 02.12.2019 wurde auf die in 2007 durchgeführten Bodenuntersuchung auf der Fläche hingewiesen, bei der Auffüllungsmaterial (Bauschutt, Asche, Schlacke, Mächtigkeit 0,40 - 1 m) angetroffen wurde, das mit Schwermetallen belastet ist, so dass das Aushubmaterial nicht frei verwertet werden kann, sondern entsprechend der Deklarationsanalytik zu entsorgen wäre. Aus diesem Grund sollten die Bodenarbeiten durch einen Fachgutachter begleitet werden.

Ergeben sich im Zuge der Baumaßnahmen weitere Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Hinweise, die einen Altlastenverdacht begründen können, ist das Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.1, Am Alten Stadtschloss 1, 34117 Kassel, unverzüglich zu informieren.

Artenschutz

Bei der Bebauung der Flächen sind die allgemeinen artenschutzrechtlichen Regelungen zu beachten (§ 39 Abs. 5 und § 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.

Darüber hinaus sind alle Gehölze vor deren Beseitigung von sachkundigem Personal auf Nester, Höhlen usw. zu überprüfen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Vorfeld abwenden zu können.

Bergwerksfeld

Nach dem Grubenbild befindet sich das Plangebiet im Bereich des Braunkohlebergwerksfeldes (Bergwerksberechtigung) „„Vereinigte Glückauf“ (ehem. Teilbereich "Louisenthal"). Im benannten Gebiet wurde, nach Angaben der Uniper Kraftwerke GmbH vom 19.08.2020, kein Bergbau betrieben.

Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

Bodenschutz

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 gem. § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Sollten bei Bodeneingriffen geruchliche oder farbliche Auffälligkeiten auftreten, so sind die Arbeiten in diesem Bereich zu unterbrechen und das Dezernat 31.1 Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten und Bodenschutz des Regierungspräsidiums Kassel zwecks Absprache der weiteren Maßnahmen zu informieren.

Bombenabwurfgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Für Baumaßnahmen sind die folgenden Hinweise des Kampfmittelräumdienstes zu beachten:

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 4 Metern durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV- gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

DIN-Vorschriften

Die im Bebauungsplan genannten DIN-Vorschriften können im Rathaus der Stadt Kassel, Stadtplanungsamt, Untere Königsstraße 46, 34117 Kassel, zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

Erhalt von Laubbäumen

Die zu erhaltenden Bäume sind während der Bautätigkeit gem. DIN 18920 zu schützen. Es wird eine Umweltbaubegleitung empfohlen, welche den Schutz der Bäume im Rahmen der Bauausführung mit Auswahl der entsprechenden Maßnahmen (z.B. Bauzaun, Wurzelschutz) sicherstellt.

Geländehöhe

Die tatsächliche Geländeoberfläche im Geltungsbereich liegt zwischen 140,50 m ü.NHN und 145,00 m ü.NHN.

Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B 2 - neu des amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle "TB Wilhelmshöhe 3". Die entsprechende Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

Landschaftsschutzgebiet

Der Geltungsbereich befindet sich teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Stadt Kassel". Die entsprechende Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

Niederschlagswasser

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz).

Für die Versickerung von Niederschlagswasser (hierzu zählen auch Parkplatzflächen, die zum Beispiel mit Rasengittersteinen ausgebildet sind), ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 und § 9 Wasserhaushaltsgesetz erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde der Stadt Kassel zu beantragen. Dem Antrag sind unter anderen Berechnungen zur Bemessung der Versickerungsflächen unter Berücksichtigung des Wasseranfalles, der verwendeten Materialien und der Versickerungsfähigkeit des Bodens nach DWA Arbeitsblatt A 138 sowie Rückhaltung und Vorbehandlung von Niederschlagswasser nach DWA Arbeitsblatt A 102 beizufügen. Bei erfolgreicher Prüfung des Antrags und Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis ist eine Befreiung von der Anschlusspflicht bei KASSELWASSER zu beantragen.

Oberflächenmaterialien

Zur Entwicklung autochthoner Spontanvegetation und der Verbesserung des Mikroklimas wird empfohlen, Oberflächen als wassergebundene Decken auszubilden, sofern dies technisch möglich ist. Des Weiteren wird die Verwendung von hellen Oberflächenmaterialien empfohlen, um die Entstehung von Wärmeinseln zu minimieren und klimatischen Aufwärmungsextremen entgegen zu wirken.

Regelwerke

Es gelten die Regelwerke der FGSV „Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs“ und „Hinweise zum Fahrrad parken“.

Stellplatznachweis

Die Anzahl erforderlicher Stellplätze wird innerhalb der zeichnerisch festgesetzten, öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Parkplätze“ erbracht. Innerhalb der bestehenden, öffentlichen Parkplatzanlage können etwa 285 ebenerdige PKW-Stellplätze hergestellt werden. Gegenüber dem Bestand besteht hierbei eine Ausbaureserve von ca. 100 Stellplätzen.

Straßenbaulastträger

Gegen die Straßenbaulastträger, der das Plangebiet tangierenden Straßen des überörtlichen Verkehrs, auch im Hinblick auf die südlich verlaufende BAB A 49, bestehen keine Ansprüche auf Schutzmaßnahmen gegen Verkehrsemissionen.

Ver- und Entsorgung

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so durchzuführen, dass keine Gefährdung der Versorgungsleitungen entsteht.

Wasser- und Bodenschutz

Anlagen zum Umgang und Lagern von wassergefährdenden Stoffen (zum Beispiel Heizöltankanlagen) sind gemäß § 17 Anlagenverordnung (AwSV) zu errichten, zu betreiben und bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde der Stadt Kassel gemäß § 40 AwSV anzuzeigen - dies kann auch je nach Stoff, Menge, Bauart und Wassergefährdungsklasse für Anlagen der Kälteherstellung gelten.

Die Installation einer Erdwärmesonde ist gem. § 8 WHG erlaubnispflichtig.

„Kunstwerk 7000 Eichen“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist von dem "Kunstwerk 7000 Eichen" betroffen.

Der Umgang mit dem Kunstwerk 7.000 Eichen sowie Art und Standort zu erforderlichen Ersatzpflanzungen sind mit dem Beirat, bzw. mit dem Umwelt- und Gartenamt abzustimmen.

Abgestimmt
mit dem Umwelt- und Gartenamt

Kassel, den

.....

Abgestimmt
mit dem Beirat 7000 Eichen

Kassel, den

.....

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540)

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 09. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (**Wasserhaushaltsgesetz - WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**HAGBNatSchG**) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629; 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 07. Mai 2020 (GVBl. S. 318).

Hessisches Wassergesetz (**HWG**) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 04. September 2020 (GVBl. S. 573).

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (**HVGG**) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juni 2020 (GVBl. S. 430)

Hessische Bauordnung (**HBO**) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Hessische Gemeindeordnung (**HGO**) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE

<p>Planunterlagen hergestellt aus der Stadtgrundkarte unter Zugrundelegung der Liegenschaftskarte durch Vermessung und Geoinformation der Stadt Kassel (Zuständigkeit nach § 15 Abs. 2 Nr. 3 HVGG).</p> <p>Kassel, Vermessung und Geoinformation</p> <p>..... Vermessungsdirektorin</p>	<p>Aufgestellt,</p> <p>Kassel, den Der Magistrat</p> <p>..... Stadtbaurat</p> <p>Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz</p> <p>..... Amtsleiter</p>
<p>Als Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 des BauGB am</p> <p>Kassel, den Die Stadtverordnetenversammlung</p> <p>..... Stadtverordnetenvorsteherin</p>	<p>Öffentlich auszulegen in der Zeit vom bis einschließlich</p> <p>Kassel, den Der Magistrat</p> <p>..... Stadtbaurat</p>
<p>Hat öffentlich ausgelegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB vom bis einschließlich Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Kassel Nr. vom</p> <p>Kassel, den Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz</p> <p>..... Techn. Angestellter</p>	<p>Der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen wurde am von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.</p> <p>Kassel, Die Stadtverordnetenversammlung</p> <p>..... Stadtverordnetenvorsteherin</p>
<p>AUSFERTIGUNG Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.</p> <p>Kassel,</p> <p style="text-align: right;">Der Magistrat</p> <p style="text-align: right;">..... Oberbürgermeister</p>	
<p>Der von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist, gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, ortsüblich bekannt zu machen.</p> <p>Kassel, Der Magistrat</p> <p>..... Oberbürgermeister</p>	<p>Der Satzungsbeschluss wurde bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Kassel Nr. vom Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden.</p> <p>Kassel, Der Magistrat</p> <p>..... Stadtbaurat</p>

Sondergebiet "Sport und Freizeit"

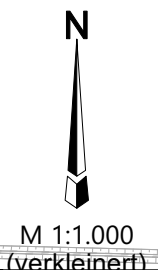
GRZ 0,3	BMZ 2,5
a	WH 13,5 m

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	
Grundflächenzahl	Baumassenzahl
Bauweise	Höhe baulicher Anlagen



Flur 7, Gemarkung Niederzwehren (Kassel)
 Kartengrundlage: Stadt Kassel, Vermessung und Geoinformation
 Stand: 02/2020



M 1:1.000
 (verkleinert)