Textliche Festsetzungen

Nr.	Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB	Ermächtigung
1.	**Art der baulichen Nutzung**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
1.1	Sonstige Sondergebiete (SO)	§ 11 Abs. 2 BauNVO
1.1.1	Im SO 1 ist ein Lebensmitteldiscounter von bis zu 1.000 m² Verkaufsfläche zulässig.	§ 1 Abs. 9 BauNVO § 11 Abs. 2 und Abs.3 Nr.1 BauNVO
1.1.2	Im SO 2 sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Büros sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig.	
1.1.3	Verkaufsflächen, die über eine Gesamtsumme von insgesamt 2.200 m² (SO 1 + SO 2) hinausgehen, sind nicht zulässig.	§ 1 Abs. 9 BauNVO
1.1.4	In den SO 1 und 2 sind Vergnügungsstätten sowie Sexshops als Unterart von Einzelhandelsbetrieben, Spielhallen, Sex-Kinos und Video-Peep-Shows sowie Bordelle und bordellartige Betriebe nicht zulässig.	§ 1 Abs. 9 BauNVO
1.2	Mischgebiet (MI)	§ 6 Abs. 1 BauNVO
1.2.1	Im Mischgebiet sind Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen zulässig. Verkaufsflächen sind nur zulässig, sofern sie den in diesem Gebiet ansässigen Betrieben zugeordnet sind, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der der durch die Betriebe genutzten Fläche einnimmt und wenn keine Innenstadtrelevanten Sortimente gemäß KEP-Zentren angeboten werden.	§ 6 Abs. 2 BauNVO § 1 Abs. 9 BauNVO
1.2.2	Im MI sind Vergnügungsstätten sowie Sexshops als Unterart von Einzelhandelsbetrieben, Spielhallen, Sex-Kinos und Video-Peep-Shows sowie Bordelle und bordellartige Betriebe nicht zulässig.	§ 1 Abs. 9 BauNVO
2.	**Maß der baulichen Nutzung**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
2.1	Überbaubare Grundstücksfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt in den SO und dem MI 0,8.	§ 19 Abs. 4 BauNVO
	Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt im SO 1 und im MI 0,8, im SO 2 1,6.	
	Bei der Ermittlung der Grundfläche (GRZ) sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Bau NVO voll mitzurechen.	
2.2	Höhe baulicher Anlagen	§ 18 Abs. 1, 2 BauNVO
	Die höchstzulässige Oberkante (OK) von Gebäuden beträgt im SO 1 165 m.ü.NN, im SO 2 und dem MI (Teilbereich A) 175 m.ü.NN, sowie im MI (Teilbereich B) 182 m. ü. NN.	
	Überschreitungen durch Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und durch sonstige Dachaufbauten sind ausnahmsweise zulässig, wenn zwingende technische Gründe dies rechtfertigen.	
2.3	Bauweise	§ 22 Abs. 2, 3 BauNVO
	In den SO und dem MI wird die geschlossene Bauweise festgesetzt.	
3.	**Grünordnerische Festsetzungen**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 20 /25 BauGB i.V. mit § 87 Abs. 5 HBO**
3.1	Begrünung der Grundstücksfreiflächen	§ 9 (4) BauGB und § 81 (1) Nr. 5 HBO
	Innerhalb der SO und dem MI sind mindestens 20 % der Grundstücksfläche als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Grünfläche ist als geschnittene oder freiwachsende Laubgehölzpflanzung gem. der Artenliste unter Pkt. 3.3 anzulegen. Abgänge sind durch gleichwertige Sträucher zu ersetzen. Vorhandene Pflanzungen können angerechnet werden.	
3.2	Begrünung der Stellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB
	Je angefangene 6 Stellplätze ist ein standortgerechter, einheimischer mittel- oder großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die Laubbäume sind als Hochstämme, Stammumfang mind. 14-16 cm, entsprechend der Artenliste unter Pkt. 3.3 in eine mindestens 4 m² große Vegetationsfläche zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang durch gleichwertige Bäume zu ersetzen. Vorhandene Bäume können angerechnet werden.	
	Zeichnerische als anzupflanzend festgesetzte Bäume sind ausnahmsweise in ihrem Standort verschiebbar.	
3.3	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (4) BauGB und § 81 (1) Nr. 5 HBO
	Es sind folgende Arten zu verwenden:	
	Artenliste Bäume	
	Hainbuche - Carpinus betulus	
	Spitz-Ahorn - Acer platanoides	
	Platane - Platanus acerifolia	
	Gem. Esche - Fraxinus excelsior	

Textliche Festsetzungen

3.4	Die festgesetzten Anpflanzungen sollen innerhalb eines Jahres nach Ingebrauchnahme der Gebäude bzw. Bauvorhaben durchgeführt sein.	§ 178 BauGB und § 9 Abs. 1 HBO
3.5	Stellplätze sind wasserdurchlässig anzulegen.	§ 9 Abs. 1 HBO
4.	**Gestalterische Festsetzungen**	**§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 87 HBO**
4.1	Werbeanlagen sind nur zulässig: - als Werbeanlagen am Ort der Leistung in Verbindung mit den Gebäuden unter Einbindung in das übrige architektonische/gestalterische Erscheinungsbild, - als Werbeanlagen am Ort der Leistung auf dem übrigen Grundstück bis zu einer maximalen Höhe von 9 m. Unzulässig sind: - Werbeanlagen mit Blink- bzw. Wechselbeleuchtung und Lichtwerbung in grellen Farben und - die Anbringung an Bäumen, Böschungen, Balkonen, Veranden, u.ä. Vorbauten, Fensterläden, Schornsteinen und Türmen sowie auf und über Dächern.	
4.2	In den SO und im MI sind ausschließlich Satteldächer mit einer Neigung von 18°-45°, Pultdächer mit einer Neigung von 12°-28° oder Flachdächer zulässig.	
4.3	Dachflächen mit weniger als 10° Neigung sind extensiv zu begrünen, wenn sie nicht einem Gebäudeteil als nutzbare Freifläche zugeordnet sind.	
4.4	Das Anbringen von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist zulässig. Die Anlagen sind in die Gesamtgestaltung zu integrieren.	
5.	**Maßnahmen zur Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB i.V. mit § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO**
5.1	Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für Neubauvorhaben und Ersatzinvestitionen nur mit Erdgas oder Heizöl EL betriebene Feuerungsanlagen mit Brennwertnutzung zugelassen, die den aktuellen Forderungen des Umweltzeichens 'Blauer Engel' genügen, sofern kein Anschluss an das Fernwärmenetz erfolgt.	
5.2	Im gesamten Geltungsbereich ist Anlieferungsverkehr zwischen 22:00 und 6:00 Uhr nicht zulässig.	
5.3	Durch die Geräuschimmissionen des öffentlichen Verkehrs werden die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 im südwestlichen Plangebiet wesentlich überschritten. Die Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen erfolgen auf Grundlage des § 9, Abs. 1 Nr. 24 des BauGB. Die Textfestsetzung stützt sich auf das Gutachten P08052 der GSA Limburg GmbH.	
	Es werden folgende Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:	
	Für die Auslegung der passiven Schallschutzmaßnahmen ist von folgenden Ausgangsdaten auszugehen:	

Raum	Lärmpegelbereich	Erf. R'w (Wohnräume / Büros) in dB EG
Erste Baureihe, Südwest-Fassade	V	45/40
Zweite Baureihe Südwest-Fassade	IV	40/35

Die sich ergebenden resultierenden Schalldämm-Maße für Fenster/Wandkombinationen sind aus den Tabellen 9 und 10 der DIN 4109 zu entnehmen.

Keine Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 sind Küchen, Bäder, Hausarbeitsräume und Flure. Für diese Räume bestehen keine Anforderungen.

Für die der Holländischen Straße abgewandten Fassaden (Nordost-Fassaden) kann der Lärmpegelbereich ohne besonderen Nachweis um eine Stufe herabgesetzt werden.

Abschirmende Wirkungen von Baukörpern der ersten Baureihe können für die zweite Baureihe berücksichtigt werden. Hierzu ist ein rechnerischer Nachweis zu erbringen.

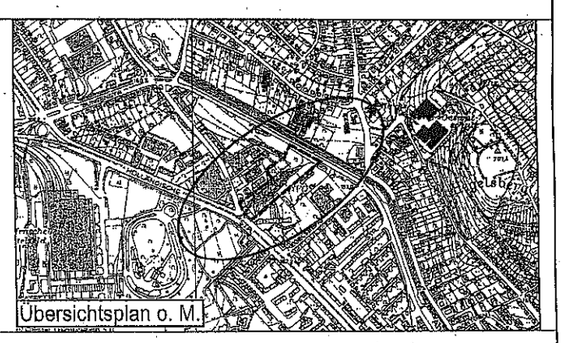
Nach Möglichkeit sind in der Südwest-Fassade der ersten Baureihe keine Schlaf- und Kinderzimmer einzurichten. Ist dies aus planerischen Gründen unumgänglich, sind für diese Räume schalldämmende Lüftungssysteme zu installieren (wie z.B. ein in den Fensterrahmen integrierter Schalldämmlüfter).

Hinweise

Die straßenbegleitenden Bäume in der Bunsenstraße gehören zum Kultur- und Gartendenkmal '7.000 Eichen'. An diesen Bäumen sollen keine Veränderungen oder Beeinträchtigungen erfolgen.

Verfahrenshinweise

Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstehenden städtischen Kartenwerk durch Vermessung und Geoinformation.(Verm. ST. nach § 15 Abs. 1 Nr. 3 Hess. Verm. G.) Kassel, 20.09.2008 Vermessung und Geoinformation gez. Ortseifen Vermessungsoberrat	Aufgestellt, Kassel, 01.10.2008 Der Magistrat — Stadtplanung und Bauaufsicht gez. Witte — gez. Spangenberg Stadtrat — Ltd. Baudirektor
Als Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 des BauGB am 08.12.2008 Kassel, 15.12.2008 Die Stadtverordnetenversammlung gez. Kaiser Stadtverordnetenvorsteher	Öffentlich auszulegen in der Zeit vom 05.01.2009 bis einschließlich 06.02.2009. Kassel, 16.12.2008 Der Magistrat gez. Witte Stadtrat
Hat öffentlich ausgelegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB vom 05.01. bis einschließlich 06.02.2009. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 300 vom 23.12.2008. Kassel, 09.02.2009 Stadtplanung und Bauaufsicht gez. Scheuch Technischer Angestellter	Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen in der Zeit vom bis einschließlich Kassel, Der Magistrat Stadtrat
Hat erneut öffentlich ausgelegen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom bis einschließlich. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. vom Kassel, Stadtplanung und Bauaufsicht Technischer Angestellter	Als Satzung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BauGB am Kassel, Die Stadtverordnetenversammlung Stadtverordnetenvorsteher
Der von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 des BauGB vom 27.08.1997, zuletzt geändert am 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414) ortsüblich bekannt zu machen. Kassel, Der Magistrat Oberbürgermeister	Der Satzungsbeschluss wurde bekannt gemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch Niedersächsischen Allgemeinen Nr. vom . Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden. Kassel, Der Magistrat Stadtrat



Übersichtsplan o. M.

STADT KASSEL

documenta-Stadt

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Nr. V/46 A

'Ehemaliges KVG-Depot'

Datum: 08.04.2009 Maßstab: 1:500

A N P
Architektur und Planungsgesellschaft mbH
Architektenpartnerschaft
Amtsgericht Frankfurt am Main
Registerblatt PR 1691

Bergholter/Ettinger-Brinckmann
Hessenallee 2
34130 Kassel
Tel.: 0561-70775-0
Fax: 0561-70775-23

Anlage 4