

Übersichtsplan o. M.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr. IV / 17 „Kasselfeld“

Textliche Festsetzungen

Maßstab 1:500
Planstand: 11.01.2013

Architektur+Städtebau
Bankert, Linker & Hupfeld

Karthäuserstraße 7-9
34117 Kassel
(05 61) 7 66 39 4-0
architekturundstaedtebau.de

STADT  KASSEL

documenta - stadt
-Stadtplanung, Bauaufsicht
und Denkmalschutz-

Textliche Festsetzungen

1. Allgemeine Vorschriften

1.1 Zulässige Vorhaben im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (§ 12 (3 a) BauGB)

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (WA 3 und WA 4) sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.2 Überlagerung rechtskräftiger Bebauungspläne (§ 1 (8) BauGB)

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. IV/17 „Kasselfeld“ wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 4 NW teilweise überlagert. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. IV/17 tritt der Bebauungsplan Nr. 4 NW vom 07.05.1982 in dessen überlagerten Bereichen außer Kraft.

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet 1 + 2 (WA1 + WA2)

Zulässig sind nach § 4 (2) BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

Allgemeines Wohngebiet 3 + 4 (WA3 + WA4)

Zulässig sind nach § 4 (2) BauNVO:

- Wohngebäude

Die gemäß § 4 (3) ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe (Gärtnereien) mit den für diese Betriebe notwendigen Nebengebäuden, Gewächshäusern und Verkaufseinrichtungen sind allgemein zulässig.

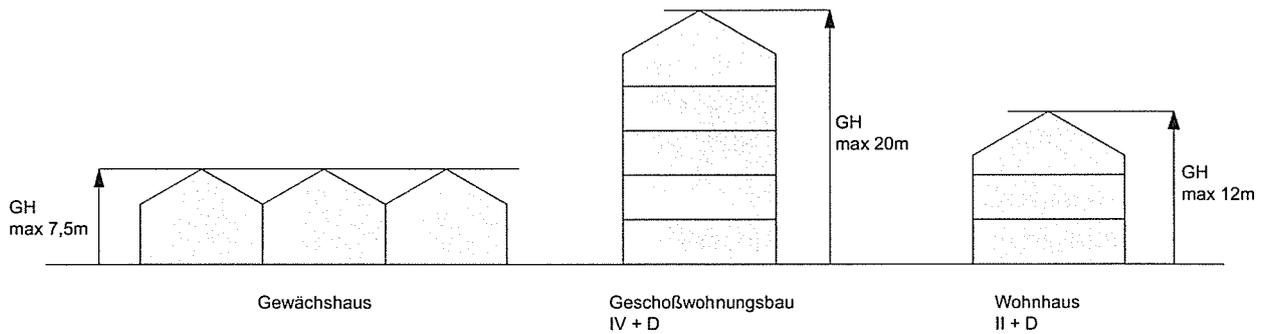
Andere allgemein nach § 4 (2) BauNVO sowie ausnahmsweise nach § 4 (3) BauNVO zulässige Nutzungen sind nicht zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)

	WA 1	WA 2	WA 3	WA 4
Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)	0,4	0,4	0,4	0,4
Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)	1,2	0,8	0,4	0,8
Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)	4	2	1	2
Maximale Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO)	20	12	7,5	12

Im WA 1 sind Staffelgeschosse unzulässig.

Die maximale Gebäudehöhe wird als Höchstgrenze festgesetzt. Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Höhe der fertig ausgebauten, an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche (Oberkante Gehweg/Oberkante Verkehrsfläche) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrsfläche maßgebend. Die Gebäudehöhe wird definiert als Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem obersten Punkt der Dachhaut. Die Ermittlung der Gebäudehöhe erfolgt in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite.



4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 (1, 2, 3) BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche (Baufeld) ist im Bebauungsplan gemäß § 23 (1) BauNVO durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Von den im Plan festgesetzten Baulinien ist gem. § 23 (2) ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen bis zu 1,0 m zulässig, Dachgeschosse können hinter die Baulinie zurücktreten, ausgenommen hiervon ist das WA1.

Die Baugrenzen können gemäß § 23 (3) BauNVO unter Einhaltung der Abstandsregelungen nach Hessischer Bauordnung (HBO) durch untergeordnete Bauten wie Balkone, Wintergärten, Vordächer bis 2,0 m überschritten werden.

5. Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)

5.1 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO i. V. m. § 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO (wie z. B. Gartenhäuser, Schuppen, Kellerersatzräume) sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ausnahmsweise können diese Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Gesamtgrundfläche von 10 m² je Grundstück zugelassen werden.

Im WA3 sind gartenbaubezogene Nebenanlagen bis zu einer Gesamtgrundfläche von 150 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO, für die Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und werden in die Grundflächenzahl eingerechnet.

Die maximale Höhe der Nebenanlagen wird auf 3,50 m festgesetzt. Die Höhe beschreibt das Maß zwischen dem höchsten Punkt der Nebenanlage und dem Bezugspunkt zur Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen gemäß Festsetzung 2.

5.2 Stellplätze, überdachte Stellplätze, Carports und Garagen (§ 12 (6) BauNVO i. V. m. § 23 (5) BauNVO)

Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den Flächen für die eine Zweckbestimmung gemäß § 9 (1) Nr. 4, 11 und/oder 22 BauGB festgesetzt ist zulässig.

6. Immissionsschutz

Festsetzungen zum Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Den allgemeinen Wohngebieten werden gemäß den Ergebnissen des Schalltechnischen Gutachtens von Akustikbüro Göttingen (Stand: 12.04.2012) Lärmpegelbereiche zugeordnet. Die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dach etc.) von Aufenthaltsräumen (ausgenommen Küchen, Bäder und Hausarbeitsräume) und Büroräumen müssen folgende resultierende Luftschalldämm-Maße nach DIN 4109-1989 (Schallschutz im Hochbau) einhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB):

Lärmpegelbereich III:	
Aufenthaltsräume:	mindestens 35 dB
Büroräume und Ähnliches:	mindestens 30 dB

Lärmpegelbereich IV:
Aufenthaltsräume: mindestens 40 dB
Büroräume und Ähnliches: mindestens 35 dB

Lärmpegelbereich V:
Aufenthaltsräume: mindestens 45 dB
Büroräume und Ähnliches: mindestens 40 dB

Lärmpegelbereich VI:
Aufenthaltsräume: mindestens 50 dB
Büroräume und Ähnliches: mindestens 45 dB

Ab Lärmpegelbereich V ist für Wohnungen eine Grundrissbindung vorzusehen. Das heißt, es muss ein Aufenthaltsraum je Wohnung, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens zwei Aufenthaltsräume je Wohnung, mit den notwendigen Fenstern auf der den Lärmquellen (Straßen, Bahnlinie DB) abgewandten Gebäudeseite liegen.

Außenwohnbereiche (Terrassen, Loggien oder Balkone) sind auf der den Lärmquellen (Straßen, Bahnlinie DB) abgewandten Gebäudeseiten herzustellen.

Im gesamten Geltungsbereich sind für Schlaf- und Kinderzimmerschallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine Luftwechselrate von 20 cbm/h pro Person unter Beibehaltung des als erforderlich bewerteten Schalldämm-Maßes garantieren.

Die zur Zeit im Geltungsbereich vorhandenen Gebäude wurden bei der Lärmpegelberechnung berücksichtigt. Daher sind abweichend vom üblichen Nachweis nach DIN 4109, Abschnitt 5.51 die pauschalen Abzüge für von der Schallquelle abgewandten Hausseiten „ohne besonderen Nachweis“ nicht möglich.

Die Bemessung des baulichen Schallschutzes kann im Einzelfall von den festgesetzten Maßnahmen zum Lärmschutz abweichen, wenn nachgewiesen wird, dass die Schalldämm-Maße wegen der baulichen Verhältnisse oder wegen einer Veränderung der Immissionssituation unterschritten werden können (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Die Festsetzungen zum Lärmschutz gelten für die Errichtung, Erweiterung, Änderung von Gebäuden im Geltungsbereich.

Die Zuordnung zu den anzuwendenden Lärmpegelbereichen III, IV, V bzw. VI ergibt sich aus der Darstellung in der Planzeichnung, maßgebend ist jedoch das oben genannte schalltechnische Gutachten.

Örtliche Bauvorschriften (§ 81 HBO)

1. Grundstücksfreiflächen (§ 81 (1) Nr. 5 HBO)

1.1 Gestaltung der Freiflächen

Mindestens 20 % der nicht bebaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Zur inneren Durchgrünung ist pro angefangene 250 m² dieser Grünfläche 1 Laubbaum lt. Artenliste als Hochstamm anzupflanzen und zu unterhalten.

Zur Verbesserung des Kleinklimas ist zudem für jeweils 5 PKW-Stellplätze bei einreihiger bzw. 10 PKW-Stellplätze bei doppelreihiger Aufstellung 1 großkroniger Laubbaum lt. Artenliste als Hochstamm anzupflanzen und zu unterhalten.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die Flächen des Erwerbsgartenbaues im WA3.

1.2 Oberflächenbefestigung

Die Verwendung wasserundurchlässiger Oberflächenbefestigungen ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Stellplätze dürfen außerhalb der Fahrgassen nur mit wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen (wie z.B. wassergebundener Decke, Drainpflaster, weitfugig verlegtem Pflaster, Rasengittersteinen) hergestellt werden.

1.3 Baumpflanzungen

Die durch Planeintrag festgesetzten anzupflanzenden Bäume sind in Abhängigkeit von Parkständen, Zugängen, Zufahrten und Leitungstrassen anzulegen, eine Abweichung vom im Plan verzeichneten Standort ist dementsprechend zulässig.

Es sind Laubbäume gemäß Artenliste in unbefestigte Baumscheiben oder Grünflächen von mindestens 4 m² zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang entsprechend zu ersetzen.

2. Werbeanlagen (§ 81 (1) Nr. 1 + 7 HBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und direkt an der Hauswand des Erdgeschosses oder als freistehende Werbetafel zulässig. Die Fläche der jeweiligen Einzelanlage darf 1 m² nicht überschreiten. Anlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen sind unzulässig.

Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

1. Kampfmittel

Das Gelände befindet sich nach Auswertung von Kriegsluftbildern in einem Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss daher im gesamten Planbereich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauung bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von min. 4 Metern durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen (Verwendung des Datenmoduls KMIS-R). Bei Nicht-Sondierfähigkeit der Flächen sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Der im Plan verzeichnete Kampfmittelverdachtspunkt (Gauß-Krüger-Koordinaten $x= 3531923,85$ / $y=5687708,3001$, Flurstück 144/5, Dalwigkstr. 9) weist auf einen möglicherweise vorhandenen Bombenblindgänger hin. Eine Überprüfung des Verdachtspunkts ist vor bodeneingreifenden Maßnahmen erforderlich.

Generell sind Erdarbeiten im gesamten Plangebiet mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Hessen zu benachrichtigen (Kontakt: Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt, Tel. 06151/12-6501, www.rp-darmstadt.hessen.de).

Die allgemeinen Bestimmungen für Kampfmittelräumung im Land Hessen sind zu beachten.

2. Denkmalschutz

Die im Plan gekennzeichnete Gesamtanlage ist in ihrer Eigenart und Bedeutung zu erhalten. Bei baulichen Entwicklungen und Veränderungen, die die Gesamtanlage betreffen, ist der Nachweis zu erbringen, dass diese Vorhaben mit den Belangen der Denkmalpflege vereinbar sind und sie sind mit der Denkmalpflege (Stadt Kassel, Untere Denkmalschutzbehörde) abzustimmen.

3. Bodenfunde

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten innerhalb des Plangebiets ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (z. B. Tongefäße, Scherben, Holzkohleansammlungen, alte Steinsetzungen, Knochen, auffällige Bodenverfärbungen (z. B. durch Holzersetzen), Steinkonzentrationen, Metallgegenstände, geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 20 Hessischem Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) meldepflichtig und müssen unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmal-schutzbehörde der Stadt Kassel gemeldet werden.

4. „Kunstwerk 7000 Eichen“

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

5. Artenliste

Bäume:

Großkronige Bäume:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche

Kleinkronige Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere
Crataegus laevigata	Rotdorn
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Malus spec.	Zierapfel

Sträucher für Heckenanpflanzungen:

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Crateagus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung:

Hedera helix	Efeu	Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein	Wisteria senensis	Blauregen
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein	Aristolochia durior	Pfeifenwinde

6. Artenschutz

Zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG dürfen Rodungsmaßnahmen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln, also nicht im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September, durchgeführt werden.

7. Heilquellen

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B 2 – äußere Zone – des mit Datum vom 2.1.2006 (StAnz. 46/2006, S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebiets für die staatlich anerkannte Heilquelle „TB Wilhelmshöhe 3“, Gemarkung Wahlershausen der Stadt Kassel zu-gunsten der Thermalsolebad Kassel GmbH. Die Ver- und Gebotstatbestände der Heilquellenschutzgebietsverordnung sind im gesamten Geltungsbereich entsprechend zu beachten.