TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA, § 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes - **WA** sind gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNVO
- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

zulässig.

1.2 Mischgebiete (MI, § 6 BauNVO)

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Innerhalb der Mischgebiete - **MI** I und **MI II** sind gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1, 2, 4, 5 BauNVO
- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

zulässig.

Innerhalb des Mischgebietes - **MI I** sind
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen

ausnahmsweise zulässig.

1.3 Gewerbegebiete (GE, § 8 BauNVO)

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Innerhalb des Gewerbegebietes - **GE** sind gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO
- Gewerbebetriebe des Maler- und Lackiergewerbes, Lagerhäuser und Lagerplätze
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)

2.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes - **WA** ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,4 festgesetzt.
Maximal sind zwei Vollgeschosse zulässig.
Innerhalb des Mischgebietes **- MI I** wird gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,5 festgesetzt. Maximal sind drei Vollgeschosse zulässig.
Innerhalb des Mischgebietes - **MI II** ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,6 festgesetzt. Maximal sind zwei Vollgeschosse zulässig.
Innerhalb des Gewerbegebietes **- GE** ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,6 festgesetzt. Maximal sind zwei Vollgeschosse zulässig.

2.2 Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 25 % überschritten werden.

3. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 / 25 BauGB i. V. mit § 81 Abs. 1 HBO)

3.1 Müllstandplätze sind mit Sichtschutzhecken einzugrünen bzw. mit Rankgerüsten zu umgeben und mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen oder baulich zu integrieren. Carports und freistehende Garagen sind mit geeigneten Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

3.2 Dachflächen von Gebäuden und Nebenanlagen mit einer Dachneigung von weniger als 5 Grad sind extensiv zu begrünen (Substratstärke mind. 7 cm) und dauerhaft zu unterhalten.

3.3 Private Erschließungswege und Stellplatzanlagen sind mit fugenreichem (mind. 20 % nicht versiegelter Fugenanteil) bzw. versickerungsfähigem Material herzustellen, welches eine Versickerung von mind. 20 % des anfallenden Niederschlags ermöglicht. In Verbindung hiermit sind versiegelte Flächen nach Möglichkeit so anzulegen, dass das anfallende Niederschlagswasser in den angrenzenden, privaten Grünflächen versickern kann. Die für eine Versickerung von Niederschlagswasser erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis ist rechtzeitig vor Baubeginn bei der Stadt Kassel, Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde, Obere Königsstraße 15, 34117 Kassel zu beantragen.

3.4 Die aufgrund der festgesetzten maximal zulässigen Grundfläche i. V. mit § 19 Abs. 4 BauNVO verbleibende Grundstücksfreifläche ist als vegetationsfähige Fläche herzustellen und zu unterhalten.

3.5 Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum anzupflanzen oder 20 m² flächenhafte Laubgehölzpflanzung aus standortgerechten Straucharten anzulegen und dauerhaft zu pflegen und erhalten.

4. Erschließung

Folgende Anzahl an Fahrradstellplätzen ist herzustellen:

- Wohnen: 1 Fahrradstellplatz je 30 m² Gesamtwohnfläche
- Beschäftigte: 0,3 Fahrradstellplatz je Arbeitsplatz
- Kunden (büroartige Dienstleistungen, Arztpraxen): 1 Fahrradstellplatz je 70 m² Nutzfläche, mindestens 4
- Besucher und Gäste
  Hotels, Pensionen: 1 Fahrradstellplatz je 20 Betten
  Wohnen: 1 Fahrradstellplatz je 200 m² Gesamtwohnfläche

5. Maßnahmen zur Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB)

Um die von dem Gewerbegebiet ausgehende Lärmbelastung zu minimieren, sind durch die Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung die zum dauernden Aufenthalt nutzbaren Räume der lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.

6. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Gebäude auf dem Flurstück 27/3 dürfen an ihrer Ostseite keine Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der TA Lärm aufweisen. Ist dies unumgänglich, sind diese mit einer Festverglasung (keine Möglichkeit zur Öffnung) zu versehen. Ausgenommen hiervon sind Büros, diese haben in der Nachtzeit keinen höheren Schutzanspruch als zur Tagzeit.

6.2 Die zwischen den Flurstücken 27/3 und 27/5 befindliche Mauer ist als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Lärmimmissionen, hier insbesondere während der Nachtzeiten durch betriebsbedingte Emissionen und an- und abfahrende LKWs auf dem angrenzenden Gewerbegebiet, als geschlossene Wand herzustellen. Der maximal zulässige obere Mauerabschluss wird auf 164,5 Meter über NN festgesetzt.

Hinweise

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

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

3. Die gemäß §§ 38 und 39 Hessisches Nachbarrechtsgesetz erforderlichen Grenzabstände für Bepflanzungen sind einzuhalten.

4. Bodenfunde sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung für Vor- und Frühgeschichte, Marburg, den Magistrat der Stadt Kassel oder an die Untere Denkmalschutzbehörde bei der Stadt Kassel zu richten.

5. Für den Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen gelten die Richtlinien für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4 RAS- LP 4.

6. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 135 a BauGB in ihrer jeweils gültigen Fassung.

7. „Kunstwerk 7000 Eichen“: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nicht von dem „Kunstwerk 7000 Eichen“ betroffen.

8. Bestehende Telekommunikationslinien der Telekom sind nicht zu überbauen und Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei zu halten, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.

9. Unvermeidbaren Gehölzentfernungen sind ausschließlich in dem Zeitraum vom 1.10. bis zum 28.02. durchzuführen.

10. Bei der Anlage von Fahrradabstellplätzen sind die „Hinweise zum Fahrradparken“, FGSV - Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2012 zu beachten. Diese ergänzen und vertiefen die „Empfehlungen für Radverkehrsanlagen“ (ERA), Ausgabe 2010 (FGSV 284) sowie die „Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs“ (EAR), Ausgabe 2005 (FGSV 283).

11. In der Altflächendatei des Landes Hessen ist auf dem Flurstück 27/3 eine Altfläche eingetragen, die Auswirkungen auf den Bebauungsplan hat. Im Rahmen der Bebauung des Flurstücks 27/3 ist das Regierungspräsidium Kassel, Dez 31.1 (Altlasten und Bodenschutz) in das Baugenehmigungsverfahren einzubinden.

12. Werden im Planungsgebiet Gebäude mit Brüstungshöhen über 8 m über dem Gelände erreichtet ist sicher zu stellen, dass je ein Fenster einer Nutzungseinheit über eine Feuerwehrdrehleiter zu erreichen ist (Feuerwehrzufahrt).
    Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäude gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Die Feuerwehrzufahrten müssen bis zu einer Höhe von 3,50 m von Bewuchs frei gehalten werden.
    Flächen für die Feuerwehr sind nach DIN14090 auszulegen. Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen sind so befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 16 t befahren werden können. Decken, die befahrbar sind, müssen den DIN 1055-3 (3:2006 Ziffer 6.4.4) entsprechen.

Bei der Begrünung und Bepflanzung des Grundstückes ist zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges zu gewährleisten, dass Stellflächen für Feuerwehrleitern (tragbare Leitern oder Feuerwehrdrehleiter) vor den entsprechenden Fenstern der Nutzungseinheiten dauerhaft frei von Bewuchs bleiben.
Es ist ausreichende Löschwasserversorgung (DVGW-Arbeitsblatt W 405), mindestens 96 m³ über 2 Stunden, über Hydranten im Abstand von nicht mehr als 100 m sicher zu stellen.
Einrichtungen für die Feuerwehr wie z.B. Hydranten und Einspeisevorrichtungen sind gemäß DVGW – Arbeitsblatt W 405 und W 331 auszuführen und ständig von Bewuchs frei zu halten.
Bei der Planung und dem Bau der Tiefgarage ist die Garagenverordnung GaV in der gültigen Fassung zugrunde zu legen.
Die Objekte sind zugangsseitig dauerhaft und gut sichtbar mit Hausnummern zu versehen.