

Stadt Kassel
Bebauungsplan Nr. V/46A „Ehemaliges KVG-Depot“, 1. Änderung

ENTWURF

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Stand: **02. März 2015**

NR.	FESTSETZUNGEN	ERMÄCHTIGUNG
A.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	§ 9 (1) Baugesetzbuch (BauGB)
1	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m.
1.1	<u>Sondergebiet (SO) 2</u> Im Sondergebiet (SO) 2 ist ein Lebensmittelmarkt mit maximal 1.200 m ² Verkaufsfläche sowie den zugehörigen Stellplätzen und notwendigen Nebenanlagen zulässig.	§ 11 (3) BauNVO
1.2	<u>Mischgebiet (MI)</u> 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 durch Betriebe genutzten Fläche einnimmt und wenn keine innenstadtrelevanten Sortimente gem. KEP-Zentren angeboten werden. Vergnügungsstätten, Sexshops als Unterart von Einzelhandelsbetrieben, Spielhallen, Sex-Kinos und Video-Peep-Shows sowie Bordelle und bordellartige Betriebe sind nicht zulässig.	§ 6 BauNVO und § 1 (5) und (9) BauNVO
2	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 (2) BauNVO
2.1	<u>Grundflächenzahl</u> Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist durch Einschrieb in den Plan festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen.	§ 19 BauNVO
2.2	<u>Geschossflächenzahl</u> Die zulässige Geschossflächenzahl ist durch Einschrieb in den Plan festgesetzt.	§ 20 BauNVO



- 2.3 Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO
 Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist durch Einschrieb in den Plan festgesetzt. Die festgesetzte maximale Höhe bezieht sich auf die Oberkante der höchsten Gebäudeteile. Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhe durch notwendige technische Bauteile oder Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind ausnahmsweise zulässig, wenn zwingende technische Gründe dies rechtfertigen und die Höhe der Aufbauten ein Gesamtmaß von 2 m nicht überschreitet.
- 2.4 Nebenanlagen §§ 12, 14 und 23 (5) BauNVO
 Stellplätze gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 3 **Brennstoffe** § 9 (1) Nr. 23 BauGB
 Die Verwendung fester fossiler Brennstoffe zum Betrieb von Heizanlagen ist nicht zulässig.

- 4 **Maßnahmen zum Schallschutz** § 9 (1) Nr. 24 BauGB
 Durch die Geräuschmissionen des öffentlichen Verkehrs auf der Holländischen Straße werden die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 im südwestlichen Plangebiet wesentlich überschritten. Die Festsetzungen stützen sich auf das Gutachten P08052 der GSA Limburg GmbH.
 Für die Auslegung der passiven Schallschutzmaßnahmen ist von folgenden Ausgangsdaten auszugehen:

Raum	Lärmpegelbereich	Erf. R'w,res (Wohnräume/Büros) in dB
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.

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

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

Die Grundrisse von Wohnungen in der ersten Baureihe sind derart zu gestalten, dass die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nicht auf der Südwest-Fassade angeordnet sind. Ist dies nicht möglich, sind schallgedämmte Lüftungssysteme vorzusehen, die einen Luftwechsel bei geschlossenem Fenster ermöglichen. Alternativ können Konstruktionen zugelassen werden, die bei teilgeöffneten Fenster einen Innenpegel von ≤ 30 dB (A) garantieren.

5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 20 u. 25 BauGB

5.1 Grundstücksfreiflächen

Mindestens 20 % der Grundstücksfläche sind als Vegetationsfläche anzulegen, mit Sträuchern (mind. 1 Strauch pro 5 m²) gem. Pflanzliste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5.2 Anpflanzen von Bäumen auf Grundstücken

Je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- oder großkroniger Laubbaum gem. Pflanzliste als Hochstamm, Mindestpflanzgröße Stammumfang 14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte sind als begrünte Vegetationsflächen mit mindestens 6 m² Fläche sowie einer Pflanzgrube mit durchwurzelungsfähigem Substrat von mindestens 12 m³ auszubilden und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Die Bäume dürfen in ihrer Kronenentwicklung nicht durch unsachgemäße Pflegeschnitte (Kappungen) begrenzt werden.

Vorhandene Bäume oder Bäume, die gem. Festsetzung 5.3 zu pflanzen sind, können angerechnet werden.

5.3 Anpflanzen von Bäumen gem. Stellplatzsatzung

Je angefangene 6 oberirdische Stellplätze ist mindestens ein mittel- oder großkroniger Laubbaum gem. Pflanzliste als Hochstamm, Mindestpflanzgröße Stammumfang 14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte sind als begrünte Vegetationsflächen mit mindestens 6 m² Fläche sowie einer Pflanzgrube mit durchwurzelungsfähigem Substrat von mindestens 12 m³ auszubilden und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Die Bäume dürfen in ihrer Kronenentwicklung nicht durch unsachgemäße Pflegeschnitte (Kappungen) begrenzt werden.

5.4 Dachbegrünung

Dachflächen sind extensiv zu begrünen, Mindestschichtaufbau 8 cm. Hier- von ausgenommen sind Dachflächen, die für Solaranlagen zur Strom- und Wärmegewinnung (z.B. Photovoltaikanlagen) genutzt werden.

5.5 Fassadenbegrünung

Fensterlose Fassadenflächen sind ab einer Größe von 50 m² mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen.

5.6 Stellplätze

Stellplätze sind so herzustellen, dass nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser versickern kann, sofern wasserwirtschaftliche oder geologische Belange nicht entgegenstehen. Alternativ können die Flächen auch in angrenzende Vegetationsflächen entwässert werden.



5.7 Pflanzliste

Bäume

Ahorn	Acer pseudoplatanus, A. platanoides, A. platanoides ‚Columnare‘
Amberbaum	Liquidambar styraciflua
Esche	Fraxinus excelsior, F. ornus, F. pennsylvanica ‚Summit‘
Eiche	Quercus robur Quercus robur ‚Fastigiata Koster‘
Französische Ahorn	Acer monspessulanum
Hainbuche	Carpinus betulus Carpinus betulus ‚Fastigiata‘
Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia
Robinie	Robinia pseudoacacia ‚Pyramidalis‘
Ulme	Ulmus lobel
Vogelkirsche	Prunus avium

Sträucher

Liguster	Ligustrum vulgare
Hartriegel	Cornus sanguinea
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hundsrose	Rosa canina
Weißdorn	Crataegus mongyna
Wildrose	Rosa ssp.

6 **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

§ 9 (1) Nr. 21 BauGB

Die in der Planzeichnung mit „G/F/L“ gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der nördlich und westlich angrenzenden Anlieger sowie einem Geh- und Fahrrecht (nur Fahrräder) zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

B. **BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

§ 9 (4) BauGB i. V. mit
§ 81 (1) Hessische Bauordnung (HBO)

7 **Anlagen für Außenwerbung (Werbeanlagen)**

Dauerhafte Anlagen für die Außenwerbung (Werbeanlagen) sind nur an der Stätte der Leistung und in Verbindung mit den Gebäuden zulässig. Die Anlagen sind in die Fassadengestaltung zu integrieren und haben sich in Größe, Form und Farbe dem Gebäude unterzuordnen. Videoboards, blinkende Anlagen und Wechselwerbeanlagen sowie Werbeanlagen an Bäumen, Böschungen, Vorbauten, Schornsteinen und anderen untergeordneten Bauteilen sind nicht zulässig.

Auf den Grundstücksfreiflächen können ausnahmsweise bis zu drei Werbeanlagen bis zu max. 9,0 m Höhe errichtet werden.

C. **HINWEISE**

Anlieferungsverkehr

Im gesamten Geltungsbereich ist Anlieferungsverkehr zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr nicht zulässig bzw. ist mittels Gutachten nachzuweisen, dass es zu keinen Störungen schutzbedürftiger Bebauung kommt. Entsprechende Regelungen sind im Rahmen der Baugenehmigung festzusetzen.



Stellplatzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung der Stadt Kassel zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.

„Kunstwerk 7000 Eichen“

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

Sichtdreiecke

Die gem. den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) erforderlichen Sichtfeldbereiche sind von Sichtbehinderungen wie Bebauung, Bewuchs, Werbetafeln u.ä. freizuhalten.

D. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Planzeichenverordnung (**PlanZV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 7 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154).

Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. November 2014 (BGBl. I S. 1724).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1740).

Hessische Bauordnung (**HBO**) in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I 2011 S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. I 2012 S. 622).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**HAGBNatSchG**) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I 2010 S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. Juni 2013 (GVBl. S. 458).

Hessische Gemeindeordnung (**HGO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 18. Juli 2014 (GVBl. I S. 178).

Hessisches Wassergesetz (**HWG**) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 62 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. S. 622).

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (**HVGG**) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 27. September 2012 (GVBl. S. 290).

Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (**Denkmalschutzgesetz**) in der Fassung vom 05. September 1986 (GVBl. I, S. 270), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 28. September 2014 (GVBl. S. 218).

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 in der Stadt Kassel (**Stellplatzsatzung**) in ihrer jeweils gültigen Fassung.



