



Festsetzungen nach Planzeichenverordnung

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)		Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
MI	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	Parkhaus	Zweckbestimmung Parkhaus
g	geschlossene Bauweise	max. 350 St	höchstens 350 Pkw-Stellplätze zulässig
0,4	GRZ, Grundflächenzahl		Einfahrt
1,0	GFZ, Geschosflächenzahl	Hinweise und nachrichtliche Übernahme	
	Baugrenze		Gemarkungsgrenze
III	Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß		Flurgrenze
OK 155,50 m ü. NN.	maximale Gebäudehöhe über NN.		Flurstücksgrenze
	Verkehrsfläche der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg	26/7	Flurstücksnummer
	private Grünfläche (§ 9 BauGB)		Gebäudebestand
	Zweckbestimmung Parkanlage		abzubrechende Gebäude
	Anpflanzung / Erhalt von Laubbäumen (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)		Höhenlinie
	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		Baum
			Böschung
			Stützmauer

Hinweise:
 Schallechnisches Gutachten:
 Mit dem Gutachten Nr. 07438/1 vom 12.03.2008 des Akustikbüros Göttingen, Bunsenstraße 9 c. 37073 Göttingen, Tel. 0551 / 5 48 58-0, wurde die zu erwartende zusätzliche Lärmimmissionsbelastung der angrenzenden Wohnbebauung durch den Neubau eines 4-geschossigen Parkhauses mit 350 Stellplätzen untersucht. Eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte ist nicht zu erwarten, wenn:
 - die Außenwände des Parkhauses gemäß Festlegung im Gutachten abschnittsweise schalldicht ausgeführt werden,
 - die Annahme von höchstens 5 Parkbewegungen in der lautesten Nachstunde eingehalten wird und
 - der Hotelssaal in der Regel nicht für öffentliche Späterveranstaltungen genutzt wird.

Altstandort:
 Einzelne Grundstücke in der Nachbarschaft des Plangebietes werden in der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie als Altstandorte geführt. Werden bei bodeneregreifenden Baumaßnahmen geruchliche Veränderungen des Erdreiches oder größere Bodenaufluffungen vorgefunden oder besteht aus anderen Gründen Verdacht auf Kontamination, ist die Untere Wasserbehörde der Stadt Kassel (Tel. 0561 / 787-6244) sofort zu informieren.

Bombenabwurfgebiet:
 Die Auswertung der beim Hessischen Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich der Geltungsbereich in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneregreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 4 Metern durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräumaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, gegebenenfalls nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneregreifende Maßnahmen stattfinden. Kontakt: Hessischer Kampfmittelräumdienst, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt

Heilquellenschutzgebiet:
 Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B2 - äußere Zone - des mit Verordnung vom 02.10.2006 (StAnz. 48/2006, S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle „TB Wilhelmshöhe“.

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

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

Fiedermassenschutz:
 Das Fiedermassenschutzgebiet für das Stadtgebiet Kassel (März 1996) hat Flugwege verschiedener gesetzlich geschützter Fiedermassensorten entlang des Schönfelder Baches festgelegt. Der Schönfelder Bach hat mit seinen begleitenden Gehölzbeständen eine herausragende Bedeutung für den Fiedermassenschutz in Kassel.

Abwassersatzung:
 Für die Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken gilt die Abwassersatzung der Stadt Kassel. Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung wird von der Unteren Wasserbehörde erteilt.

Städtebaulicher Vertrag:
 Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wird ein städtebaulicher Vertrag gemäß §11 BauGB zwischen der Stadt Kassel und dem Vorhabenträger abgeschlossen.

- Rechtsgrundlagen:**
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
 - BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert 22.04.1993 (BGBl. I S. 486)
 - Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert 12.12.2007 (BGBl. I S. 2873)
 - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert 23.10.2007 (BGBl. I S. 2470)
 - Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)
 - Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert 23.10.2007 (BGBl. I S. 2470)
 - Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) vom 04.12.2006 (GVBl. I S. 619)
 - Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 06.05.2005 (GVBl. I S. 305), zuletzt geändert 19.11.2007 (GVBl. I S. 732)
 - Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert 14.12.2006 (GVBl. 2006, S. 666 (669))
 - Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert 06.09.2007 (GVBl. I S. 484)
 - Stellplatzsatzung der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung
 - Baumschutzsatzung der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung

Festsetzungen durch Text

- Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 1 BauGB i. V. mit BauNVO)**
- 0 Allgemeines**
- 0.1 Der Bebauungsplan Nr. 1 / 29 der Stadt Kassel vom 01.01.1971 wird innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans geändert.
- 0.2 Der Bebauungsplan Nr. 1 / 29 der Stadt Kassel vom 01.01.1971 wird im Bereich der Flurstücke 39/26 und 82/5 Flur 52 Gemarkung Kassel aufgehoben.
- 1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 1 bis 15 BauNVO)**
- 1.1 Mischgebiet (§6 BauNVO)
 Im MI sind Tankstellen, Kfz-Waschanlagen und Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht zulässig. Andere Einzelhandelsbetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden.
- 1.2 Im MI sind die nach §6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Sexshops als Untertyp von Einzelhandelsbetrieben oder sonstigen Gewerbetrieben, Bordelle, bordellartige Betriebe, Wohnungsprostitution sowie Vergnügungstätten gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
- 1.3 Im MI Baufenster A sind Wohnungen außer für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig.
- 2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 16 bis 21a BauNVO)**
- 2.1 Soweit keine absolute Bezugshöhe angegeben ist, wird das gemittelte vorhandene Geländelevel an der Seite der Haupteinfahrt des jeweiligen Gebäudes oder Gebäudeteiles im Baufenster die Bezugshöhe.
- 2.2 Staffelfestsetzungen müssen, soweit nicht anders angegeben, mindestens um jeweils 1 m hinter die darunterliegende Außenwand zurückspringen.
- 2.3 Bei der Ermittlung der Geschosflächen bleiben die Garagengeschosse in der mit "Parkhaus" gekennzeichneten Fläche unberücksichtigt.
- 3 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
- 3.1 In der mit "Parkhaus" gekennzeichneten Fläche ist ein Parkhaus mit höchstens 350 Pkw-Stellplätzen zulässig.
- 3.2 Die Oberkante des Parkhauses darf 155,50 m ü. NN. nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind Parkhaus-Treppenhäuser mit einer Grundfläche von zusammen höchstens 50 m², deren Oberkante 157,00 m ü. NN. nicht überschreiten darf. Zur Gebäudehöhe zählen Brüstungs- und Außenwand-elemente des obersten nicht überdachten Parkgeschosses mit.
- 3.3 Pkw-Stellplätze sind in Gebäuden oberhalb des Erdgeschosses nicht zulässig. Davon ausgenommen ist das Parkhaus.
- 3.4 Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen und in der mit "St" gekennzeichneten Fläche sind je angefangene 6 Stellplätze zwischen diesen ein stadtklimafreier, orts- und landschaftstypischer Baum als Hochstamm, Mindestgröße Stammumfang 12-14 cm in eine unbefestigte Baumscheibe von mindestens 4 qm mit Schutzeinrichtung zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Vorrangig sind Bäume gemäß Artenliste zu verwenden. Im übrigen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Kassel.
- 3.5 Ebenerdige Stellplätze auf privaten Grundstücksflächen sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann z.B. in Form von breittuffigem Pflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, wassergebundenen Decken. Ergänzend kann die Entwässerung der Flächen in angrenzende Pflanzflächen erfolgen.
- 4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§§1a und 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 4.1 Die in der Planarstellung gekennzeichnete Fläche dient dem Erhalt und der Entwicklung des gemäß §31 HONatG geschützten Ufergehölzsaumes des Schönfelder Baches einschließlich des Baumbestandes sowie der Wiederherstellung des natürlichen Uferprofils.
- 5 Maßnahmen zur Minderung schädlicher Umwelteinflüsse (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB)**
- 5.1 Die Außenwände des Parkhauses müssen nach den Vorgaben des schallechnischen Gutachtens abschnittsweise schalldicht mit einem Schalldämmmaß von mindestens Rw = 25 dB ausgeführt werden. Dies gilt für die Südfassade auf 25 m Länge (Achsen 1-11) und die Ostfassade auf 16 m Länge (Achsen A-G), jeweils von der Südostecke des Parkhauses aus gemessen und bis zu einer Höhe von 2 m über der obersten Fahrbahn.

Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstehenden städtischen Kartenwerk. Zuständigkeit nach § 15 Abs. 2 Nr. 1 Hessisches Vermessungs- und Geoinformationsgesetz HVGG	Aufgestellt: Kassel, den Der Magistrat Stadtplanung und Bauaufsicht
Kassel, den Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Vermessungsbüro Buck	Stadtbaurät Baudirektor
Als Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuches am	Öffentlich auszulegen in der Zeit vom bis einschließlich
Kassel, den Die Stadtverordnetenversammlung	Kassel, den Der Magistrat
Stadtverordnetenvorsteherin	Stadtbaurät
Hat öffentlich auslegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 Baugesetzbuch vom bis einschließlich Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekanntgemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. vom	Als Satzung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 Baugesetzbuch am
Kassel, den Stadtplanung und Bauaufsicht	Kassel, den Die Stadtverordnetenversammlung
Der von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141) ortsüblich bekanntzumachen.	Der Satzungsbeschluss wurde bekanntgemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. vom Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden.
Kassel, den Der Magistrat	Kassel, den Der Magistrat
Oberrürgermeister	Stadtbaurät



STADT KASSEL

Bebauungsplan I / 29 1. Änderung "Parkhaus Raiffeisenstraße"

PLANUNGSSTUFE	MASSSTAB	DATUM
Entwurf	1 : 500	14.03.2008
GEZEICHNET	BLATTGRÖSSE	DATENSÜBRUNG
kk	780 x 841 mm	ArchCAD 7.0
PLANUNG	Köpping Architektur+Planung • 34125 Kassel Wallstraße 2 B • Tel. 0561 / 57 999-24 Fax -25 arch.koeping@online.de	
AUFTRAGGEBER	Stadt Kassel - Der Magistrat Stadtplanung und Bauaufsicht 34112 Kassel	

I / 29