

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/11 "Martini-Quartier"

Anlage 3

beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Textliche Festsetzungen

Entwurf

Stand: 8. März 2017

Kassel documenta Stadt



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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 i. V. m. § 1 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- der Versorgung des Gebiets dienende nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

In Anwendung von § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden ausnahmsweise im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 zulässig, sofern sie der Versorgung des Gebietes dienende Nachbarschaftsläden ohne Warenangebot des Massenbedarfs sind (z. B. Kiosk, Backshop, Brotladen o. ä.).

Nicht zulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Mischgebiet (MI) (§ 6 i. V. m. § 1 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
- Anlagen für die Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,
- Bordelle und bordellartige Betriebe.

In Anwendung von § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Mischgebiet mit Ausnahme der Sockel- oder Erdgeschosse der Mischgebiete MI 1 und MI 2 Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

1.3 Vertikale Gliederung der allgemeinen Wohngebiete und der Mischgebiete (§§ 4 und 6 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebiete WA 2, WA 4 und WA 5 sind in den zur Planstraße orientierten Gebäudeseiten im Erdgeschoss Wohnungen nur ausnahmsweise sowie Nebenanlagen und Stellplätze nicht zulässig.

In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind in den zur Planstraße orientierten Gebäudeseiten im Sockelgeschoss sowie im Erdgeschoss (Eingangsniveau der Planstraße) Wohnungen, Nebenanlagen und Stellplätze nicht zulässig.

Im Mischgebiet MI 3 sind im Erdgeschoss nur Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke sowie gastronomische Nutzungen (Café) und ergänzende Dienstleistungsnutzungen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Das zulässige Maß der überbaubaren Grundstücksfläche (GRZ) und die maximal zulässigen Geschossflächen (GFZ) sind gemäß Planeintrag festgesetzt.

In die gemäß Planeintrag festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) ist nur die Gebäudegrundfläche anzurechnen. Die festgesetzte GRZ darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ bis 0,8 überschritten werden, ausnahmsweise in den WA 2, WA 4 und WA 5 sowie in den MI auch bis 1,0.

In die gemäß Planeintrag festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) werden die Flächen von Sockelgeschossen, Tiefgaragen, Garagengeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände nicht auf die Geschossfläche angerechnet.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist gemäß Planzeichnung als maximale Gebäudehöhe (GH) und/oder maximale Wandhöhe (WH) als jeweilige Höhe in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN) festgesetzt.

Der Bezugspunkt für die festgesetzte Wandhöhe (WH) ist der obere Abschluss der Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut (Traufe/Traufkante) oder der obere Abschluss der Wand einschließlich Attika.

Der Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) ist der oberste Abschluss der Dachhaut des Gebäudes.

Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäude- und Wandhöhen dürfen durch Technikaufbauten sowie Brüstungen und Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m überschritten werden.

Ausnahmsweise kann in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen durch Technikaufbauten bis zu einer Höhe von maximal 3,0 m zugelassen werden, wenn der Abstand der technischen Aufbauten zum Dachrand des darunter liegenden Geschosses mindestens der Höhe der technischen Aufbauten aber nicht weniger als 1,5 m beträgt.

Die Grundfläche aller Technikaufbauten darf 25 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Von dieser Regelung sind Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung ausgenommen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäude- und Wandhöhen dürfen durch Treppenträume und Fahrstuhlschächte bis zu einer absoluten Höhe von maximal 4,0 m überschritten werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme von Treppenhäusern und Fahrstuhlschächten einschließlich der entsprechenden technischen Einrichtungen dienen.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO i. V. m. § 14 BauNVO)

3.1 Baugrenzen und Baulinien

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien gemäß Planzeichnung definiert. Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien durch auskragende Balkone und Loggien sind bis maximal 3,0 m zulässig, in den mit Gehrechten belasteten Flächen jedoch erst ab dem ersten Obergeschoss. Terrassen, Treppen und Rampen sind außerhalb der Baugrenzen und Baulinien zulässig.

Ein Rücksprung von den festgesetzten Baulinien ist im Erd- oder Sockelgeschoss um bis zu 2,0 m zulässig. Für die Gestaltung der Außenfassaden ist ein Vor- oder Zurücktreten von Fassadenelementen über die Baulinien und Baugrenzen von maximal 0,75 m zulässig.

3.2 **Nicht überbaubare Grundstücksfläche** (§ 23 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 14 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bauliche Anlagen und Gebäude aller Art unzulässig (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO). Ausgenommen hiervon sind:

- Anlagen und Bauteile, die Baugrenzen und Baulinien gemäß textlicher Festsetzung 3.1 überschreiten dürfen,
- Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen,
- Flächen für die Zweckbestimmungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB festgesetzt sind (siehe textliche Festsetzungen Nr. 5.1 und 5.2)

sowie außerhalb der gemäß Planzeichnung mit Geh- oder Fahrrechten festgesetzten Flächen:

- eingefriedete und eingegrünte Abfall- und Wertstoffcontainer-/ Mülltonnenstandplätze,
- Einfriedungen,
- Anlagen für Fahrradabstellanlagen,
- Zuwegungen und Zufahrten.

Anlagen zur Kleintierhaltung sind nicht zulässig.

4. **Bauweise** (§ 22 BauNVO)

Es gilt die gemäß Planeintrag offene, geschlossene oder abweichende Bauweise.

4.1 **Abweichende Bauweise**

Die Gebäude sind mit einseitiger Grenzbebauung zum Mischgebiet MI 2 hin zu errichten. Sofern das im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 vorhandene Gebäude erhalten wird, ist mindestens ein Zwischenbau mit Grenzbebauung zum Mischgebiet MI 2 hin im Erdgeschoss zu errichten.

4.2 **Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 4 und WA 5 sowie in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 ist eine Unterschreitung der gemäß Landesbauordnung vorgeschriebenen Abstandsflächen im Bereich der festgesetzten Baulinien zulässig, maximal jedoch bis 0,2 H.

Für das unter Denkmalschutz stehende Gebäude im Mischgebiet MI 3 ist eine Unterschreitung der gemäß Landesbauordnung vorgeschriebenen Abstandsflächen an der Nord- und Ostseite zulässig, maximal jedoch bis 0,2 H.

Im Bereich der Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist eine Unterschreitung der gemäß Landesbauordnung vorgeschriebenen Abstandsflächen an der Nordseite zulässig, maximal jedoch bis 0,2 H.

§ 6 Abs. 11 der Hessischen Bauordnung kommt zur Anwendung.

4.3 **Sockel-/Garagengeschosse**

In den überbaubaren Flächen sowie den Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Sockel-/Garagengeschoss der Allgemeinen Wohngebiete WA 2, WA 4 und WA 5 sowie der Mischgebiete MI 1 und MI 2 ist die Ausbildung eines ganz oder teilweise unter der Geländeoberfläche liegenden Sockelgeschosses, das vorwiegend zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs dient, unter Beachtung der maximal zulässigen Gebäudehöhe gemäß Planeintrag zulässig.

In den Sockelgeschossen sind innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen auch Hauptnutzungen allgemein zulässig.

Die Sockel-/Garagengeschosse dürfen ausnahmsweise auf einer Länge von bis zu 25 m als Grenzbebauung errichtet werden oder in einem Abstand von weniger als 3 m zur Grenze, sofern Belange der Belichtung und Belüftung sowie Brandschutz dem nicht entgegenstehen.

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

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

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt, nur in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den für Nebenanlagen in der Planzeichnung festgesetzten Flächen gemäß festgesetzter Zweckbestimmung zulässig.

Die maximale Höhe der Nebenanlagen mit den Zweckbestimmungen Na1 (Fahrradabstellanlagen), Na2 (z. B. Gartenhäuser, Schuppen, Kellerersatzräume; Stellplätze sind nicht zugelassen) und Na 4 (z.B. Gartenhäuser, Schuppen, Kellerersatzräume sowie ausnahmsweise Stellplätze) wird auf 3,00 m festgesetzt und beschreibt das Maß zwischen dem höchsten Punkt der Nebenanlage und der Oberkante des Fußbodens der Nebenanlage. In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 und in den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 5 ist die Errichtung von Nebenanlagen oberhalb der Sockel-/Garagengeschosse innerhalb der gemäß Planzeichnung festgesetzten Flächen mit der Zweckbestimmung Na2 zulässig.

In der Nebenanlage Na3 im allgemeinen Wohngebiet WA 5 sind dem Quartiers- oder Gemeinschaftsleben dienende, das Wohnen nicht störenden Nebennutzungen wie kleingewerbliche, handwerkliche, kunsthandwerkliche Atelier- oder Werkstattnutzung sowie Gemeinschafts-, Ausstellungs-, Übungs-, Mehrzweck-, Lager- und Abstellräume zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 6 ist je Baugrundstück eine Nebenanlage gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO auf den straßenabgewandten Seiten ausnahmsweise auch in den in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern ihre Grundfläche 25 qm und ihre maximale Höhe 3,0 m als Abstand zwischen dem höchsten Punkt der Nebenanlage und dem natürlichen Gelände nicht überschreitet.

5.2 Stellplätze und Garagengeschosse (§ 12 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Stellplätze, Car-Sharing-Stellplätze, Garagen/Garagengeschosse und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sowie innerhalb der Flächen für die eine Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und/oder 22 BauGB festgesetzt ist.

In der Planstraße sind Stellplätze im öffentlichen Straßenraum als „Car-Sharing-Stellplätze (CS)“ gekennzeichnet. Die Festsetzung dient zum Abstellen von Kraftfahrzeugen für Car-Sharing-Unternehmen oder Car-Sharing-Vereine, die eine standortbasierte Car-Sharing-Nutzung anbieten und hier ihre Fahrzeuge zur Verfügung stellen.

5.3 Anzahl und Nachweis notwendiger Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 44 HBO)

In Abweichung von der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel gilt im Plangebiet für die nachfolgend aufgeführten Nutzungsarten folgende Zahl der notwendig herzustellenden Stellplätze und Abstellplätze:

- Mehrfamilienhäuser: je Wohnung 0,75 Stellplätze, wenn der Nachweis erbracht wird, dass je Wohnung 2,5 Fahrradabstellplätze errichtet und vorgehalten werden,
- Studentisches Wohnen: je 2 Kleinwohnungen /Appartements oder Wohnplätze 1 Stellplatz. Für die herzustellenden Stellplätze können alternativ Car-Sharing-Stellplätze nachgewiesen werden (je 1 Car-Sharing-Platz = 5 Stellplätze). Zusätzlich ist je Kleinwohnung/Appartement oder Wohnplatz mindestens 1 Fahrradabstellplatz zu errichten und vorzuhalten
- Gebäude mit Büro- und Verwaltungsräumen sowie Arztpraxen: je 70 m² Nutzfläche 1 Stellplatz, wenn der Nachweis erbracht wird, dass je 35 m² Nutzfläche 1 Fahrradabstellplatz errichtet und vorgehalten wird.

Sofern Tatsachen vorliegen, aufgrund derer der Bedarf an notwendigen Stellplätze weitaus geringer ist als der nach oben festgesetzten Nachweisen oder nach Stellplatzsatzung rechnerisch ermittelte Bedarf (z. B. bei Wohnformen für Personengruppen mit besonderen Bedarfen, betreutem Wohnen o. ä.), kann auf Nachweis des tatsächlichen Stellplatzbedarfs im Einzelfall von den Vorgaben der Stellplatzverpflichtung abgewichen werden.

6. Flächen für die Oberflächenwasserbeseitigung und die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Flächen für Zufahrten und Stellplätze

Private Zufahrten und PKW-Stellplätze mit Ausnahme der Zufahrtsrampen für Garagengeschosse sind mit versickerungsgünstigen Belägen (z. B. großfugiges Pflaster (Fugen > 3 cm, Versickerungsanteil ca. 30%), Rasengittersteine, Schotterrasen) und entsprechenden wasser- und luftdurchlässigem Unterbau zu gestalten, sofern die örtlichen Bodenverhältnisse dies zulassen und eine Beeinträchtigung der im Plangebiet vorhandenen historischen Kelleranlagen ausgeschlossen werden kann.

6.2 Zisternen

Das Sammeln des anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen ist zulässig, der Überlauf ist an das Entwässerungsnetz anzuschließen.

7. Grünfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

7.1 Baumpflanzungen und zu erhaltende Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Die in der Planzeichnung als zu erhaltend dargestellten vorhandenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mit einer Gehölzqualität von mind. StU 18/20, 3xv zu ersetzen.

Die in der Planzeichnung als zu pflanzend festgesetzten Bäume sind unter Wahrung der verkehrlichen und erschließungstechnischen Anforderungen und sofern die örtlichen Bodenverhältnisse dies zulassen als standortgerechte Laubbäume in 6 m² große unversiegelte Pflanzflächen mit mindestens 12 m³ Wurzelraum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Der Stammumfang soll bei mittelkronigen Bäumen mind. 12-14 cm, bei großkronigen Bäumen 16-18 cm und bei Straßenbäumen mind. 18-20 cm betragen. Obstbäume auf Privatgrundstücken dürfen einen geringeren Stammumfang haben.

7.2 Baumstandorte

Eine Verschiebung der im Plan verzeichneten Baumstandorte ist unter Einhaltung der festgesetzten Gesamtzahl im räumlichen Zusammenhang zulässig.

7.3 Dachbegrünung

Flachdächer oder flach geneigte Dächer (oberster Abschluss des Gebäudes) bis max. 15 Grad Dachneigung sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen auf mindestens 50 % ihrer Fläche mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke des Dachbegrünungssubstrats muss im Mittel 8 cm betragen und der FLL-Richtlinie, Ausgabe 2008 entsprechen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind.

Die Dächer von Nebenanlagen bis zu einer Größe von 10 m² sind hiervon ausgenommen. Die Funktion der Dachbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten. Flächen für notwendige Dachaufbauten, Belichtungselemente u.ä. sind von der Begrünung ausgenommen.

7.4 Tiefgaragen-/Garagenbegrünung

Auf Tiefgaragendecken und den Decken von Gebäudeteilen, die der Unterbringung des ruhenden Verkehrs dienen ist – soweit sie nicht durch Gebäude, Terrassen, Spiel-, Freizeit-, Erholungs oder Verkehrsflächen überbaut werden – eine Vegetationsfläche bestehend aus einer im Mittel mindestens 40 cm starken Bodensubstratschicht zuzüglich einer Drainschicht fachgerecht aufzubauen und mit einer standortgerechten Vegetation unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen zu begrünen sowie mit mindestens einem kleinkronigen Laubbaum zu bepflanzen. Im Bereich der Baumanpflanzung beträgt die Höhe der Bodensubstratschicht mindestens 80 bis 100 cm und das durchwurzelbare Substratvolumen mindestens 10 m³ pro Baumstandort. Die Bodensubstratschicht

muss der FLL-Richtlinie, Ausgabe 2008 entsprechen und die Funktion der Dachbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten.
Flächen für notwendige Dachaufbauten, Belichtungselemente u.ä. sind von der Begrünung ausgenommen.

7.5 Fassadenbegrünung

Fassadenbereiche mit einer zusammenhängenden geschlossenen Außenfassade, ohne Türen- und Fensteröffnungen, von mindestens 50 m² sind flächenhaft mit einer geeigneten Bepflanzung dauerhaft zu begrünen. Bei der Verwendung von Schlingpflanzen sind Rankhilfen anzubringen. Die Begrünung ist bei Ausfall zu ersetzen.

7.6 Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen

Die nicht befestigten und nicht überbauten Grundstücksflächen der allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete (Vorgärten, Gartenbereiche) sind dauerhaft mit bodendeckenden Pflanzen, mindestens jedoch durch Ansaat von Rasen zu begrünen. Mindestens 20 % dieser dauerhaft zu begrünenden Flächen sind mit Sträuchern oder Laubhecken aus heimischen Gehölzen zu bepflanzen (Pflanzqualität mind. 2 x v mB, Höhe mind. 100-150 cm).

8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 1a BauGB)

Bei Neuerrichtung von Gebäuden (außer Nebenanlagen) sind pro Gebäude mindestens eine Nisthilfe für gebäudebrütende Vogelarten und eine Nisthilfe für gebäudebewohnende Fledermäuse in die Fassade oder den Dachraum einzubauen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr. 23 u. 24 BauGB)

9.1 Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte Luft verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen und in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen (§ 1 Abs. 7 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 23 a u. b BauGB)

9.1.1 Verbot luftverunreinigender Stoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB)

Im Gebiet des Bebauungsplanes ist die Verwendung von festen, flüssigen oder gasförmigen fossilen Brennstoffen sowie die Verbrennung von Stückholz und Holzprodukten zum Zwecke der Heizung nicht zulässig.

9.1.2 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

a) Für die Wärmeversorgung des Gebietes ist ein Nahwärmenetz vorgesehen, Bei der Errichtung von Gebäuden ist die bauliche Voraussetzung für den Anschluss an das zur Wärmeversorgung des Gebietes vorgesehene Nahwärmenetz in Form einer Übergabestation zu schaffen. Dies betrifft Flächen zur Leitungsführung auf dem Grundstück, Leitungsstränge, Schächte im Gebäude. Die Flächen des Allgemeinen Wohngebietes WA 6 sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

b) Auf den Bau der unter a) aufgeführten Übergabestation kann verzichtet werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass das Gebäude zu jeder Zeit nach Nutzungsbeginn unmittelbar und ausschließlich mit erneuerbaren Energien im Sinne von § 2 Abs. 1 Erneuerbare Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG vom

7. August 2008 (BGBl. I S. 1658), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist, mit Wärme versorgt werden kann.

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

9.2.1 Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in Verbindung mit § 14 (1) BauNVO)

Die Aufstellung von Luft-Wärmepumpen ist im Gebiet des Bebauungsplanes nur innerhalb von Gebäuden zulässig.

9.2.2 Lärmpegelbereiche, passive Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gemäß Stellungnahme des Umweltamtes der Stadt Kassel (Stand März 2017) durch Geräusche von öffentlichen Verkehrsflächen vorbelastet.

Dem Plangebiet werden gemäß dieser Stellungnahme Lärmpegelbereiche zugeordnet. Die Lärmpegelbereiche II und III sind im Bebauungsplan eingetragen und bezeichnet, alle außerhalb dieser Lärmpegelbereiche liegenden Flächen im Geltungsbereich sind dem Lärmpegelbereich I zugeordnet. An Gebäudefronten werden Mindestanforderungen an den passiven Schallschutz entsprechend der zugeordneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau") festgesetzt, die bei Neu-, Um- und Anbauten einzuhalten sind.

An den im Lärmpegelbereich III liegenden Außenfassaden sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume (ausgenommen Küchen, Bäder und Hausarbeitsräume) und Büroräume durch baulichen Schallschutz gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ gegen Verkehrslärmeinwirkung zu schützen. Die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dach etc.) müssen folgende resultierende Luftschalldämm-Maße nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) einhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB):

$R'_{w,ges}$ des Außenbauteils für Wohnungen:	mindestens 35 dB
$R'_{w,ges}$ des Außenbauteils für Büroräume:	mindestens 30 dB.

Die Werte gelten für die Kombination aller in der Fassade befindlichen Elemente. Ebenso für die obersten Geschossdecken bzw. Dächer.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes S_S zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2:2016-07, Gleichung 33 mit dem Korrekturfaktor K_{AL} zu korrigieren.

Im Lärmpegelbereich III sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für verbleibende Wohn- und Schlafräume auf der lärmzugewandten Gebäudeseite ist eine fensterunabhängige Lüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die den erforderlichen Luftaustausch gemäß DIN 1946-6 gewährleistet und deren Schalldämmmaß den Anforderungen der DIN 4109 entspricht.

Die Zuordnung zum anzuwendenden Lärmpegelbereich III ergibt sich aus der Darstellung in der Planzeichnung, maßgebend ist jedoch die oben genannte schalltechnische Beurteilung des Umweltamtes.

Für die Neubebauung im Plangebiet ist im Rahmen der Baugenehmigung der Nachweis zu erbringen, dass die Lärmauswirkungen der geplanten Sammelgaragen- und Tiefgaragenzufahrten und -öffnungen die Orientierungswerte der DIN 18005 einhalten. Gegebenenfalls sind geeignete Schallminderungsmaßnahmen vorzusehen wie die Ausführung von Wänden mit innenseitiger schallabsorbierender Verkleidung, dämpfende Einlagen für Entwässerungsrinnen u.ä., um verstärkte Schallemissionen zu vermeiden.

9.2.3 Bemessung des baulichen Schallschutzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Bemessung des baulichen Schallschutzes kann im Einzelfall von den festgesetzten Maßnahmen zum Lärmschutz abweichen, wenn nachgewiesen wird, dass die Schalldämmmaße wegen der baulichen Verhältnisse oder wegen einer Veränderung der Immissionssituation unterschritten werden können.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 81 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

§ 1 Dachgestaltung

Im Plangebiet, mit Ausnahme des Allgemeinen Wohngebiets WA 6 und des Mischgebiets MI 3, sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis maximal 15° zulässig.

§ 2 Einfriedungen

Einfriedungen der nicht überbauten Baugrundstücksflächen entlang der Planstraße sind nicht zulässig.

Entlang der gemäß Planzeichnung festgesetzten Straßenbegrenzungslinie von Emmerichstraße, Hardenbergstraße, Kölnischer Straße und Uhlandstraße sind Einfriedungen der nicht überbauten Baugrundstücksflächen nur als Stabgitterzäune mit mindestens 90 % Öffnungsanteil und/oder als lebende Hecken mit einer Gesamthöhe von maximal 1,20 m bezogen auf die Geländeoberkante der privaten Grundstücksfläche zulässig.

Zäune sind mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm herzustellen.

§ 3 Standplätze und Abstellflächen

Auf den straßenzugewandten Grundstücksflächen (Vorgartenflächen) sind Standplätze und Abstellflächen von Fahrrädern durch Holzbekleidungen, Stabgitterzäune in Kombination mit Rankpflanzen oder durch lebende Hecken dreiseitig und insbesondere zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin blickhemmend einzugrünen. Standplätze von Müll- und Wertstoffsammelbehältern sind auf den Grundstücken möglichst baulich zu integrieren, unterirdisch anzuordnen oder so zu platzieren, dass sie von der öffentlichen Fläche aus nicht sichtbar bzw. zur öffentlichen Fläche hin mit einer Heckenpflanzung eingefasst sind.

§ 4 Höhenlage der Grundstücke

Für die straßenzugewandten nicht überbauten Flächen (Vorgartenflächen) werden folgende Höhenfestsetzungen getroffen: Diese Grundstücksflächen sind niveaugleich an die angrenzenden Verkehrsflächen anzuschließen, Auffüllungen und Abtragungen des Geländes von mehr als 0,7 m Höhe bzw. Tiefe, bezogen auf das Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht zulässig.

§ 5 Gestaltung von Nebenanlagen

Für zusammenhängende / aneinander gebaute Carport- / Garagen- und Nebenanlagen (Gebäude) ist nur eine einheitliche Gestaltung in Baustoff und Farbe, Dachform und Dacheindeckung zulässig.

Hinweise

1. Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich ein nach Hessischen Denkmalschutzgesetz geschütztes Einzelbaudenkmal (Sudhaus). Dieses ist zeichnerisch gekennzeichnet. Bei geplanten Maßnahmen an Einzelkulturdenkmälern oder im direkten Umfeld ist vorab die Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Bodenfunde sind gem. § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie und Paläontologie, Marburg oder an die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Kassel zu richten.

2. **Niederschlags- / Oberflächenwasser § 37 HWG**

Die Entwässerung (Niederschlags- / Oberflächenwasser) des Gebietes erfolgt über das vorhandene bzw. geplante Entwässerungssystem. Es wird gem. § 37 (4) HWG darauf verwiesen, dass Niederschlags- / Oberflächenwasser dort als Brauchwasser und zur Gartenbewässerung verwertet werden soll, wo es anfällt. Gesundheitliche oder wasserwirtschaftliche Belange dürfen dem nicht entgegenstehen. Die Anlage von Zisternen ist zulässig.

3. **Reduzierung des Oberflächenwasser-Abflusses**

Es wird empfohlen, beim Einbau von Zisternen zweistufige Modelle zu verwenden, da sie neben dem Nutzvolumen auch ein Retentionsvolumen aufweisen und zur Regenrückhaltung beitragen können.

4. **Kampfmittel**

Das Plangebiet befindet sich im Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 m durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/-in, Interessenten/ -in oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/ -in, Investor/-in) zu tragen.

Die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen sind zu beachten.

5. **Altablagerungen**

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altablagerungen vorhanden. Ergeben sich bei bodeneingreifenden Maßnahmen Hinweise auf eine schädliche Bodenveränderung oder sonstige Anzeichen, die einen Altlastenverdacht begründen können, ist das Regierungspräsidium Kassel unverzüglich zu informieren.

6. **Abstandsflächen / Abstände (§ 6 Abs. 3 Nr. 3 HBO)**

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 6 HBO Außenwand- und Dachdämmungen, die dem Wärmeschutz und der Energieeinsparung dienen und über Bauteilanforderungen der Energieeinsparverordnung in der jeweils gültigen Fassung nicht hinausgehen, bei bestehenden Gebäuden in die Tiefe der Abstandsflächen hineinragen dürfen.

7. **Brandschutz**

1. Werden im Planungsgebiet Gebäude mit Brüstungshöhen über 8 m über dem Gelände errichtet, ist sicher zu stellen, dass je ein Fenster einer Nutzungseinheit über eine Feuerwehdrehleiter zu erreichen ist (Feuerwehzufahrt).

2. 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 Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Die Feuerwehzufahrten müssen bis zu einer Höhe von 3,50 m von Bewuchs frei gehalten werden.

8. **Bäume**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel in der jeweiligen Fassung.

9. Stellplätze

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt im Übrigen die Stellplatzsatzung der Stadt Kassel in der jeweiligen gültigen Fassung.

10. Versickerung

Für die Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken gilt die Abwassersatzung der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung. Für die Versickerung ist die Erlaubnis der Wasserbehörde erforderlich.

11. Historische Gewölbekeller

Das Gebäude der ehemaligen Brauerei ist großflächig mit Kellerbauwerken unterbaut. (siehe Begründung)

12. Kunstwerk "7000 Eichen"

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