

1 Festsetzungen nach Bauplanungsrecht

1.1 Art der baulichen Nutzung

gemäß §9 Absatz 1 Nr.1 BauGB i.V.m. §7 BauNVO

Die Art der baulichen Nutzung wird als Mischgebiet i. S. von § 7 BauNVO festgesetzt. Das Gebiet dient der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind die nachfolgend genannten Nutzungen:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Schank- und Speisewirtschaften,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Nicht zulässig sind i.V.m. §1 (9) BauNVO aus Gründen des Schutzes der angrenzenden Wohnnutzung und dem Schutz und Erhalt des angrenzenden Wohngebietes:

1. Einzelhandelsbetriebe
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
3. Gartenbaubetriebe
4. Tankstellen
5. Vergnügungsstätten

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Grundflächenzahl

gemäß §9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung definiert sich über die gemäß §17 Abs. 1 BauNVO maximal zulässige GRZ, die überbaubare Grundstücksfläche mit den Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO und die Höhe der baulichen Anlagen.

Als Grundflächenzahl für das Mischgebiet wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt.

Diese Grundflächenzahl begrenzt den auf dem Baugrundstück zulässigen Gebäudeanteil. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche gilt § 19 Abs. (4) Satz 1. Es sind

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen

gemäß §9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird mit 153 m NHN festgelegt.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf durch notwendige, technische Aufbauten um maximal 3 m auf höchstens 10 % der Dachflächen überschritten werden. Dabei müssen die technischen Aufbauten einen Mindestabstand von 3 m zur jeweils nächsten Gebäudekante einhalten.

1.3 Bauweise

gemäß §9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

gemäß §9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche wird zeichnerisch durch Baugrenzen bestimmt. Der Abstand zwischen Baufläche des Mischgebietes und der Baugrenze beträgt allseits fünf Meter. Die so entstehende Vorgartenzone ist von Stellplätzen und Nebenanlagen freizuhalten.

Zufahrten und Zuwegungen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.5 Flächen für Nebenanlagen

gemäß §9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Kassel in der zum Bauantrag gültigen Form.

1.6 Immissionsschutz

gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 23 BauGB und §81 Abs. 2 HBO

1) Durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen ist sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird.

Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten (z.B. Loggien bzw. Wintergärten), muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen unterschritten werden.

Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

2) Für einen Außenbereich einer Wohnung ist durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten und durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird. Es sind durchgesteckte Wohnungen zu errichten, damit zumindest ein Außenwohnraum auf der lärmabgewandten Seite vorhanden ist.

3) Gewerblich genutzte Aufenthaltsräume - hier insbesondere die Pausen- und Ruheräume - sind durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung an den vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Schallschutz an Aussentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden.

1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB

1.7.1 Befestigung der Stellplätze

Stellplätze, die nicht überbaut sind, sind mit geeignetem luft- und wasserdurchlässigen Belag (z.B. Drainfugenpflaster) zu befestigen, soweit nicht zum Schutz des Grundwassers andere Ausführungsarten erforderlich sind.

1.7.2 Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 10°, ab einer Größe von 10 m², sind zu mind. einem Drittel extensiv zu begrünen. Der Schichtaufbau muss eine Mindeststärke von 8 cm aufweisen.

1.7.3 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB

Für je 400m² angefangene Grundstücksfläche ist ein Baum der Artenliste Nr. 1 zu pflanzen. Die Anpflanzung von Bäumen dient der Gestaltung der Freiflächen und der Verbesserung des Kleinklimas.

2 Festsetzungen nach Landesrecht

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Hessische Bauordnung (HBO)

2.1 Einfriedungen

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs 1 Nr. 3 HBO

Die Höhe von Einfriedungen wird auf max. 2 m begrenzt. Damit kann dem Sichtschutz und dem Sicherheitsanspruch Rechnung getragen werden. Zulässig sind Laubgehölzhecken oder Zäune aus durchbrochenen Materialien.

2.2 Standplätze von Abfallbehältern

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs 1 Nr. 3 HBO

Standplätze von Abfallbehältern sind so einzufrieden, dass sie von den Straßenverkehrsflächen aus nicht einsehbar sind. Als Sichtschutz sind Hecken- oder Strauchbepflanzungen, Mauern sowie Holz- oder Metallelemente zulässig.

Hinweis: Empfohlen wird die Integration von Abfallplätzen in die Gebäude.

2.3 Werbeanlagen

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs 1 Nr. 7 HBO

Werbeanlagen als eigene bauliche Anlagen sind außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

Werbeanlagen als Nebenanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, d.h. auf eigenem Grundstück und dort nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Ausnahmsweise kann eine Sammelwerbeanlage für alle im Plangebiet ansässigen Gewerbetreibenden im Einfahrtsbereich der Ellenbacher Straße auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Die Gesamtfläche der Werbeanlage darf 2 m² nicht überschreiten.

Zur Vermeidung von jedweder Fernwirkung über das Gebiet hinaus, ist die Anordnung von Werbeanlagen in Überdachmontage unzulässig.

Werbeanlagen sind nur dann zulässig, wenn sie in ihrer Höhe, der Größe der Werbefläche, der Art der Werbung, der Beleuchtung, etc. nicht dazu geeignet sind, negative Auswirkungen (wie z.B. Ablenkung, Blendwirkung, etc.) auf den fließenden Verkehr zu nehmen.

Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung und in baulicher Einheit mit dem jeweiligen Hauptbaukörper errichtet werden.

Es ist nur 1 Werbeanlage pro Gebäude zulässig.

Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind nicht zulässig.

Werbepylone sind unzulässig.

3 Nachrichtliche Übernahmen

gemäß § 23 Abs. 1 Hessische Straßengesetz (HStrG)

Die Bauverbotszone nach § 23 Abs. 1 Hessische Straßengesetz (HStrG) entlang der Dresdener Straße beträgt 15 m. Die Bauverbotszone ist im Plan nachrichtlich übernommen.

Das Plangebiet ragt nicht in die Bauverbotszone hinein.

4 Hinweise

4.1 Oberbodenschutz

Der in den Planungsgebieten anfallende Oberboden ist bei Bautätigkeiten entsprechend DIN 18915 zu sichern.

4.2 Versickern von Regenwasser

Das Versickern des Regenwassers bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die zuständige Behörde. Im Erlaubnisverfahren sind Berechnungen nach dem Arbeitsblatt A 138 und dem Merkblatt M 153 anzustellen. Eine gezielte Versickerung (z.B. mittels Rigolen oder Schacht) ist nur dort zulässig, wo keine Bodenverunreinigungen vorliegen (LAGA-Klasse Z0).

Die erforderlichen Maßnahmen und Gutachten zur Regenwasserbewirtschaftung sind im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens zu erbringen.

4.3 Bodenfunde

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.

4.4 Kampfmittel

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet.

4.5 Gesamtkunstwerk 7.000 Eichen

Die Alleebäume entlang der Dresdener Straße sind Teil des Gesamtkunstwerkes '7.000 Eichen' von J. Beuys und sind gemäß §2 HDSchG geschützt.

4.6 Nutzung von Niederschlagswasser

Für alle Grundstücke wird die Nutzung von gesammeltem Niederschlagswasser für Toilette, Waschmaschine und Gartenbewässerung empfohlen. Bei der Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser bzw. bei der Anlage hierfür notwendiger Installationen sind u.a. die aktuell gültige Trinkwasserverordnung, die DIN 1999 Teil 1 - 3 und DIN 1988 Teil 4 zu beachten.

4.7 Nutzung von Solarenergie

Für alle Grundstücke wird die Nutzung von Solarenergie durch Solarwärme- oder Photovoltaikanlagen empfohlen.

4.8 Vorschlagliste 1 - Einheimische und standortgerechte Bäume

Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>
Süß-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Birnbaum	<i>Pyrus communis</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Feld-Ulme	<i>Ulmus carpiniifolia</i>

Qualitäts- und Größenbindung min.: Hochstamm 3 x v. StU 14/16 cm

4.9 Vorschlagliste 2 - Einheimische und standortgerechte Gehölze

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crateagus spec.</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Süß-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Lederblättrige Rose	<i>Rosa caesia</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Heckenrose	<i>Rosa corymbifera</i>
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Gewönl. Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

Qualitäts- und Größenbindung min.: 3 x v. 100/125 cm.

