

**Stadt Kassel**  
**Bebauungsplan Nr. VII/42 „Salzmann-Areal“**

Hinweis: Im Text sind alle Änderungen und Ergänzungen, welche nach der 1. Offenlage im Jahr 2015 als Anregungen eingebracht wurden, rot dargestellt!

ENTWURF

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Stand: **07.11.2019**

NR.	FESTSETZUNGEN	ERMÄCHTIGUNG
<b>A.</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	§ 9 (1) Baugesetzbuch (BauGB)
<b>1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	
1.1	<u>Mischgebiete</u>	§ 6 BauNVO i.V. mit
1.1.1	In den Mischgebieten MI 1, MI 3, MI 4 und MI 5 sind die folgenden gem. § 6 (2) BauNVO zulässigen bzw. gem. § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen <u>nicht</u> zulässig: <ul style="list-style-type: none"><li>– Einzelhandelsbetriebe,</li><li>– Gartenbaubetriebe,</li><li>– Tankstellen,</li><li>– Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution sowie</li><li>– Vergnügungsstätten.</li></ul>	§ 1 (5), (6) und (9) BauNVO
1.1.2	Im MI 1 – Teilbereich A sind Wohnungen nur im Dach- und Galeriegeschoss zulässig.	§ 1 (7) und (8) BauNVO
1.1.3	Im MI 2 ist in den unteren Ebenen ausschließlich eine Nutzung als Parkhaus zulässig, in der obersten Ebene auch vollständig oder teilweise eine Anlage für sportliche Zwecke (Fitnessstudio).	§ 1 (7) und (8) BauNVO
1.2	<u>Allgemeines Wohngebiete</u> In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind die folgenden gem. § 4 (2) BauNVO zulässigen bzw. gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen <u>nicht</u> zulässig: <ul style="list-style-type: none"><li>– Einzelhandelsbetriebe</li><li>– Gartenbaubetriebe sowie</li><li>– Tankstellen.</li></ul>	§ 4 BauNVO i.V. mit § 1 (6) und (9) BauNVO
1.3	<u>Bedingtes Baurecht</u> Im MI 1 – Teilbereich B und im WA 1 ist eine Wohnnutzung erst zulässig, wenn die neu zu errichtende, abschirmende Bebauung im MI 2 den erforderlichen Schallschutz bietet. Der erforderliche Schallschutz ist durch ein Schallschutzgutachten nachzuweisen.	§ 9 (2) Nr. 2 BauGB

- |          |  |  |
|----------|--|--|
| <b>2</b> | <b>Maß der baulichen Nutzung</b>   | § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. mit<br>§ 16 (2) BauNVO |
| 2.1      | <u>Grundflächenzahl</u><br>Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist durch Einschrieb in den Plan festgesetzt.  | § 19 BauNVO                                      |
| 2.2      | <u>Geschossflächenzahl</u><br>Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist durch Einschrieb in den Plan festgesetzt.  | § 20 BauNVO                                      |
| 2.3      | <u>Höhe der baulichen Anlagen</u><br>Die Mindest-Gebäudehöhe sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe ist durch Einschrieb in den Plan festgesetzt.<br><br>Die Mindest-Gebäudehöhe bezieht sich auf den oberen Abschluss der Außenwände. Eine Unterschreitung der festgesetzten Mindest-Gebäudehöhe ist nicht zulässig.<br><br>Die festgesetzte maximale Höhe bezieht sich auf die Oberkante der höchsten Gebäudeteile. Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhe durch notwendige technische Bauteile und Dachaufgänge ist ausnahmsweise auf maximal 20 % der Dachfläche zulässig, wenn die Höhe der Aufbauten ein Gesamtmaß von 2,50 m nicht überschreitet und die Bauteile mindestens 3 m von der Fassade zurücktreten. | § 18 BauNVO                                      |
| <b>3</b> | <b>Anordnung der Gebäude</b>   | § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. mit                     |
| 3.1      | <u>geschlossene Bauweise</u><br>Im Bereich des MI 5 ist ausschließlich die Errichtung von Ketten- oder Reihenhäuser ohne seitlichen Grenzabstand zulässig.   | § 22 (4) BauNVO                                  |
| 3.2      | <u>Baulinien und Baugrenzen</u>  | § 23 (2) und (3) BauNVO                          |
| 3.2.1    | Ein Überschreiten der festgesetzten Baulinien durch Balkone und Terrassen um bis zu 3,0 m ist zulässig, wenn sie nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen. Hiervon ausgenommen ist das Baufeld MI 1 – Teilbereich A.   |  |
| 3.2.2    | Ein Überschreiten der festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Balkone und Terrassen um bis zu 1,5 m ist zulässig wenn sie nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen.   |  |

- 4.1 Im Geltungsbereich sind bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten auf Grund der Lärmimmissionen, für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.

Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gem. Ziffer 7 der DIN 4109-1, Januar 2018 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen, erfüllt werden (zur Einsehbarkeit siehe Ziff. 4 Hinweise).

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach Gleichung [61, Ziffer 7.1 der DIN 4109-1 vom Januar 2018.

Die Lärmpegelbereiche nach Tabelle 7 der DIN 4109-1:

Bereich der Mischgebiete MI 1, MI 2, MI 3, MI4, MIS und MI 6 Lärmpegelbereich III, mit Ausnahme der ~~in der mit Ausnahme der~~ in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche mit Lärmpegelbereich IV an der Sandershäuser Straße sowie der Agathofstraße.

Bereich der allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3

Lärmpegelbereich II

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w, ges}$  sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes  $S_s$  zur Grundfläche des Raumes  $S_G$  nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung [32] mit dem Korrekturwert  $K_{AL}$  nach Gleichung [33] zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018- 01, Punkt 4.4.1.

Bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile ist die Schalldämmung der ggf. vorhandenen Belüftungseinrichtungen im Betriebszustand zu berücksichtigen.

Die Bauschalldämm-Maße gelten für den am Bau einzuhaltenden Wert (nicht Laborwert).

- 4.2 In den in der Planzeichnung durch Schraffur gekennzeichneten Bereichen entlang der Sandershäuser Straße und der Agathofstraße sind nur Fenster zulässig, die im bestimmungsgemäßen Gebrauch nicht offenbar sind.  
Aufenthaltsräume mit nicht offenbaren Fenstern sind mit schallgedämmten fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten.
- 4.3 In den Mischgebieten MI 1 bis MI 5 sind für Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Einzimmerappartements, Hotelzimmer) schallgedämpfte Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die ein zusätzliches Lüften der Räume ohne das Öffnen der Fenster ermöglichen (z. B. durch in den Fensterrahmen integrierte Schalldämmlüfter).
- 4.4 Abweichungen von den Festsetzungen 4.1 bis 4.3 sind möglich, sofern alternative Schallschutzmaßnahmen mittels Fachgutachten konzipiert und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden.

## **5 Maßnahmen zum Hochwasserschutz**

§ 9 (1) Nr. 16 BauGB

- 5.1 ~~Im gesamten Vorhabengebiet Mischgebiet MI 4 und im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind die Aussagen des Gutachtens vom 27.08.2019 zum Hochwasserschutz zu berücksichtigen.~~
- 5.2 ~~Die Maßnahmen im Mischgebiet MI 4 beziehen sich auf die städtebauliche Planung, Stand: Juli 2019. Bei Veränderungen der Geländehöhen, der Gebäudelage oder Gebäudekubatur ist für das gesamte Vorhabengebiet im Baugenehmigungsverfahren ein erneutes hydraulisches Gutachten vorzulegen.~~
- 5.3 ~~Die baulichen Schutzvorschriften sowie die Verbote nach § 78 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG) sind einzuhalten.~~

## **6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

§ 9 (1) Nr. 20 u. 25 BauGB

### **6.1 Grundstücksfreiflächen**

In den Baugebieten MI 1 sowie WA 1 und WA 3 sind mindestens 40 % der Grundstücksfläche als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

In den Baugebieten MI 3, MI 4 und MI 5 sowie WA 2 sind mindestens 30 % der Grundstücksfläche als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Im Baugebiet MI 2 sind mindestens 20 % der Grundstücksfläche als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

## 6.2 Anpflanzen von Bäumen

Je angefangenen 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte sind als begrünte Vegetationsflächen mit mindesten 6 m<sup>2</sup> Fläche sowie einer Pflanzgrube mit durchwurzelungsfähigem Substrat von mindestens 12 m<sup>3</sup> auszubilden und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Anstelle zu pflanzender Bäume können auch pro Baum mindestens 20 lfm Hecke angelegt und dauerhaft erhalten werden.

Vorhandene Bäume können angerechnet werden. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

## 6.3 Anpflanzen von Bäumen gem. Stellplatzsatzung

Je angefangene 6 oberirdische Stellplätze ist mindestens ein großkroniger standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte sind als begrünte Vegetationsflächen mit mindesten 6 m<sup>2</sup> Fläche sowie einer Pflanzgrube mit durchwurzelungsfähigem Substrat von mindestens 12 m<sup>3</sup> auszubilden und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

## 6.4 Dachbegrünung

Dachflächen sind extensiv zu begrünen, Mindestschichtaufbau 8 cm. Hier von ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasflächen sowie Flächen für technische Aufbauten **auf max. 20% der gesamten Dachfläche.**

## 6.5 Begrünung von Bauteilen unterhalb der Geländeoberfläche

Bauteile unterhalb der Geländeoberfläche, die nicht als Terrasse oder Verkehrsfläche genutzt werden, sind mit mindestens 50 cm Boden zu überdecken und als Vegetationsfläche herzustellen.

## 6.6 Befestigte Flächen auf Baugrundstücken

Stellplätze, Wege, Zufahrten, Terrassen und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen sind so herzustellen, dass nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser versickern kann, sofern wasserwirtschaftliche oder geologische Belange nicht entgegenstehen. **Bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde der Stadt Kassel ist hierfür rechtzeitig vor Baubeginn ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis für die Versickerung von Niederschlagswasser zu stellen. Bei der Planung der Versickerung sind insbesondere die DWA- Blätter A 138 und M 153 zu beachten.**

~~Alternativ können die Flächen auch in angrenzende Vegetationsflächen entwässert werden. Die rechtlichen Anforderungen der Versickerung von Niederschlagswasser gemäß Wasserhaushaltsgesetz WHG sind zu beachten.~~

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 Wasserhaushaltsgesetz WHG, § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG, § 55 Abs. 2 WHG

- 7 Geh- und Fahrrecht** § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- Die in der Planzeichnung mit „G/F“ gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht (nur Fahrräder) zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die Wegeverbindung kann in ihrer genauen Lage zweckentsprechend angepasst werden, sofern die verfolgte Verbindungsfunktion zur Sandershäuser Straße erzielt wird.

- B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** § 9 (4) BauGB i. V. mit § 81 (1) Hessische Bauordnung (HBO)

- 8 Gestaltung von Gebäudekörpern und baulichen Anlagen** § 81 (1) Nr. 1 HBO
- Als Dachform sind für Neubauten nur Flachdächer zulässig.

- 9 Standplätze für Abfallbehältnisse** § 81 (1) Nr. 3 HBO
- Standflächen für Abfallbehältnisse sind entweder in die Gebäude zu integrieren, mit Rankpflanzen einzugrünen oder mit Sträuchern oder Hecken abzapflanzen.

## C. HINWEISE

### Bauzeitenregelung

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sind ggf. bauzeitliche Einschränkungen erforderlich. Es wird auf die „Faunistischen Erhebungen / Erfassungen und Artenschutzrechtliche Einschätzung zum Sanierungs- und Bauvorhaben auf dem Salzmann-Gelände in Kassel“ (BÖF, Büro für angewandte Ökologie und Forstplanung, 16.10.2014 und 18.09.2018) und die Ergebniskarten Reptilien und Brutvögel vom 06.08.2018 hingewiesen.

Die Entfernung von Gehölzen und Gebüsch ist nur im Zeitraum vom 01.10. - 28./29.02. zulässig.

Für Sanierungsarbeiten an den Gebäuden, die während der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) stattfinden sollen, sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen.

Entsprechende Nebenbestimmungen sind ggf. in die Baugenehmigung aufzunehmen.

### Schalltechnisches Gutachten

Für den Geltungsbereich liegt ein schalltechnisches Gutachten Nr. L7680 vom 12. September 2014 sowie die ergänzenden Stellungnahmen vom 27.02.2015 und vom 29.03.2018 der TÜV Hessen GmbH vor.

### 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.

### Überschwemmungsgebiet (HQ<sub>100</sub>) und ~~HQ-Extrem-Hochwasserrisikogebiet (HQ<sub>extrem</sub>)~~

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird vom neu festgestellten Überschwemmungsgebiet (HQ<sub>100</sub>) und ~~HQ-Extrem~~ der Losse tangiert. Zudem befindet sich das Vorhaben in einem ausgewiesenen Gebiet mit signifikantem Hochwasserrisiko (Risikogebiet). Vorkehrungen zur Gefahrenabwehr und zur Vorsorge für den Hochwasserfall sind getroffen worden. Diese sind mit dem Regierungspräsidium Kassel abgestimmt und werden entsprechend den Empfehlungen der vorliegenden Hochwasserschutzuntersuchungen umgesetzt.

~~Das Hochwasserschutzrechtliche Gutachten wird bei der Stadt Kassel in ausgedruckter Form vorgehalten.~~

Die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet ist untersagt (§ 78 Abs. 4 WHG). Eine Genehmigung im Einzelfall kann ergehen, sofern alle Bestimmungen unter § 78 Abs. 5 WHG eingehalten sind. Dies gilt insbesondere für die zu errichtenden Gebäude und baulichen Anlagen.

Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in festgesetzten und vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten ist verboten. Die zuständige Behörde kann auf Antrag Ausnahmen von dem Verbot nach Satz 1 zulassen, wenn keine anderen weniger wassergefährdenden Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen und die Heizölverbraucheranlage hochwassersicher errichtet wird (§ 78c Abs. 1 WHG).

Im überschwemmungsgefährdeten Gebiet sind Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu verringern.

#### Altlasten/Bodenschutz

Im Geltungsbereich sind verschiedene potentiell kontaminierte Bereiche ~~sowohl der Gebäude als auch~~ des Untergrundes bekannt. Vor einer Umnutzung des Areals ist ein Sanierungskonzept mit den zuständigen Behörden abzustimmen und sind die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen umzusetzen.

#### Schadstoffbelastung in Gebäuden

In den Bestandsgebäuden wurden verschiedene Schadstoffe nachgewiesen, die im Rahmen der Sanierung entfernt und entsorgt werden.

#### Brunnen/Grundwassermessstellen

Im Geltungsbereich befinden sich ein aufgegebener Betriebsbrunnen sowie diverse Grundwassermessstellen. Für den Rückbau des Brunnens ist ein Rückbaukonzept vorzulegen. Brunnen und Grundwassermessstellen sind fachgerecht zurückzubauen, das Rückbauverfahren ist mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

#### Einhbarkeit DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau)

Die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) ist während der Dienstzeiten einsehbar bei:  
Stadt Kassel, Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz

#### Einhbarkeit Hochwasserschutzrechtliches Gutachten

Die Hochwasserschutzuntersuchungen für den Bebauungsplan „Salzmann Areal“ im Überschwemmungsgebiet der Losse im Stadtgebiet von Kassel-Bettenhausen ist während der Dienstzeiten einsehbar bei:  
Stadt Kassel, Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz

#### Einhbarkeit Artenschutzrechtliches Gutachten

Die Faunistischen Erhebungen/Erfassungen und Artenschutzrechtlichen Einschätzungen zum Sanierungs- und Bauvorhaben auf dem Salzmann-Gelände in Kassel sind während der Dienstzeiten einsehbar bei:  
Stadt Kassel, Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz



## D. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706).

Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254).

Hessische Bauordnung (**HBO**) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**HAGB-NatSchG**) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I 2010 S.629), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 184).

Hessische Gemeindeordnung (**HGO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21. Juni 2018 (GVBl. S. 291).

Hessisches Wassergesetz (**HWG**) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. August 2018 (GVBl. S. 366).

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (Hessisches Vermessungs- und Geoinformationsgesetz - **HVGG** -) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 3. Mai 2018 (GVBl. S. 82).

Hessisches Denkmalschutzgesetz (**HDSchG**) in der Fassung vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211).

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 (**Stellplatzsatzung**) in ihrer jeweils gültigen Fassung.