

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VIII/7 Frankfurter Straße 174

Festsetzungen durch Text (Entwurf 14.10.2011)

Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 1 BauGB i. V. mit BauNVO)

- 1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1)
 - 1.1 Im Baugebiet der Zweckbestimmung „Einzelhandel und Büros“ ist ein Gebäude mit Einzelhandelsflächen bis zu insgesamt 1.300 m² Verkaufsfläche sowie Büro- und Lagerflächen zulässig. Die Grundfläche gemäß §20 BauNVO darf insgesamt 1.110 m² nicht überschreiten. Die Geschossfläche gemäß §20 BauNVO darf insgesamt 4.400 m² nicht überschreiten.
 - 1.2 Im Baugebiet der Zweckbestimmung „Autowaschanlage“ ist eine Autowaschanlage mit umbauter Waschstraße und bis zu 6 SB-Waschplätzen zulässig.
 - 1.3 Im Baufenster A darf die Oberkante von baulichen Anlagen 175,0 m ü. NHN. nicht überschreiten. Ausgenommen davon sind Solaranlagen, Oberlichter und sonstige technische Aufbauten, die auf höchstens 50% der Gebäudegrundfläche die festgesetzte Höhe um bis zu 1,5 m überschreiten dürfen. Die Aufbauten müssen mindestens 2 m hinter die darunter liegende Außenwand zurückspringen.
 - 1.4 Im Baufenster B darf die Oberkante von baulichen Anlagen 166,2 m ü. NHN. nicht überschreiten. Im Baufenster C darf die Oberkante von baulichen Anlagen 165,0 m ü. NHN. nicht überschreiten. (§18 BauNVO)
- 2 Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - 2.1 Im Baugebiet der Zweckbestimmung „Einzelhandel und Büros“ sind höchstens 80 Pkw-Stellplätze zulässig. Garagen außerhalb des Baufensters sind unzulässig. (§12 Abs. 6 BauNVO)
 - 2.2 Die Fläche für Stellplätze „St 1“ ist ausschließlich Mitarbeiter-Stellplätzen vorbehalten. Diese Zufahrtsbeschränkung ist durch bauliche oder organisatorische Maßnahmen sicherzustellen.
 - 2.3 Im Geltungsbereich darf die zulässige Grundfläche durch Stellplätze mit ihren Zufahrten gemäß §19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,84 überschritten werden.
 - 2.4 Ebenerdige, nicht überdachte Stellplätze sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann z.B. in Form von breitfugigem Pflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, wassergebundenen Decken. Ergänzend kann die Entwässerung der Flächen in angrenzende Pflanzflächen erfolgen. Im übrigen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Kassel.
- 3 Maßnahmen zur Minderung schädlicher Umwelteinflüsse (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - 3.1 Im Geltungsbereich ist die Zu- und Abfahrt zu den Stellplätzen, Anlieferverkehr sowie der Betrieb der Autowaschanlage nur zur Tagzeit (6:00–22:00 Uhr) zulässig.
 - 3.2 Im Geltungsbereich ist für Aufenthaltsräume ein ausreichender Schutz vor Schallimmissionen durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude nach DIN 4109 zu planen und auszuführen. Eine ausreichende Belüftung ist zu gewährleisten. Bei der Bemessung der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R'_{w,res}) ist von folgenden Lärmpegelbereichen auszugehen:

Bereich	Lärmpegelbereich nach DIN 4109	maßgeblicher Außenlärmpegel	erf. $R'_{w,res}$ für Büroräume u. ä.
Baufenster A:			
Südwestl. Baugrenze	III	61-65 dB(A)	30 dB
übrige Fassaden	IV	66-70 dB(A)	35 dB

- 3.3 Anlagen, die unter die "Verordnung zur Emissionsbegrenzung von leichtflüchtigen halogenierten organischen Verbindungen" (2. BImSchV) fallen, sind nicht zulässig.
- 4 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 4.1 An den zeichnerisch festgelegten Standorten sind mittel- und großkronige Laubbäume standortgerechter und heimischer Arten als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die zeichnerisch festgesetzten Pflanzstandorte können nach technischem Erfordernis geringfügig verschoben werden.
- 4.2 Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind nachhaltig zu pflegen und bei Abgang durch standortgerechte, heimische Laubbaumarten zu ersetzen.

Baurechtliche Festsetzungen gemäß § 81 Hessische Bauordnung i. V. mit §9 Abs. 4 BauGB

5 Dächer (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Im Geltungsbereich sind auf Neu- und Ersatzbauten Dachflächen mit einem Neigungswinkel unter 15° vollflächig extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Vegetationstragschicht (durchwurzelbare Schicht) muss mindestens 8 cm stark sein. Oberlichter, befahrbare Dachflächen, Flucht- und Rettungswege auf Dachflächen und Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind davon ausgenommen.

6 Werbeanlagen (§81 Abs. 1 Nr. 1 HBO i. V. mit §3 und §9 HBO)

Werbeanlagen dürfen die Traufe des Gebäudes nicht überragen. Selbständige Werbeanlagen (Pylone, Stelen) dürfen höchstens 5 m hoch sein. In den Randbereichen an der Frankfurter Straße, der Güterbahnhofstraße und dem Töpfenhofweg ist jeweils ein Pylon zulässig. Darüber hinaus sind im südwestlichen Randbereich, der an Wohn- und Hotelnutzungen angrenzt, keine Werbeanlagen zulässig. Nicht zulässig sind Anlagen mit weit sichtbarem, wechselndem, bewegtem oder grellem Licht (z. B. Skybeamer, Laufschriften, Monitore und Bildschirme) sowie freistehende Werbetafeln mit einer Einzelfläche von mehr als 5 m².

7 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

- 7.1 Mindestens 16% der Grundstücksflächen sind als Grünflächen (Vegetationsflächen) herzustellen und dauerhaft zu pflegen.
- 7.2 Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum standortgerechter und heimischer Arten als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14cm zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Nach anderen Festsetzungen erforderliche Bäume und vorhandene Laubbäume können auf die Mindestbepflanzung des Grundstückes angerechnet werden.

Sonstige Festsetzungen

- 8 Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind von den festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. §12 (3a) i. V. mit §9 (2) und §30 (2) BauGB

Hinweise

Schalltechnisches Gutachten:

Mit einem Schalltechnischen Gutachten des Büros LK Argus Kassel GmbH (Oktober 2011) wurde die zu erwartende Lärmimmissionsbelastung des Plangebiets und der angrenzenden Nutzungen durch Gewerbe- und Verkehrslärm untersucht. Im Bereich des geplanten Gebäudes in Baufenster A wurden Überschreitungen der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 durch verkehrsbedingte Lärmimmissionen und eine Überschreitung der Richtwerte gemäß TA Lärm durch Anlieferverkehr berechnet; es werden daher im Baufenster A passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. An den benachbarten Wohn- und Hotelgebäuden werden die Immissionsrichtwerte eingehalten bzw. deutlich unterschritten.

Kampfmittel:

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden. Da auf dem Grundstück seit dem 2. Weltkrieg keine bodeneingreifenden Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 4 m durchgeführt wurden, können Kampfmittelräummaßnahmen notwendig werden. Dies ist im Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst, Luisenplatz 2, 64278 Darmstadt, www.rp-darmstadt.hessen.de zu erfragen.

Heilquellenschutzgebiet:

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B 2 – äußere Schutzzone – des mit Datum vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006, S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle „TB.Wilhelmshöhe 3“, Gemarkung Wahlershausen der Stadt zu Gunsten der Thermalsolebad Kassel GmbH, Kassel. Die Vorgaben der Heilquellenschutzgebietsverordnung sind bei der weiteren Planung und der späteren Bauausführung zu beachten. Bohrungen, die tiefer als Kote 50 m unter NHN in den Untergrund eindringen, bedürfen der vorherigen Genehmigung.

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.

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.

Kunstwerk 7000 Eichen:

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

