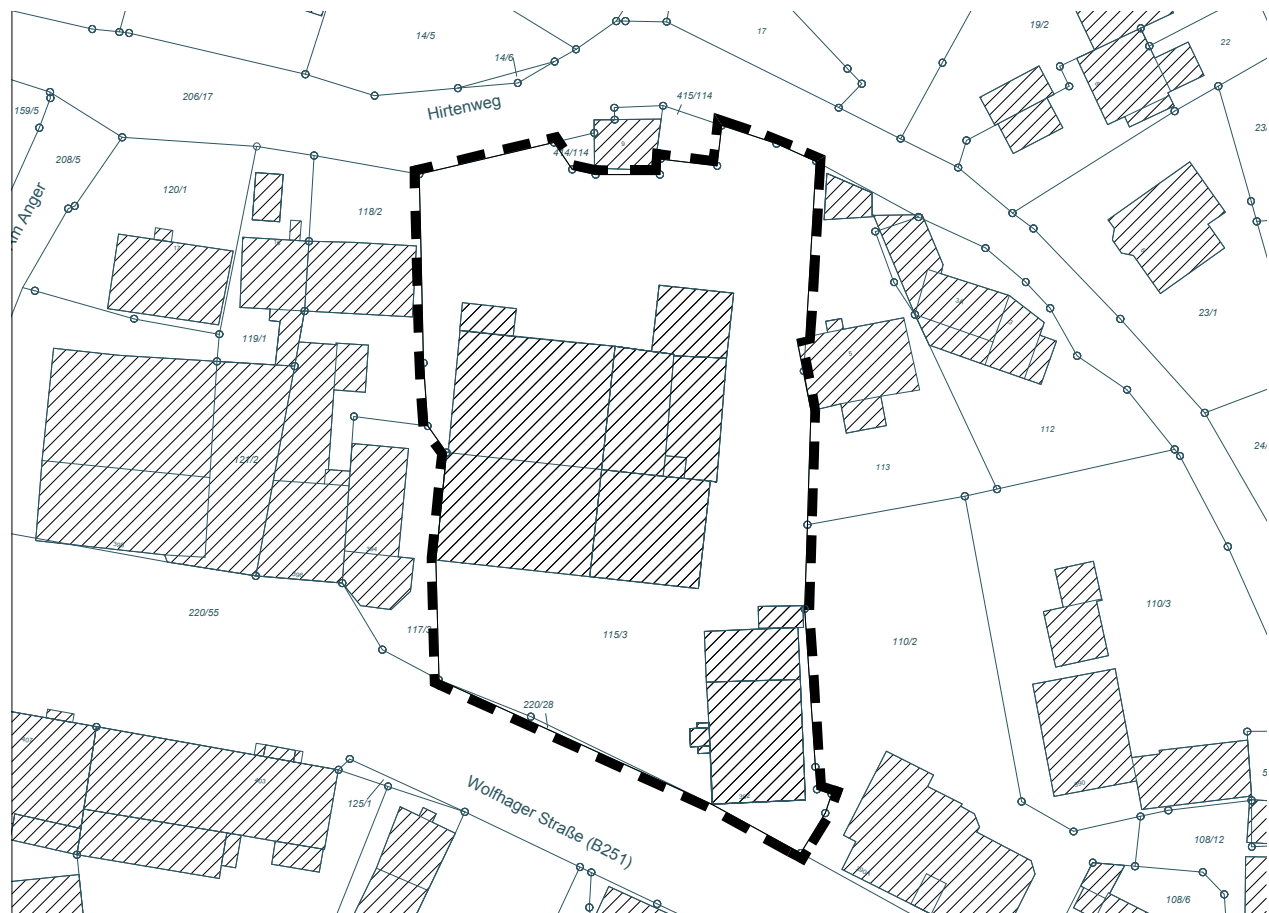


Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/14 „Wolfhager Straße 392“

Anlage 3

ENTWURF

Planzeichen, textliche Festsetzungen, Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen
Stand: 07. August 2020



















Stadt Kassel
Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz
- Stadtplanung -
Obere Königsstraße 8
34117 Kassel

Bearbeitung:

Architektur+Städtebau Bankert, Linker & Hupfeld | www.architekturundstaedtebau.de

PLANZEICHEN

Begrenzungslinien	Maß der baulichen Nutzung
<p>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs </p> <p>Baugrenze </p>	<p>(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)</p> <p>Gebäudehöhe (GH) bezogen auf Meter über NHN GH max</p> <p>Grundflächenzahl (GRZ) z. B. 0,6</p> <p>Geschossflächenzahl (GFZ) z. B. 1,0</p> <p>Anzahl der Vollgeschosse z. B. III</p>
Art der baulichen Nutzung	Regelungen für Stadterhaltung und Denkmalschutz
<p>gemäß Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)</p>	<p>(§5 Abs. 4, §9 Abs. 6 u. §172 Abs. 1 BauGB)</p>
<p>Vorhabengebiet Wohnen mit Einzelhandel und Dienstleistungen</p> <p>nicht überbaubar: </p> <p>überbaubar: </p>	<p>Kulturdenkmal (nachrichtliche Übernahme) </p>
Grünflächen	Flächen für Stellplätze / Einfahrten und Nebenanlagen
<p>(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 u. 25 BauGB)</p>	<p>(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, Nr. 22 u. § 9 Abs. 3 BauGB)</p>
<p>zu erhaltende Bäume </p> <p>Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen </p> <p>Fassaden- und Lärmschutzwandbegrünung </p>	<p>Fläche für oberirdische Stellplätze (St) </p> <p>Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen </p>
Sonstige Planzeichen	Planunterlage
<p>Bemaßung in Metern z.B. </p> <p>Satteldach SD</p> <p>Flachdach FD</p> <p>Lärmschutzwand (mit Bezeichnung der Abschnitte) siehe textl. Festsetzung Nr. 7.7) </p>	<p>Flurstücksgrenze </p> <p>Gebäude </p> <p>Flurstücksnummer z.B. $\frac{78}{39}$</p> <p>Vorhandene Geländehöhen in m über NHN z.B. $\circ 199.0$</p> <p>Gebäudefronten mit Lärmschutz gem. Nr. 7.2 der textl. Festsetzungen: Baugrenzen mit Lärmpegelbereichen, z. B. IV </p> <p>Kennzeichnung Baufeld z.B. </p>

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Allgemeine Vorschriften

1.1 Überlagerung rechtskräftiger Bebauungspläne

(§ 1 Abs. 8 BauGB)

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. IV/14 „Wolfhager Straße 392“ treten in dessen Geltungsbereich die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Kassel B IV 7D für das Gebiet zwischen Obervellmarer Straße, Wolfhager Straße, Adlerweg, Franzstraße, Dospelstraße und Firnskuppenstraße (rechtskräftig seit 26.04.1975) außer Kraft.

2. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 12 BauGB)

2.1 Zulässige Vorhaben im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans

(§ 12 Abs. 3 a BauGB)

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

3. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)

3.1 Überschreitung der GRZ

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit deren Zufahrten überschritten werden bis zu einer GRZ von 0,8.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO i. V. m. § 14 BauNVO)

4.1 Baugrenzen

Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch auskragende Balkone, Dachüberstände und Vordächer sowie für die Gebäudeerschließung / Rettungswege notwendige Treppenaufgänge/Rampen sind bis max. 2,0 m zulässig, im Falle des auskragenden Vordaches an der Südfassade des Gebäudes in Baufeld A bis 3,0 m. Die auskragenden Balkone, Dachüberstände und Vordächer sowie Treppenaufgänge/Rampen sind hinsichtlich der konkreten Lage und Breite entsprechend der Ansichten im Durchführungsvertrag zulässig.

4.2 Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich folgende Anlagen zulässig (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO):

- Fahrradabstellbügel,
- Rampenanlagen, Treppen und Stützmauern/-bauwerke,
- Belichtungs-/Belüftungsschächte für Untergeschosse,
- Anlagen zum aktiven Schallschutz (Lärmschutzwände gemäß textlicher Festsetzung 7.7),

- Flächen für Stellplätze, für die Flächen mit Zweckbestimmung gemäß Planzeichnung festgesetzt sind sowie deren Zufahrten.

5. Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 12 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

5.1 Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den gemäß Planzeichnung festgesetzten Flächen für oberirdische Stellplätze zulässig.

6. Grünfestsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

6.1 Baumerhaltung

Die in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind nachhaltig zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch standortgerechte, heimische Baumarten zu ersetzen.

6.2 Baumpflanzungen

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Anpflanzungen von standortgerechten Bäumen vorzunehmen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Es sind mindestens 7 Stk. Laubbäume (Gehölzqualität StU 16-18 cm, 3 x verpflanzt) aus nachfolgender Artenliste fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB). (siehe Hinweis Nr. 8):

Laubbäume 1. Ordnung (auch Sorten zulässig):

Gleditsia triacanthos - Lederhülsenbaum

Quercus cerris – Zerr-Eiche

Quercus frainetto – Ungarische Eiche

Tilia cordata 'Rancho' – Winterlinde 'Rancho'

Tilia tomentosa 'Brabant' - Silberlinde

Ulmus 'Rebona' – Ulmen-Hybride 'Rebona'

Laubbäume 2./3. Ordnung (auch Sorten zulässig):

Alnus x spaethii – Purpur-Erle

Carpinus betulus - Hainbuche

Celtis australis – Südlicher Zürgelbaum

Crataegus laevigata - Zweigriffeliger Weißdorn

Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn

Fraxinus ornus – Blumen-Esche

Liquidambar styraciflua – Amberbaum

Ostrya carpinifolia - Hopfenbuche

Prunus avium - Vogelkirsche

Prunus padus - Traubenkirsche

Sophora japonica 'Regent' – Schnurbaum

Sorbus aria – Mehlbeere

Sorbus intermedia – Schwedische Mehlbeere

Sorbus latifolia – Breitblättrige Mehlbeere

Zelkova serrata – Japanische Zelkove

6.3 Dachbegrünung

Das festgesetzte Flachdach in Baufeld A ist unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen auf mindestens 90 % seiner Fläche mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke des Dachbegrünungssubstrats muss im Mittel mindestens 8 cm betragen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten. Die Funktion der Dachbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten. (siehe Hinweis Nr. 8)

6.4 Vegetationsfläche

Die als Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzte Fläche ist als Vegetationsfläche gärtnerisch anzulegen, mindestens 20 % dieser Fläche sind mit Sträuchern und Stauden gemäß unten aufgeführter Artenlisten zu bepflanzen mit einer Pflanzdichte von mindestens 2 Pflanzen pro 1 m², nachhaltig zu pflegen und zu unterhalten. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die Anlage von maximal 15 m² Abstellfläche für Fahrräder mit wasserdurchlässigen Materialien (wassergebundene Decke, Rasengittersteine oder Schotterrasen) zulässig, eine Bedeckung der sonstigen Grundfläche der als Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Fläche durch Steine (Kiesel, Pflastersteine, Schotter etc.) ist nicht zulässig.

Die Baumscheiben sind als unbefestigte Baumscheiben mit einer Größe von mindestens 6 m² als Vegetationsfläche herzustellen und gegen Bodenverdichtung sowie vor Befahrung durch Pkw zu schützen (z. B. durch Anfahrtschutz mittels Bordeinfassung). Die Baumscheiben sind mit bodendeckenden Gehölzen und Stauden gemäß unten aufgeführter Artenliste mit einer Pflanzdichte von mindestens 2 Pflanzen pro 1 m² zu bepflanzen; Kiesel, Pflastersteine, Schotter etc. als bodendeckende Materialien sind in den Vegetationsflächen nicht zulässig.

Artenliste für Sträucher / Heister (Pflanzqualität 2 x v., 100–150 cm):

Acer campestre – Feldahorn
Cornus sanguinea – Hartriegel
Corylus avellana – Haselnuss
Crataegus laevigata – Weißdorn
Crataegus monogyna – Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen
Fraxinus excelsior – Esche
Ligustrum vulgare – Liguster
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche
Prunus avium – Vogelkirsche
Prunus spinosa – Schlehe
Rosa canina – Hundsrose
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
Viburnum opulus – Gewöhnlicher Schneeball

Artenliste für bodendeckende Gehölze und Stauden:

Alchemilla mollis – Frauenmantel
Bergenia cordifolia – Bergenie
Geranium spec. – Storchnabel

Hypericum calycinum – Johanniskraut
Pachysandra terminalis – Schattengrün
Rosa spec. – Bodendeckerrosen
Spirea „Little Princess“ – Spierstrauch
Vinca minor – Immergrün

6.5 Fassaden- und Lärmschutzwandbegrünung

Der östliche Abschnitt des Unter- und Erdgeschosses der Nordfassade, die Fassadenfläche des Unter- und Erdgeschosses der Ostfassade in Baufeld A sowie die vertikalen Lärmschutzwände sind flächig zu begrünen mit Schling- oder Kletterpflanzen der nachfolgenden Artenliste. Die Pflanzen sind in einem mind. 80 cm breiten Pflanzstreifen zu pflanzen. Je 1 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Eine geeignete und dauerhafte Befestigung von Kletterhilfen an der Fassade bzw. Lärmschutzwand ist je nach verwendeter Art vorzusehen. Die Begrünung ist fachgerecht herzustellen, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Eine Abweichung der Anpflanzungen von den in den Gebäudeansichten zum Vorhaben abgebildeten Standorten um bis zu 0,5 m ist zulässig. (siehe Hinweis Nr. 8)

Artenliste der Fassadenbegrünung:

Hedera helix – Efeu
Lonicera periclymenum – Waldgeißblatt
Lonicera henryi – Immergrünes Geißblatt
Lonicera caprifolium – Geißblatt
Aristolochia durior – Pfeifenwinde
Parthenocissus inserta – Jungfernrebe
Clematis spec – Waldrebe in Sorten
Euonymus fortunei – Kriechspindel
Akebia quinata – Akebie
Rosa spec. – Rosen in Sorten (nur an den östlich ausgerichteten Abschnitten)

7. Bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB)

7.1 Bei Neu-, Um- und Anbauten von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen entsprechend der jeweils bei Einreichung des Bauantrags als technische Baubestimmung dann gültigen baurechtlich eingeführten Fassung der DIN 4109 vorzusehen.

7.2 Es sind die entlang der Baugrenzen gekennzeichneten Lärmpegelbereiche IV, V und VI für die entsprechenden Fassadenabschnitte an Gebäuden zu beachten.

Schlaf- und Kinderzimmer mit Fenstern an den vorgenannten gekennzeichneten Fassadenabschnitten sowie sonstige Aufenthaltsräume im Bereich von mit Lärmpegelbereich V und VI gekennzeichneten Baugrenzen müssen mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung versehen sein, die einen ausreichenden Luftaustausch auch ohne das Öffnen der Fenster sicherstellt.

Weitere bauliche Ausführungen von Bauteilen regeln sich nach der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" in der jeweils gültigen Fassung.

7.3 Als Mindestanforderung für das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils für alle Fassadenabschnitte an Gebäuden entlang der nicht mit Lärmpegelbereichen gekennzeichneten Baugrenzen gelten die Anforderungen des Lärmpegelbereichs III.

7.4 Es ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils gemäß Nachweis nach Ziffer 7.1 nicht unterschritten wird.

7.5 Entlang und parallel zu den vorgenannten gekennzeichneten Baugrenzen ist bei der Einrichtung von Außenwohnbereichen (zum „Wohnen“ dienende Gartenbereiche, Terrassen, Balkone und Loggien) ein Immissionsschutznachweis auf der Grundlage der Rechenvorschrift RLS-90 "Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen" vorzulegen, dass durch geeignete Maßnahmen wie beispielsweise Wände oder Glasfassaden sichergestellt ist, dass im Außenwohnbereich der maßgebende Immissionsgrenzwert nicht überschritten wird. Als Emissionspegel für die Geräuschabstrahlung sind dabei zu beachten: Wolfhager Straße $L_{m,E,T} = 64$ dB(A).

7.6 Sofern nicht überbaute Grundstücksflächen als Freifläche für eine Kinderbetreuungseinrichtung genutzt werden, ist für diese Flächen ein Immissionsschutznachweis zu erbringen.

7.7 Es sind die im Plan festgesetzten Lärmschutzwände entlang der gemäß Planzeichnung festgesetzten Signaturen "Lärmschutzwand" durchgehend mit den festgesetzten Dimensionen wie folgt zu errichten und dauerhaft zu unterhalten:

- Lärmschutzwand zwischen den Punkte A – B: mindestens 6 m lang mit einer Höhe $h=2$ m über Geländeoberkante und mit zusätzlichem Element der Länge 0,9 m darauf in 40° Neigung;
- Lärmschutzwand zwischen den Punkte C – D: mindestens 8 m lang mit einer Höhe $h=2$ m über Geländeoberkante und mit zusätzlichem Element der Länge 2,2 m darauf in 45° Neigung ($\Delta x = 1,56$ m, $\Delta h = 1,56$ m);
- Lärmschutzwand als schwebender Schirm (Vordach) an der Südfassade des geplanten Gebäudes in Baufeld A zwischen den Punkte E – F: Größe des Schirms maximal 15×3 m, Höhe $h=4$ m, mindestens 25 DB Schalldämmung. Eine Veränderung der Dimension dieses Schirms ist zulässig, sofern der Nachweis erbracht wird, dass die Immissionsrichtwerte eingehalten werden aufgrund anderer getroffener Maßnahmen (z. B. Verringerung oder Verlagerung der schützenswerten Räume im Bereich der betroffenen Gebäudefassade (Südfassade Neubau) gegenüber den im Schallgutachten zu diesem Bebauungsplan getroffenen Annahmen).

7.8 Der Abstand von Bauteilen einer luft- oder climatechnischen Anlage außerhalb von Gebäuden zur nächsten betroffenen schutzwürdigen Wohnnutzung muss mindestens 5 m und der Durchmesser/Raumdiagonale der Anlage nicht mehr als 2 m betragen. Die Schallabstrahlung dieser Anlage darf maximal einen Schallleistungspegel von $LW_{A,max} = 56$ dB hervorrufen. Die Anlage darf weder ton- noch impulshaltig (den all- gemein anerkannten Regeln der Lärmbekämpfungstechnik entsprechend) emittieren. Von der Anforderung kann nur abgewichen werden, wenn ein rechnerischer Nachweis erbracht wird; gleiches gilt, wenn mehr als eine Anlage installiert wird.

7.9 Abweichungen von den Festsetzungen zum Lärmschutz

Von den getroffenen pauschalen Festsetzungen zum Schallschutz kann abgewichen werden, wenn unter Berücksichtigung konkreter Berechnungen der Immissionsschutz nachgewiesen wird.

Sowohl die Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen als auch die Anforderung an den Schutz der Außenwohnbereiche ist regelmäßig nur bei Neubauvorhaben oder bei zukünftigen, wesentlichen baulichen Änderungen zu beachten, hingegen nicht für eine bestehende Situation im Plangebiet anzuwenden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 91 Hessische Bauordnung i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB

§1 Werbeanlagen

(§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO i. V. mit § 3 und § 9 HBO)

Werbeanlagen sind ausschließlich zur Wolfhager Straße zu orientieren. Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig, Fremdwerbung ist unzulässig.

Werbeanlagen sind nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumasse und Bauteile zueinander nur untergeordnet im Verhältnis zur Fassade zulässig und dürfen eine Höhe von 70 cm nicht überschreiten.

Werbeanlagen sind oberhalb des Brüstungsbereichs des 1. Obergeschosses unzulässig. Nicht zulässig sind Anlagen mit weit sichtbarem, wechselndem, bewegtem oder grellem Licht (z. B. Skybeamer, Laufschriften, Monitore und Bildschirme) sowie akustische Werbeanlagen und großflächiges oder dauerhaftes Bekleben und Bemalen von Schaufenstern. Werbeanlagen in Form von Pylonen, Fahnen und Stehlen sind unzulässig.

Es müssen insektenfreundliche Leuchtmittel eingesetzt werden, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist, wie Kompaktleuchtstofflampen oder Leuchtdioden (LED) mit warmweißen Lichtfarben (Farbtemperaturen 2700 bis 3300 Kelvin) oder sonstige marktgängige Lösungen.

Vorgenanntes gilt sinngemäß für die Beleuchtung von Platz-, Hof-, Wege- und Fahrflächen im Vorhabengebiet.

§2 Dachform und -gestaltung

Zulässig sind gemäß Planeintrag nur begrünte Flachdächer i. S. d. Festsetzung Nr. 5.3 sowie Satteldächer mit mindestens 35°Neigung und Eindeckung in den gedeckten Farben rot, rotbraun, braun, dunkelgrau.

§ 3 Stellplätze

3.1 Die Stellplatzanlagen sind abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel gemäß der Darstellung des Vorhaben- und Entwicklungsplans durch auf dem Vorhabengrundstück durchzuführende Baumpflanzungen gemäß textlicher Festsetzung 6.1 sowie Erhalt vorhandener Bäume gemäß textlicher Festsetzung 6.2 zu begrünen.

3.2 Die Stellplätze sind innerhalb der festgesetzten Flächen für oberirdische Stellplätze ebenerdig, nicht überdacht und so herzustellen, dass – sofern die Bodenverhältnisse dies zulassen – Regenwasser versickern kann, z. B. in Form von breitfugigem Pflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, wassergebundenen Decken oder durch Zuleitung in versickerungsfähige Grünflächen (Mulden).

3.3 Anzahl und Nachweis notwendiger Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 52 und 91 HBO)

In Abweichung von der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel sind im Plangebiet insgesamt 25 Stellplätze nachzuweisen.

HINWEISE

1. DIN-Vorschriften

Die im Bebauungsplan genannten DIN-Vorschriften, die Rechtsgrundlage planungsrechtlicher Festsetzungen sind, hier DIN 18005 und DIN 4109, können bei der Stadt Kassel, Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz, zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

2. Kulturdenkmal

Im Plangebiet befindet sich ein nach Hessischen Denkmalschutzgesetz geschütztes Einzelbaudenkmal (Wohnhaus). 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.

3. Bäume

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

4. Stellplätze

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

5. Kunstwerk "7000 Eichen"

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

6. Brandschutz

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

2. Feuerwehruzufahrten müssen bis zu einer Höhe von 3,50 m von Bewuchs freigehalten werden.

3. Flächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14090 auszulegen. Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von bis zu 10t und einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 16t befahren werden können. Decken, die befahrbar sind, müssen der DIN 1055-3 (3:2006 Ziffer 6.4.4) entsprechen.

4. Bei der Begrünung und Bepflanzung des Grundstückes ist zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges zu gewährleisten, dass Stellflächen für Feuerwehroleitern (tragbare Leitern oder Feuerwehdrehleiter) vor den entsprechenden Fenstern der Nutzungseinheiten dauerhaft frei von Bewuchs bleiben.

5. Das Objekt ist zugangsseitig dauerhaft und gut sichtbar mit einer Hausnummer zu versehen.

7. Lärmschutz

In der schalltechnischen Untersuchung zu diesem Bebauungsplan (Akustikbüro Göttingen, Gutachten Nr. 19446 vom 15.11.2019 und 1. Ergänzung Nr. 19446/1 vom 5.3.2020) sind Aussagen zu Betriebszeiten der geplanten Nutzungen zugrunde gelegt. In Ergänzung der im Bebauungsplan getroffenen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen sind organisatorische Maßnahmen erforderlich. Im Durchführungsvertrag werden Öffnungs- und Lieferzeiten dahingehend geregelt, dass ein gemäß der schalltechnischen Untersuchung für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausreichender Schallschutz sichergestellt wird. Die schalltechnische Untersuchung ist bei der Stadt Kassel einsehbar.

8. Dach- und Fassaden-/Lärmschutzwandbegrünung, Baumpflanzungen

Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Dachbegrünung gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6.2 sowie die Baumpflanzungen gemäß textlicher Festsetzungen Nr. 6.3 und die Fassaden-/Lärmschutzwandbegrünung gemäß textlicher Festsetzungen Nr. 6.5 sind gemäß den FLL-Richtlinien und -Empfehlungen für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen, von Baumpflanzungen (Neupflanzungen) und Fassadenbegrünungen in der jeweils aktuellen Ausgabe auszuführen (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn).

VERFAHRENSVERMERKE (beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB)

<p>Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstehenden städtischen Kartenwerk durch Vermessung und Geoinformation der Stadt Kassel (Zuständigkeit nach § 15 (2) Nr. 1 HVG).</p> <p>Kassel,</p> <p>Vermessung und Geoinformation</p> <p>.....</p> <p>Vermessungsdirektor</p>	<p>Aufgestellt,</p> <p>Kassel,</p> <p>Der Magistrat</p> <p>Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz</p> <p>gez.</p> <p>.....</p> <p>Stadtbaurat</p> <p>Amtsleiter</p>
<p>Als Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 des BauGB am</p> <p>Kassel,</p> <p>Die Stadtverordnetenversammlung</p> <p>gez.</p> <p>.....</p> <p>Stadtverordnetenvorsteher</p>	<p>Öffentlich auszulegen in der Zeit vom bis einschließlich</p> <p>Kassel,</p> <p>Der Magistrat</p> <p>gez.</p> <p>.....</p> <p>Stadtbaurat</p>
<p>Hat öffentlich ausgelegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB vom bis einschließlich</p> <p>Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Kassel Nr. vom</p> <p>Kassel,</p> <p>Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz</p> <p>gez.</p> <p>.....</p> <p>Technischer Angestellter</p>	<p>Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen in der Zeit vom bis einschließlich</p> <p>Kassel,</p> <p>Der Magistrat</p> <p>.....</p> <p>Stadtbaurat</p>
<p>Hat erneut öffentlich ausgelegen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom bis einschließlich</p> <p>Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Kassel Nr. vom</p> <p>Kassel,</p> <p>Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>Technischer Angestellter</p>	<p>Der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen wurde am von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.</p> <p>Kassel,</p> <p>Die Stadtverordnetenversammlung</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>Stadtverordnetenvorsteher</p>
<p>AUSFERTIGUNG</p> <p>Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.</p> <p>Kassel,</p>	<p>Der Magistrat</p> <p>.....</p> <p>Oberbürgermeister</p>
<p>Der von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist, gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, ortsüblich bekannt zu machen.</p> <p>Kassel,</p> <p>Der Magistrat</p> <p>.....</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Der Satzungsbeschluss wurde bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Kassel Nr. vom</p> <p>Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden.</p> <p>Kassel,</p> <p>Der Magistrat</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>Stadtbaurat</p>

Rechtsgrundlagen Stand: Juni 2020

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587).
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 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 253 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 117 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 103 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).
Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I 2010 S.629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 314).
Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S.198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378).
Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318).
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 (HVGG) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juni 2020 (GVBl. S. 430).
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.