

**Stadt Kassel**  
**Bebauungsplan Nr. V/46A „Ehemaliges KVG-Depot“, 1. Änderung**

ENTWURF

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Stand: **22. September 2014**

NR.	FESTSETZUNGEN	ERMÄCHTIGUNG
<b>A.</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	§ 9 (1) Baugesetzbuch (BauGB)
<b>1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m.
1.1	<u>Sondergebiet (SO) 2</u> Im Sondergebiet (SO) 2 ist ein Lebensmittelmarkt mit maximal 1.200 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie den zugehörigen Stellplätzen und notwendigen Nebenanlagen zulässig.	§ 11 (3) BauNVO
1.2	<u>Mischgebiet (MI)</u> Im Mischgebiet sind Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen zulässig.  Verkaufsflächen sind nur zulässig, sofern sie den in diesem Gebiet ansässigen Betrieben zugeordnet sind, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch Betriebe genutzten Fläche einnimmt und wenn keine innenstadtrelevanten Sortimente gem. KEP-Zentren angeboten werden.  Vergnügungsstätten, Sexshops als Unterart von Einzelhandelsbetrieben, Spielhallen, Sex-Kinos und Video-Peep-Shows sowie Bordelle und bordellartige Betriebe sind nicht zulässig.	§ 6 BauNVO und § 1 (5) BauNVO
<b>2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 (2) BauNVO
2.1	<u>Grundflächenzahl</u> Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist durch Einschrieb in den Plan festgesetzt.  Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen.	§ 19 BauNVO
2.2	<u>Geschossflächenzahl</u> Die zulässige Geschossflächenzahl ist durch Einschrieb in den Plan festgesetzt.	§ 20 BauNVO



2.3 Höhe der baulichen Anlagen § 16 (2) und 18 BauNVO

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist durch Einschrieb in den Plan festgesetzt. Die festgesetzte maximale Höhe bezieht sich auf die Oberkante der höchsten Gebäudeteile. Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhe durch notwendige technische Bauteile oder Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind ausnahmsweise zulässig, wenn zwingende technische Gründe dies rechtfertigen und die Höhe der Aufbauten ein Gesamtmaß von 2 m nicht überschreitet.

2.4 Nebenanlagen §§ 12, 14 und 23 (5) BauNVO  
Stellplätze gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3 **Brennstoffe** § 9 (1) Nr. 23 BauGB  
Die Verwendung fester fossiler Brennstoffe zum Betrieb von Heizanlagen ist nicht zulässig.

4 **Maßnahmen zum Schallschutz** § 9 (1) Nr. 24 BauGB  
Durch die Geräuschmissionen des öffentlichen Verkehrs auf der Holländischen Straße werden die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 im südwestlichen Plangebiet wesentlich überschritten. Die Festsetzungen stützen sich auf das Gutachten P08052 der GSA Limburg GmbH.

Für die Auslegung der passiven Schallschutzmaßnahmen ist von folgenden Ausgangsdaten auszugehen:

Raum	Lärmpegelbereich	Erf. R' <sub>w,res</sub> (Wohnräume/Büros) in dB
Erste Baureihe, Südwest-Fassade	V	45/40
Zweite Baureihe Südwest-Fassade	IV	40/35

Die sich ergebenden resultierenden Schalldämm-Maße für Fenster/Wandkombinationen sind aus den Tabellen 9 und 10 der DIN 4109 zu entnehmen.

Für die der Holländischen Straße abgewandten Fassaden (Nordost-Fassaden kann der Lärmpegelbereich ohne besonderen Nachweis um eine Stufe reduziert werden.

Abschirmende Wirkungen von Baukörpern der ersten Baureihe können für die zweite Baureihe berücksichtigt werden. Hierzu ist ein rechnerischer Nachweis zu erbringen.

Die Grundrisse von Wohnungen in der ersten Baureihe sind derart zu gestalten, dass die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nicht auf der Südwest-Fassade angeordnet sind. Ist dies nicht möglich, sind schallgedämmte Lüftungssysteme vorzusehen, die einen Luftwechsel bei geschlossenem Fenster ermöglichen. Alternativ können Konstruktionen zugelassen werden, die bei teilgeöffneten Fenster einen Innenpegel von  $\leq 30$  dB (A) garantieren.



## 5 **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** § 9 (1) Nr. 20 u. 25 BauGB

### 5.1 Grundstücksfreiflächen

Mindestens 20 % der Grundstücksfläche sind als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

### 5.2 Anpflanzen von Bäumen auf Grundstücken

Je angefangene 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- oder großkroniger Laubbaum gem. Pflanzliste als Hochstamm, Mindestpflanzgröße Stammumfang 14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte sind als begrünte Vegetationsflächen mit mindestens 4 m<sup>2</sup> Fläche auszubilden und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Vorhandene Bäume oder Bäume, die gem. Festsetzung 6.3 zu pflanzen sind, können angerechnet werden.

### 5.3 Anpflanzen von Bäumen gem. Stellplatzsatzung

Je angefangene 6 oberirdische Stellplätze ist mindestens ein mittel- oder großkroniger Laubbaum gem. Pflanzliste als Hochstamm, Mindestpflanzgröße Stammumfang 14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte sind als begrünte Vegetationsflächen mit mindestens 4 m<sup>2</sup> Fläche auszubilden und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

### 5.4 Dachbegrünung

Dachflächen sind extensiv zu begrünen, Mindestschichtaufbau 8 cm. Hier von ausgenommen sind Dachflächen, die für Solaranlagen zur Strom- und Wärmegewinnung (z.B. Photovoltaikanlagen) genutzt werden.

### 5.5 Stellplätze

Stellplätze sind so herzustellen, dass nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser versickern kann, sofern wasserwirtschaftliche oder geologische Belange nicht entgegenstehen. Alternativ können die Flächen auch in angrenzende Vegetationsflächen entwässert werden.

### 5.6 Pflanzliste

Ahorn	Acer pseudoplatanus, A. platanoides, A. monspessulanum
Amberbaum	Liquidambar styraciflua
Esche	Fraxinus excelsior, F. ornus, F. pennsylvanica ‚Summit‘
Eiche	Quercus robur
Französische Ahorn	Acer monspessulanum
Hainbuche	Carpinus betulus
Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia
Vogelkirsche	Prunus avium
Ulme	Ulmus lobel



## **6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

§ 9 (1) Nr. 21 BauGB

Die in der Planzeichnung mit „G/F/L“ gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der nördlich und östlich angrenzenden Anlieger sowie einem Geh- und Fahrrecht (nur Fahrräder) zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

## **B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

§ 9 (4) BauGB i. V. mit  
§ 81 (1) Hessische Bauordnung (HBO)

### **7 Anlagen für Außenwerbung (Werbeanlagen)**

Dauerhafte Anlagen für die Außenwerbung (Werbeanlagen) sind nur an der Stätte der Leistung und in Verbindung mit den Gebäuden zulässig. Die Anlagen sind in die Fassadengestaltung zu integrieren und haben sich in Größe, Form und Farbe dem Gebäude unterzuordnen. Videoboards, blinkende Anlagen und Wechselwerbeanlagen sowie Werbeanlagen an Bäumen, Böschungen, Vorbauten, Schornsteinen und anderen untergeordneten Bauteilen sind nicht zulässig.

Auf den Grundstücksfreiflächen können ausnahmsweise bis zu drei Werbeanlagen bis zu max. 9,0 m Höhe errichtet werden.

## **C. HINWEISE**

### Anlieferungsverkehr

Im gesamten Geltungsbereich ist Anlieferungsverkehr zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr nicht zulässig. Entsprechende Regelungen sind im Rahmen der Baugenehmigung festzusetzen.

### 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.

## D. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Planzeichenverordnung (**PlanZV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 7 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154).

Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 76 des Gesetzes vom 07. August 2013 (BGBl. I S. 3154).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 2. Juli 2013 (BGBl. I S. 1943).

Hessische Bauordnung (**HBO**) in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I 2011 S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. I 2012 S. 622).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**HAGBNatSchG**) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I 2010 S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. Juni 2013 (GVBl. S. 458).

Hessische Gemeindeordnung (**HGO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 18. Juli 2014 (GVBl. I S. 178).

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 62 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. S. 622).

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (**HVGG**) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 27. September 2012 (GVBl. S. 290).

Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (**Denkmalschutzgesetz**) in der Fassung vom 05. September 1986 (GVBl. I, S. 270), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 21. November 2012 (GVBl. S. 444).

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 in der Stadt Kassel (**Stellplatzsatzung**) in ihrer jeweils gültigen Fassung.



