

Stadt Kassel
Bebauungsplan Nr. VII/21 „Lossestraße“

ENTWURF

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

23. Februar 2022

NR. FESTSETZUNGEN

ERMÄCHTIGUNG

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 (1) Baugesetzbuch
(BauGB)

1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

Gewerbegebiet (GE)

§ 8 BauNVO

1.1 Zulässig sind

1.1.1 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

1.3 Nicht zulässig sind

- Tankstellen

- Einzelhandelsbetriebe,

- Vergnügungsstätten,

- Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Wohnungsprostitution

2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ist zeichnerisch festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die talseitige Wand der natürlichen Geländehöhe. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante des höchsten Punktes der Dachhaut, bei Flachdächern bis zum oberen Abschluss Wand.

2.2 Eine Überschreitung durch Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist um bis zu einer Höhe von 3 m zulässig.

3 Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

3.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4 Grünordnerische Maßnahmen

§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB

4.1 Befestigung von Oberflächen

- 4.1.1 Befestigungen von Fußwegen sowie Pkw-Stellplätzen mit Ausnahme von Behinderten- und Lkw Stellplätzen sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung mit einer dauerhaften Mindestdurchlässigkeit von >270 l/s*ha (z. B. Schotterrassen, Rasensteine, Drainpflaster, Pflaster mit Versickerungsfugen, etc.) zulässig.
Abweichend hiervon können andere Belagsmaterialien zugelassen werden, sofern diese Flächen dauerhaft in Pflanz- bzw. Rasenflächen entwässert werden und anfallendes Niederschlagswasser nicht dem Entsorgungssystem der Gemeinde zugeleitet wird. § 1a (2) und § 9 (1) Nr. 20 BauGB
- 4.1.2 Schotter- und/ oder Kiesflächen (Schotter-Gärten) sind mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, Zufahrten, Wege, Freisitze und Terrassen sowie Kies- und Schotterstreifen an Außenwänden, die dem Schutz des Gebäudes dienen, unzulässig. § 9 (1) Nr.20 BauGB
- 4.2 Vegetation in nicht-überbaubarer Grundstücksfläche § 9 (1) Nr.20 BauGB
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu mindestens 20 % strukturreich gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- 4.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen
- 4.3.1 Anpflanzen von Bäumen § 9 (1) Nr.25a BauGB
Je angefangene 1.300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 4.3.2 Fassadenbegrünung § 9 (1) Nr. 25a BauGB
Gebäudefassaden entlang der Dresdener Straße sowie fensterlose Mauer- und Wandflächen von mehr als 50 m² sind flächig mit Kletter- oder Rankpflanzen bis zu einer Höhe von mindestens 6 Metern zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
Die Wurzelbereiche der Pflanzen sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdurchlässig zu erhalten.
- 4.3.2 Dachbegrünung § 9 (1) Nr. 25 BauGB
Insgesamt sind 60 % der Dachflächen zu begrünen (Mindestschichtaufbau 10 cm).
- 5 Nutzung solarer Strahlungsenergie** § 9 (1) Nr. 23b BauGB
- 5.1 Ausstattung von Dachflächen mit Photovoltaik
Im gesamten Geltungsbereich sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 90 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

5.2 Anrechnung von Solarwärme-Kollektoren

Werden auf einem Dach Solarwärme-Kollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 91 Hessische Bauordnung (HBO)

1.1 Fassadengestaltung und Dacheindeckung

§ 91 (1) Nr. 1 HBO

Reflektierende oder glänzende Materialien (z.B. verspiegelte Fassaden, engobierte Dacheindeckung), von denen eine störende Fernwirkung ausgehen kann, sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Fenster und Anlagen zur Solarnutzung, sofern eine möglichst wenig spiegelnde Ausführung gewählt wird.

1.2 Werbeanlagen

§ 91 (1) Nr. 1, 7 HBO

Auf den Dachflächen sind Werbeanlagen nicht zulässig.

Werbeanlagen sind in die Fassadengestaltung zu integrieren und haben sich dem Gebäude unterzuordnen. Werbeanlagen mit Blinklicht, als laufendes Schriftband, als projiziertes Lichtbild oder spiegelnde Bilder sind nicht zulässig.

Eigenständige Werbeanlagen auf den Grundstücksfreiflächen sind bis zu einer Höhe von 10 m und mit einer gesamten Werbefläche von 30 m² je Grundstück zulässig.

1.3 Stellplatzsatzung

§ 91 (1) Nr. 4 HBO

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Abweichend wird festgesetzt,

- dass für Stellplätze, Fahrgassen und Rangierflächen für Lastkraftwagen nicht zwingend weitestgehend ökologisch verträgliche Befestigungsarten (Schotter- oder Pflasterrasen o. ä.) verwendet werden müssen.

C. HINWEISE

1 Artenschutz

1.1 Gehölzschnitt

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen gehölzbrütender Vogelarten ist es gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG verboten, in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September eines Jahres Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche oder andere Gehölze abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Bei nicht vermeidbaren Rodungen oder Rückschnitten von Bäumen und Gehölzen, welche über schonende Form- und Pflegeschnitte hinausgehen, innerhalb des o.g. Zeitraumes ist eine entsprechende Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

1.2 Beleuchtung

Neu errichtete Außenbeleuchtung sollte ausschließlich mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln mit geringem Anteil an blauen und ultravioletten Spektralbereich (bspw. SE/ST-Lampen, LED-Lampen mit warm-weißem Licht) erfolgen. Die Abstrahlung ist vorzugsweise nach unten auszurichten, die Lampengehäuse müssen vollständig gekapselt und gegen Lichtemissionen nach oben abgeschirmt sein.

2 Stellplatzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.

3 Niederschlagsentwässerung

Niederschlagswasser soll gem. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) „ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über die Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen“.

4 Denkmalschutz

Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, die bei Erdarbeiten entdeckt werden können, sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).“

D. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2020).

Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Juni 2021 (BGBl. I S. 1699)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 27. Juli 2021 (BGBl. I S. 3146) m.W.v 16. Juli 2021

Hessische Bauordnung (**HBO**) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S.198). zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378)

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**HAGB-NatSchG**) 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. 318)

Hessisches Wassergesetz (**HWG**) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 4. September 2020 (GVBl. S. 573)

Satzung über Stellplätze und Garagen sowie Abstellplätze für Fahrräder der Stadt Wolfhagen - **Stellplatzsatzung** – in der jeweils gültigen Fassung