

**Festsetzungen durch Text**  
**zum**  
**Vorhabenbezogenen Bebauungsplan**  
**Nr. II/1**  
**"Trottstraße/Dag-Hammarskjöld-Straße "**

**- Entwurf -**

Stand 05 / 2012

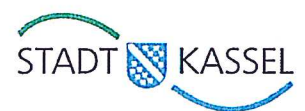
Datum: 29.05.2012

Bearbeitung  
Dipl.- Ing. Dr. Hans - Helmut Nolte  
Stadtplaner • Städtebauarchitekt  
Dörnbergstraße 3 34119 Kassel



documenta-Stadt

Stadtplanung, Bauaufsicht  
und Denkmalschutz



documenta-Stadt

Magistrat der Stadt Kassel  
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz  
Rathaus  
Obere Königsstraße 8  
34117 Kassel

Vorhabenträger und Auftraggeber

GWH Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH Hessen  
Geschäftsstelle Kassel  
Kölnische Straße 4  
34117 Kassel

Bearbeitung

Dr.- Ing. Hans - Helmut Nolte  
Stadtplaner • Städtebauarchitekt  
Dörnbergstraße 3  
34119 Kassel

## 1 Rechtsgrundlagen (Stand: Februar 2012)

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148).

Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 67 des Gesetzes vom 22. Dezember 2011 (BGBl. I S. 3044).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 6. Oktober 2011 (BGBl. I S. 1986).

Bundesimmissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 26.09.2002 (BGBl. I, S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 8. November 2011 (BGBl. I S. 2178).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**HAGBNatSchG**) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I 2010 S.629), in Kraft getreten am 29. Dezember 2010.

Hessische Bauordnung (**HBO**) in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I 2011 S.46), Berichtigung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 180).

Hessische Gemeindeordnung (**HGO**) in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Dezember 2011 (GVBl. I S. 786).

Hessisches Wassergesetz (**HWG**) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), in Kraft getreten am 24. Dezember 2010.

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (**HVGG**) vom 06.09.2007 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 6. Oktober 2010 (GVBl. I S. 313, 319).

Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (**Denkmalschutzgesetz**) in der Fassung vom 05. September 1986 (GVBl. I, S. 262), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Juni 2011 (GVBl. I S. 291).

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.

## **Festsetzungen durch Text**

### **1 Art der baulichen Nutzung**

- 1.1 Es sind ausschließlich die folgenden Nutzungen zulässig:
- Wohnnutzung
  - freiberufliche Nutzungen

### **2 Maß der baulichen Nutzung - § 9 (1) Nr. 2 BauGB**

- 2.1 Die Summe der überbauten Grundflächen innerhalb des durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzten Baufeldes darf 630 qm nicht überschreiten.
- 2.2 Innerhalb des durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzten Baufeldes darf die Gebäudehöhe maximal 19,00 m über der Dachoberkante des bestehenden Parkhauses betragen. Von dieser Höhenbeschränkung sind untergeordnete Bauteile wie z.B. Schornsteine, Abluftanlagen etc. ausgenommen.

### **3 Bauweise - § 9 (1) Nr. 2 BauGB**

- 3.1 Die zeichnerisch festgesetzte Baugrenze ist nur für oberirdische Bauteile verbindlich.
- 3.2 Die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile wie z.B. Rettungsbalkone und Vordächer in der Tiefe um bis zu 1,50 m, in der Länge um bis zu 4,00 m überschritten werden.

### **4 Flächen für Nebenanlagen - § 9 (1) Nr. 4 BauGB**

- 4.1 Der Neubau bzw. die Neuanlage von oberirdischen Garagen ist nicht zulässig. Das vorhandene Parkhaus hat Bestandsschutz.
- 4.2 Offene Stellplätze sind nur auf den als „Flächen für Stellplätze“ ausgewiesenen Flächen zulässig. Überdachungen (Carports) dieser Stellplätze sind nicht zulässig.
- 4.3 Tiefgaragenstellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche sowie der als TG gekennzeichneten Fläche zulässig.
- 4.4 Zufahrt zur und Ausfahrt aus der Tiefgarage ist nur im zeichnerisch festgesetzten Bereich von der Dag-Hammarskjöld-Straße aus zulässig.

### **5 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - § 9 (1) Nr. 25a BauGB**

- 5.1 Bei Erdarbeiten im Zuge der Bauausführung ist zum Schutz der außerhalb des Geltungsbereiches stehenden Bäume ein Verbau (Spundwand) im Bereich der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen vorzusehen.
- 5.2 Im Bereich von Wurzelräumen sind Baugrubenarbeiten bis 1,20 m Tiefe in Handarbeit auszuführen. Die betroffenen Wurzeln sind sauber abzuschneiden, mit Bodensubstrat aus Oberboden / Rindenkompostgemisch ausreichend zu überdecken, feucht zu halten und vor dem Austrocknen zu schützen.
- 5.3 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze sowie parktypische Einzelbäume zulässig.

Vorzugsweise sind zu verwenden:

#### **Bäume**

- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Traubeneiche (*Quercus petraea*)
- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Spitzahorn (*Acer platanoides*)
- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)

Robinie (*Robinia pseudoacacia*)  
Feld-Ahorn (*Acer campestre*)  
Feld-Ulme (*Ulmus campestris*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Mindestqualität: Hochstamm, StU 16-18 cm

### **Sträucher**

Holunder (*Sambucus nigra*)  
Hundsrose (*Rosa canina*)  
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)  
Hasel (*Corylus avellana*)  
Kornelkirsche (*Cornus mas*)  
Vogelkirsche (*Prunus avium*)  
Pfaffenhütchen (*Euonymus europäus*)  
Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)  
Schneeball (*Viburnum opulus*)  
Traubenholunder (*Sambucus racemosa*)  
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)  
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)  
Mindestqualität: 2x verpflanzte Sträucher, Mindesttriebzahl 4 Triebe, Höhe 60 - 150 cm

## **6 Lärmschutz - § 9 (1) Nr. 24 BauGB**

Zum Schallschutz werden folgende Festsetzungen getroffen:

- 6.1 Die Schlafräume sollen an den lärmabgewandten bzw. weniger lärmbelasteten Gebäude-seiten angeordnet werden.
- 6.2 Für zum Aufenthalt vorgesehene Räume ist ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude nach DIN 4109 (DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“ (Nov. 1989), Hrsg.: Deutsches Institut für Normung e. V., Beuth-Verlag GmbH, Berlin) oder einer anderen dem Stand der Technik entsprechenden Vorschrift / Norm / Verordnung zu planen und auszuführen.
- 6.3 Durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen ist sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Wohnräumen ein Innenraumpegel von 40 dB(A), bei Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden.
- 6.4 Wohn- und Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen sowie Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu behandeln.
- 6.5 Für die schalltechnische Dimensionierung der Außenbauteile sind folgende Lärmpegelbereiche an den entsprechenden Fassadenseiten zu berücksichtigen:
  - Westfassade: LPB V
  - Nordwestfassade: LPB IV, ab 5. OG LBP V
  - Nordostfassade: LPB III, ab 5. OG LBP IV
  - Ostfassade: LPB III, ab 5. OG LBP III
  - Südfassade: LPB IV

## Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung nach § 81 Hessischer Bauordnung

### 7 Stellplätze

Die Flächen oberirdischer Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Pflasterung mit mindestens 15 % Fugenanteil, Schotterrasen, wassergebundene Decke o.ä.) als teilversiegelte Flächen herzustellen.

### 8 Begrünung von baulichen Anlagen

Flachdächer und flach geneigte Dächer des bestehenden Parkhauses und des Neubaus im Geltungsbereich sind mit einer extensiven Begrünung zu versehen, die dauerhaft zu erhalten ist. Die Dicke der Vegetationsschicht (durchwurzelbare Schicht) muss mindestens 8 cm, bei Verwendung vorkultivierter Vegetationsmatten und entsprechender Wasserspeicherschicht mindestens 3 cm betragen.

### 9 Farbgebung

Die Farbgebung der Gebäudefassaden ist auf die Farbigkeit der bereits vorhandenen Gebäude abzustimmen. Diese ist durch helle Sand- / Ockertöne geprägt.

### 10 Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen

- 10.1 Innerhalb des Geltungsbereichs sind mit Ausnahme der bestehenden befestigten Erschließungsflächen und der neuen Hauszugänge alle nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten.
- 10.2 Innerhalb der Grundstücksflächen sind Fußwege nur in wasserdurchlässiger Bauweise (Pflasterung mit mindestens 15 % Fugenanteil, Schotterrasen, wassergebundene Decke o. ä.) als teilversiegelte Flächen herzustellen.  
Hiervon ausgenommen sind Flächen, die wegen ihrer Funktion (z.B. rollstuhlgerecht) einen höheren Versiegelungsgrad benötigen.
- 10.3 Die Standplätze von Müllbehältern sind durch bauliche oder gärtnerische Maßnahmen so zu gestalten, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht direkt einsehbar sind.

### Hinweise

- 1 Für den Geltungsbereich gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung.
- 2 Für den Geltungsbereich gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung.
- 3 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Auffüllungen und Abgrabungen. Die Dimensionierung der Gründung von Gebäuden ist durch einzelfallbezogene Bau-Grundgutachten zu prüfen.
- 4 Wenn bei Erdarbeiten sensorische Auffälligkeiten bemerkt werden, ist unverzüglich die zuständige Behörde zu informieren. Gegebenenfalls sind entsprechende Bodenuntersuchungen zu veranlassen und/oder entsprechende Maßnahmen zur Behandlung des Bodens einzuleiten.
- 5 Die Auswertung der beim Hessischen Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich der Geltungsbereich in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden. Vor Beginn der geplanten Bauarbeiten ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, gegebenenfalls nach Abtrag des Oberbodens) der Flächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.  
Kontakt: Regierungspräsidium Darmstadt - Hessischer Kampfmittelräumdienst, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt

6 Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B2 - äußere Zone - des mit Verordnung vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006, S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle 'TB Wilhelmshöhe 3' in der Gemarkung Wahlershausen der Stadt Kassel zugunsten der Thermalsolebad Kassel GmbH, Kassel.

7 Berücksichtigung von Brutzeiten

Rodungen von Gehölzen dürfen nur im Zeitraum vom 01. September bis 15. März durchgeführt werden.

Aufgestellt

Kassel, den 29.05.2012

Kassel, den 29.05.2012

gez. Spangenberg

gez. Dr. Nolte

Stadt Kassel

Planverfasser

