

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr. I/12 "Untere Königsstraße 71"

- ENTWURF -

Maßstab: 1 : 500

Datum: 21.02.2018










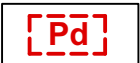
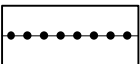
Fahrmeier • Rühling Partnerschaft mbB
Landschaftsarchitektur • Städtebauarchitektur
Herkulesstraße 39 • 34119 Kassel
Fon: 0561-33232 • Fax: 0561-7396666
e-Mail: stadtplanung@pwf-kassel.de

Kassel documenta Stadt


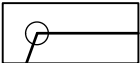
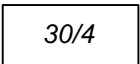
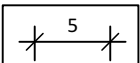

Stadtplanung,
Bauaufsicht
und Denkmalschutz

A. PLANZEICHENERKLÄRUNG

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 12 ABS. 3 BAUGB)

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
	Urbanes Gebiet
	Maximale Grundflächenzahl
	Maximale Geschossflächenzahl
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
	Baulinie (s. auch Pkt. 1.1.3)
	Baugrenze
	Umgrenzung der Flächen für Stellplätze / Parkdeck
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und unterschiedliches Maß baulicher Nutzungen



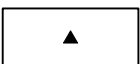

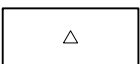
KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

	Flurgrenze
	Flurstücksgrenze
	Flurstücksnummer
	Vermaßung in Meter
	Höhenbezugspunkt in Meter über NHN - Bestand (s. Hinweis 8)

Art der baulichen Nutzung	
max. Gebäudehöhe über NHN	Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
max. Grundflächenzahl	max. Geschossflächenzahl
Dachform	

Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches sind, mit Ausnahme der Nutzungsschablone, nur nachrichtlich.

ZEICHNERISCHE HINWEISE

	geplantes Wohngebäude		Pergola (Rankgerüst)
	Hauptzugang		Fassadenfortsetzung / Pergolastruktur
	Zufahrt		

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Allgemeines

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. I/12 "Untere Königsstraße 71" treten in dessen Geltungsbereich die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1 Mitte „Innenstadt, Spielhallen“, der Stadt Kassel (rechtskräftig seit 25.10.1985) außer Kraft.

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Bedingte Festsetzung (§ 12 Abs. 3a BauGB)

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

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB)

1.1.1 Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

Das urbane Gebiet dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Im urbanen Gebiet werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 6a Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen ausgeschlossen.

Innerhalb des mit **a** gekennzeichneten Bereiches sind gemäß § 12 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 7 BauNVO im Erd- sowie im 1. Obergeschoss des Neubauvorhabens nur Kfz- / Fahrradabstellplätze oder Garagen sowie zugehörige Nebeneinrichtungen und Lagerräume zulässig.

1.1.2 Im urbanen Gebiet wird die max. Grundflächenzahl (GRZ) auf 1,0 und die max. Geschossflächenzahl (GFZ) auf 3,6 festgesetzt.

1.1.3 Im urbanen Gebiet sind innerhalb des mit **a** gekennzeichneten Bereiches maximal 6 Vollgeschosse sowie innerhalb des mit **b** gekennzeichneten Bereiches maximal 1 Vollgeschoss zulässig.

Innerhalb des mit **a** gekennzeichneten Bereiches ist das oberste Geschoss als Staffelgeschoss auszubilden. Ein Rücksprung des Staffelgeschosses von den festgesetzten Baulinien ist zulässig, wenn dieser mindestens 2,50 m beträgt.

Für das Staffelgeschoss ist ein Dachüberstand von bis zu 2,50 m zulässig.

1.1.4 Die maximale Gebäudehöhe wird innerhalb des mit **a** gekennzeichneten Bereiches auf 179,80 m über Normalhöhennull (m ü. NHN) sowie innerhalb des mit **b** gekennzeichneten Bereiches auf 164,00 m ü. NHN festgesetzt.

Innerhalb des mit **b** gekennzeichneten Bereiches ist eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe für die Errichtung eines Rankgerüsts bis max. 3,50 m zulässig (siehe Pkt. 2.1.2).

Bezugspunkt für die maximale Höhe baulicher Anlagen sind die festgesetzten Höhen über NHN.

1.2 Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

Innerhalb der mit **Pd** bezeichneten Fläche ist die Errichtung eines Parkdecks bzw. Garagengebäudes mit zwei Parkebenen zulässig. Die maximale Höhe (OK Brüstung) wird auf 164,00 m ü.NHN festgesetzt.

Abweichend hiervon ist entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze (zwischen dem Flurstück 30/3 sowie 14/188) eine semitransparente Fassade zur Fortführung der Gebäudeflucht mit einer maximalen Höhe von 167,50 m ü. NHN zu errichten.

1.3 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die zur Versorgung des Gebietes notwendigen Versorgungsleitungen (Strom, Telekommunikation) sind unterirdisch zu verlegen.

1.4 Niederschlags- / Oberflächenwasser (§ 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB)

Das Niederschlags- / Oberflächenwasser ist in die Kanalisation abzuführen.

1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 1.5.1** Innerhalb des mit **(a)** gekennzeichneten Bereiches sind die Dachflächen extensiv (Mindestaufbau von 6 cm durchwurzelfähigem Substrat) zu begrünen.
- 1.5.2** Von der Dachbegrünungspflicht ausgenommen sind die für technische Anlagen oder für Anlagen zur Nutzung regenerativer Energiequellen erforderlichen Flächen, sowie Dachflächen, die als Terrasse genutzt werden sowie auskragende Dachvorsprünge.
- 1.5.3** Für Anpflanzungen sind gebietseigene Arten mit einer herkunftszertifizierten Saatgutmischung mit hohem Blütenanteil zu verwenden.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 81 Hessische Bauordnung i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Gestaltung der Dächer (§ 81 Abs. 1 Pkt. 1, 2 und 5 HBO)

- 2.1.1** Im urbanen Gebiet sind nur Flachdächer zulässig.
- 2.1.2** Die Dachfläche des mit **(b)** gekennzeichneten Bereiches ist als Fläche für Kfz-Stellplätze herzurichten. Die nicht durch auskragende Gebäudeteile überdeckten Stellplätze sind vollständig mit einem Rankgerüst zu überdecken und mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Für Anpflanzungen sind gebietseigene Arten entsprechend der Pflanzliste (siehe Hinweis 8) zu wählen.
- 2.1.3** Die Errichtung von Anlagen zur regenerativen Energienutzung auf den Dachflächen ist allgemein zulässig. Weitere haustechnische Anlagen sind bis zu einer Gesamtfläche von max. 5 m² zulässig.

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen für die Errichtung von haustechnischen Aufbauten ist bis max. 1,50 m zulässig.

2.2 Stellplätze (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

Abweichend von den Vorgaben der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Kassel, sind für Wohnnutzungen je Wohneinheit 0,5 Kfz-Stellplätze nachzuweisen.

2.3 Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 7 HBO)

- 2.3.1** Werbeanlagen sind ausschließlich an den zur öffentlichen Verkehrsfläche der Sticherschließung (Flurstück 14/188 der Flur 1, Gemarkung Kassel) zugewandten Fassaden im Erd- sowie 1. Obergeschoss zulässig.
- 2.3.2** Pro Betrieb ist nur eine Werbeanlage an der Stätte der Leistung zulässig. Die Werbeanlagen verschiedener Betriebe sind hinsichtlich ihrer Größe und Materialität einheitlich auszuführen.
- 2.3.3** Anlagen der Außenwerbung (genehmigungspflichtig ab 1,0 m²) dürfen als Einzelanlage eine Gesamtgröße von 1,5 m², als Gemeinschaftsanlage eine Gesamtgröße von 10,0 m² (maximal jedoch 1,0 m² pro Betrieb) nicht überschreiten. Maßgebend ist die anrechenbare Gesamtfläche aller Teile einer Werbeanlage (Schriften, Symbole, Schilder, Transparente).
- 2.3.4** Nicht zulässig sind Werbeanlagen und Leuchtreklamen in Neonfarben, mit besonderen Leuchteffekten wie Blink- und Blitzschaltungen, oder wechselndem, bewegtem und laufendem Licht, ganz oder auch nur teilweise. Des Weiteren dürfen Werbeanlagen weder Abbildungen enthalten, die die Formen amtlicher Beschilderungen imitieren, noch Wechselwerbung oder laufende Nachrichten-/ Werbetexte.
- 2.3.5** Die Be- bzw. Ausleuchtung der Werbeanlagen sind so zu begrenzen, dass für Dritte oder die Verkehrssicherheit keine störenden Blendeinwirkungen entstehen.

C. HINWEISE

(1) Altlasten, Bodenschutz

Ergeben sich im Zuge der Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Hinweise, die einen Altlastenverdacht begründen können (z.B. geruchliche oder farbliche Auffälligkeiten) so sind die Arbeiten in diesem Bereich zu unterbrechen und das Dezernat 31.1 Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten und Bodenschutz des Regierungspräsidiums Kassel, Am Alten Stadtschloss 1, 34117 Kassel, unverzüglich zu informieren.

(2) Artenschutz

Bei der Bebauung der Flächen sind die allgemeinen artenschutzrechtlichen Regelungen zu beachten (§ 39 Abs. 5 BNatSchG, § 44 Abs. 1 BNatSchG). Es ist verboten, Bäume, welche außerhalb gärtnerisch genutzter Grundflächen stehen, sowie Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.

Zur Vermeidung der Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbote (Tötungsverbote) wird empfohlen, die Baufeldräumung in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen.

(3) Bombenabwurfgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln im Untergrund bis 4 m Tiefe muss grundsätzlich ausgegangen werden, soweit nicht Teilflächen bereits auf Kampfmittel hin untersucht und ggf. geräumt wurden. Die Eigentümer dieser Flächen sind im Zuge der Vorbereitung von bodeneingreifenden Baumaßnahmen zu den Anforderungen der Kampfmittelräumung entsprechenden Sondierungen und ggf. Abtrag von Oberboden verpflichtet.

(4) Bodendenkmäler

Treten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und sonstige Funde (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelette etc.) zu Tage, so ist gem. §§ 19 und 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte, Außenstelle Marburg, Ketzerbach 11, 35037 Marburg, unverzüglich zu informieren. Die Arbeiten sind vorübergehend einzustellen. In zu erteilende Baugenehmigungen ist die Anzeigepflicht gemäß § 20 DSchG aufzunehmen.

(5) Durchführungsvertrag

Zum Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. I/12 "Untere Königsstraße 71" der Stadt Kassel besteht zwischen dem Magistrat der Stadt Kassel und den Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag, dessen Regelungen für den gesamten Geltungsbereich gelten und die zu beachten sind.

(6) Energieeinsparverordnung (EnEV) und Erneuerbare-Energie-Wärmegesetz (EEWärmeG)

Die gesetzlichen Mindestvorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten.

(7) Geländehöhe

Die tatsächliche Geländeoberfläche im Geltungsbereich liegt zwischen 159,65 m ü.NHN und 160,50 m ü.NHN.

(8) Pflanzliste

Rank- und Kletterpflanzen

Blauregen (*Wisteria spec.*)

Efeu (*Hedera helix*)

Heckenkirsche (*Lonicera spec.*)

Schlingknöterich (*Fallopia baldschuanica*)

(9) Versickerung von Regenwasser

Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Kassel rechtzeitig vor Baubeginn zu beantragen. Hierbei sind das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten.

(10) Versorgungsleitungen

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind alle Baumaßnahmen / Pflanzungen so durchzuführen, dass keine Gefährdung der Versorgungsleitungen entsteht.

Die Umverlegung bzw. Beseitigung vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Neuverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen ist rechtzeitig mit den betroffenen Versorgungsunternehmen abzustimmen.

(11) "Kunstwerk 7000 Eichen"

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

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (**Wasserhaushaltsgesetz - WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**HAGBNatSchG**) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GVBl. I S. 607).

Hessische Bauordnung (**HBO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Dezember 2016 (GVBl. I S. 294).

Hessische Gemeindeordnung (**HGO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes am 15. September 2016 (GVBl. I S. 167).

Hessisches Wassergesetz (**HWG**) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2015 (GVBl. S. 338).

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).

Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder (**Stellplatzsatzung**) der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE (beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)	
<p>Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstehenden Kartenwerk durch das Vermessungsbüro Mai, Sichelsteiner Weg 17, 34123 Kassel (Zuständigkeit nach § 15 (2) Nr. 1 HVGG).</p> <p>Kassel, den Vermessungsbüro Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur</p>	<p>Aufgestellt,</p> <p>Kassel, den Der Magistrat Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz Stadtbaurat 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, den Die Stadtverordnetenversammlung Stadtverordnetenvorsteherin</p>	<p>Öffentlich auszulegen in der Zeit vom bis einschließlich</p> <p>Kassel, den Der Magistrat Stadtbaurat</p>
<p>Hat öffentlich ausgelegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB vom bis einschließlich Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Kassel Nr. vom</p> <p>Kassel, den Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz Techn. 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, Die Stadtverordnetenversammlung Stadtverordnetenvorsteherin</p>
<p>AUSFERTIGUNG Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.</p> <p>Kassel, Der Magistrat Oberbürgermeister</p>	
<p>Der von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist, gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, ortsüblich bekannt zu machen.</p> <p>Kassel, Der Magistrat 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, Der Magistrat Stadtbaurat</p>