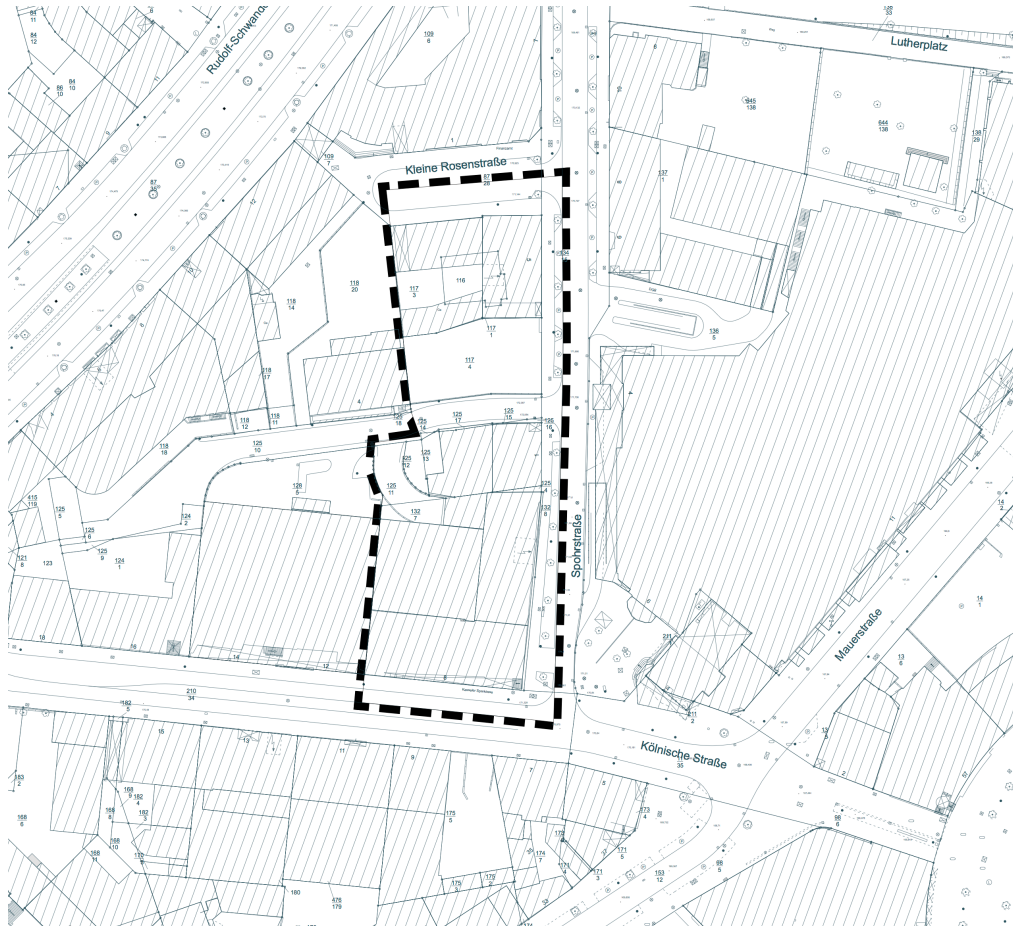


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/4, 1. Änderung „Kassler Sparkasse“

Anlage 4

## Textliche Festsetzungen

Stand: 13. Oktober 2020



Kassel **documenta** Stadt

Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz  
– Stadtplanung –  
Obere Königsstraße 8  
34117 Kassel

### Bearbeitung:

Architektur+Städtebau Bankert, Linker & Hupfeld | [www.architekturundstaedtebau.de](http://www.architekturundstaedtebau.de)

# **I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

## **1. Allgemeine Vorschriften**

### **1.1 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 der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

### **1.2 Überlagerung rechtskräftiger Bebauungspläne**

(§ 1 Abs. 8 BauGB)

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. I/4 - 1. Änderung "Kasseler Sparkasse" treten in dessen Geltungsbereich die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. I/4 für das Gebiet Kleine Rosenstraße, Spohrstraße, Kölnische Straße, Rudolf-Schwander-Straße der Stadt Kassel (rechtskräftig seit 09.01.1971) außer Kraft.

## **2. Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

### **2.1 Kerngebiet (MK)**

(§ 7 i. V. m. § 1 BauNVO)

Zulässig sind:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie sonstige Wohnungen oberhalb des ersten Obergeschosses gemäß § 7 Abs. 4 BauNVO.

Nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten, Spielhallen und alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf den Verkauf erotischer Warensortimente, Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind sowie Geschäftsnutzungen im Sinne von Vergnügungsstätten, dazu zählen auch Wettbüros und Bordelle oder bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution,
- Tankstellen.

## **3. Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

### **3.1 Maximal zulässige Grundfläche**

Die gemäß Planeintrag festgesetzte zulässige maximale Grundfläche (GR) darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von befestigten Freiflächen zur Erschließung (Zuwege, Garagenzufahrten, Tiefgaragen und deren Ein- und Ausfahrten), oberirdische Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO bis zu einer zulässigen Gesamtgrundfläche von 3.700 m<sup>2</sup>

überschritten werden. Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind bei der Berechnung der Grundflächen nicht mitzurechnen.

### **3.2 Maximal zulässige Geschossfläche**

Die gemäß Planeintrag festgesetzte maximal zulässige Geschossfläche (GF) beschreibt die Summe aller nach den Außenmaßen der Gebäude in allen oberirdischen Geschossen inklusive Staffelgeschossen zu ermittelnden Geschossflächen und darf nicht überschritten werden.

## **4. Höhen baulicher Anlagen und Grundstücke**

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB und § 9 Abs. 3 BauGB und § 16 BauNVO i. V. m. § 18 BauNVO)

### **4.1 Gebäude- und Trauf- / Wandhöhen**

(§§ 16 und 18 BauNVO)

Alle Höhen sind als Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) festgesetzt.

Der obere Bezugspunkt für die Bemessung der Gebäude- und Trauf- / Wandhöhen ist jeweils der höchstliegende Punkt des raumabschließenden massiven Bauteils, zum Beispiel der obere Abschluss der Attika oder Brüstung oder der obere Abschluss der Dachhaut.

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung als maximale Gebäudehöhe (GH max) und als maximale Wandhöhe (WH max), die mindestens einzuhaltende Gebäudehöhe ist als Mindestgebäudehöhe (GH min) oder Mindestwandhöhe (WH min) festgesetzt.

Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen durch Technikaufbauten bis zu einer Höhe von 3,0 m überschritten werden, wenn der Abstand dieser Aufbauten zum Dachrand des darunter liegenden Geschosses mindestens der Höhe der technischen Aufbauten entspricht. Die Grundfläche aller Technikaufbauten darf 15 % der Dachfläche nicht überschreiten.

In die Grundfläche der Technikaufbauten sind Photovoltaikanlagen oder Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung nicht mit einzurechnen.

### **4.2 Geländeoberfläche (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

Als für die Bemessung der Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 4 HBO für die Ermittlung der Wandhöhe oder Gebäudehöhe heranzuziehende Geländeoberfläche gilt die Oberkante der im Bereich der Straßenbegrenzungslinie endgültig hergestellten oder wiederherzustellenden öffentlichen Verkehrsflächen.

## **5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche**

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

**5.1** Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind zulässig:

- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
- Rampenanlagen,
- Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen inklusive deren Einhausungen
- Zuwegungen und notwendige Zufahrten,
- Vordächer,
- Fahrradabstellbügel,
- Anlagen gemäß textlicher Festsetzungen Nr. 7

## **6. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB)

**6.1** In Abweichung der Regelungen zu Abstandsflächen vor Außenwänden gemäß Hessischer Bauordnung (HBO) ist entlang der gemäß Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Baugrenzen für Außenwände von Gebäuden, die hinter den betreffenden Baugrenzen liegen eine Tiefe der Abstandsfläche gemäß Planeintrag bis maximal 0,16H, 0,18H, 0,2H und bis maximal 0,3H zulässig. Die Tiefe der Abstandsfläche bemisst sich nach der Wandhöhe gemäß § 6 Abs. 4 HBO, das sich ergebende Maß ist H.

## **7. Stellplätze und Garagengeschosse**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

### **7.1 Stellplätze und Tiefgaragen**

Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der mit „St“ festgesetzten Flächen zulässig.

Tiefgaragenstellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit „Tga/UG“ festgesetzten Flächen zulässig.

### **7.2 Unterbauung von Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)

Im Bereich innerhalb der mit „AK UB“ als Außenkante der Unterbauung gekennzeichneten Fläche der öffentlichen Verkehrsfläche ist eine Unterbauung durch eine Tiefgarage und durch ein weiteres Untergeschoss für Lager-, Technik- und sonstige Nebenräume zulässig. Im Bereich von unterbauten öffentlichen Verkehrsflächen sind Anlagen zur Belichtung sowie zur Be- und Entlüftung der Unterbauungen nicht zulässig.

### **7.3 Anzahl und Nachweis notwendiger Stellplätze**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 44 HBO)

In Abweichung von der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel sind im Plangebiet insgesamt mindestens 100 Stellplätze nachzuweisen, davon mindestens 4 Stellplätze barrierefrei.

## **8. Flächen für Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

### **8.1 Leitungsrecht und Zugänglichkeit**

Die mit „L“ gekennzeichneten Flächen sind als Flächen zur Verlegung und Unterhaltung von unter der Oberfläche geführten Leitungen zugunsten der Ver- und Entsorgungsträgern festgesetzt. Die gemäß Planeintrag durch entsprechende Kennzeichnung getroffene Festsetzung erfasst nur die für vorgenannte Zwecke bestimmten Flächen, die noch entsprechend zu belasten sind.

### **8.2 Abstand zu Leitungen**

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind alle Baumaßnahmen und Pflanzungen so durchzuführen, dass keine Gefährdung der Versorgungsleitungen entsteht. Zu diesem Zweck ist bei allen Pflanzungen ein Mindestabstand von 2,50 m zu Ver- und Entsorgungsleitungen einzuhalten. Eine Unterschreitung des in Satz 2 genannten Abstands ist nur in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zulässig.

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

## **9. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Spielflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 25 a und 25 b BauGB i. V. m. § 8 und § 91 HBO)

### **9.1 Pflanzung von Einzelbäumen**

Die zeichnerisch festgesetzten anzupflanzenden Bäume sind in eine unbefestigte Baumscheibe fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sowie bei Ausfall oder Entfernung zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Baumstandorte in befestigten Flächen sind als unbefestigte Baumscheiben mit einer Größe von mindestens 6 m<sup>2</sup> und einer Pflanzgrube mit mindestens 12 m<sup>3</sup> Substrat herzustellen und nachhaltig gegen Überfahren zu sichern.

Die Empfehlungen der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.; Empfehlungen für Baumpflanzungen; Teil 2; 2. Ausgabe 2010) hinsichtlich der Ausführung der Pflanzgrube sind in Abhängigkeit vom Baugrund zu beachten.

Es sind Arten der folgenden Liste mit der Gehölzqualität mind. 3xv mDb aus extra weitem Stand, StU. 20-25 cm zu verwenden:

#### Laubbäume 1. Ordnung (auch Sorten):

Ginkgo biloba - Ginkgobaum  
Gleditsia triacanthos - Lederhülsenbaum  
Quercus cerris - Zerr-Eiche  
Quercus frainetto - Ungarische Eiche  
Tilia cordata - Winterlinde  
Tilia platyphyllos - Sommerlinde  
Tilia tomentosa 'Brabant' - Silberlinde  
Ulmus 'Rebona' - Ulmen-Hybride 'Rebona'

### **9.2 Baumstandorte**

Von den zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten kann abgewichen werden, wenn die Anzahl und die straßen- bzw. wegebegleitende Grundstruktur erhalten bleiben.

### **9.3 Dachbegrünung**

Flachdächer oder flach geneigte Dächer (oberster Abschluss des Gebäudes) bis max. 15 Grad Dachneigung sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation als Retentionsdach (Abflussbeiwert von maximal 0,2) und einer Substratdicke von mindestens 10 cm zu begrünen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind Flächen im Bereich von Gebäuderücksprüngen und begehbaren Flächen (z. B. Terrassenflächen im 4. Obergeschoss, Wartungswege u.ä.) sowie Flächen und technische Aufbauten / Anlagen, die der Belichtung, Lüftung, Entrauchung und Kühlung/Klimatisierung dienen. Diese Ausnahmen von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Fotovoltaikanlagen.

Die Funktion der Dachbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten.

Der Begrünungsaufbau und das Dachbegrünungssubstrat müssen den Anforderungen der aktuellen Dachbegrünungsrichtlinie der FLL entsprechen. Für Anpflanzungen sind gebietseigene Arten mit einer herkunftszertifizierten Saatgutmischung mit hohem Blütenanteil zu verwenden.

## **II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

gemäß § 91 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

### **1. Dachgestaltung**

Im Plangebiet sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis maximal 15° zulässig.

### **2. Gestaltung nicht überbauter Flächen**

Zufahrten und Stellplätze mit Ausnahme der Zufahrtsrampen für Garagengeschosse und der Stellplätze in Gebäuden sind mit versickerungsgünstigen Belägen (z. B. großfugiges Pflaster mit Fugen > 3 cm, und Versickerungsanteil ca. 30%, Rasengittersteine, Schotterrassen) und entsprechendem wasser- und luftdurchlässigem Unterbau zu gestalten, sofern die örtlichen Bodenverhältnisse dies zulassen. Für alle Flächenbeläge im Außenraum sind helle, temperaturreduzierende Materialien zu verwenden.

### **3. Beleuchtung und Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumasse und Bauteile zueinander nur untergeordnet im Verhältnis zur Fassade zulässig. Nicht zulässig sind Anlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie akustische Werbeanlagen, großflächiges oder dauerhaftes Bekleben und Bemalen von Schaufenstern und mehr als eine Werbeanlage auf engem Raum.

Es müssen insektenfreundliche Leuchtmittel eingesetzt werden, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist (z. B. Natriumdampf-Hochdrucklampen), Kompaktleuchtstofflampen oder Leuchtdioden (LED) mit warmweißem Licht. Vorgenanntes gilt sinngemäß für Beleuchtung auf Platz-, Hof-, Wege- und Verkehrsflächen.

## **III. HINWEISE**

### **1. Denkmalschutz**

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.

### **2. Kampfmittel**

Das Plangebiet befindet sich im Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 m durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

Die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Land Hessen sind zu beachten.

### **3. Kunstwerk "7000 Eichen"**

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

### **4. Artenschutz**

Bei der Bebauung der Flächen sind die allgemeinen artenschutzrechtlichen Regelungen zu beachten (§ 39 (5) BNatSchG, § 44 (1) BNatSchG). Zur Vermeidung der Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbote (Tötungsverbote) sollte die Baufeldräumung – insbesondere der Abriss von Gebäuden und der Rückschnitt oder das Entfernen von Gehölzen – nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar erfolgen.

Darüber hinaus sind alle Gehölze wie auch alle Gebäude unmittelbar vor deren Beseitigung von sachkundigem Personal auf Nester, Höhlen usw. zu überprüfen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (Brut- oder Ruhestätten geschützter Arten i. S. d. § 44 Abs. 1 BNatSchG) im Vorfeld abwenden zu können. Sollten Brut- oder Ruhestätten festgestellt werden, so ist die Untere Naturschutzbehörde zu verständigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

### **5. Altlasten, Bodenverunreinigungen, 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 als zuständige Behörde unverzüglich zu informieren.

Gegebenenfalls sind entsprechende Bodenuntersuchungen zu veranlassen und/oder entsprechende Maßnahmen zur Behandlung des Bodens einzuleiten. Es sollte eine altlastenfachlichen Baubegleitung der Tiefbaumaßnahmen, mit baubegleitender, abfallrechtlicher Deklaration erfolgen.

### **6. Schutz des Mutterbodens**

Mutterboden, der bei der Errichtung und Veränderung von baulichen Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

### **7. Wasserhaltung, temporär und dauerhaft**

Für eine im Zusammenhang mit der Bauausführung erforderliche temporäre Wasserhaltung ist eine Genehmigung bei der Stadt Kassel – Untere Wasserbehörde zu beantragen.

Für eine dauerhafte Wasserhaltung ist eine Genehmigung bei der Oberen Wasserbehörde des Regierungspräsidiums Kassel zu beantragen.

### **8. Durchführungsvertrag**

Zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. I/4 – 1. Änderung ‚Sparkasse‘ wird zwischen der Stadt Kassel und der Sparkasse Kassel als Vorhabenträgerin ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, dessen Regelungen für den gesamten Geltungsbereich gelten und zu beachten sind.