

**Bebauungsplan der Stadt Kassel
Nr. I / 49 Rudolf-Schwander-Straße, Spohrstraße, Kleine Rosenstraße**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Stand 03.05.2010

Nr.	Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB	Ermächtigung
	Planungsrechtliche Festsetzungen	§ 9 Abs. 1 BauGB und § 1 BauNVO
1.	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Im Kerngebiet sind von den gem. § 7 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen die nachfolgenden Nutzungen nicht zulässig:	§ 7 BauNVO
	<ul style="list-style-type: none"> • Sexshops als Unterart von Einzelhandelsbetrieben sowie bordellartige Betriebe, Wettbüros und Spielhallen • Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen 	
	Von den gem. § 7 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind die nachfolgenden Nutzungen nicht zulässig:	
	<ul style="list-style-type: none"> • Tankstellen, die nicht im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen stehen 	
2.	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
2.1	Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ)	§ 19 und § 20 BauNVO
	Für das Kerngebiet wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf maximal 1,0 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf maximal 3,8 im südlichen Teil bzw. 5,0 im nördlichen Teil festgesetzt.	



- 2.2 Zahl der Vollgeschosse** § 20 BauNVO
- Im Kerngebiet ist die Zahl der zulässigen Vollgeschosse zeichnerisch mit 4 Vollgeschossen im südlichen Teil bzw. 5 Vollgeschossen im nördlichen Teil festgesetzt
- 3. Bauweise** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt.
- 4. Mit Geh- und Leitungsrecht zu belastende Flächen** § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Das zeichnerisch dargestellte Gehrecht wird zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Das dargestellte Leitungsrecht wird zugunsten der Leitungsträger festgesetzt.
- 5. Flächen für Anpflanzungen / Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- 5.1 Die zeichnerisch als zu erhaltend festgesetzten Bäume entlang der Spohrstraße sind zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 5.2 Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von weniger als 10° sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Dabei ist ein Vegetationssubstrat mit einer Stärke von mindestens 8 cm aufzubringen. Ausgenommen hiervon sind Vordächer sowie notwendige Fensteröffnungen, transparente Bedachungen, untergeordnete technische Aufbauten und Solaranlagen. § 9 (1) Nr. 25 BauGB i.V. § 81 HBO



6. Gebiete, in denen bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen

**§ 9 Abs. 1 Nr.23a
BauGB**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Brennstoffe gemäß 1. BImSchV § 3 Nr. 4 bis 13 in Feuerungsanlagen in Neubauvorhaben und bei Ersatzinvestitionen nur zulässig, soweit die Feuerungsanlagen bereits heute die Emissionsgrenzwerte der Stufe 2 gemäß 1. BImSchV § 5 Abs. 1 einhalten. Damit gilt für Staub ein Grenzwert von 0,02 g/m³ und für CO von 0,4 g/m³.

Soweit vorhanden, sind aktuellere Anforderungen des Umweltzeichens „Blauer Engel“ einzuhalten.

Die Verwendung fester fossiler Brennstoffe gemäß 1. BImSchV § 3 Abs. 1 Nr. 1 bis 3a (Kohle, Koks, Torf) ist unzulässig.

7. Sonstige Festsetzungen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans werden die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1 Mitte „Innenstadt, Spielhallen“ aufgehoben.

8. Hinweise

8.1 Denkmalschutz

Gemäß § 16 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes bedürfen Instandsetzungsmaßnahmen und Veränderungen in und an dem Kulturdenkmal der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde.

8.2 Archäologische Funde

Bodenfunde sind gem. § 20 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes 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.

8.3 Bombenabwurfgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet. Vor bodeneingreifenden Baumaßnahmen ist eine systematische Überprüfung der Grundstücksflächen erforderlich.



8.4 Wärmepumpen

Die Installation von Erdwärmepumpen ist gem. § 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 71 Hessisches Wassergesetz (HWG) erlaubnispflichtig.

8.5 Entwässerung

Die Entwässerung des Gebietes ist im Mischverfahren vorzusehen. Das Entwässerungskonzept ist mit dem Kasseler Entwässerungsbetrieb abzustimmen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 23. Januar 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. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. August 2009 (BGBl. I S. 2723).

Hessisches Naturschutzgesetz (**HNatG**) vom 04. Dezember 2006 (GVBl. I S. 619), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Dezember 2007 (GVBl. I S. 851).

Hessische Bauordnung (**HBO**) vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548 f, insbes. S 560 f).

Hessische Gemeindeordnung (**HGO**) in der Fassung vom 01. April 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. November 2007 (GVBl. I S. 757).

Hessisches Wassergesetz (**HWG**) vom 06. Mai 2005 (GVBl. I S. 305), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2007 (GVBl. I S. 792).

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (**HVGG**) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), verkündet am 20. September 2007.

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.

