

# Festsetzungen durch Text

## Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 1 BauGB i. V. mit BauNVO)

### 1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB)

Die Fläche für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) dient der Zweckbestimmung "Sport- und Freizeitbad". Zulässig ist ein kombiniertes Hallen- und Freibad mit Sprungturm und Großrutschenanlage im Außenbereich, Wettkampfanlagen, Lehrschwimmbecken, Freizeitbereich, Eltern-Kind-Bereich, Saunalandschaft und integrierter Gastronomie.

### 2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 16 bis 21a BauNVO)

2.1 In den Baufenstern A, B und C darf die Grundfläche von Gebäuden gemäß § 19 BauNVO insgesamt 8.000 m<sup>2</sup> und die Baumasse gemäß § 21 BauNVO insgesamt 56.000 m<sup>3</sup> nicht überschreiten.

2.2 Im Baufenster A darf die Oberkante von baulichen Anlagen 150,7 m ü. NN. nicht überschreiten. Im Baufenster B darf die Oberkante von baulichen Anlagen 145,7 m ü. NN. nicht überschreiten. Im Baufenster C darf die Oberkante von baulichen Anlagen 155,7 m ü. NN. nicht überschreiten.

### 3 Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.1 In der Fläche für Gemeinbedarf der Zweckbestimmung "Sport- und Freizeitbad" sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der Hochwasserabflusszone folgende baulichen Anlagen und Einrichtungen, die dem Badbetrieb dienen, zulässig:

- Außenschwimmbecken im Sinne von §23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO bis zu insgesamt 1.200 m<sup>2</sup> Wasserfläche. Sie dürfen das vorhandene natürliche Gelände nicht überragen;
- Ein 10-m-Sprungturm, eine Kabine der Badaufsicht, Startblöcke des Schwimmerbeckens, zwei kleine Beckenrandrutschen, Einrichtung eines Kinderspielplatzes;
- Teile einer Großrutschenanlage, soweit sie nicht in den Baufenstern A und C angeordnet werden können und mit ihrer Unterkante 139,50 m ü. NN. nicht unterschreiten;
- untergeordnete Anlagen und Einrichtungen des Badbetriebs, die bei Hochwasser kurzfristig abgebaut werden können oder der Hochwasserströmung keinen nennenswerten Widerstand entgegensetzen;
- dem Badbetrieb dienende Nebenanlagen von insgesamt höchstens 500 m<sup>2</sup> Grundfläche, sofern sie direkt an den Auedamm angrenzen, die Oberkante des Auedammes nicht überragen und nicht mehr als 9 m vor die Flucht des Auedammes vorstehen.

3.2 Innerhalb der Hochwasserabflusszone sind oberirdische Nebenanlagen auch nicht ausnahmsweise zulässig. Ausgenommen davon ist eine hochwassergerechte Abzäunung des Badegeländes.

3.3 Auf der Fläche für Gemeinbedarf der Zweckbestimmung "Sport- und Freizeitbad" sind Stellplätze und Garagen nicht zulässig. Ausgenommen davon sind Fahrradabstellplätze und Pkw-Stellplätze für Rollstuhlfahrer.

3.4 Ebenerdige, nicht überdachte Stellplätze sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann z.B. in Form von breitfugigem Pflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, wassergebundenen Decken. Ergänzend kann die Entwässerung der Flächen in angrenzende Pflanzflächen erfolgen. Baumpflanzungen gemäß §3 Abs. 2 der Stellplatzsatzung sind nicht erforderlich.

### 4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das Flurstück 8/37 ist mit einem Leitungsrecht (Abwasserkanal) zugunsten der Vorlieger zu belasten.

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

5.1 Die in der Plandarstellung gekennzeichnete Fläche dient dem Erhalt und der Entwicklung des gemäß §31 HeNatG geschützten Ufergehölzes mit landseitiger Hochstaudenflur. Hier sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölzarten zulässig. Die natürliche Entwicklung ist zu fördern.

5.2 Im Bereich des Auedammes ist im Wurzelbereich der Kastanien ein 3 m breiter Streifen als vegetationsfähige, unversiegelte Fläche anzulegen. Das Bodensubstrat ist so zu erhalten oder herzustellen, dass es von den Kastanien durchwurzelt werden kann und die Baumgesundheit gefördert wird. Ausnahmsweise sind für standortgebundene Nutzungen oder Einrichtungen Oberversiegelungen zulässig, wobei um den Stammfuß der Bäume eine unversiegelte Baumscheibe von mindestens 4 m<sup>2</sup> verbleiben muss. Der Abstand zwischen Stammfuß Mitte und befestigten Flächen muss mindestens 1 m betragen. Bodenverdichtungen des Vegetationsstreifens oder der Baumscheiben sowie mechanische Schädigungen der Bäume sind durch geeignete Maßnahmen (belastbare Vegetationsschicht, Schutzbügel u. ä.) zu vermeiden.

### 6 Maßnahmen zur Minderung schädlicher Umwelteinflüsse (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB)

6.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für Neubauvorhaben und Ersatzinvestitionen nur mit Erdgas betriebene Feuerungsanlagen mit Brennwertnutzung zugelassen, die den aktuellen Forderungen des Umweltzeichens 'Blauer Engel' genügen, sofern kein Anschluss an das Fernwärmenetz erfolgt. Die Verfeuerung von Festbrennstoffen wird wegen der hohen Emissionswerte ausgeschlossen. Die Lagerung und Verwendung von Heizöl ist aus Gründen des Hochwasserschutzes ausgeschlossen.

- 6.2 Wassergefährdende Stoffe dürfen im Überschwemmungsgebiet nur in wasserdichten Behältern gelagert werden. Unterhalb des Hochwasserpegels HQ100 (+139,50 m ü. NN.) müssen wassergefährdende Stoffe zusätzlich innerhalb einer weißen Wanne gelagert werden.
- 6.3 Nutzungen im Außenbereich des Sport- und Freizeitbades sind in der Zeit zwischen 6:00 und 22:00 Uhr zulässig.
- 6.4 Im Geltungsbereich ist nur die Verwendung von gerichtetem Licht und die Installation von Beleuchtungskörpern mit Nachtabsenkung zulässig. Als Leuchtmittel sind Lampen mit verminderter Anlockwirkung für Insekten wie z. B. Natriumdampf-Niederdrucklampen zu verwenden.
- 6.5 Die nächtlichen Lichtemissionen im Außenbereich des Sport- und Freizeitbades sind zum Schutz des benachbarten Natura-2000-Gebietes zu begrenzen. Konkrete Auflagen zu Lichtstärke, Abschirmung, Leuchtmitteln etc. werden im Baugenehmigungsverfahren bestimmt.
- 6.6 Anlagen, die unter die "Verordnung zur Emissionsbegrenzung von leichtflüchtigen halogenierten organischen Verbindungen" (2. BImSchV) fallen, sind nicht zulässig.

## **7 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

- 7.1 Die als zu erhalten oder zu pflanzen festgesetzten Bäume sind nachhaltig zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Im Bereich des Auedammes sind Rosskastanien zu pflanzen. Im übrigen Geltungsbereich sind standortgerechte, heimische Baumarten wie Esche, Erlen, Hainbuche, Linde, Stieleiche, Traubenkirsche, Ulme, Weiden, zu verwenden.
- 7.2 Auf je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfreifläche der Fläche für Gemeinbedarf (siehe Festsetzung 12) ist mindestens ein Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm zu pflanzen oder ein Laubbaum zu erhalten.
- 7.3 Leitungsverlegungen in einem Abstand bis zu 2,50 m von Bäumen sind nicht zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn andere Leitungsführungen mit angemessenem Aufwand nicht möglich sind, durch geeignete Maßnahmen eine Schädigung der Bäume vermieden und eine artgerechte Entwicklung der Bäume nachhaltig sichergestellt wird.

## **8 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a i. V. mit § 1a BauGB)**

Die Ausgleichsmaßnahme 'Ahna-Renaturierung' im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. I / 47 "Naherholung Fuldaufer/Bleichwiesen" der Stadt Kassel wird den Eingriffen im Plangebiet zugeordnet.

### **Baurechtliche Festsetzungen gemäß § 81 Hessische Bauordnung i. V. mit §9 Abs. 4 BauGB**

## **9 Dächer (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

- 9.1 In den Baufenstern A, B und C sind nur Flachdächer und Dächer mit einer Neigung bis höchstens 25° zulässig. Ausgenommen davon sind Oberlichter.
- 9.2 In den Baufenstern A und C sind mindestens 50% der Dachflächen vollflächig mindestens extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Vegetationstragschicht (durchwurzelbare Schicht) muss mindestens 8 cm stark sein.
- 9.3 Solarkollektor- und Photovoltaik-Module als freistehende Dachaufbauten sollen so positioniert werden, dass sie von der Karlsaue aus nicht zu sehen sind. Konkrete Auflagen zu Aufstellhöhe, Anordnung, Traufabstände etc. werden im Baugenehmigungsverfahren bestimmt.

## **10 Werbeanlagen (§81 Abs. 1 Nr. 1 HBO i. V. mit §3 und §9 HBO)**

- 10.1 Werbeanlagen dürfen die Traufen der Gebäude nicht überragen.
- 10.2 Werbeanlagen sind nur am Auedamm und an den dem Auedamm zugewandten Fassadenflächen zulässig. Es sind nur Werbungen mit Hinweisen auf Leistungen oder Einrichtungen im Hallen- und Freizeitbad zulässig. Darüber hinaus sind Lichtwerbeanlagen nur am Eingangsbereich des Hallenbades und bis zu einer Höhe von 5 m über OK Auedamm zulässig.
- 10.3 Nicht zulässig sind Anlagen mit weit sichtbarem, wechselndem, bewegtem oder grellem Licht (z. B. Skybeamer, Laufschriften, Monitore und Bildschirme).

## **11 Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

Einfriedungen sind im Überschwemmungsgebiet nur in hochwassergerechter Ausführung zulässig.

## **12 Stellplätze (§81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)**

- 12.1 Es sind keine Pkw-Stellplätze im Sinne von §1 und 2 der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel herzustellen. Ausgenommen hiervon sind Stellplätze für Rollstuhlfahrer.
- 12.2 In der Nähe des Gebäudezugangs sind mindestens 2 Pkw-Stellplätze für Rollstuhlfahrer und 250 Fahrradabstellplätze herzustellen.

## **13 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**

### 13 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Mindestens 45% der Grundstücksflächen sind als Grünflächen (Vegetationsflächen) zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

### 14 Fassaden (§ 81 Abs. 1 Nr. 2 und 5 HBO)

14.1 Die Farbgestaltung der Fassadenflächen soll sich verträglich und zurückhaltend in die Umgebung einfügen. Dies gilt insbesondere für Gebäudeteile über 10 m Höhe. Konkrete Auflagen werden im Baugenehmigungsverfahren bestimmt.

14.2 In den Baufenstern A und B sind die Außenwandflächen von Gebäuden auf mindestens 20% der Fassadenlänge mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

#### Hinweise:

##### Überschwemmungsgebiet

Der Geltungsbereich liegt teilweise innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Fulda gemäß Überschwemmungsgebietsverordnung vom 14.11.2006 (Unterlagen einzusehen bei: Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 41.2, Steinweg 6, 34117 Kassel). Die Überbauung von Überschwemmungsgebietsflächen bedarf einer Genehmigung der Oberen Wasserbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

##### Bombenabwurfgebiet:

Die Auswertung der beim Hessischen Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsflugbilder hat ergeben, dass sich der Geltungsbereich in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, gegebenenfalls nach Abtrag des Oberbodens) ist daher vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Kontakt: Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt, Tel. 06151 / 12-6501.

##### Landschaftsschutzgebiet

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Zone II Kassel. Die Bebauung bedarf einer Befreiung durch die Obere Naturschutzbehörde.

##### Heilquellenschutzgebiet:

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Heilquellenschutzgebietes Zone B2.

##### Baugrundgutachten:

Es wurde ein Baugrundgutachten zur erweiterten geotechnischen Vorerkundung für den Bereich des geplanten Neubaus des Sport- und Freizeitbades erstellt (Das Baugrund Institut, Kassel Mai 2009).

#### Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert 22.04.1993 (BGBl. I S.466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986)
- Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert 23.10.2007 (BGBl. I S. 2470)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) vom 04.12.2006 (GVBl. I S. 619), zuletzt geändert 12.12.2007 (GVBl. I S. 851)
- Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 06.05.2005 (GVBl. I S. 305), zuletzt geändert 19.11.2007 (GVBl. I S. 792)
- Hessisches Forstgesetz (HFG) vom 10.09.2002 (GVBl. I S. 582), zuletzt geändert am 07.09.2007 (GVBl. I S. 567)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 01.04.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert 15.11.2007 (GVBl. I S. 757)
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert 06.09.2007 (GVBl. I S. 548)

Stellplatzsatzung: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen oder Garagen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder für das Gebiet der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.