



### Festsetzungen nach Planzeichenverordnung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)  
**GR max 630 qm** maximal überbaubare Grundfläche
- H max OK GGa + 19,00 m** Maximale Gebäudehöhe über Oberkante Gemeinschaftsgarage
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
  - Baugrenze
  - Baulinie
- Flächen für Nebenanlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
  - Einfahrtsbereich
  - Flächen für Nebenanlagen
  - TG TG Ü** Tiefgarage Überdachung Zufahrt
  - GGa St** Gemeinschaftsgarage Stellplätze
- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**  
(§ 5 Abs. 2 Nr.10 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
  - Zu erhaltender Baum
  - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Hinweise**
  - Bestehende Gebäude
  - Grundfläche Neubau Nr. 9 - 11
  - Vorhandene Bäume, Kronendurchmesser

### Verfahrensvermerke - Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB -

Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstehenden Kartenwerk durch das Vermessungsbüro Buck (Zuständigkeit nach § 15 (2) Nr. 1 HVGG) Kassel, 28.08.2012 Vermessungsbüro (Buck) gez. Buck Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	Aufgestellt, Kassel, 31.08.2012 Der Magistrat Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz gez. Nolte Stadtbaurätin 215 gez. Spangenberg Ltd. Baudirektor
Als Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 des BauGB am 27.08.2012. Kassel, 13.09.2012 Die Stadtverordnetenversammlung gez. Friedrich Stadtverordnetenvorsteherin	Öffentlich auszulegen in der Zeit vom 17.09.2012 bis einschließlich 19.10.2012. Kassel, 14.09.2012 Der Magistrat gez. Nolte Stadtbaurätin 215
Hat öffentlich ausgelegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB vom 17.09.2012 bis einschließlich 19.10.2012 Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 210 vom 08.09.2012. Kassel, 26.10.2012 Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz gez. Lindemann Technischer Angestellter 215	Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen in der Zeit vom bis einschließlich Kassel, Der Magistrat Stadtbaurätin
Hat erneut öffentlich ausgelegen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 07.10.2013 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Kassel, 24.10.2013 Die Stadtverordnetenversammlung gez. Nolte Stadtverordnetenvorsteherin 215	Der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen wurde am 07.10.2013 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Kassel, Der Magistrat Oberbürgermeister
<b>AUSFERTIGUNG</b> Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausfertigt. Kassel, Der Magistrat Oberbürgermeister	
Der von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist, gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, ortsüblich bekannt zu machen. Kassel, Der Magistrat Oberbürgermeister 215	Der Satzungsbeschluss wurde bekannt gemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 255 vom 02.03.11.2013 Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden. Kassel, Der Magistrat Stadtbaurätin 215

- #### Festsetzungen durch Text
- Art der baulichen Nutzung**
    - Es sind ausschließlich die folgenden Nutzungen zulässig:
      - Wohnnutzung
      - freiberufliche Nutzungen
  - Maß der baulichen Nutzung - § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
    - Die Summe der überbauten Grundflächen innerhalb des durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzten Baufeldes darf 630 qm nicht überschreiten.
    - 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.
  - Bauweise - § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
    - Die zeichnerisch festgesetzte Baugrenze ist nur für oberirdische Bauteile verbindlich.
    - 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.
  - Flächen für Nebenanlagen - § 9 (1) Nr. 4 BauGB**
    - Der Neubau bzw. die Neuanlage von oberirdischen Garagen ist nicht zulässig. Das vorhandene Parkhaus hat Bestandsschutz.
    - Offene Stellplätze sind nur auf den als „Flächen für Stellplätze“ ausgewiesenen Flächen zulässig. Überdachungen (Carpors) dieser Stellplätze sind nicht zulässig.
    - Tiefgaragenstellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche sowie der als TG gekennzeichneten Fläche zulässig.
    - Zufahrt zur und Ausfahrt aus der Tiefgarage ist nur im zeichnerisch festgesetzten Bereich von der Dag-Hammarskjöld-Straße aus zulässig.
  - Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - § 9 (1) Nr. 25a BauGB**
    - 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.
    - Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze sowie parktypische Einzelbäume zulässig.
- Vorzugsweise sind zu verwenden:
- |  |   |
|--|---|
| <b>Bäume</b>                             | <b>Sträucher</b>                                |
| Stieleiche ( <i>Quercus robur</i> )      | Holunder ( <i>Sambucus nigra</i> )              |
| Traubeneiche ( <i>Quercus petraea</i> )  | Hundsrose ( <i>Rosa canina</i> )                |
| Esche ( <i>Fraxinus excelsior</i> )      | Heckenkirsche ( <i>Lonicera xylosteum</i> )     |
| Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )    | Hassel ( <i>Corylus avellana</i> )              |
| Spitzahorn ( <i>Acer platanoides</i> )   | Kornelkirsche ( <i>Cornus mas</i> )             |
| Bergahorn ( <i>Acer pseudoplatanus</i> ) | Vogelkirsche ( <i>Prunus avium</i> )            |
| Rotbuche ( <i>Fagus sylvatica</i> )      | Pfaffenhütchen ( <i>Euonymus europaeus</i> )    |
| Winterlinde ( <i>Tilia cordata</i> )     | Hartiegel ( <i>Cornus sanguinea</i> )           |
| Robinie ( <i>Robinia pseudoacacia</i> )  | Vogelbeere ( <i>Sorbus aucuparia</i> )          |
| Feld-Ahorn ( <i>Acer campestre</i> )     | Schneeball ( <i>Viburnum opulus</i> )           |
| Feld-Ulme ( <i>Ulmus campestris</i> )    | Traubenholunder ( <i>Sambucus racemosa</i> )    |
| Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )    | Weißdorn ( <i>Crataegus monogyna</i> )          |
|  | Wolliger Schneeball ( <i>Viburnum lantana</i> ) |
- Mindestqualität: Hochstamm, SIU 16-18 cm  
Mindestqualität: 2x verpflanzte Sträucher, Mindeststrieblzahl 4 Triebe, Höhe 60 - 150 cm

- Lärmschutz - § 9 (1) Nr. 24 BauGB**  
Zum Schallschutz werden folgende Festsetzungen getroffen:
    - Die Schallschutzmaßnahmen sollen an den lärmabgewandten bzw. weniger lärmbelasteten Gebäudeseiten angeordnet werden.
    - Für zum Aufenthalt vorgesehene Räume ist ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außenwänden, 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.
    - 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.
    - Wohn- und Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen sowie Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu behandeln.
    - 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**
- Stellplätze**  
Die Flächen oberirdischer Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Pflasterung mit mindestens 15 % Fugenanteil, Schotterterrassen, wassergebundene Decke o.ä.) als teilsiegelte Flächen herzustellen.
  - 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.
  - Farbgebung**  
Die Farbgebung der Gebäudefassaden ist auf die Farbgebung der bereits vorhandenen Gebäude abzustimmen. Diese ist durch helle Sand- / Ockertöne geprägt.
  - Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen**
    - Innerhalb des Geltungsbereichs sind mit Ausnahme der bestehenden befestigten Erschließungsflächen und der neuen Hauszugänge alle nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten.
    - Innerhalb der Grundstücksflächen sind Fußwege nur in wasserdurchlässiger Bauweise (Pflasterung mit mindestens 15 % Fugenanteil, Schotterterrassen, wassergebundene Decke o. ä.) als teilsiegelte Flächen herzustellen. Hiervon ausgenommen sind Flächen, die wegen ihrer Funktion (z.B. rollstuhlgerecht) einen höheren Versiegelungsgrad benötigen.
    - Die Stellplätze von Müllbehältern sind durch bauliche oder gärtnerische Maßnahmen so zu gestalten, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht direkt einsehbar sind.

- Hinweise**
- Für den Geltungsbereich gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung.
  - Für den Geltungsbereich gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung.
  - Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Auffüllungen und Abgrabungen. Die Dimensionierung der Gründung von Gebäuden ist durch einzeilbezogene Baugrundgutachten zu prüfen.
  - 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. 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. 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
  - Heilquellen-schutzgebiet  
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 zuzurück der Thermo-solebad Kassel GmbH, Kassel.  
Berücksichtigung von Brutzeiten  
Rodungen von Gehölzen dürfen nur im Zeitraum vom 01. September bis 15. März durchgeführt werden. "Kunstwerk 7000 Eichen"; Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist nicht von dem "Kunstwerk 7000 Eichen" betroffen.
- Rechtsgrundlagen** Stand: Februar 2012
- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
  - Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung 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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
  - Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29. Juli 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. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 6. Oktober 2011 (BGBl. I S. 1986).
  - Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 26. September 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 der Bekanntmachung vom 07. März 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 6. September 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.
- Planhistorie**
- |                                  |            |
|----------------------------------|------------|
| Aufstellungsbeschluss            | 26.09.2011 |
| Beschluss zur Offenlage          |            |
| Beschluss zur erneuten Offenlage |            |
| Satzungsbeschluss                |            |

Übersichtsplan 1 : 5000

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan

### Nr. II / 1

# "Trottsstraße/Dag-Hammarskjöld-Straße"

**Maßstab: 1 : 500** **Datum: 29.05.2012**

Planverfasser  
Dipl.-Ing. Dr. Hans-Helmut Nolte  
Stadtplaner • Städtebauchitekt  
Dörnbergstraße 3 • 34119 Kassel

STADT KASSEL  
documenta-Stadt  
-Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz -