Stadt Kassel
Bebauungsplan Nr. II/12 'Luisenstraße, Westendstraße'
Stand 22. September 2016

Zeichnerische Festsetzungen - Legende nach PlanZVO

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
- WA — Allgemeines Wohngebiet mit Bezeichnung WA 1 bis WA 3
- Gemeinbedarfsfläche
- sportlichen Zwecken dienende Anlage
- (WA) — Zulässigkeit von Wohnnutzung oberhalb der Sporthallenebene im Falle einer Aufstockung / Überbauung

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
- z.B. GR 360 — Grundfläche max. in m²
- z.B. GF 3.000 — Geschossfläche max. in m²
- z.B. OK 207 — First- / Gebäudehöhe max. über NHN in Metern
- z.B. OK 210 - 215 — First- / Gebäudehöhe mind./max. über NHN in Metern

Überbaubare Grundstsücksfläche, Bauweise, (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO) für Tiefgarage in Baufeld WA 3

Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
- St — Umgrenzung Flächen für Stellplätze
- Tga — Umgrenzung Flächen für Tiefgaragen

Verkehrsflächen, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung und Anschluss an Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche, öffentlich
- Zufahrtsbereich für Tiefgarage
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, öffentlich / privat
- Zweckbestimmung: Stadtplatz, öffentlich
- V — Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich, öffentlich
- F — Zweckbestimmung: Fußweg, öffentlich
- F — Zweckbestimmung: Fußweg, privat
- A — Zweckbestimmung: Fußgängerbereich und Hallenumfahrt (Andienung), öffentlich

Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)
- Fläche für Versorgungsanlagen (als Randsignatur) nur im Untergeschoss der Sporthalle
- Standort Trafostation

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
- öffentliche Grünflächen
- Zweckbestimmung: Parkanlage
- Zweckbestimmung: Spielplatz
- auch in Kombination
- private Grünflächen
- Zweckbestimmung: Parkanlage

Bäume und Sträucher (§ 9 (1) Nr. 25a/b BauGB)
- zu erhaltende Bäume, die Teil des 'Kunstwerks 7000 Eichen' sind
- sonstige zu erhaltende Bäume
- zu pflanzende Bäume

Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes
- Abgrenzung unterschiedliches Maß der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Nachrichtliche Übernahme, Hinweise
- (D) — Abgrenzung von Kulturdenkmälern, die als Gesamtanlage nach § 2 (2) HDSchG geschützt sind
- 10.35 — Maßkette, Angabe in Meter

Planunterlage
- vorhandene Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches
- vorhandene Gebäude außerhalb des Geltungsbereiches
- 181.3 — Geländehöhe in m üNHN (Normalhöhennull)
- 127/4 — Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze

BAS

Textliche Festsetzungen nach BauGB

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Innerhalb der als Allgemeines Wohngebiet zeichnerisch festgesetzten Flächen WA 1, WA 2 und WA 3 sind folgende nach § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen sowie nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:
Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

1.2 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Gemeinbedarfsfläche mit dem Zusatz 'Sporthalle' ist im Falle der Aufstockung / Überbauung auch eine Wohnnutzung oberhalb der Sporthallenebene zulässig.

1.3 Einzelhandelsbetriebe (Läden) sind nur bis maximal 100 m² Nettoverkaufsfläche je Betrieb zulässig.

1.4 Vergnügungsstätten und Sexshops als Unterart von Einzelhandelsbetrieben oder sonstigen Gewerbebetrieben, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

2.1 Die zeichnerisch festgesetzten Grundflächen GR gelten für die Hauptgebäude (GR 1), einschließlich Laubengänge und Loggien.
Unter Berücksichtigung von befestigten Freiflächen (Wege- und Platzflächen), der Grundflächen von Stellplätzen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO eine Überschreitung der in Satz 1 festgelegten Grundflächen bis zu der im Folgenden angegebenen Grundfläche (GR 2) zulässig:

Wohngebiet WA 1	1.200 m²
Wohngebiet WA 2	850 m²
Wohngebiet WA 3	720 m²

Die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind auf der Grundlage von § 19 (4) Satz 3 BauNVO nicht mitzurechnen.

2.2 Die zeichnerisch festgesetzten Geschossflächen gelten in Bezug auf die Hauptgebäude als Summe für die nach den Außenmaßen der Gebäude auf der Grundlage der Vollgeschossdefinition der HBO zu ermittelnde Vollgeschossfläche des jeweiligen durch Baugrenzen definierten Baufensters.
Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Gemeinbedarfsfläche mit dem Zusatz 'Sporthalle' darf im Falle der Aufstockung / Überbauung zu Wohnzwecken (vgl. 1.2) die Geschossfläche der Wohnbebauung in der Summe 1.400 m² nicht überschreiten.

2.3 Die nachfolgend angegebenen Gebäudehöhen (OK) für die Wohngebiete WA 1 und WA 2 dürfen jeweils nicht überschritten werden:

Wohngebiet WA 1	207,00 m üNHN
Wohngebiet WA 2	194,00 m üNHN

Gebäude im Wohngebiet WA 3 müssen eine Mindesthöhe von 210 m üNHN erreichen und dürfen eine maximale Höhe von 215 m üNHN nicht überschreiten.
Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Gemeinbedarfsfläche mit dem Zusatz 'Sporthalle' darf die Gebäudehöhe (OK) 189 m üNHN nicht überschreiten.
Im Falle der Aufstockung / Überbauung zu Wohnzwecken (vgl. 1.2) darf die Gebäudehöhe (OK) 196 m üNHN nicht überschreiten.

2.4 Eine Überschreitung der festgesetzten Höhen nach 2.3 ist ausnahmsweise zulässig bei untergeordneten Bauteilen wie Wasserbehälter, Schornsteine u.a..
Raumbildende/raumwirksame Aufbauten müssen mindestens 2m hinter die darunter liegende Außenwand zurückspringen.
Bei raumbildenden/raumwirksamen Aufbauten (z.B. für die Lüftungstechnik) dürfen dabei eine Höhe von max. 1,5 m über der nach 2.3 festgesetzten Höhe und eine Grundfläche von jeweils 25 m² nicht überschritten werden.

3. Bauweise
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

3.1 Die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen sind verbindlich nur für Geschosse oberhalb der Geländeoberfläche. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 darf die zeichnerisch festgesetzte Baugrenze mit dem Zusatz 'Tga' (Tiefgarage) auch von unterirdischen Bauwerken nicht überschritten werden. Dies schließt ein eingeschossiges Hervortreten an der Westendstraße ein, solange hier eine Höhe von 180 m üNHN nicht überschritten wird und der überwiegende Teil der Tiefgaragenebene unterhalb der Geländeoberfläche liegt.

3.2 Innerhalb der als Allgemeines Wohngebiet zeichnerisch festgesetzten Fläche WA 3 ist im Bereich der Überlagerung der Baugrenzen mit den sich in östlicher Richtung anschließenden Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung und der Straßenverkehrsfläche (Gehweg Westendstraße) eine Überbauung nur unterhalb oder oberhalb der Erdgeschossebene zulässig.
In der Erdgeschossebene ist die verkehrliche Funktion vorrangig zu berücksichtigen (vgl. 7.4).

3.3 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Gemeinbedarfsfläche mit dem Zusatz 'Sporthalle' müssen im Falle der Aufstockung / Überbauung zu Wohnzwecken (vgl. 1.2) die Wohngebäude einen Abstand von mindestens 6 m von der nördlichen Baugrenze einhalten.

4. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen
(§ 9 (1) Nr. 2a BauGB)

4.1 Beim Nachweis der nach § 6 HBO erforderlichen Tiefe der Abstandsflächen wird zugunsten von Neubauvorhaben in der als Allgemeines Wohngebiet zeichnerisch festgesetzten Fläche WA 3 das Maß abweichend vom Bauordnungsrecht auf 0,25 H festgesetzt.
Die Überdeckung mit der Abstandsfläche von Gebäuden in der Gemeinbedarfsfläche 'Sporthalle' ist abweichend vom Bauordnungsrecht zulässig. Dies gilt auch für den Fall der Aufstockung / Überbauung der Sporthalle zu Wohnzwecken (vgl. 1.2).

5. Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

5.1 Oberirdische Garagen sind nur als bauwerksintegrierte Lösungen (innerhalb der Gebäude) zulässig, selbständige Garagenbauwerke sind unzulässig.

5.2 Oberirdische Stellplätze sind nur als bauwerksintegrierte Lösungen (innerhalb der Gebäude) und innerhalb der hierfür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.

5.3 Bei Neubau- oder Ersatzvorhaben dürfen maximal 20 % der nachzuweisenden Stellplätze als oberirdische Stellplätze erstellt werden.
Mindestens 80 % der nachzuweisenden Stellplätze sind als Tiefgaragenstellplätze zu erstellen.

5.4 Tiefgaragenstellplätze sind nur innerhalb der zu diesem Zweck zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.

5.5 Die Zufahrt zu Tiefgaragen für Bauvorhaben im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 darf ausschließlich in dem zeichnerisch festgesetzten Abschnitt der Westendstraße angeordnet werden.

6. Nebenanlagen
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

6.1 Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb der durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzten Baufenster zulässig, wenn eine maximale Grundfläche von jeweils 25 m² nicht überschritten wird.
Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der in Satz 1 bezeichneten Flächen zulässig, wenn eine maximale Grundfläche von einzeln jeweils 15 m² und in der Summe je Baugebiet jeweils 60 m² nicht überschritten wird.
Ebenerdige Terrassen sind von den Bestimmungen der Sätze 1 und 2 ausgenommen.
Für die in Satz 1 und 2 bezeichneten Anlagen gilt eine maximale Gebäudehöhe von 4,00 m.

7. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

7.1 Die zeichnerisch festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung 'Stadtplatz' an der Friedrich-Ebert-Straße und an der Luisenstraße sollen vor allem Fußgängerbereich sein und dem Aufenthalt von Menschen dienen.

7.2 Bei der Gestaltung des Stadtplatzes an der Friedrich-Ebert-Straße sind insgesamt mindestens 10 % der Fläche und je Baum mindestens 8 m² als offene Vegetationsfläche herzustellen.
Die befestigte Fläche ist überwiegend so herzustellen und zu unterhalten, dass eine Befahrung auch mit Lkw möglich ist.
Die Anordnung von Kfz-Parkplätzen, die der dauerhaften Nutzung zur Verfügung stehen, ist unzulässig.

7.3 Bei der Gestaltung des Stadtplatzes an der Luisenstraße ist zur Überwindung der Höhendifferenz zwischen dem 'Niveau Luisenstraße' (ca. 173 üNHN) und dem 'Niveau Sporthalle' (ca. 177 m üNHN) eine Treppenanlage mit integrierten Sitzstufen herzustellen.

7.4 Bei der Gestaltung der privaten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung 'Fußweg' (Stadtplatz an der Westendstraße) ist eine barrierefreie fußläufige Verbindung von der Westendstraße zum nördlichen Eingang der Sporthalle (Niveau der Sporthalle ca. 177 m üNHN) herzustellen.
Die Flächen sind mit einer durchgängigen Mindestbreite von 2,50 m dauerhaft zugunsten der Allgemeinheit als Fußwegverbindung zu sichern.
Eine Überbauung ist oberhalb der Erdgeschossebene zulässig (vgl. 3.2).
Die exakte Lage der zeichnerisch festgesetzten Fläche kann abhängig vom baulichen Konzept im Zuge der Ausführungsplanung geringfügig abweichen.

7.5 Die zeichnerisch festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung 'verkehrsberuhigter Bereich' ist in gestalterischem Zusammenhang und insbesondere niveaugleich mit der unter 7.2 benannten Fläche herzustellen.
Die Anordnung von Kfz-Parkplätzen, die der dauerhaften Nutzung zur Verfügung stehen, ist unzulässig.

7.6 Die zeichnerisch festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung 'Fußweg' sind mit einer Mindestbreite von 2,5 m herzustellen.
Anordnung und Führung der Wege können innerhalb der öffentlichen Grünflächen von der zeichnerischen Festlegung abweichen, wenn im Rahmen der Ausführungsplanung eine in verkehrlicher Sicht gleichwertige Lösung erarbeitet wird.

7.7 Die zeichnerisch festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung 'Fußgängerbereich und Hallenumfahrt (Andienung)' soll vor allem Fußgängerbereich sein und gleichzeitig der Andienung der Sporthalle dienen.
Die befestigte Fläche ist überwiegend so herzustellen und zu unterhalten, dass eine Befahrung auch mit Lkw (mindestens 3,5 t) möglich ist.
Ein barrierefreier Ausbau entsprechend den Vorgaben der DIN 18040-1 bzw. 18040-3 ist anzustreben.

8. Versorgungsflächen und Führung von Versorgungsleitungen
(§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

8.1 Die innerhalb der Gemeinbedarfsfläche 'Sporthalle' festgesetzte Fläche für Versorgungsanlagen ist nur in der Untergeschossebene (Niveau Luisenstraße) zu berücksichtigen.
Innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen sind eine Nettofläche von mindestens 20 m² und die Fläche für die hierfür notwendige Leitungszuführung bis zur Luisenstraße mit mindestens 2 m Breite für eine Trafostation der Städtische Werke Netz+Service GmbH vorzuhalten.
Die Zugänglichkeit der Trafostation ist zugunsten der Städtische Werke GmbH oder ihrer Nachfolgeunternehmen dauerhaft zu gewährleisten.

9. Grünflächen
(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

9.1 Die zeichnerisch festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Parkanlage' sind als baumbestandene Rasen-Wiesenflächen herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

9.2 Innerhalb der nördlichen zeichnerisch festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Parkanlage / Spielplatz' ist ein Kleinkind-Spielplatz für Kinder der Altersgruppe 1 - 6 Jahre anzulegen.

9.3 Innerhalb der südlichen zeichnerisch festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Parkanlage / Spielplatz' ist ein Spielplatz für Kinder der Altersgruppe bis 14 Jahre anzulegen.

10. Gebiete, in denen bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen
(§ 9 (1) Nr. 23a BauGB)

10.1 Anlagen, die unter die Verordnung zur Emissionsbegrenzung von leichtflüchtigen halogenierten organischen Verbindungen (2. BImSchV) fallen, sind nicht zulässig.

11. Maßnahmen zum passiven Schallschutz an Gebäuden
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

11.1 Die Festsetzungen 11.2 und 11.3 von lärmtechnisch relevanten Maßnahmen sind verbindlich für Neubauten und für wesentliche Änderungen an bestehenden Gebäuden in den als Allgemeines Wohngebiet zeichnerisch festgesetzten Flächen sowie im Falle der Aufstockung / Überbauung der Sporthalle zu Wohnzwecken.

11.2 Die individuellen Wohn- und Schlafräume mit einer nicht nur vorübergehenden Nutzung sind überwiegend nach den zu den Lärmquellen (Friedrich-Ebert-Straße und Königstor) abgewandten Seiten, also
- im WA 1 nach (Westen), Süden, Osten
- im WA 2 nach Westen, Süden
- im WA 3 nach Westen, Norden und
- im WA auf der Sporthalle nach Westen, Norden auszurichten.

Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Für die betroffenen Aufenthaltsräume ist ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude entsprechend der nach DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' (Stand: November 1989) definierten Lärmpegelbereiche zu planen und auszuführen. Schlafräume sind zusätzlich mit Lüftungseinrichtungen zu versehen, welche ebenfalls den Anforderungen der DIN 4109 zu entsprechen haben.

11.3 Für den Außenbereich einer Wohnung soll entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten mit teilgeöffneten Bauteilen eine Schallpegelminderung erreicht werden, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 59 dB(A) erreicht wird.

12. Bindungen für die Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 (1) Nr. 25 a/b BauGB)

12.1 Für die vier innerhalb der zeichnerisch festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung 'Stadtplatz' an der Friedrich-Ebert-Straße zu pflanzenden Bäume sind vorzugsweise folgende Arten zu verwenden:

Fraxinus angustifolia	schmalblättrige Esche
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Platanus acerifolia	Platane
Robinia pseudoacacia	Robinie

Der zeichnerisch festgesetzte 'zu pflanzende Baum' an der Westendstraße ist zur Fortsetzung der vorhandenen Baumreihe nur zu pflanzen, wenn der vorhandene Baum (7000 Eichen) nicht erhalten werden kann.
Von den zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten kann im Rahmen der Ausführungsplanung abgewichen werden, wenn Anzahl und Grundstruktur der Festsetzung entsprechen.

12.2 Sämtliche Gehölze der festgesetzten Pflanzungen (Bäume Bestand und Bäume Planung) sind dauerhaft zu erhalten, vor Beeinträchtigung zu schützen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

12.3 Bei Erdarbeiten im Zuge der Bauausführung ist zum Schutz des Wurzelraumes der zeichnerisch festgesetzten 'zu erhaltenden Bäume' ein Verbau (Spundwand) mit einem Abstand > 5 m von der Stammmitte vorzusehen. Im Übrigen sind Aufschüttungen und Abgrabungen im Kronentraufbereich der zeichnerisch festgesetzten 'zu erhaltenden Bäume' unzulässig.
Weiterhin sind die Bestimmungen der DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' zu beachten.

12.4 Bei allen Pflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu Ver- und Entsorgungsleitungen einzuhalten. Eine Unterschreitung des in Satz 1 genannten Abstands ist nur in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zulässig.

Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung nach HBO

13. Stellplätze (§ 81 (1) Nr. 4 HBO)

13.1 Die Flächen der Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Pflasterung mit mindestens 15 % Fugenanteil, Schotterrasen, wassergebundene Decke o. ä.) als teilversiegelte Flächen herzustellen.
Hiervon ausgenommen sind Stellplatzflächen in Bauwerken und die Stellplatzflächen, die wegen ihrer funktionalen Erfordernisse (z.B. rollstuhlgerecht) einen höheren Versiegelungsgrad erfordern.

13.2 Die unbefestigten Flächen im Bereich von Stellplätzen sind mit einer extensiven Wieseneinsaat zu begrünen und extensiv zu unterhalten.
Die Baumstandorte sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 8 m² zu versehen.
Abweichungen aufgrund örtlich entgegenstehender Bedingungen können ausnahmsweise zugelassen werden.
Einzelne Baumstandorte sind vor dem Befahren zu schützen.

13.3 Zur Gliederung und Eingrünung der Parkplätze ist entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel je 6 Stellplätze 1 standortgerechter Baum 1. oder 2. Ordnung - vorzugsweise der unter Hinweis Nr. 12 genannten Arten - zwischen den einzelnen Stellplätzen oder an deren Rand zu pflanzen.
Als Pflanzmaterial sind jeweils mindestens Bäume mit einem Stammumfang 16/18 cm zu verwenden.
Beim Ausfall von Gehölzen sind diese entsprechend gleichwertig nachzupflanzen.

14. Begrünung von baulichen Anlagen (§ 81 (1) Nr. 5 HBO)

14.1 Flachdächer und flach geneigte Dächer sind mit einer mindestens extensiven Begrünung zu versehen, die dauerhaft zu erhalten ist.
Die Dicke der Vegetationsschicht (durchwurzelbare Schicht) muss mindestens 10 cm betragen.

14.2 Die nicht durch Hochbauten überdeckten Abdeckungen von Tiefgaragen sind zu mindestens 50 % als begehbare und/oder nutzbare Freifläche auszubilden. Hiervon ist wiederum die Hälfte als Vegetationsfläche herzustellen.
Die Dicke der Vegetationstragschicht (durchwurzelte Schicht) muss mindestens 40 cm, bei Verwendung von Filterschichten und Wasserspeicherschichten mindestens 25 cm betragen.

14.3 Von den Festsetzungen 14.1 und 14.2 ausgenommen sind Vordächer, Glasflächen, Flucht- und Rettungswege sowie Flächen, die als Dachterrassen genutzt werden.
Die Größe der Dachterrassen ist auf maximal 25% der Dachfläche des jeweiligen Baukörpers zu begrenzen. Dachterrassen, die größer sind als 25 m², sind zu mindestens 25 % als Vegetationsfläche auszubilden. Nr. 14.2 Satz 3 gilt entsprechend.
Flächen für technische Aufbauten sind von der Pflicht zur Dachbegrünung ausgenommen, wenn eine Dachbegrünung in diesen Bereichen technisch nicht möglich ist.

15. Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 (1) Nr. 5 HBO)

15.1 Innerhalb der als WA bezeichneten Baugebiete sind mindestens 50 % der nicht überbauten (durch Gebäude überdeckten) Grundstücksfläche gärtnerisch zu gestalten bzw. als offene Vegetationsfläche (z.B. Rasen-Wiesenfläche) herzustellen.

15.2 Innerhalb des als WA 3 bezeichneten Baugebietes sind mindestens 3 Bäume 1. oder 2. Ordnung - vorzugsweise der unter Hinweis Nr. 12 genannten Arten - zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten, vor Beeinträchtigung zu schützen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
Als Pflanzmaterial sind jeweils mindestens Bäume mit einem Stammumfang 16/18 cm zu verwenden.
Bei Erhalt eines vorhandenen großkronigen Baumes bzw. mehrerer vorhandener großkroniger Bäume entfällt der Anzahl entsprechend die Verpflichtung zur Neuanpflanzung.

15.3 Innerhalb der privaten Grundstücksflächen sind befestigte Flächen nur in wasserdurchlässiger Bauweise (Pflasterung mit mindestens 15 % Fugenanteil, Schotterrasen, wassergebundene Decke o. ä.) als teilversiegelte Flächen herzustellen. Es sind vorzugsweise helle Materialien zu verwenden.
Von Satz 1 ausgenommen sind Flächen, die wegen ihrer funktionalen Erfordernisse (z.B. rollstuhlgerecht) einen höheren Versiegelungsgrad erfordern oder/und wegen ihrer Nutzung eine potenzielle Gefährdung für Boden, Natur und Landschaft darstellen.

15.4 Die auf den privaten Grundstücken liegenden Flächen zur Aufnahme von Mülltonnen sind durch bauliche oder gärtnerische Maßnahmen so zu gestalten, dass sie vom öffentlichen Straßenraum nicht direkt einsehbar sind.

Hinweise

1. Bombenabwurfgebiet
Die Auswertung der beim Hessischen Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder 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) der Flächen erforderlich.
Kontakt: Hessischer Kampfmittelräumdienst, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt

2. Bodenauffüllungen / Altablagerungen
Große Teile des Plangebietes wurden im Zuge der Bebauung in den 1950er Jahren mit Trümmerschutt aufgefüllt. Im Vorfeld von baulichen Maßnahmen sind die bodenmechanischen Eigenschaften durch vorlaufende Bodenuntersuchungen zu prüfen.

3. Bodenverunreinigungen
Sollten bei Erdarbeiten organoleptische Auffälligkeiten auftreten, ist unverzüglich die zuständige Behörde zu informieren. Gegebenenfalls sind entsprechende Bodenuntersuchungen zu veranlassen und/oder entsprechende Maßnahmen zur Behandlung des Bodens einzuleiten.

4. Heilquellenschutzgebiet
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'.

5. Denkmalschutz
Teile des Geltungsbereiches befinden sich innerhalb der als Kulturdenkmal nach § 2 (2) HDSchG ausgewiesenen Gesamtanlage 'Annastraße / Westendstraße'.

6. Lärmvorbelastung
In Teilen des Geltungsbereiches - insbesondere im Einwirkungsbereich der Friedrich-Ebert-Straße - ist mit einer erhöhten Belastung durch Straßenverkehrslärm zu rechnen.
In Teilen des Geltungsbereiches ist aufgrund der Sporthallennutzung mit einer erhöhten Lärmbelastung zu rechnen. Die mögliche Überschreitung der jeweils relevanten Werte (DIN 18005, 16. BImSchV, 18. BImSchV, TA Lärm) erfordert schallmindernde Maßnahmen (Textfestsetzung 11.1 - 11.3).

7. 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 nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar erfolgen. Darüber hinaus sind alle Gehölze vor deren Beseitigung von sachkundigem Personal auf Nester, Höhlen usw. zu überprüfen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Vorfeld abwenden zu können.

8. Energieeinsparverordnung (ENEV) und Erneuerbare-Energie-Wärmegesetz (EEWärmeG)
Die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung bzw. der der Errichtung baulicher Anlagen gültigen Bestimmungen der ENEV sowie des EEWärmeG sind zu beachten.

9. Verwendung von Brennstoffen
Grundlage für die Verwendung der Brennstoffen ist generell die 1. BImSchV.

10. Abwasserbeseitigung
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.

11. Versickerung von Niederschlagswasser
Das gezielte Einleiten von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser durch Versickerung unterliegt der Erlaubnispflicht gemäß § 8 WHG.
Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

12. Gehölze - Artenliste
Bei allen Gehölzpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte Laubgehölz-Arten zu verwenden - vorzugsweise entsprechend der folgenden Liste:

<u>Bäume 1. Ordnung</u>

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus carnea Purpur- oder Blutkastanie	(rotblühend)
Aesculus hippocastanum Rosskastanie	(weißblühend)
Ailanthus altissima	Götterbaum
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Platanus acerifolia	Platane
Quercus petrea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Robinia pseudoacacia	Robinie
Tilia cordata	Winterlinde

Mindestqualität: Hochstamm, 3xv STU 16-18 cm

<u>Schnitthecken</u>

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Liguster

Mindestqualität: 2xv mB. Höhe 100-125 cm

<u>Sträucher</u>

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa glauca	Hechtrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	wolliger Schneeball
Viburnum opulus	gemeiner Schneeball

Mindestqualität: im TB 60-80 bzw. 60/100

<u>Bäume 2. Ordnung</u>

Acer campestre	Feldahorn
Acer rubrum	Rotahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus angustifolia	schmalblättrige Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

<u>Bäume 3. Ordnung</u>

Amelanchier laevis	Felsenbirne
Crategus laevigata	Rotdorn
Crategus monogyna	Weißdorn
Prunus padus	Traubenkirsche

sowie alle Obstbaumsorten
Mindestqualität: Hochstamm, 3xv STU 16-18 cm

<u>Rankpflanzen, z. B. für Fassadenbegrünung</u>
selbstklimmende Arten

Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhorthensie
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein

Arten, die Rankhilfen benötigen

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Campsis radicans	Trompetenwinde
Clematis vitalba	Waldrebe
Humulus lupulus	Gemeiner Hopfen
Lonicera caprifolium	Geisblatt
Lonicera x heckrottii	Geisblatt
Vitis vinifera	Echter Wein
Wisteria sinensis	Blauregen

Mindestqualität: im TB 60-80 bzw. 60/100

13. Stellplatzsatzung
Im Geltungsbereich gelten die Bestimmungen der Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen oder Garagen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder in der jeweils gültigen Fassung.

14. Baumschutzsatzung
Im Geltungsbereich gelten die Bestimmungen der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung.

15. 'Kunstwerk 7000 Eichen'
Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist von dem 'Kunstwerk 7000 Eichen' betroffen'.

Abgestimmt mit dem Umwelt- und Gartenamt — Kassel, 09.01.2017 — M. Lindemann
Abgestimmt mit dem Beirat 7000 Eichen — Kassel, 09.01.2017 — M. Lindemann

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548).
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509).
Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972) geändert worden ist.
Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972) geändert worden ist.
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (BGBl. I S. 2490).
Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2016 (BGBl. I S. 1839) geändert worden ist.
Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GVBl. S. 607)
Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I 2011, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 30. November 2015 (GVBl., S. 457).
Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 2015 (GVBl. S. 618).
Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (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 06.09.2007 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 27. September 2012 (GVBl., S. 290).
Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz) in der Fassung vom 05.09.1986 (GVBl. I, S. 270), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. November 2015 (GVBl. S. 523).
Abwasser- und Abwasserbeitrags- und –Gebührensatzung (Abwassersatzung) der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.
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.

Verfahrensvermerke - Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstehenden städtischen Kartenwerk durch Vermessung und Geoinformation der Stadt Kassel (§ 15 Abs. 2 Nr. 3 HVGG).
Kassel, 22.03.2016
Vermessung und Geoinformation
gez. Wessel
Vermessungsdirektor

Aufgestellt,
Kassel, 04.02.2016
Der Magistrat — Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz
gez. Nolda, Stadtbaurat — gez. Mohr, Amtsleiter

Als Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB am 01.02.2016 .
Kassel, 08.02.2016
Die Stadtverordnetenversammlung
gez. Friedrich
Stadtverordnetenvorsteherin

Öffentlich auszulegen in der Zeit vom 15.02.2016 bis einschließlich 18.03.2016 .
Kassel, 10.02.2016
Der Magistrat
gez. Nolda
Stadtbaurat

Hat öffentlich ausgelegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB vom 15.02.2016 bis einschließlich 18.03.2016. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekanntgemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 31 vom 06.02.2016 .
Kassel, 21.03.2016
Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz
gez. Lindemann
Technischer Angestellter

Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen in der Zeit vom .... bis einschließlich ....
Kassel, ...
Der Magistrat
....
Stadtbaurat

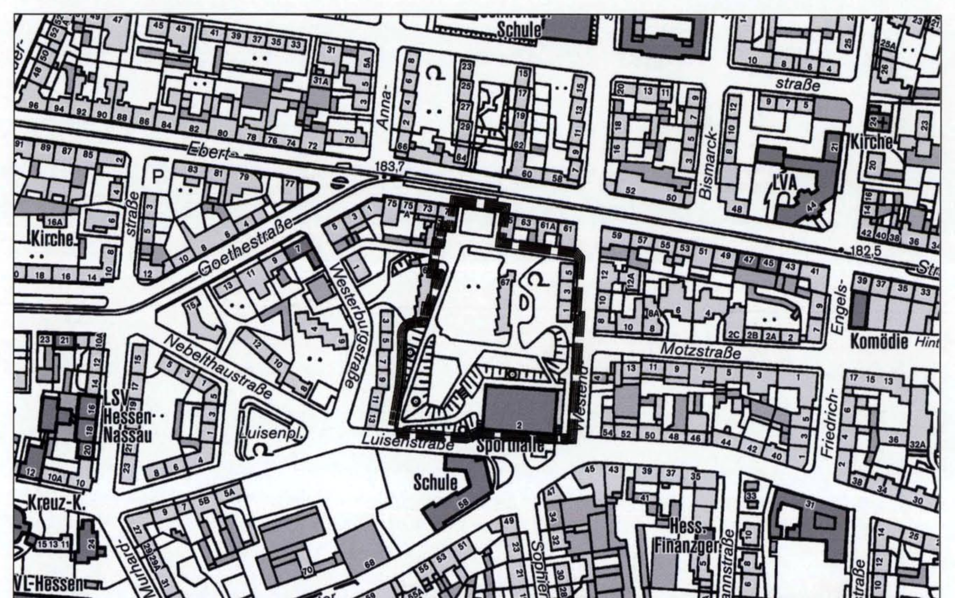
Hat erneut öffentlich ausgelegen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom .... bis einschließlich .... Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekanntgemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. ...... vom ....
Kassel, ...
Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz
....
Technischer Angestellter

Der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen wurde am 12.12.2016 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Kassel, 29.12.2016
Die Stadtverordnetenversammlung
Stadtverordnetenvorsteherin

Ausfertigung
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.
Kassel, ...
Der Magistrat
....
Oberbürgermeister

Der von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
Kassel, 10.1.2017
Der Magistrat
Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Kassel Nr. 004 / 1. Jahrgang vom 20. Januar 2017
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden.
Kassel, 13.2.17
Der Magistrat
Stadtbaurat



Kartenausschnitt: -Vermessung und Geoinformation-

Bebauungsplan
Nr. II / 12 'Luisenstraße, Westendstraße'

Maßstab 1 : 500	Datum: 22. September 2016

Kassel documenta Stadt
Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz

BAS
Büro für Architektur und Stadtplanung
Holger Möller
Dipl.-Ing., Architekt, Stadtplaner und Städtebauarchitekt
Querallee 43
34119 Kassel
Tel.: 0561 / 7880870
Fax: 0561 / 710405
mail@bas-kassel.com