



A. PLANZEICHENERKLÄRUNG

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 12 ABS. 3 BAUGB)

Art und Maß der baulichen Nutzung

BG	Baugebiet	II	Zahl der Vollgeschosse, zwingend
GR	Maximale Grundfläche	GH	Gebäudehöhe über Bezugshöhe
GF	Maximale Geschossfläche		

Baugrenzen

Anpflanzung von Bäumen

Stellplätze und Anschluss an Verkehrsflächen

Flächen für Versorgungsanlagen

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Flurgrenze	Höhenbezugspunkt (Bestand in m NHN)
Flurstücksgrenze	Vermaßung in Meter
159/19	Bushaltestelle

Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches sind, mit Ausnahme der Nutzungsschablone, nur nachrichtlich.

ZEICHNERISCHE HINWEISE

Eingang	
Ein- und Ausfahrt	
Unterstand Bushaltestelle	

Erläuterung der Nutzungsschablone

Gebäude	Zahl der Vollgeschosse, zwingend
max. Grundfläche	max. Geschossfläche
max. Gebäudehöhe über Normalhöhennull	Dachform

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Allgemeines

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. IV/11 "Harleshäuser Straße, Kasseler Bank" treten in dessen Geltungsbereich die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 4 „Nordwest - Teilgebiet D Kirchditmold“ der Stadt Kassel (Bekanntmachung in der HNA Nr. 105 am 07.05.1982) außer Kraft.

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

In dem mit BG gekennzeichneten Baugebiet ist innerhalb des Baufeldes die Errichtung eines Geschäftsgebäudes zulässig. Im Erdgeschoss wird eine Bankfiliale sowie im Obergeschoss eine Büro-/Praxisnutzung zugelassen. Die max. Grundfläche des Gebäudes wird auf 620 m² festgesetzt. Die max. Geschossfläche auf 1.080 m². Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen sind in die Ermittlung der Geschossfläche einzubeziehen. Es werden zwingend zwei Vollgeschosse vorgeschrieben; ein Staffelgeschoss ist zulässig. Die maximale Gebäudehöhe wird auf 203,5 m ü.NHN begrenzt. Bezugspunkt für die maximale Höhe baulicher Anlagen sind die angegebenen Höhen über Normalnull (NHN). (Vgl. auch Hinweis Ziff. 6)

1.2 Anpflanzung von Laubbaumhochstämmen

Die im Plan zeichnerisch dargestellten Laubbäume sind als Hochstamm (Mindestqualität: 3xv, StU 30 cm) in einer unbefestigten Baumscheibe zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Anpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach der Fertigstellung der baulichen Anlage abzuschließen. Von der zeichnerisch festgesetzten Lage der Bäume kann abgewichen werden, wenn dies aus technischen oder verkehrlichen Gründen erforderlich ist, die Gesamtzahl eingehalten wird.

1.3 Minimierung der Versiegelung / Verwendung von Oberflächenmaterialien

Notwendige Erschließungsflächen, zulässige Stellplätze und Zufahrten und sonstige zu befestigende Grundstücksflächen sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen oder bei der Verwendung anderer Materialien so anzulegen, dass sie in seitliche Grünflächen entwässern können.

1.4 Versorgungsleitungen

Die zur Versorgung des Gebietes notwendigen Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

1.5 Niederschlags- / Oberflächenwasser

Das Oberflächenwasser kann in die Kanalisation abgeführt oder auf dem privaten Grundstück versickert, zur Bewässerung aufgefangen oder als Brauchwasser verwendet werden, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Der Einbau von unterirdischen oder in das Gebäude integrierten Zisternen ist zulässig.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 81 Hessische Bauordnung i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Gestaltung der Dächer (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Im Baugebiet ist ein Flachdach zulässig. Die Dachfläche ist extensiv zu begrünen und dauerhaft zu pflegen (Mindestaufbau von 5 cm durchwurzelungsfähigem Substrat).

2.2 Stellplätze (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

Die Pkw-Stellplätze und Fahrradstellplätze sind mit luft- und wasserdurchlässigem Oberflächenmaterial herzustellen. Die Anzahl, Gestaltung und Größe der zu errichtenden Stellplätze hat nach der jeweils gültigen Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Kassel zu erfolgen. Von den Stellplätzen muss einer behindertengerecht, mit einer Länge von 5 m und einer Breite von 3,50 m, angelegt werden.

- C. Hinweise**
- (1) Abwasserbeseitigungssatzung**
Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gilt die Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- (2) Altlasten**
Ergeben sich bei bodeneingreifenden Maßnahmen Hinweise auf eine schädliche Bodenveränderung oder sonstige Anzeichen, die einen Altlastenverdacht begründen können, ist das Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.5 - Altlasten, Bodenschutz unverzüglich zu informieren. Aus der Nutzungsphase des Trafo-Gebäudes können schädliche Bodenveränderungen resultieren. Als typische Schadstoffe sind hier MKW und PCB zu nennen (aus den verwendeten Betriebsmitteln (Öl)). Auch ist im Bereich der Bauwerksabdichtung mit teerpechhaltigen Anstrichen zu rechnen. Für den Rückbau sind daher die Gebäudesubstanz und der Boden zu untersuchen. Eine bodenfachkundliche Baubegleitung ist hierfür erforderlich. Die anfallenden Aushubmassen und Abfälle sind ordnungsgemäß nach den geltenden abfallwirtschaftlichen und -rechtlichen Regelungen zu verwerten bzw. zu beseitigen. Das Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel ist zu beachten.
- (3) Artenschutz**
Bei der Bebauung der Flächen sind die allgemeinen artenschutzrechtlichen Regelungen zu beachten. Gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG, sind Eingriffe in den Gehölzbestand nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig.
- (4) Bodendenkmäler**
Treten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und sonstige Funde (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelette etc.) zu Tage, so ist gem. §§ 19 und 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte, Außenstelle Marburg, Ketzlerbach 11, 35037 Marburg, unverzüglich zu informieren. Die Arbeiten sind vorübergehend einzustellen. In zu erteilende Baugenehmigungen ist die Anzeigepflicht gemäß § 20 DSchG aufzunehmen.
- (5) Durchführungsvertrag**
Zum Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. IV/11 „Harleshäuser Straße, Kasseler Bank“ besteht zwischen dem Magistrat der Stadt Kassel und der Vorhabenträgerin ein Durchführungsvertrag, dessen Regelungen für den gesamten Geltungsbereich gelten und die zu beachten sind.
- (6) Geländehöhe**
Die tatsächliche Geländeoberfläche im Geltungsbereich liegt zwischen 192,51 m ü.NHN und 193,95 m ü.NHN.
- (7) Gestattungsvertrag und Eintrag einer Grunddienstbarkeit**
Die im Nordosten des Plangebietes vorhandene Trafo- und Gasregelstation, inklusive Leitungsanlagen, der Städtischen Werke AG Kassel, und der Verkehrssteuerungsschrank der Stadt Kassel, sowie die im westlichen Plangebiet vorhandene Bushaltestelle der Kasseler Verkehrs-Gesellschaft AG (KVG) befinden sich auf privatem Grundstück. Zur Sicherung der Nutzungsrechte zugunsten der Städtischen Werke AG Kassel, der Stadt Kassel und der KVG ist ein Gestattungsvertrag abzuschließen sowie eine entsprechende Dienstbarkeit zu Lasten des Grundbesitzes einzutragen.
- (8) Heilquellenschutzgebiet**
Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B 2 äußere Zone des mit Datum vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006, S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle "TB Wilhelmshöhe 3", Gemarkung Wahlershausen der Stadt Kassel zu Gunsten der Thermalsolebad Kassel GmbH, Kassel.
- (9) Kampfmittel**
Innerhalb des Geltungsbereiches muss vom Vorhandensein von Kampfmitteln grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) ist daher vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Die Kosten für die Kampfmittelräumung sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.
- (10) Lärmimmissionen**
Die Fassade zur Harleshäuser Straße ist stark von Verkehrslärm belastet. Hier sind bauseitig entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109, Ausgabe 1989 „Schallschutz im Hochbau“ notwendig.
- (11) Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung)**
Anzahl, Größe und Gestaltung der erforderlichen Stellplätze und Garagen richten sich nach der jeweils gültigen Fassung der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel.
- (12) Sichtfelder**
Die Vorgaben der Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Knotenpunkte (RAS-K-1) sind bei der Einhaltung der Sichtfelder zu beachten.
- (13) Schutz des Mutterbodens (gem. § 202 BauGB)**
Mutterboden, der bei der Errichtung und Veränderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
- (14) Versickerung von Regenwasser**
Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung von Regenwasser ist bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Kassel zu beantragen.
- (15) "Kunstwerk 7000 Eichen"**
Der Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist von dem "Kunstwerk 7000 Eichen" nicht betroffen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

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), 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 am 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. S. 629).

Hessische Bauordnung (HBO) vom 15. Januar 2011 (GVBl. S. 46), zuletzt geändert am 26. April 2011 (GVBl. S. 180).

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert am 16. Dezember 2011 (GVBl. I S. 786).

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548).

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVGG) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert am 6. Oktober 2010 (GVBl. I S. 313).

Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (DSchG HE 1974) in der Fassung vom 05. September 1986 (GVBl. I S. 262), zuletzt geändert am 10. Juni 2011 (GVBl. I S. 291).

Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung) der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE (beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)

Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstehenden Kartenwerk durch das Ingenieurbüro für Vermessungstechnik Dirk Freund, Uhlstraße 10, 34246 Vellmar.

Vellmar, den 05.03.2012
Vermessungsbüro
gez. D. Freund
Vermessungsingenieur

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenenschaftskatasters nach dem Stand vom 15.03.2013 übereinstimmen.
(Zuständigkeit nach § 15 (2) Nr. 2 HVGG).

Hofgeismar, den 15.03.2012
Amt für Bodenmanagement
Außenstelle Hofgeismar
Manteuffel-Anlage 4, 34369 Hofgeismar
im Auftrag gez. Bolle

Aufgestellt,
Kassel, den 18.03.2013
Der Magistrat
gez. Christof Nolda
Stadtbaurät

Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz
gez. Spangenberg
Lfd. 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 18.03.2013.

Offentlich auszulegen in der Zeit vom 02.04.2013 bis einschließlich 03.05.2013.

Kassel, den 19.03.2013
Die Stadtverordnetenversammlung
gez. Petra Friedrich
Stadtverordnetenvorsteherin

Kassel, den 02.04.2013
Der Magistrat
gez. Christof Nolda
Stadtbaurät

Hat öffentlich ausgelegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB vom 02.04.2013 bis einschließlich 03.05.2013. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht in der Stadt- ausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 69 vom 22.03.2013.

Der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen wurde am 07.10.2013 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BauGB als Sitzung beschlossen.

Kassel, den 07.05.2013
Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz
gez. M. Lindemann
Techn. Angestellter

Kassel, den 24.10.2013
Die Stadtverordnetenversammlung

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, den 04.10.2013
Der Magistrat
Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde bekannt gemacht in der Städtischen Ausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 25 vom 23.11.2013. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden.

Kassel, den 04.10.2013
Der Magistrat
Stadtbaurät

