

Festsetzungen nach Planzeichenverordnung

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)		Hinweise und nachrichtliche Übernahme
MI	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)		Gemarkungsgrenze
Hotel	Fläche für Beherbergungsbetriebe		Flurgrenze
o	offene Bauweise		Flurstücksgrenze
g	geschlossene Bauweise		Flurstücksnummer
0,4	GRZ, Grundflächenzahl		Gebäudebestand
1,0	GFZ, Geschosflächenzahl		abzubrechende Gebäude
	Baugrenze		Höhenlinie
III	Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß		Baum
TH 17,50 m	Traufhöhe, Höchstmaß		Böschung
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets		Stützmauer
	Erhalt von Bäumen (§9 (1) Nr. 25b BauGB)		Zeichnung
D	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen		Linien parallel
TGa	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen Zweckbestimmung: Parkhaus		Linien rechtwinklig
	Einfahrt / Ausfahrt		
	Mit Leitungsrechten zu sichernde Flächen		

Hinweise:
 Schalltechnisches Gutachten: Mit dem Gutachten Nr. L 5370 vom 01.10.2004 des TÜV Süd, Kassel, wurde die zu erwartende Lärmimmissionsbelastung der angrenzenden Wohnbebauungen infolge des Hotelneubaus unter Berücksichtigung der zusätzlichen Verkehrs aus Tiefgarage und Freiflächenparkplätzen untersucht. Eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte ist nicht zu erwarten, wenn die Tiefgarageausfahrt zur Frankfurter Straße eingehaust und asphaltiert wird und ein Mindestabstand von oberirdischen Stellplätzen zur Wohnbebauung Frankfurter Straße 163 eingehalten wird.

Altstandort: Das Grundstück Frankfurter Straße 181 wird in der Altflächendeckelung des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie als Altstandort, Kaserne bis 1918, Hauptverpflegungsbauwerk bis 1945 geführt. Werden bei bodeneingreifende Baumaßnahmen geruchliche Veränderungen des Erdreiches oder größere Bodenauffüllungen vorgenommen oder besteht aus anderen Gründen Verdacht auf Kontamination, ist die Untere Wasserbehörde der Stadt Kassel (Tel. 0561 / 787-6244, Fax 0561 / 77 49 79) sofort zu informieren.

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. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 4 Metern durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräumaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, gegebenenfalls nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Kontakt: Hessischer Kampfmittelräumdienst, Luisenplatz 2, 34123 Kassel.

Bodendenkmale: Treten bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und sonstige Funde (z.B. Scherben, Steingeräte, Silex etc.) zutage, so ist gemäß §§ 19 und 20 Denkmalschutzgesetz des Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte, Außenstelle Marburg, Ketzertsch 11, 35037 Marburg, unverzüglich zu informieren. Die Arbeiten sind vorübergehend einzustellen.

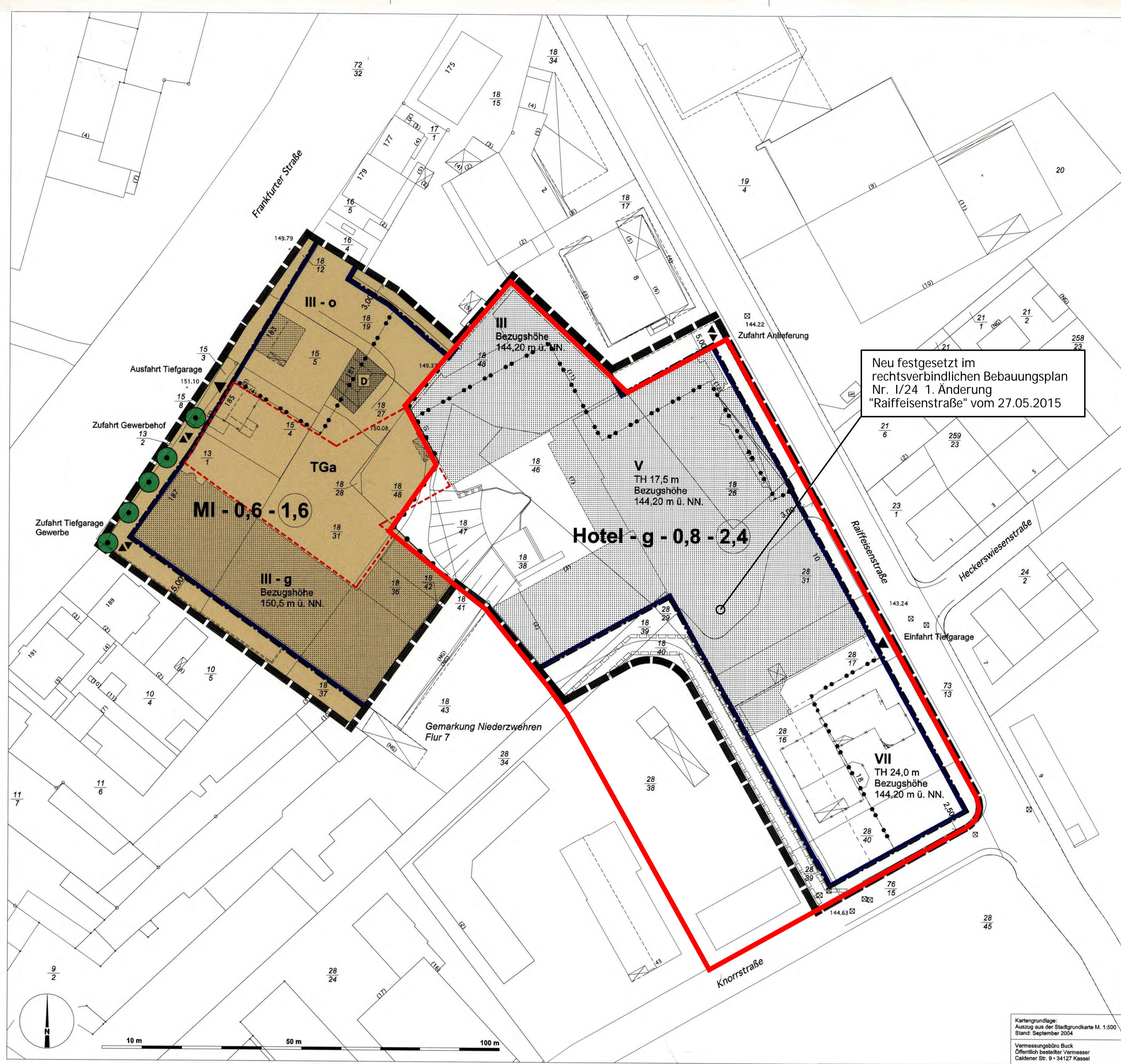
Schutz des Mutterbodens: Mutterboden, der bei der Errichtung und Veränderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Abwassersatzung: Für die Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken gilt die Abwassersatzung der Stadt Kassel. Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung wird von der Unteren Wasserbehörde erteilt.

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

Baumschutzsatzung: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.

- Rechtsgrundlagen:**
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)
 - BauNVO (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
 - Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 21.06.1998, zuletzt geändert 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)
 - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)
 - Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz in der Fassung vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)
 - Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) in der Fassung vom 20.12.1993, zuletzt geändert am 18.06.2002 (GVBl. I S. 364)
 - Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. 1992 I S. 534), zuletzt geändert 17.10.1996 (GVBl. I S. 454)
 - Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 18.06.2002
 - Hessische Garagenverordnung (GaVO) in der Fassung vom 16.11.1995
 - Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 14.05.1990, zuletzt geändert 06.01.2004 (BGBl. I S. 2, 15)



Festsetzungen durch Text

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

0 Allgemeines

0.1 Der Fluchtlinienplan KA 86 der Stadt Kassel wird innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans aufgehoben.

1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 1 bis 15 BauNVO)

1.1 Mischgebiet (§6 BauNVO)
Im MI sind Tankstellen, Kfz-Waschanlagen sowie Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht zulässig.

1.2 Hotel (§12 Abs. 3 BauGB)
Im Baugelbiet der Zweckbestimmung Hotel ist ein Beherbergungsbetrieb mit Versammlungsstätte zulässig.

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

2.1 Für die Berechnung der Anzahl der Vollgeschosse sind die in der Plandarstellung angegebenen absoluten Bezugshöhen zugrunde zu legen.

2.2 Soweit keine absolute Bezugshöhe angegeben ist, wird das gemittelte natürliche Geländeebenau an der Seite der Hauptschließung des jeweiligen Gebäudes oder Gebäudeteiles im Baufenster die Bezugshöhe.

2.3 Staffelfestsetzungen müssen, soweit nicht anders angegeben, mindestens 1 m hinter die darunterliegende Außenwand zurückspringen.

2.4 Im Baugelbiet der Zweckbestimmung Hotel - Baufenster mit maximal VII-geschossiger Bebauung - sind über die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse hinaus keine Dach- oder Staffelfestsetzungen zulässig.

2.5 Im Baugelbiet der Zweckbestimmung Hotel werden bei der Ermittlung der GRZ die Grundflächen nach § 19 BauNVO Absatz 4 nicht mitgerechnet.

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

3.1 PKW-Stellplätze sind in Gebäuden oberhalb des Erdgeschosses nicht zulässig.

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

4.1 Die zu befestigenden Grundstücksflächen sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann z.B. in Form von wasserbundenen Decken, Pflasterbelägen mit Dränrinnen, Schotterrasen. Ergänzend dazu kann die Entwässerung der Flächen in angrenzende Pflanzflächen erfolgen. Flächen, auf denen wasser- und umweltgefährdende Stoffe gelagert werden oder Flächen, die eine andere Befestigungsart notwendig machen sind davon ausgenommen.

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

5.1 Im Bereich der Flurstücke 18/39, 18/40 und 28/39 verläuft ein öffentlicher Entwässerungskanal, der durch Leitungsrecht zu sichern ist.

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 oder Holzöl EL betriebene Niedrigtemperatur-Feuerungsanlagen bzw. Feuerungsanlagen mit Brennwertnutzung zugelassen, die den aktuellen Forderungen des Umweltschutzes "Blauer Engel" genügen, sofern kein Anschluss an das Fernwärmenetz erfolgt.

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

6.3 Die Ausfahrt der Hotel-Tiefgarage an der Frankfurter Straße muss zur Minderung von Geräuschemissionen bis zum Beginn der Rampe eingehaust werden.

7 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

7.1 Die festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang durch gleichwertige Bäume zu ersetzen. Die Baumreihen sind auf mindestens 4 qm zu vergrößern. Die zeichnerisch festgesetzten Bäume können bei Neupflanzung innerhalb der Reihe verschoben werden.

Baurechtliche Festsetzungen gemäß § 81 Hessische Bauordnung

8 Dächer (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

8.1 Im MI sind 50% der Dachflächen bis zu einem Neigungswinkel von 15° vollflächig mindestens extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Vegetationstragschicht (durchwurzelbare Schicht) muss mindestens 10 cm stark sein.

8.2 Im Baugelbiet der Zweckbestimmung Hotel sind Dachflächen von Gebäuden mit bis zu 5 Vollgeschossen bis zu einem Neigungswinkel von 15° vollflächig mindestens extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Vegetationstragschicht (durchwurzelbare Schicht) muss mindestens 10 cm stark sein.

8.3 Dächer von Nebenanlagen und Garagen sind vollflächig mindestens extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Schichtdicke muss mindestens 8 cm betragen.

8.4 Notwendige Fensteröffnungen in der Dachfläche, Flucht- und Rettungswege und Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind davon ausgenommen.

8.5 Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig.

9 Fassadenbegrünung (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

9.1 Im Baugelbiet der Zweckbestimmung Hotel ist die westliche Außenwandfläche der Hotelverlängerung zu mindestens 15% mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.

10 Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HBO)

10.1 Im MI dürfen Werbeanlagen die Traufen der Gebäude nicht überragen.

11 Gestaltung der Grundstücksflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

11.1 Von den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im Baugelbiet der Zweckbestimmung Hotel mindestens 50% als Grünflächen (Vegetationsflächen) herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Hierbei sind zusammenhängende Grünflächen anzustreben.

11.2 Im Baugelbiet der Zweckbestimmung Hotel ist je angefangene 200 qm Grundstücksfläche ein mittelkröniger Laubbäum zu pflanzen.

Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstehenden städtischen Kartenwerk. (Verm.St. nach § 15 Abs. 1 Nr. 3 Hess. Verm. G.)

Kassel, den 06. OKT. 2004
 öffentlich bestellter Vermesser
 Vermessungsbüro BUCK

Der Magistrat
 Planungsamt
 Stadtbaurat
 Kassel, den 11. 10. 2004

Öffentlich auszulegen in der Zeit vom 24.11.2004 bis einschließlich 23.12.2004
 Kassel, den 22.11.2004

Die Stadtverordnetenversammlung
 Stadtverordnetenvorsteher
 Kassel, den 27.12.2004

Hat öffentlich ausgelegt gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 Baugesetzbuch vom 24.11.2004 bis einschließlich 23.12.2004. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekanntgemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 269 vom 16.11.2004.
 Kassel, den 27.12.2004

Planungsamt
 Techn. Angestellter
 Kassel, den 02.11.2005

Als Satzungsbeschluss von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 Baugesetzbuch am 10.10.2005
 Kassel, den 14.11.2005

Der von der Stadtverordnetenversammlung als Satzungsbeschluss beschlossene Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141) ortsüblich bekanntzumachen.
 Kassel, den 04.11.2005

Der Satzungsbeschluss wurde bekanntgemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 265 vom 14.11.2005. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden.
 Kassel, den 14.11.2005

Magistrat
 Oberbürgermeister
 Der Magistrat
 Stadtbaurat



Bebauungsplan I / 24 "Raiffeisenstraße"

STADT KASSEL

PLANNINGSTUFE: Entwurf
 MASSSTAB: 1 : 500
 DATUM: 27.09.04

GEZEICHNET: kk
 BLATTGRÖSSE: 780 x 841 mm
 DATENPROGRAMM: ArchiCAD 6.5
 DATENNAME:

PLANNING: Köpping Architektur+Planung • 34125 Kassel
 Wallstraße 2 B • Tel. 0561 / 57 999-24 Fax -25
 arch.koeping@online.de

AUFTRAGGEBER: Aukam GmbH
 Frankfurter Straße 187 • 34121 Kassel
 Tel. 0561 / 2090-0

I / 24