

**Festsetzungen durch Text**

- Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 1 BauGB i. V. mit BauNVO)**
- Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1, 5 und 15 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)**
    - 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 Hallenbad als Teil eines kombinierten Hallen- und Freibades mit Großrutschenanlage, Wettkampfanlagen, Lehrschwimmbecken, Freizeitbereich, Eltern-Kinder-Bereich, Saunalandschaft und integrierter Gastronomie.
    - In den Baufenstern A, B und C darf die Grundfläche von Gebäuden insgesamt 8.000 m<sup>2</sup> und die Baumasse gemäß § 21 BauNVO insgesamt 56.000 m<sup>3</sup> nicht überschreiten.
    - 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.
    - Die Geländeoberfläche wird für das Baufenster B mit 140,7 m ü. NN. festgesetzt.
    - Auf der öffentlichen Grünfläche (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) der Zweckbestimmung "Freizeitbad" sind dem Nutzungszweck dienende und untergeordnete bauliche Anlagen zulässig, insbesondere:
      - Außenschwimmbecken im Sinne von § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO bis zu insgesamt 1.200 m<sup>2</sup> Wasserfläche. Diese öffnen mit dem Beckenrand 138,7 m ü. NN. nicht überagen. Davon ausgenommen ist das Sprungbecken, das mit dem Beckenrand 139,2 m ü. NN. nicht überagen darf.
      - Ein 10-m-Sprungturm, ein Kletterturm, Startlöcher des Schwimmbeckens, zwei kleine Beckenrandrutschen, Einrichtung eines Kinderspielfeldes mit Spielgeräten, dem Gelände folgende Sitzplatzanlagen am Auedamm, Rampen zur Überwindung des Höhenunterschiedes zwischen Auedamm und Freibadgelände.
      - 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. Von der Höhenbegrenzung ausgenommen ist ein Stützbock für die Großrutschenanlage mit höchstens 75 cm Durchmesser.
      - Sonstige Anlagen und Einrichtungen, die bei Hochwasser kurzfristig abgebaut werden können oder der Hochwasserstärkung keinen nennenswerten Widerstand entgegenzusetzen.
      - dem Beckenrand dienende Gebäude von insgesamt höchstens 600 m<sup>2</sup> Grundfläche, sofern sie direkt an den Auedamm angrenzen, die Oberkante des Auedammes nicht überagen und nicht mehr als 9 m vor die Flucht des Auedammes vordringen.
  - Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
    - Auf der Fläche für Gemeinbedarf der Zweckbestimmung "Sport- und Freizeitbad" sowie auf den Grünflächen sind Stellplätze und Garagen nicht zulässig. Ausgenommen davon sind Fahrradstellplätze und Pkw-Stellplätze für Behinderte.
    - Ebenenrig, nicht überdachte Stellplätze sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann z. B. in Form von breitleggem Pflaster, Rasenflächenpflaster, Schotterrasen, wasserbindenden Decken. Ergänzend können die Entwässerung der Flächen in angrenzende Pflanzflächen erfolgen. Baumpflanzungen gemäß § 3 Abs. 2 der Stellplatzsatzung sind nicht erforderlich.
  - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
    - Das Flurstück 8/37 ist mit einem Leitungsrecht (Abwasserkanal) zugunsten der Vorlieger zu belasten.
  - Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§§ 1a und 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
    - Die in der Plandarstellung gekennzeichnete Fläche dient dem Schutz und der Entwicklung des Ufergehölzes mit landschaftlicher Hochstaudenflur. Hier sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölzarten zulässig. Die natürliche Entwicklung ist zu fördern.
    - 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 Baumrückenfläche gefordert wird. Ausnahmeweise sind für standortübende Nutzungen oder Einrichtungen Obovensiegelungen zulässig, wobei um den Stammfuß der Bäume eine unversiegelte Baumschneise von mindestens 4 m<sup>2</sup> verbleiben muss. Der Abstand zwischen Stammfuß Mitte und befestigten Flächen muss mindestens 1 m betragen. Vegetationsstufen oder Vegetationsstreifen sowie mechanische Schädigungen der Bäume sind durch geeignete Maßnahmen (pelastbare Vegetationsstufen, Schutzgitter u. ä.) zu vermeiden.
  - Maßnahmen zur Minderung schädlicher Umwelteinflüsse (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB)**
    - Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für Neubauvorhaben und Ersatzinvestitionen nur mit Erdgas betriebene Feuerungsanlagen mit Brennwertnutzung zugelassen, die den aktuellen Anforderungen des Umweltschutzes "Blauer Engel" genügen, sofern kein Kessel mit Gas-Fernwärmenetz erfolgt. Die Verfeuerung von Feststoffen wird wegen der hohen Emissionen ausgeschlossen. Die Lagerung und Verwendung von Heizöl ist aus Gründen des Hochwasserschutzes ausgeschlossen.
    - Wassergefährdende Stoffe dürfen im Überschwemmungsgebiet nur in wasserfesten Behältern gelagert werden. Unterhalb des Hochwasserspiegels H<sub>2100</sub> (+139,50 m ü. NN.) müssen wasserfesten Stoffe zusätzlich innerhalb einer weißen Warne gelagert werden.
    - Nutzungen im Außenbereich des Sport- und Freizeitbades sind in der Zeit zwischen 8:00 und 22:00 Uhr zulässig. Davon ausgenommen sind Nutzungen im Saunaaußenbereich, die bis 23:00 Uhr zulässig sind.
    - 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 zu verwenden.
    - Die natürlichen Lichtemissionen im Außenbereich des Sport- und Freizeitbades sind zum Schutz des benachbarten Natur-2000-Gebietes zu begrenzen. Konkrete Auflagen zu Lichtstärke, Abschirmung, Leuchtmittel etc. werden im Baugenehmigungsverfahren bestimmt.
    - Anlagen, die unter die "Verordnung zur Emissionsbegrenzung von leuchtlichten halogenierten organischen Verbindungen" (Z. BimSchV) fallen, sind nicht zulässig.
  - Anpflanzung und Erhalt von Bäumen und Strüchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
    - Die als zu erhalten oder zu pflanzen festgesetzten Bäume sind nachhaltig zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Im Bereich des Auedammes sind Roskastanien zu pflanzen. Im übrigen Geltungsbereich sind standortgerechte, heimische Baumarten wie Esche, Erlen, Hainbuche, Linde, Steleiche, Traubeneiche, Ulme, Weiden, zu verwenden.
    - Auf je 500 m<sup>2</sup> öffentliche Grünfläche der Zweckbestimmung "Freizeitbad" ist mindestens ein Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm zu pflanzen oder ein Laubbaum zu erhalten.
    - Leitungsverlegungen in einem Abstand bis zu 2,50 m von Bäumen sind nicht zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn andere Leitungsverlegungen dringend erforderlich sind. Die Verlegung von Feststoffen wird wegen der hohen Emissionen ausgeschlossen. Die Lagerung und Verwendung von Heizöl ist aus Gründen des Hochwasserschutzes ausgeschlossen.
  - Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a i. V. mit § 1a BauGB)**
    - Die Ausgleichsmaßnahme "Aehna-Renaturierung" im Bereich der Stadt Kassel (Gemarkung Kassel, Flur 19, Flurstücke 21/2, 23/1, 26/1, 28/5, 28/6, 28/7, 28/8, 28/9, 29/1, 31/1, 31/3, 35, 36/1, 54, 56/37, 40/39, 41/45/1, 98/32/3, 98/32/4, 102/2/1 sowie Flur 20, Flurstück 1/28, alle jeweils teilweise) wird den Eingriffen im Plangebiet zugeordnet.
  - Baurechtliche Festsetzungen gemäß § 81 Hessische Bauordnung i. V. mit §9 Abs. 4 BauGB**
    - Dächer (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**
      - In den Baufenstern A, B und C sind nur Flachdächer und Dächer mit einer Neigung bis höchstens 25° zulässig. Ausgenommen davon sind Oberlichter.
      - In den Baufenstern A und B sind mindestens 50% der Dachflächen vollflächig mindestens extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Vegetationserschicht (durchwurzelbare Schicht) muss mindestens 8 cm stark sein.
    - Solarheizkollektoren und Photovoltaik-Module als freileitende Dachaufbauten** sollen so positioniert werden, dass sie von der Kasse aus nicht zu sehen sind. Konkrete Auflagen zu Auslastung, Anordnung, Traufabstände etc. werden im Baugenehmigungsverfahren bestimmt.
  - Werbeanlagen (§81 Abs. 1 Nr. 1 HBO i. V. mit §3 und §9 HBO)**
    - Werbeanlagen dürfen die Traufen der Gebäude nicht überagen.
    - Werbeanlagen sind nur am Auedamm und an den dem Auedamm zugewandten Fassadenflächen zulässig. Es sind nur Werbeanlagen 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.
  - Nicht zulässig sind Anlagen mit weit sichtbarem, wechselndem, bewegtem oder gerichtetem Licht** (z. B. Skybeamer, Laufschreiben, Monitore und Bildschirm).
  - Einfriedigungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**
    - Einfriedigungen sind im Überschwemmungsgebiet nur in hochwasserrechter Ausführung zulässig.
  - Stellplätze (§81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)**
    - Es sind keine Pkw-Stellplätze im Sinne von §1 und 2 der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel herzustellen. Ausgenommen hiervon sind Stellplätze für Behinderte.
  - In der Nähe des Gebäudezugangs sind mindestens 2 Pkw-Stellplätze für Behinderte und 250 Fahrradstellplätze herzustellen.**
  - Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**
    - Mindestens 45% der Schwimmbad-Grundstückfläche abzüglich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind als Grünflächen (Vegetationsflächen) zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.
    - Der in den Abendstunden außerhalb der Freibadsaison nutzare Außenbereich ist auf das Baufeld zu begrenzen und durch eine geeignete Begrünung optisch so abzugrenzen, dass Störungen der Vögel nicht eintreten.
  - Fassaden (§ 81 Abs. 1 Nr. 2 und 6 HBO)**
    - 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.
  - Auf der Fläche für Gemeinbedarf der Zweckbestimmung "Sport- und Freizeitbad" sind mindestens 500 m<sup>2</sup> der nord-, ost- und südorientierten Fassaden des Schwimmbadgebäudes mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Die Fassadenbegrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.**
- Hinweise:**
- Überschwemmungsgebiet**  
Der Geltungsbereich liegt teilweise innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Fulda gemäß § 4 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) vom 14.11.2009 (Unterlagen eingereicht bei: Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 41.2, Stalweg 6, 34117 Kassel). Die Überbauung von Überschwemmungsgebietflächen bedarf einer Genehmigung der Oberen Wasserbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.
- Bombenabwurfgebiet:**  
Die Ausweisung der beim Hessischen Kampfmittelräumdienst vorfindenden Kriegsaltschutt ergeben, dass sich der Geltungsbereich in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. gezielte nach Abtrag des Oberbodens) ist daher vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf dem Grundstück erforderlich, auf denen bodenunabhängige Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenanalyse erfolgen. Kontakt: Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst, Lütcherplatz 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 24.12.2009 (BGBl. I S. 3018)
  - Bauplanungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 152), zuletzt geändert 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
  - Planzeichnungsverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 56)
  - Bundesbauschutzgesetz (BauSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert 22.12.2009 (BGBl. I S. 2986)
  - Am 1. März 2010 tritt das Baurecht in der Fassung vom 20.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in Kraft.
  - Gesetz über die Umweltschadungsrisikoprüfung (UVP) vom 28.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 1757).
  - (zuletzt geändert 22.12.2009) (BGBl. I S. 2986)
  - Gesetz zur Umsetzung der UVP-Anforderungsschritte, 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 21.10.2007 (BGBl. I S. 2470)
  - Hessisches Naturschutzgesetz (HENAStG) vom 04.12.2006 (GVBl. I S. 619), zuletzt geändert 12.12.2007 (GVBl. I S. 851)
  - Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 08.05.2005 (GVBl. I S. 335), 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. 757)
  - Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 01.04.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert 15.11.2007 (GVBl. I S. 548)
  - Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.02.2002 (GVBl. I S. 271) (zuletzt geändert 07.01.2007 (GVBl. I S. 448))
  - Stellplatzsatzung: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zur Herstellung, Ablosung und Gestaltung von Stellplätzen oder Garagen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrzeuge für das Gebiet der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.

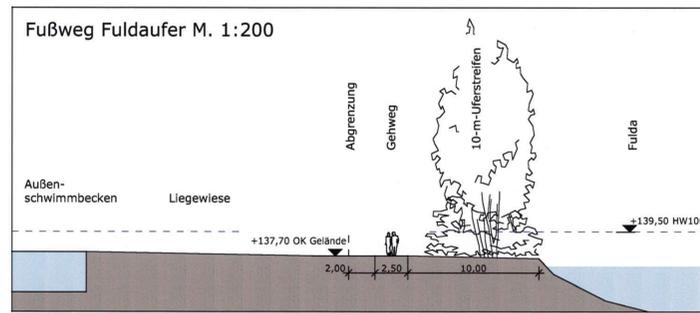
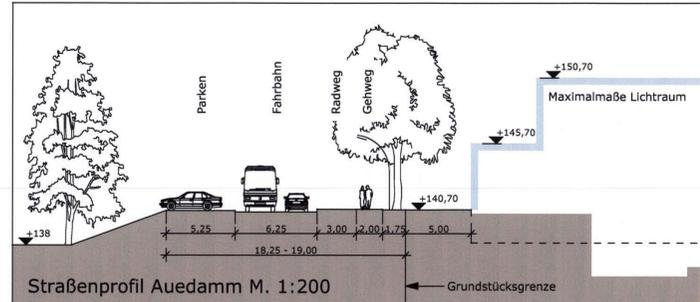


**Gemarkung Kassel Flur 7**

Ufergehölz geschütztes Biotop gemäß §31 HeNatG / §30 BNatSchG

**Festsetzungen nach Planzeichnungsverordnung**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1(5) BauGB) Zweckbestimmung Sport- und Freizeitbad
- geschlossene Bauweise
- Baugrenze
- GR max. 8.000 m<sup>2</sup> maximal überbaubare Gebäudegrundfläche
- BM max. 56.000 m<sup>3</sup> maximale Baumasse (§21 BauNVO)
- OK max. 150 m ü. NN. maximale Gebäudehöhe über NN.
- Straßenverkehrsfläche (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkplätze
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- Öffentliche Grünfläche (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Zweckbestimmung Freibad
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Landschaftsschutzgebiet (§5 (4), §9 (6)BauGB)
- Anpflanzung / Erhalt von Laubbäumen (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Fläche für die Abwasserbeseitigung (§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Hauptwasserleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- Einfahrt
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes



**Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Gebäudebestand
- abzubrechende Gebäude
- Grenze Überschwemmungsgebiet (VO vom 14.11.2006)
- Abgrenzung Hochwasserabflusszone
- Kulturdenkmal
- Höhenlinie
- Baum
- Böschung
- Stützmauer
- Grenze Überschwemmungsgebiet (VO vom 14.11.2006)
- Abgrenzung Hochwasserabflusszone

Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstehenden städtischen Kartenwerk durch Vermessung und Geoinformation der Stadt Kassel. (Zuständigkeit nach § 15 Abs. 2 Nr. 3 HVG.)	Aufgestellt: Kassel, den 21.08.2009
Vermessungs- und Geoinformation Who Wess Vermessungsplanung Kaiser Stadtvorzeugsvorsteher	Stadtplanung und Bauaufsicht Spangenberg Lfd. Baudirektor
Hat öffentlich ausliegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 Baugesetzbuch vom 15.10. bis einschließlich 17.11.2009. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht in der Stadtauga Kassel der Hessisch-Niederrheinischen Allgemeinen Nr. 233 vom 07.10.2009.	Gemäß § 4 Abs. 3 Baugesetzbuch erneut öffentlich auslegen in der Zeit vom 15.10.2009 bis einschließlich 17.11.2009
Kassel, den 07.10.2009	Kassel, den 12.10.2009
Die Stadtvorzeugsverwaltung Kaiser Stadtvorzeugsvorsteher	Der Magistrat Witte Stadtrat
Hat öffentlich ausliegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 Baugesetzbuch vom 15.10. bis einschließlich 17.11.2009. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht in der Stadtauga Kassel der Hessisch-Niederrheinischen Allgemeinen Nr. 7 vom 09.10.10.	Kassel, den 13.01.2010
Kassel, den 19.11.2009	Der Magistrat Witte Stadtrat
Stadtingenieur und Bauaufsicht Scheuch Technische Angestellte	Der Magistrat Witte Stadtrat
Hat erneut öffentlich ausliegen gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch vom 18.01.10 bis einschließlich 09.01.10. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht in der Stadtauga Kassel der Hessisch-Niederrheinischen Allgemeinen Nr. 7 vom 09.01.10.	Als Satzung beschlossen von der Stadtvorzeugsverwaltung der Stadt Kassel gemäß § 10 Baugesetzbuch am 26.04.2010
Kassel, den 03.02.2010	Kassel, den 27.04.2010
Stadtingenieur und Bauaufsicht Lindemann Technische Angestellte	Die Stadtvorzeugsverwaltung Hochhaus Stadtvorzeugsvorsteher
Kassel, den 28.04.2010	Kassel, den 04.05.2010
Der Magistrat Oberbürgermeister	Der Magistrat Stadtrat

**STADT KASSEL**

**Bebauungsplan I / 46 "Auebad"**

1 : 500 16.02.2010

PLANLAGENSTELLE: KÖPPING ARCHITEKTUR-PLANUNG • 34125 Kassel Wallstraße 2 B • Tel. 0561 / 57 999-24 Fax-25 arch.koeping@t-online.de

MASSSTAB: 1 : 500

DATUM: 16.02.2010

GEZEICHNET: kk ALTERNATIVE: 1080 x 841 mm DATUM/PLANUNG: ArchCAD 7.0 DATENNAME: I / 46