

## Planzeichenerklärung

<b>Art der baulichen Nutzung</b> Kerngebiete <b>Maß der baulichen Nutzung</b> <table border="1"> <tr><th>GRZ</th><th>GFZ</th></tr> <tr><td>IV</td><td>g</td></tr> </table> Nutzungsschablone GRZ Grundflächenzahl als Höchstzahl GFZ Geschossflächenzahl als Höchstzahl IV Zahl der Vollgeschosse g geschlossene Bauweise <b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b> Baugrenze Baulinie <b>Verkehrsrflächen</b> Straßenverkehrsfläche	GRZ	GFZ	IV	g	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB §§ 1-11 BauNVO § 7 BauNVO § 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO § 9 (1) Nr. 2 BauGB §§ 22 + 23 BauNVO § 9 (1) Nr. 11 BauGB	<b>Flächen für Anpflanzungen / Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b> Erhaltung: Bäume <b>Sonstige Planzeichen</b> Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Fläche Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans <b>Nachrichtliche Übernahmen</b> Kulturdenkmal	§ 9 (1) Nr. 25 BauGB § 9 (1) Nr. 25 und (6) BauGB § 1 (4) § 16 (5) BauNVO § 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB § 9 (7) BauGB
GRZ	GFZ						
IV	g						

## Textliche Festsetzungen

Nr.	Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB	Ermächtigung
	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>§ 9 Abs. 1 BauGB und § 1 BauNVO</b>
1.	<b>Art der baulichen Nutzung</b> Im Kerngebiet sind von den gem. § 7 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen die nachfolgenden Nutzungen <b>nicht</b> zulässig: <ul style="list-style-type: none"> <li>Sexshops als Unterart von Einzelhandelsbetrieben sowie bordellartige Betriebe, Wettbüros und Spielhallen</li> <li>Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen</li> </ul> Von den gem. § 7 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind die nachfolgenden Nutzungen <b>nicht</b> zulässig: <ul style="list-style-type: none"> <li>Tankstellen, die nicht im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen stehen</li> </ul>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</b> <b>§ 7 BauNVO</b>
2.	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</b>
2.1	<b>Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ)</b> Für das Kerngebiet wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf maximal 1,0 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf maximal 3,8 im südlichen Teil bzw. 5,0 im nördlichen Teil festgesetzt.	<b>§ 19 und § 20 BauNVO</b>
2.2	<b>Zahl der Vollgeschosse</b> Im Kerngebiet ist die Zahl der zulässigen Vollgeschosse zeichnerisch mit 4 Vollgeschossen im südlichen Teil bzw. 5 Vollgeschossen im nördlichen Teil festgesetzt.	<b>§ 20 BauNVO</b>
3.	<b>Bauweise</b> Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt.	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB</b>
4.	<b>Mit Geh- und Leitungsrecht zu belastende Flächen</b> Das zeichnerisch dargestellte Gehrecht wird zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Das dargestellte Leitungsrecht wird zugunsten der Leitungsträger festgesetzt.	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB</b>
5.	<b>Flächen für Anpflanzungen / Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB</b>
5.1	Die zeichnerisch als zu erhaltend festgesetzten Bäume entlang der Spohrstraße sind zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.	
5.2	Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von weniger als 10° sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Dabei ist ein Vegetationssubstrat mit einer Stärke von mindestens 8 cm aufzubringen. Ausgenommen hiervon sind Vordächer sowie notwendige Fensteröffnungen, transparente Bedachungen, untergeordnete technische Aufbauten und Solaranlagen.	<b>§ 9 (1) Nr. 25 BauGB i. V. m. § 81 HBO</b>
6.	<b>Gebiete, in denen bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen</b> Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Brennstoffe gemäß 1. BImSchV § 3 Nr. 4 bis 13 in Feuerungsanlagen in Neubauvorhaben und bei Ersatzinvestitionen nur zulässig, soweit die Feuerungsanlagen bereits heute die Emissionsgrenzwerte der Stufe 2 gemäß 1. BImSchV § 5 Abs. 1 einhalten. Damit gilt für Staub ein Grenzwert von 0,02 g/m³ und für CO von 0,4 g/m³. Soweit vorhanden, sind aktuellere Anforderungen des Umweltzeichens „Blauer Engel“ einzuhalten. Die Verwendung fester fossiler Brennstoffe gemäß 1. BImSchV § 3 Abs. 1 Nr. 1 bis 3a (Kohle, Koks, Torf) ist unzulässig.	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB</b>
7.	<b>Sonstige Festsetzungen</b> Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans werden die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1 Mitte „Innenstadt, Spielhallen“ aufgehoben.	
8.	<b>Hinweise</b>	
8.1	<b>Denkmalschutz</b> Gemäß § 16 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes bedürfen Instandsetzungsmaßnahmen und Veränderungen in und an dem Kulturdenkmal der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde.	

## Textliche Festsetzungen

8.2	<b>Archäologische Funde</b> Bodenfunde sind gem. § 20 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie und Paläontologie, Marburg oder an die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Kassel zu richten.
8.3	<b>Bombenabwurfgebiet</b> Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet. Vor bodeneingreifenden Baumaßnahmen ist eine systematische Überprüfung der Grundstücksflächen erforderlich.
8.4	<b>Wärmepumpen</b> Die Installation von Erdwärmepumpen ist gem. § 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 71 Hessisches Wassergesetz (HWG) erlaubnispflichtig.
8.5	<b>Entwässerung</b> Die Entwässerung des Gebietes ist im Mischverfahren vorzusehen. Das Entwässerungskonzept ist mit dem Kasseler Entwässerungsbetrieb abzustimmen.

## Verfahren

Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstehenden städtischen Kartenwerk durch Vermessung und Geoinformation der Stadt Kassel (Zuständigkeit nach § 15 (2) Nr. 3 HVGG). Kassel, 30.11.2009 Vermessung und Geoinformation  gez. Wessel Vermessungsoberrat	Aufgestellt, Kassel, 01.12.2009 Der Magistrat  gez. Witte Stadtrat Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz gez. Spangenberg Lt. 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 25.01.2010. Kassel, Die Stadtverordnetenversammlung  gez. Jordan Stadtverordnetenvorsteher	Öffentlich auszulegen in der Zeit vom 10.02.2010 bis einschließlich 12.03.2010. Kassel, 02.02.2010 Der Magistrat  gez. Witte Stadtrat
Hat öffentlich ausgelegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB vom 10.02.2010 bis einschließlich 12.03.2010. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht in der Stadausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 26 vom 01.02.2010 Kassel, 15.03.2010 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 Stadtrat
Hat erneut öffentlich ausgelegen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom bis einschließlich . Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht in der Stadausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. vom Kassel, Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz Technischer Angestellter	Als Satzung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BauGB am 04.10.2010 Kassel, 18.10.2010 Die Stadtverordnetenversammlung  gez. Jordan Stadtverordnetenvorsteher
Der von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist, gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, ortsüblich bekannt zu machen. Kassel, 20.10.2010 Der Magistrat  Oberbürgermeister	Der Satzungsbeschluss wurde bekannt gemacht in der Stadausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 252 vom 29.10.2010. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt. 2010 Kassel, 01.11.2010 Der Magistrat  Stadtrat

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).

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).

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01. März 2010.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. August 2009 (BGBl. I S. 2723).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. August 2009 (BGBl. I S. 2723).

Hessisches Naturschutzgesetz (**HENatG**) vom 04. Dezember 2006 (GVBl. I S. 619), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. Dezember 2007 (GVBl. I S. 851, 854).

Hessische Bauordnung (**HBO**) vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 15. Dezember 2009 (GVBl. I S. 716, 721).

Hessische Gemeindeordnung (**HGO**) in der Fassung vom 01. April 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. November 2007 (GVBl. I S. 757).

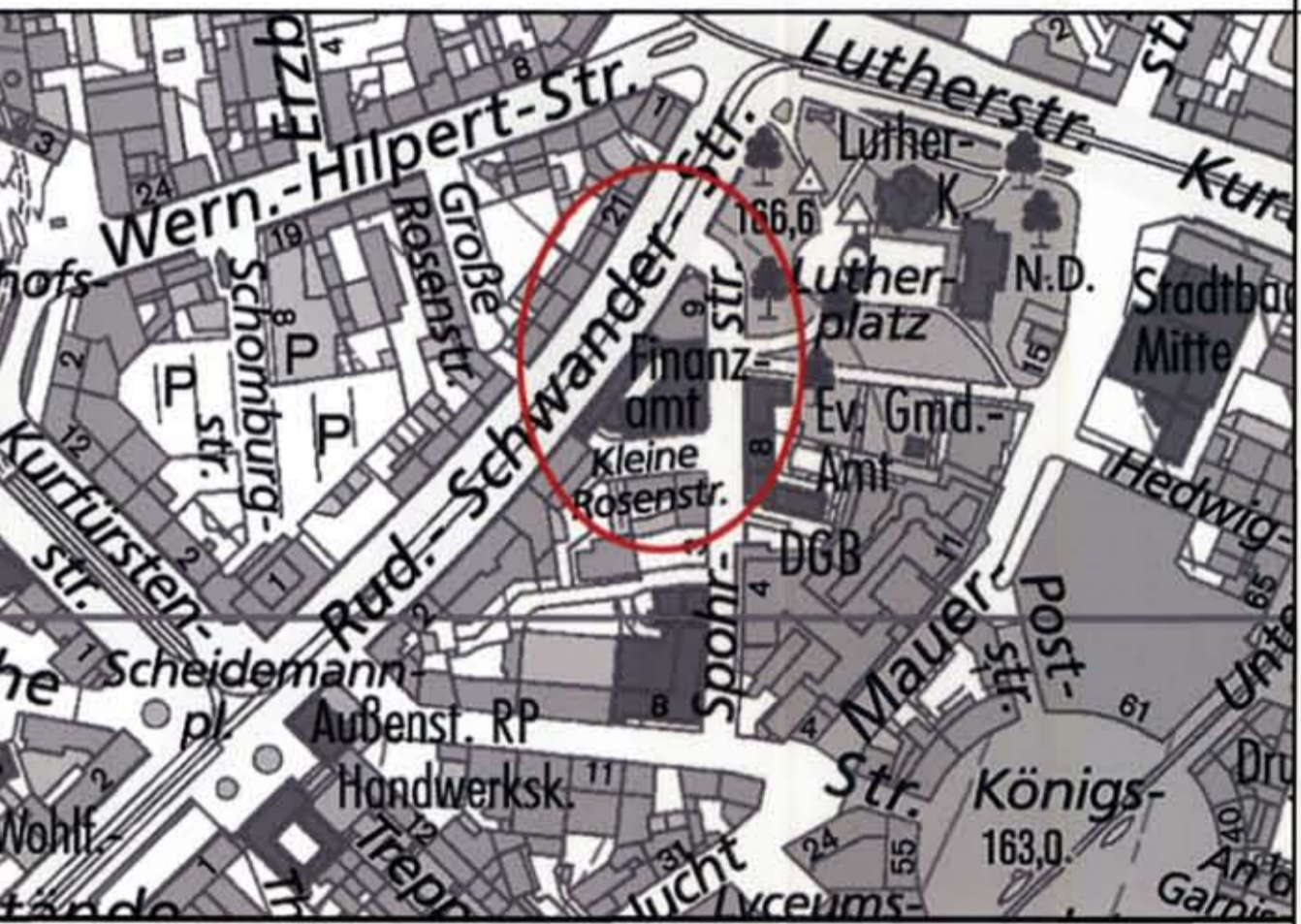
Hessisches Wassergesetz (**HWG**) vom 06. Mai 2005 (GVBl. I S. 305), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. November 2007 (GVBl. I S. 792).

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (**HVGG**) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), verkündet am 20. September 2007.

Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler (**HDSchG**) in der Fassung vom 05. September 1986 (GVBl. I, S. 262), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 15. Dezember 2009 (GVBl. I, S. 716, 729).

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.



STADT KASSEL  
documenta-Stadt

Bebauungsplan Nr. I/49  
'Rudolf-Schwander-Straße, Spohrstraße,  
Kleine Rosenstraße'

Datum: 03.05.2010      Maßstab: 1:500

ARCHITECTUR- UND PLANUNGSGESSELLSCHAFT HA  
Bergholter/Ettinger-Brinckmann  
Hessenallee 2  
D - 34130 Kassel  
fon: +49 (0)561-70775-0  
mail: anp-ks@t-online.de