

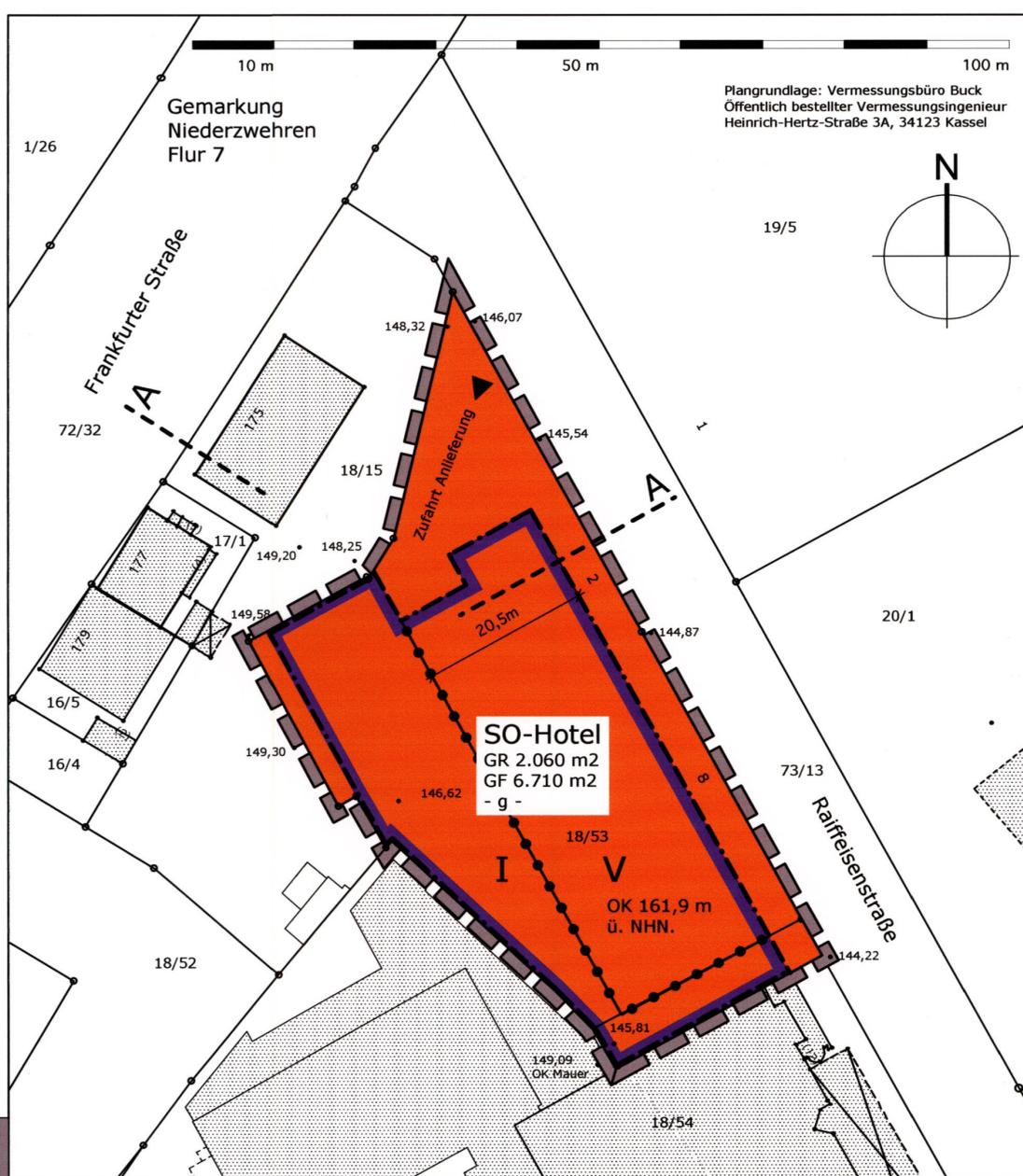
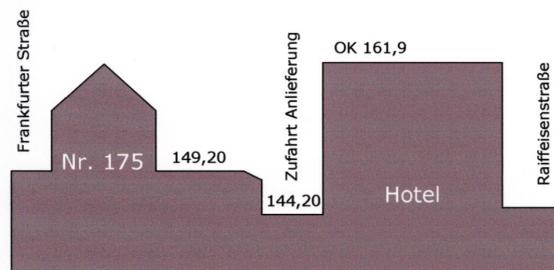
## Festsetzungen nach Planzeichenverordnung

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§9 Abs. 7 BauGB)
-  Sondergebiet Zweckbestimmung Hotel (§9 Abs. 1(1) BauGB, §11 BauNVO)
-  Geschlossene Bauweise (§9 Abs. 1(2) BauGB, §22 BauNVO)
-  Baugrenze (§9 Abs. 1(2) BauGB, §23 BauNVO)
-  GR 2.060 m<sup>2</sup> maximale Grundfläche ohne Flächen gemäß §19 Abs. 4 BauNVO
-  GF 6.710 m<sup>2</sup> maximale Geschossfläche gemäß §20 BauNVO
-  V Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß (§9 Abs. 1(1) BauGB, §§16 u. 20 BauNVO)
-  OK 161,9 m ü. NHN. maximale Gebäudehöhe über Normalhöhennull (§9 Abs. 1(1) BauGB, §§16 u. 18 BauNVO)
-  Zufahrt Anlieferung (§9 Abs. 1(4) BauGB)
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§9 Abs. 1(1) BauGB, §16 Abs. 5 BauNVO)

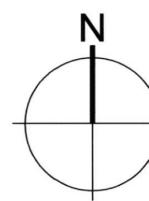
## Hinweise und nachrichtliche Übernahme

-  Flurgrenze
-  Flurstücksgrenze
-  Flurstücksnummer
-  Gebäudebestand

## Systemschnitt A-A



Plangrundlage: Vermessungsbüro Buck  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Heinrich-Hertz-Straße 3A, 34123 Kassel



## Verfahrensvermerke (beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB)

Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstehenden Kartenwerk durch den öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (Zuständigkeit nach § 15 (2) Nr. 1 HVGG).	Aufgestellt.
Kassel, 19.02.2013 Vermessungsbüro Buck gez. O. Buck Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	Kassel, 09.06.2011 Der Magistrat gez. J. Lohse Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz gez. Spangenberg Stadttrat Ltd. 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 29.08.2011.	Öffentlich auszulegen in der Zeit vom 12.09.2011 bis einschließlich 14.10.2011.
Kassel, 08.09.2011 Die Stadtverordnetenversammlung gez. Petra Friedrich Stadtverordnetenvorsteherin	Kassel, 12.09.2011 Der Magistrat gez. i. V. Barthel Stadttrat
Hat öffentlich ausgelegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB vom 12.09.2011 bis einschließlich 14.10.2011. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 205 vom 03.04.09.2011.	Gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch erneut öffentlich auszulegen in der Zeit vom 11.03.2013 bis einschließlich 22.03.2013.
Kassel, 17.10.2013 Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz gez. M. Lindemann Technischer Angestellter	Kassel, 08.03.2012 Der Magistrat gez. Christof Nolda Stadtbaurat
Hat erneut öffentlich ausgelegen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 11.03.2013 bis einschließlich 22.03.2013. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 52 vom 02.08.2013.	Der Inhalt dieses Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen wurde am 04.07.2013 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Kassel, 25.08.2013 Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz gez. M. Lindemann Technischer Angestellter	Kassel, 24.7.13 Die Stadtverordnetenversammlung Der Magistrat
<b>AUSFERTIGUNG</b>	
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.	Der Magistrat
Kassel,	Oberbürgermeister
Der von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.	Der Satzungsbeschluss wurde bekannt gemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 115 vom 16.08.2013. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden.
Kassel, 9.8.2013 Der Magistrat Oberbürgermeister	Kassel, 27.8.13 Der Magistrat Stadtbaurat

## Festsetzungen durch Text

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

- 1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1)
  - 1.1 Im Sondergebiet der Zweckbestimmung Hotel ist ein Beherbergungsbetrieb mit höchstens 230 Betten zulässig. (§11 BauNVO)
  - 1.2 Die Grundfläche gemäß §19 BauNVO darf ohne Flächen gemäß §19 Abs. 4 BauNVO 2.060 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
  - 1.3 Die Geschossfläche gemäß §20 BauNVO darf insgesamt 6.710 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
  - 1.4 Die Oberkante von baulichen Anlagen darf 161,9 m ü. NHN. nicht überschreiten. Ausgenommen davon sind Solaranlagen und sonstige technische Aufbauten, die auf höchstens 10% der Gebäudegrundfläche die festgesetzte Höhe um bis zu 2 m überschreiten dürfen. Die Aufbauten müssen mindestens 2 m hinter die darunter liegende Außenwand zurückspringen. (§18 BauNVO)
- 2 Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
  - 2.1 Ebenerdige Stellplätze sind nicht zulässig mit Ausnahme von Behinderten-Stellplätzen. (§12 Abs. 6 BauNVO)
  - 2.2 Nebenanlagen sind außerhalb des Baufensters nicht zulässig. (§14 BauNVO)
- 3 Maßnahmen zur Minderung schädlicher Umwelteinflüsse (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 

An Gebäuden im Geltungsbereich sind zum passiven Schutz vor Schallimmissionen bauliche Maßnahmen vorzusehen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sowie die sich daraus ergebenden resultierenden Bauschalldämm-Maße der Außenbauteile, erf. R<sub>w</sub>,res, sind nach der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, zu bestimmen.

### Baurechtliche Festsetzungen gemäß § 81 Hessische Bauordnung i. V. mit §9 Abs. 4 BauGB

- 4 Dächer (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
 

Im Geltungsbereich sind Flachdächer und Dächer mit einer Neigung bis höchstens 10° zulässig. Die Dachflächen sind vollflächig extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Vegetationstragschicht (durchwurzelbare Schicht) muss mindestens 8 cm stark sein. Oberlichter, befahrbare Dachflächen, Flucht- und Rettungswege auf Dachflächen und Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind davon ausgenommen.
- 5 Werbeanlagen (§81 Abs. 1 Nr. 1 HBO i. V. mit §3 und §9 HBO)
 

Werbeanlagen dürfen die Traufe des Gebäudes nicht überragen. Nicht zulässig sind Anlagen mit weit sichtbarem, wechselndem, bewegtem oder grellem Licht (z. B. Skybeamer, Laufschriften, Monitore und Bildschirme).
- 6 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)
  - 6.1 Mindestens 20% der Grundstücksflächen sind als Grünflächen (Vegetationsflächen) herzustellen und dauerhaft zu pflegen.
  - 6.2 Die zu befestigenden Grundstücksfreiflächen sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann z.B. in Form von wassergebundenen Decken, Pflasterbelägen mit Dränagen, Schotterdecken. 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.
  - 6.3 Im Geltungsbereich sind mindestens 8 Laubbäume standortgerechter und heimischer Arten als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Vorhandene Bäume können auf die Mindestbepflanzung angerechnet werden.

### Sonstige Festsetzungen

- 7 Die Bebauungspläne der Stadt Kassel Nr. I/29 „Park Schönfeld, Leimbach, Heckerswiesenstraße, Raiffeisenstraße, Frankfurter Straße, Bhf. Niederzwehren“ vom 01.01.1971 und Nr. I/24 „Raiffeisenstraße“ vom 14.11.2005 werden im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes aufgehoben.

8 Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind von den festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. §12 (3a) i. V. mit §9 (2) und §30 (2) BauGB

### Hinweise

**Kampfmittel:**  
Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden. Da auf dem Grundstück seit dem 2. Weltkrieg keine bodeneingreifenden Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 4 m durchgeführt wurden, können Kampfmittelräummaßnahmen notwendig werden. Dies ist im Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst, Luisenplatz 2, 64278 Darmstadt, www.rp-darmstadt.hessen.de zu erfragen.

**Heilquellenschutzgebiet:**  
Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B 2 - äußere Schutzzone - 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 zu Gunsten der Thermalsolebad Kassel GmbH, Kassel. Die Vorgaben der Heilquellenschutzgebietsverordnung sind bei der weiteren Planung und der späteren Bauausführung zu beachten. Bohrungen, die tiefer als Kote 50 m unter NHN in den Untergrund eindringen, bedürfen der vorherigen Genehmigung.

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

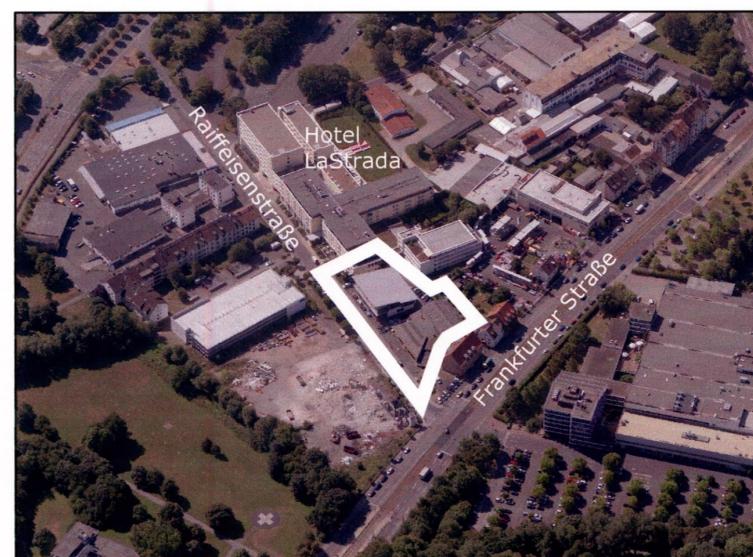
**Baumschutzsatzung:**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.

**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.

**Kunstwerk 7000 Eichen:**  
Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist nicht von dem Kunstwerk "7000 Eichen" betroffen.

### Rechtsgrundlagen (Stand Januar 2013)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung 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 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).  
 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95).  
 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 21.01.2013 (BGBl. I S. 95).  
 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.06.2012 (BGBl. I S. 1421).  
 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.12.2012 (GVBl. S. 590).  
 Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. I S. 622).  
 Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.12.2011 (GVBl. I S. 786).  
 Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 62 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. I S. 622).  
 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 27.09.2012 (GVBl. I S. 290).  
 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.



Kassel documenta Stadt

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan I/50 Raiffeisenstraße Hotels

Planungsstufe	Maßstab	Datum	
	1:500	08.04.2013	
Gezeichnet Köpping	Blattgröße 0,59/0,597	Datenursprung Vectorworks 2010	Dateiname I-50 B-Plan 130408.vwx
Bearbeitung	Köpping Architektur+Planung 34125 Kassel, Wallstraße 2b Tel. 0561 / 57 999 24 arch.koeping@t-online.de		I/50