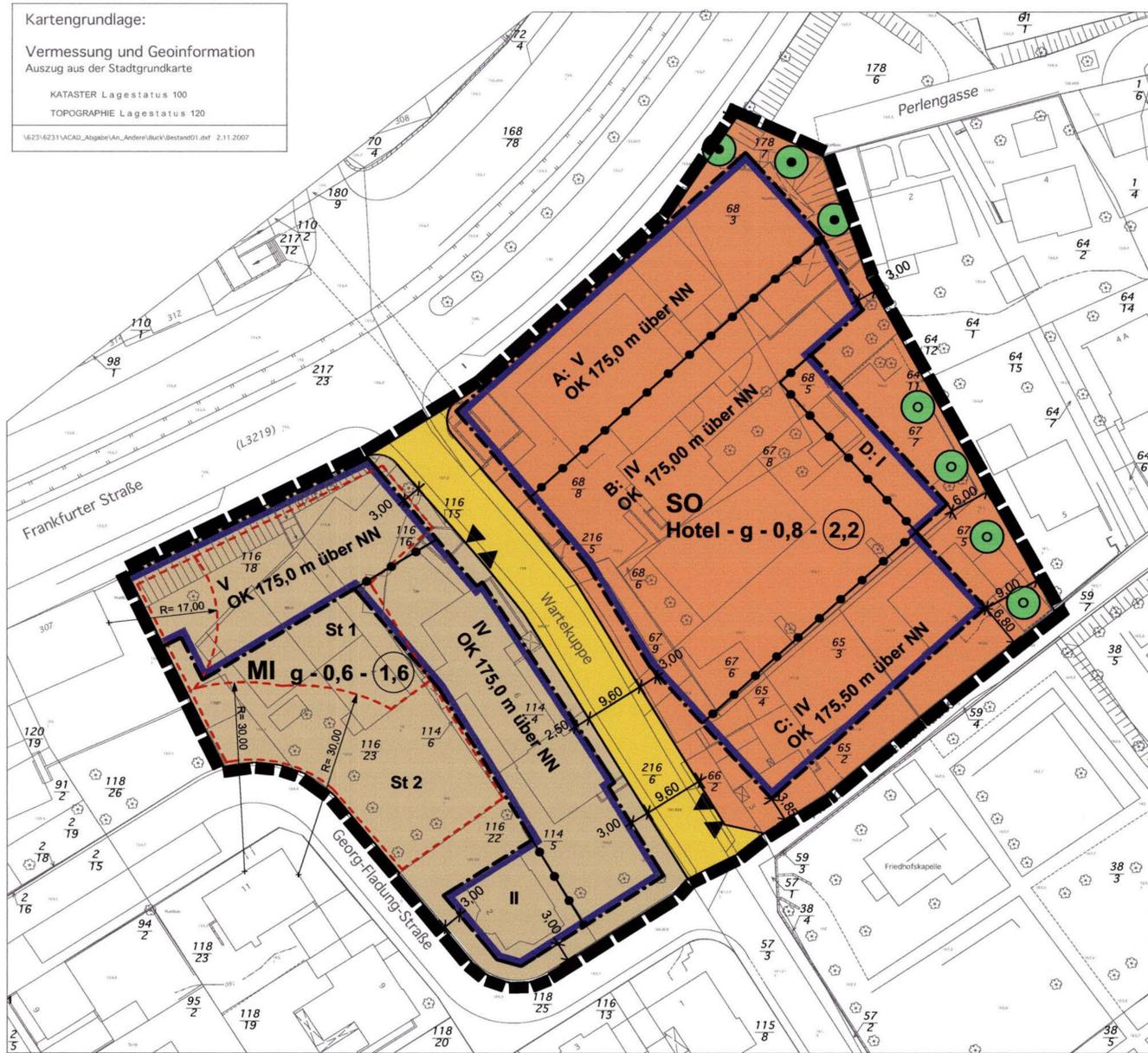


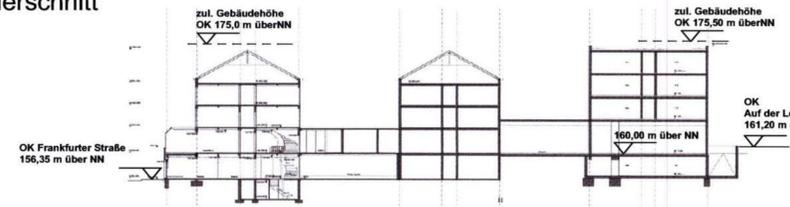
Kartengrundlage:
 Vermessung und Geoinformation
 Auszug aus der Stadtgrundkarte
 KATASTER Lagestatus 100
 TOPOGRAPHIE Lagestatus 120
 162346231\ACAD_Abgabe\Ac_Andere\Buck\Bestand\01.dwg 2.11.2007



Festsetzungen nach Planzeichenverordnung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)
- Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- Sondergebiet Hotelnutzung (§11 BauNVO)
- geschlossene Bauweise
- GRZ, Grundflächenzahl
- GFZ, Geschossflächenzahl
- Baugrenze
- Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
- maximale Gebäudehöhe
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- Erhalt von Bäumen (§9 (1) Nr. 25b BauGB)
- Anpflanzung von Bäumen (§9 (1) Nr. 25a BauGB)
- Straßenverkehrsfläche
- Einfahrt / Ausfahrt

Querschnitt



Hinweise und nachrichtliche Übernahme

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Gebäudebestand
- Höhenangabe
- Baum
- Böschung
- Stützmauer

Hinweise:

Schalltechnisches Gutachten:
 Mit dem Gutachten Nr. 08-005-G01 zum Bebauungsplan VIII/76 vom Ingenieurbüro Prof. Dr.-Ing. Beckenbauer wurde die zu erwartende Lärmimmissionsbelastung der angrenzenden Wohnbebauungen infolge des durch die Hotelverlängerung bedingten Parkplatzes untersucht. Um eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte zur Nachtzeit (22.00 Uhr-6.00 Uhr) zu vermeiden sind die im Gutachten dargestellten Maßnahmen einzuhalten.

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, Abklärung und Gestaltung von Stellplätzen oder Garagen 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.

Bodendenkmale:
 Treten bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und sonstige Funde (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelette etc.) zutage, so ist gemäß §§ 19 und 20 Denkmalschutzgesetz das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte, Außenstelle Marburg, Ketzerbach 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.

Heilquellenschutzgebiet:
 Das Plangebiet liegt innerhalb der quantitativen Schutzzone B 2 -äußere Zone- des Heilquellenschutzgebietes für die Heilquelle TB Wilhelmshöhe 3.

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert 22.04.1993 (BGBl. I S.466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert 12.12.2007 (BGBl. I S. 2873)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert 23.10.2007 (BGBl. I S. 2470)
- Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, 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 23.10.2007 (BGBl. I S. 2470)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) vom 04.12.2006 (GVBl. I S. 619)
- Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 06.05.2005 (GVBl. I S. 305), zuletzt geändert 19.11.2007 (GVBl. I S. 792)
- Hessische Immissionsschutzverordnung (HImSchV) vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert 14.12.2006 (GVBl. 2006 S. 666 (669))
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert 28.09.2005 (GVBl. I S. 662 f)
- Stellplatzsatzung der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung.
- Baumschutzsatzung der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung.

Festsetzungen durch Text

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

- 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 sonstiges Sondergebiet Hotel (§11 BauNVO)
Im Sondergebiet 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 Anzahl der Vollgeschosse wird das gemittelte natürliche Geländeniveau an der Seite der Haupteinfahrt des jeweiligen Gebäudes oder Gebäudeteiles im Baufenster die Bezugshöhe.
 - 2.2 Staffelfgeschosse müssen, soweit nicht anders angegeben, mindestens um jeweils 1,50 m hinter die darunterliegende Außenwand zurückspringen.
 - 2.3 Im Sondergebiet der Zweckbestimmung Hotel wird die Geschossfläche von Garagengeschossen gemäß §21a (4) BauNVO nicht auf die festgesetzte zulässige Geschossfläche angerechnet.
 - 2.4 Auf der Teilfläche C des Sondergebietes der Zweckbestimmung Hotel darf die festgesetzte Gebäudehöhe durch technische Aufbauten, wie z.B. Fahrstuhl- und Lüftungsanlagen, auf max. 25% der Gebäudegrundfläche bis zu 2,00 m überschritten werden. Die Aufbauten müssen mindestens 2,00m hinter die darunterliegende Außenwand zurückspringen.
- 3 **Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
 - 3.1 Je angefangene 6 Stellplätze ist zwischen diesen ein stadtklimafester, orts- und landschaftstypischer Baum als Hochstamm, Mindestgröße Stammumfang 12-14 cm in eine unbefestigte Baumscheibe von mindestens 4 qm mit Schutzzeichnung zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Im übrigen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Kassel.
 - 3.2 Auf der Fläche für Stellplätze St 1 dürfen für An- und Abfahrten in den Nachtstunden (22.00 Uhr- 6.00 Uhr) höchstens 31 Stellplätze zur Verfügung stehen.
 - 3.3 Auf der Fläche für Stellplätze St 2 ist eine Befahrbarkeit ohne zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen nur in den Tagstunden (6.00 Uhr- 22.00 Uhr) zulässig.
 - 3.4 Auf der gesamten Fläche für Stellplätze (ST1 und ST2) ist eine Tiefgarage zulässig.
 - 3.5 Die Zufahrt zu dem Parkplatz (Fläche für Stellplätze St 1 und St 2) ist so zu bauen, dass wartende Fahrzeuge den Gehweg nicht blockieren. Die Schrankenanlage ist entsprechend weit hinten anzurorden.
 - 3.6 Im Sondergebiet Hotel sind Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 36 m2 Grundfläche zulässig.

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 wassergebundenen Decken, Pflasterbelägen mit Dränfügen, Schotterterrassen. 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.

Maßnahmen zur Minderung schädlicher Umwelteinflüsse (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB)

- 5 **Maßnahmen zur Minderung schädlicher Umwelteinflüsse (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB)**
 - 5.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für Neubaurvorhaben und Ersatzinvestitionen nur mit Erdgas oder Heizöl EL betriebene Niedrigtemperatur-Feuerungsanlagen bzw. Feuerungsanlagen mit Brennwertnutzung zugelassen, die den aktuellen Forderungen des Umweltzeichens 'Blauer Engel' genügen, sofern kein Anschluss an das Fernwärmenetz erfolgt.
 - 5.2 Anlagen, die unter die "Verordnung zur Emissionsbegrenzung von leichtflüchtigen halogenierten organischen Verbindungen" (2. BImSchV) fallen, sind nicht zulässig.

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

- 6 **Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**
 - 6.1 Die als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang durch gleichwertige standortgerechte Neupflanzungen zu ersetzen.
 - 6.2 Neu zu pflanzende Bäume sind als Hochstämme zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die zeichnerisch festgesetzten Bäume können bei Neupflanzung innerhalb der Reihe verschoben werden.

Baurechtliche Festsetzungen gemäß § 81 Hessische Bauordnung

- 7 **Dächer (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**
 - 7.1 Bei Neubauten sind 20% der Dachflächen bis zu einem Neigungswinkel von 15° mindestens extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Vegetationstragschicht (durchwurzelbare Schicht) muss mindestens 10 cm stark sein.
 - 7.2 Dächer von Nebenanlagen und Garagen sind mindestens 50 % extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Schichtdicke muss mindestens 10 cm betragen.
 - 7.3 Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig.
- 8 **Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HBO)**
 - 8.1 Im gesamten Geltungsbereich dürfen Werbeanlagen die Traufen der Gebäude nicht überragen.
- 9 **Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**
 - 9.1 Von den nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen sind mindestens 50% als Grünflächen (Vegetationsflächen) herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Hierbei sind zusammenhängende Grünflächen anzustreben.
 - 9.2 Pro angefangene 800qm Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume werden dabei angerechnet.

Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstehenden städtischen Kartenwerk. (Zuständigkeit nach § 15 Abs. 2 Nr. 1 Hessisches Vermessungs- und Geoinformationsgesetz HVGG.)	Aufgestellt.
Kassel, den 16.04.2008	Kassel, den 14.04.2008
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur gez. Buck Vermessungsbüro Buck	Der Magistrat gez. Witte Stadttrat
Als Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuches am 19.05.2008.	Öffentlich auszulegen in der Zeit vom 16.06. bis einschließlich 25.07.2008.
Kassel, den 26.05.2008	Kassel, den 09.06.2008
Die Stadtverordnetenversammlung gez. Kaiser Stadtverordnetenvorsteher	Der Magistrat gez. Witte Stadttrat
Hat öffentlich ausgelegt gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 Baugesetzbuch vom 16.06. bis einschließlich 25.07.2008. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 129 vom 05.06.2008.	Als Satzung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 Baugesetzbuch am 08.06.2009.
Kassel, den 28.07.2008	Kassel, den 15.06.2009
Stadtplanung und Bauaufsicht gez. Scheuch Technischer Angestellter	Die Stadtverordnetenversammlung gez. Kaiser Stadtverordnetenvorsteher
Der von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch öffentlich bekanntzumachen.	Der Satzungsbeschluß wurde bekannt gemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 213 vom 14.09.2009. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden.
Kassel, den 03.09.2009	Kassel, den 14.09.2009
Der Magistrat Oberbürgermeister	Der Magistrat Stadttrat





Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. VIII/76 "Hotel Gude"

PLANUNGSSTUFE	MASSSTAB	DATUM
	1 : 500	Feb. 2008
GEZEICHNET	BLATTGRÖSSE	DATENURSPRUNG
ak, kk	78,0 x 59,4	ArchiCAD 7.0
 Köpping Architektur+Planung • 34125 Kassel Wallstraße 2 B • Tel. 0561 / 57 999-24 Fax -25 arch.koeping@t-online.de		VIII / 76