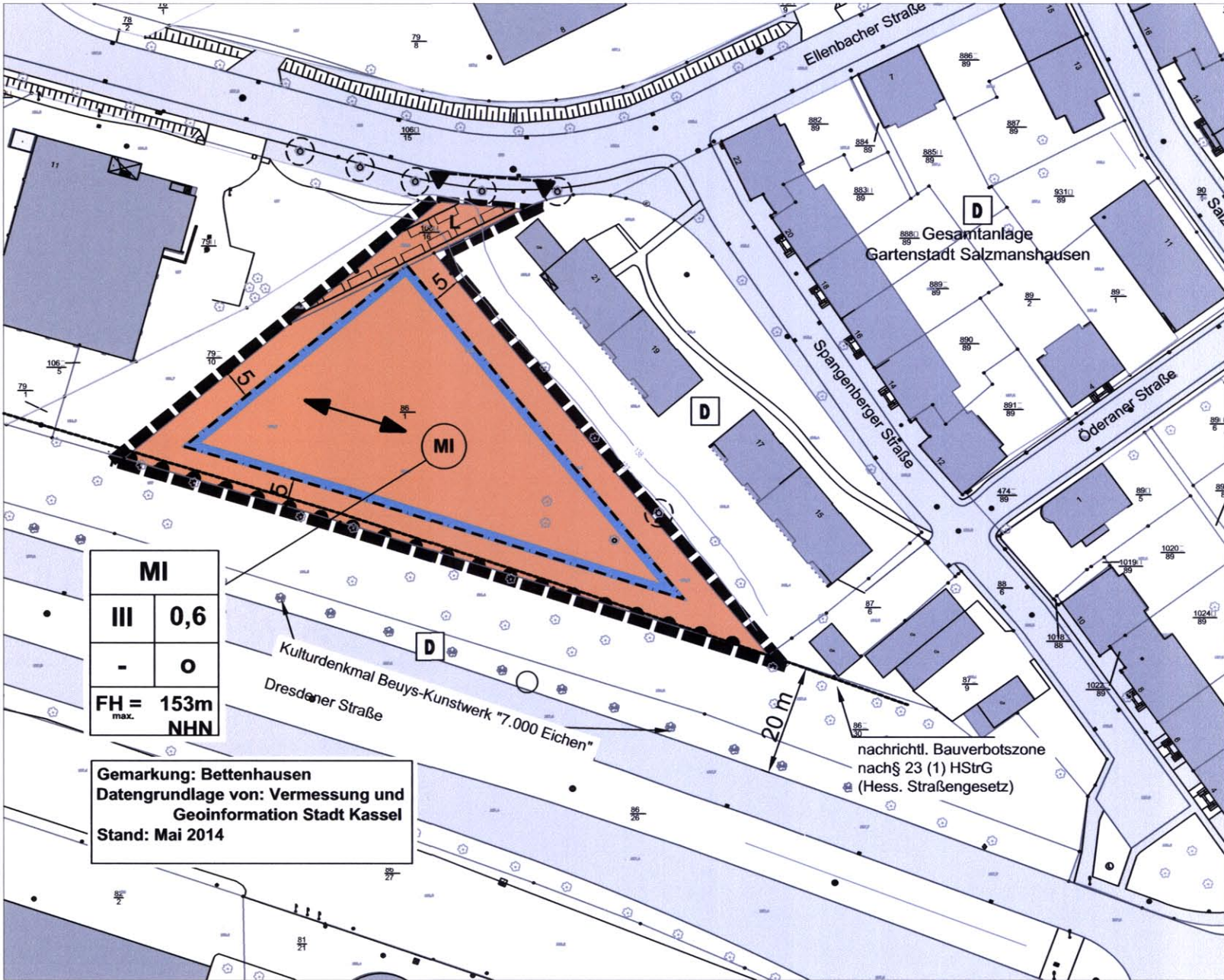


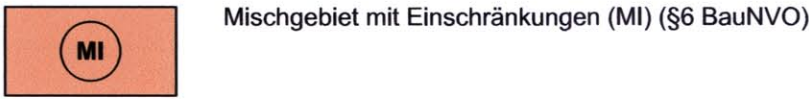


Der Plan ist genordet. Norden liegt am oberen Blatttrand.

Planzeichen und planungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §1 Abs. 3, Abs. 6, §6 BauNVO



2. Maß der baulichen Nutzung

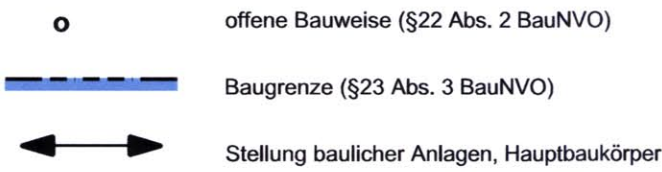
§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 BauNVO - 20 BauNVO

0,6	Grundflächenzahl GRZ (19 BauNVO) als Höchstmaß
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH	Firsthöhe; Bezugshöhe für die Firsthöhe ist die mittlere Höhe der Ellenbacher Straße in dem Abschnitt an den der Geltungsbereich angrenzt

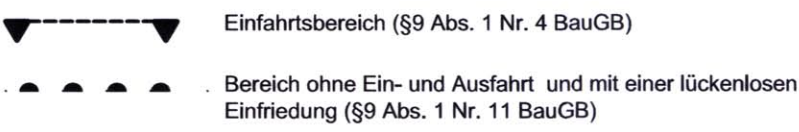
Nutzungsschablone:	Erläuterung		Beispiel	
	Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl als Höchstmaß	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	Firsthöhe als Höchstmaß
	Dachform			Bauweise
				Firsthöhe als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenze

§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB



4. Verkehrsflächen



5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastete Fläche

(§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

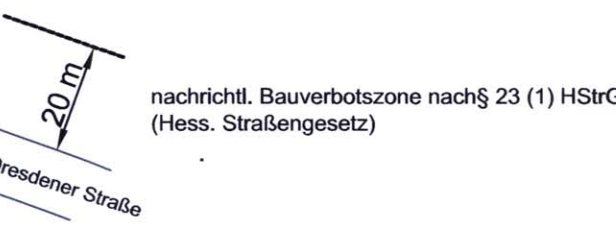
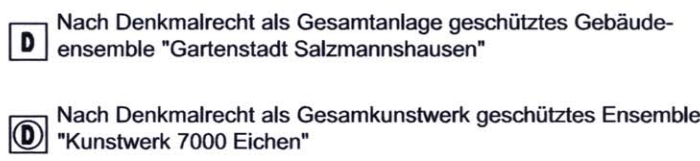


6. Sonstige Planzeichen

(§9 Abs. 7 BauGB)



Nachrichtliche Übernahme

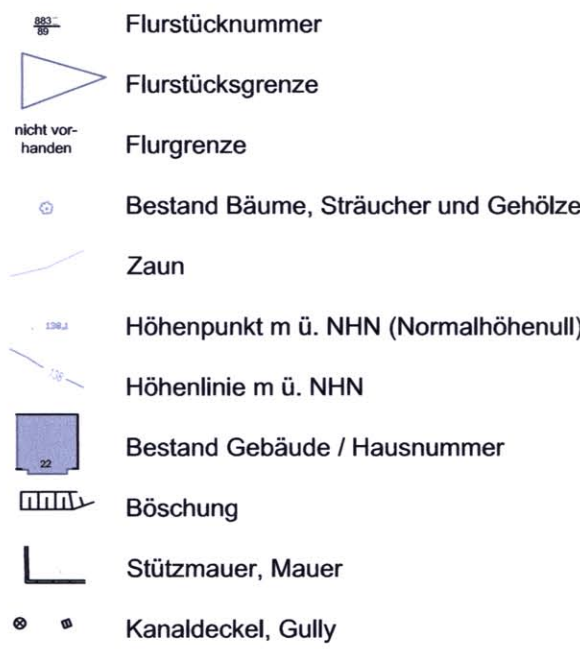


Hinweise

"Kunstwerk 7000 Eichen"
Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist nicht von dem "Kunstwerk 7000 Eichen" betroffen.
Entlang der Dresdener Straße stehen Bäume aus dem Gesamtkunstwerk.

Erhaltenswerter Baumbestand
Erhaltenswerter Baumbestand ausserhalb des Plangebietes.

Planunterlage



1 Festsetzungen nach Bauplanungsrecht

1.1 Art der baulichen Nutzung

gemäß §9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO

Die Art der baulichen Nutzung wird als Mischgebiet i. S. von § 6 BauNVO festgesetzt. Das Gebiet dient der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind die nachfolgend genannten Nutzungen:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Schank- und Speisewirtschaften,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Nicht zulässig sind i.V.m. §1 (9) BauNVO aus Gründen des Schutzes der angrenzenden Wohnnutzung und dem Schutz und Erhalt des angrenzenden Wohngebietes:

1. Einzelhandelsbetriebe
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
3. Gartenbaubetriebe
4. Tankstellen
5. Vergnügungstätten

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Grundflächenzahl

gemäß §9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung definiert sich über die gemäß §17 Abs. 1 BauNVO maximal zulässige GRZ, die überbaubaren Grundstücksfläche mit den Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO und die Höhe der baulichen Anlagen.

Als Grundflächenzahl für das Mischgebiet wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt.

Diese Grundflächenzahl begrenzt den auf dem Baugrundstück zulässigen Gebäudeanteil. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche gilt § 19 Abs. (4) Satz 1. Es sind

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen

gemäß §9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird mit 153 m NHN festgelegt.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf durch notwendige, technische Aufbauten um maximal 3 m auf höchstens 10 % der Dachflächen überschritten werden. Dabei müssen die technischen Aufbauten einen Mindestabstand von 3 m zur jeweils nächsten Gebäudekante einhalten.

1.3 Bauweise

gemäß §9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

gemäß §9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche wird zeichnerisch durch Baugrenzen bestimmt. Der Abstand zwischen Baufläche des Mischgebietes und der Baugrenze beträgt allseits fünf Meter. Die so entstehende Vorgartenzone ist von Stellplätzen und Nebenanlagen freizuhalten.

Zufahrten und Zuwegungen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.5 Flächen für Nebenanlagen

gemäß §9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Kassel in der zum Bauantrag gültigen Form.

1.6 Immissionsschutz Schallemissionen

gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 23 BauGB und §81 Abs. 2 HBO

1) Durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen ist sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird.
Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten (z.B. Loggien bzw. Wintergärten), muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen unterschritten werden.
Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

2) Für einen Außenbereich einer Wohnung ist durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten und durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird. Es sind durchgesteckte Wohnungen zu errichten, damit zumindest ein Außenwohnraum auf der lärmabgewandten Seite vorhanden ist.

3) Gewerblich genutzte Aufenthaltsräume - hier insbesondere die Pausen- und Ruheräume - sind durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung an den vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Schallschutz an Aussentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden.

1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB

1.7.1 Befestigung der Stellplätze

Stellplätze, die nicht überbaut sind, sind mit geeignetem luft- und wasserdurchlässigen Belag (z.B. Drainfugenpflaster) zu befestigen, soweit nicht zum Schutz des Grundwassers andere Ausführungsarten erforderlich sind.

1.7.2 Dachbegrünung

Dachflächen sind extensiv zu begrünen, Mindestschichtaufbau 8cm. Hiervon ausgenommen sind Vordächer, Glasflächen und Flächen, die als Dachterrassen genutzt werden. Die Größe der Dachterrassen ist auf maximal 20% der Dachfläche zu begrenzen. Flächen für technische Aufbauten wie z.B. Photovoltaikanlagen sind von der Pflicht zur Dachbegrünung ausgenommen, wenn eine Dachbegrünung in diesen Bereichen technisch nicht möglich ist.

1.7.3 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB

Für je 400m² angefangene Grundstücksfläche ist ein Baum der Artenliste Nr. 1 zu pflanzen. Die Anpflanzung von Bäumen dient der Gestaltung der Freiflächen und der Verbesserung des Kleinklimas.

2 Festsetzungen nach Landesrecht

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Hessische Bauordnung (HBO)

2.1 Einfriedungen

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs 1 Nr. 3 HBO

Die Höhe von Einfriedungen wird auf max. 2 m begrenzt. Damit kann dem Sichtschutz und dem Sicherheitsanspruch Rechnung getragen werden. Zulässig sind Laubgehölzhecken oder Zäune aus durchbrochenen Materialien.

2.2 Standplätze von Abfallbehältern

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs 1 Nr. 3 HBO

Standplätze von Abfallbehältern sind so einzufrieden, dass sie von den Straßenverkehrsflächen aus nicht einsehbar sind. Als Sichtschutz sind Hecken- oder Strauchbepflanzungen, Mauern sowie Holz- oder Metallelemente zulässig.

Hinweis: Empfohlen wird die Integration von Abfallplätzen in die Gebäude.

2.3 Werbeanlagen

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs 1 Nr. 7 HBO

Werbeanlagen als eigene bauliche Anlagen sind außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

Werbeanlagen als Nebenanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, d.h. auf eigenem Grundstück und dort nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Ausnahmsweise kann eine Sammelwerbeanlage für alle im Plangebiet ansässigen Gewerbetreibenden im Einfahrtsbereich der Ellenbacher Straße auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Die Gesamtlänge der Werbeanlage darf 2 m² nicht überschreiten.

Zur Vermeidung von jedweder Fernwirkung über das Gebiet hinaus, ist die Anordnung von Werbeanlagen in Überdachmontage unzulässig.

Werbeanlagen sind nur dann zulässig, wenn sie in ihrer Höhe, der Größe der Werbefläche, der Art der Werbung, der Beleuchtung, etc. nicht dazu geeignet sind, negative Auswirkungen (wie z.B. Ablenkung, Blendwirkung, etc.) auf den fließenden Verkehr zu nehmen.

Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung und in baulicher Einheit mit dem jeweiligen Hauptbaukörper errichtet werden.

Es ist nur 1 Werbeanlage pro Gebäude zulässig.

Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind nicht zulässig.

Werbepläne sind unzulässig.

3 Nachrichtliche Übernahmen

gemäß § 23 Abs. 1 Hessische Straßengesetz (HStRG)

Die Bauverbotszone nach § 23 Abs. 1 Hessische Straßengesetz (HStRG) entlang der Dresdener Straße beträgt 20 m. Die Bauverbotszone ist im Plan nachrichtlich übernommen.

4 Hinweise

4.1 Oberbodenschutz

Der in den Planungsgebieten anfallende Oberboden ist bei Bautätigkeiten entsprechend DIN 18915 zu sichern.

4.2 Versickern von Regenwasser

Das Versickern des Regenwassers bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die zuständige Behörde. Im Erlaubnisverfahren sind Berechnungen nach dem Arbeitsblatt A 136 und dem Merkblatt M 153 anzustellen. Eine gezielte Versickerung ist nur zulässig, sofern keine Bodenverunreinigungen vorliegen und ein ausreichender Flurabstand von der Sohle der Versickerungsanlage zum höchsten natürlichen Grundwasserstand von 1,5m eingehalten werden kann.

Die erforderlichen Maßnahmen und Gutachten zur Regenwasserbewirtschaftung sind im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens zu erbringen.

4.3 Bodenfunde

Bodenfunde sind gemäß §20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung für Vor- und Frühgeschichte, Marburg, den Magistrat der Stadt Kassel oder an die Untere Denkmalschutzbehörde bei der Stadt Kassel zu richten.

4.4 Kampfmittel

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet.

4.5 Gesamtkunstwerk 7.000 Eichen

Die Alleeebäume entlang der Dresdener Straße sind Teil des Gesamtkunstwerkes "7.000 Eichen" von J. Beuys und sind gemäß §2 HDSchG geschützt.

4.6 Nutzung von Niederschlagswasser

Für alle Grundstücke wird die Nutzung von gesammeltem Niederschlagswasser für Toilette, Waschmaschine und Gartenbewässerung empfohlen. Bei der Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser bzw. bei der Anlage hierfür notwendiger Installationen sind u.a. die aktuell gültige Trinkwasserverordnung, die DIN 1999 Teil 1 - 3 und DIN 1988 Teil 4 zu beachten.

4.7 Vorschlagliste 1 - Einheimische und standortgerechte Bäume

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Hänge-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Walnuss	Juglans regia
Zitter-Pappel	Populus tremula
Süß-Kirsche	Prunus avium
Birnbaum	Pyrus communis
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Feld-Ulme	Ulmus carpinifolia

Qualitäts- und Größenbindung min.: Hochstamm 3 x v. StU 14/16 cm

4.8 Vorschlagliste 2 - Einheimische und standortgerechte Gehölze

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Haintriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus spec.
Pfeifenföhchen	Eumyrtus europaea
Liquetier	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Süß-Kirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Lederblättrige Rose	Rosa caesia
Hunds-Rose	Rosa canina
Heckenrose	Rosa corymbifera
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Sal-Weide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Mehlbeere	Sorbus aria
Gewöhnl. Schneeball	Viburnum opulus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Qualitäts- und Größenbindung min.: 3 x v. 100/125 cm.

4.9 Fassadenbegrünung

Es wird empfohlen, Fassaden oder Wände von mehr als 50m² geschlossener Wandfläche zu begrünen.

4.10 Rodungszeiträume und Hinweise zum Artenschutz und zur Vermeidung von Umwelthaftungsschäden

Gehölzrodungen sind nur in der Zeit vom 01.10 bis zum 28.02. zulässig. Alle Gehölze sind vor deren Beseitigung von sachkundigem Personal auf Höhlen, Spalten usw. zu überprüfen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden.

4.11 Zum Schutz vorhandener Bäume

Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel. Bei Baumaßnahmen im Traufbereich von Bäumen sind Maßnahmen zum Erhalt des Baumes zu prüfen und ggf. durchzuführen. Fachliche Empfehlungen hierzu sind der DIN 18 920 "Schutz von Bäumen ..." zu entnehmen.

4.12 Fernwärme

Es besteht die Möglichkeit, das Grundstück an das Fernwärmenetz in der Ellenberger Straße anzuschließen.

4.13 Hinweise zur Energieversorgung / -nutzung

a) Die Energieeinsparverordnung (EnEV) und die Regelungen des Gesetzes zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich sind einzuhalten.

b) Zur Versorgung des Gebietes und der Gebäude mit Energie sollten verschiedene Energieformen im Zuge der nachgelagerten Planungen berücksichtigt bzw. geprüft werden, so z.B.:
- Die Nutzung von Solarenergie
- Die Nutzung von Kraft-Wärme-Kopplung z.B. durch Fernwärme oder erdgeschleufte Mini-BHKW
- Die Nutzung von Luft-Wasser-Wärmepumpen
- Die Nutzung von Bioenergie.

c) Zur Erstellung eines wirtschaftlichen Energieversorgungssystems in den Gebäuden sollten Energieberater / -Architekten herangezogen werden.

Verfahrensvermerke (beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB)

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. Vermessung und Geoinformation gez. Wessel Vermessungsdirektor	Aufgestellt: Kassel, 25.07.2014 Der Magistrat gez. Nolda Stadtbaurat
Als Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 des BauGB am 15.09.2014. Kassel, 23.09.2014 Die Stadtverordnetenversammlung gez. Friedrich Stadtverordnetenvorsteherin	Öffentlich auszulegen in der Zeit vom 29.09.2014 bis einschließlich 31.10.2014. Kassel, 25.09.2014 Der Magistrat gez. Nolda Stadtbaurat
Hat öffentlich ausgelegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB vom 29.09.2014 bis einschließlich 31.10.2014. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 219 vom 20.09.2014. Kassel, 04.11.2014 Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz gez. Lindemann Technischer Angestellter	Freies Feld
Freies Feld	Der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen wurde am 23.03.2015 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Kassel, 11.04.2015 Die Stadtverordnetenversammlung gez. Nolda Stadtverordnetenvorsteherin

AUSFERTIGUNG

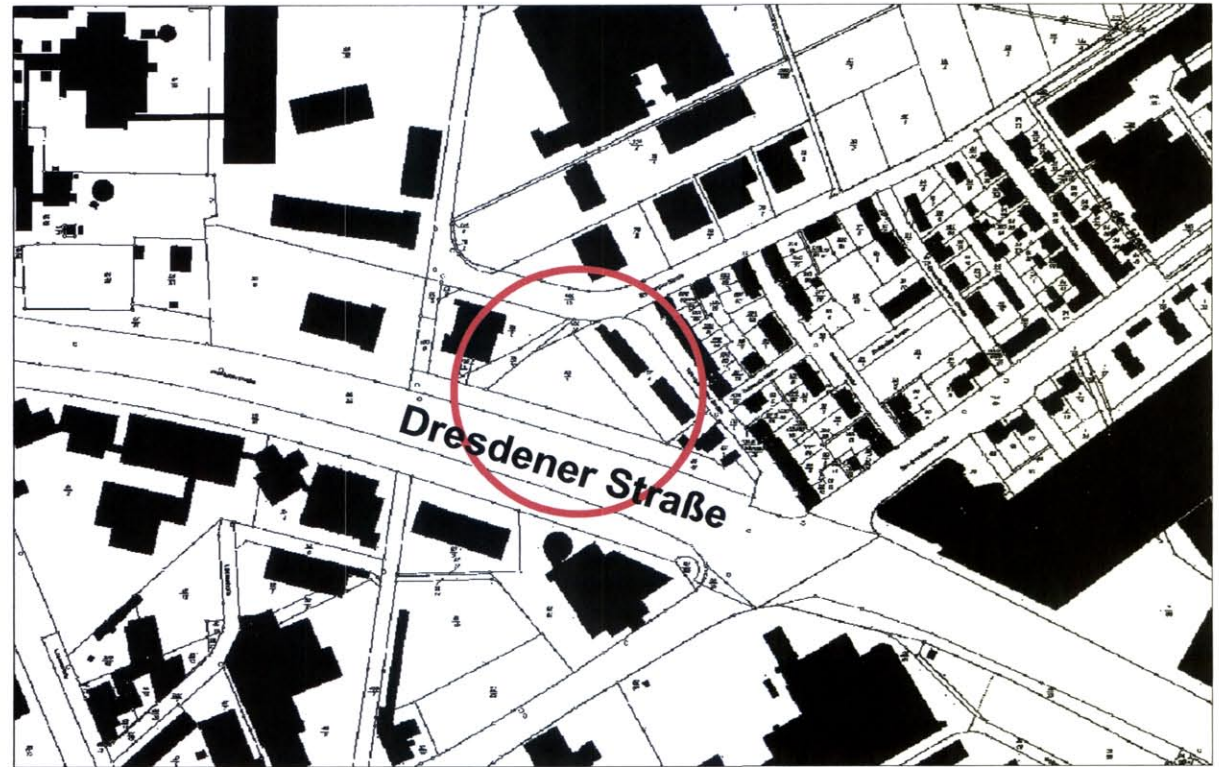
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Kassel, Der Magistrat
Oberbürgermeister

Der von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist, gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, ortsüblich bekannt zu machen.

Der Satzungsbeschluss wurde bekannt gemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 219 vom 20.09.2014.

Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden.
Kassel, 20.04.2015
Der Magistrat
Stadtbaurat



Bebauungsplan

Nr. VII / 30
"Ellenbacher Straße"
1. Änderung

Maßstab: 1 : 1.000

Datum: 05.12.2014

Kassel documenta Stadt

Stadtplanung,
Bauaufsicht
und Denkmalschutz

DITTMANN + KOMPLIZEN
Landschaftsarchitektur
Kassel . Frankfurt am Main