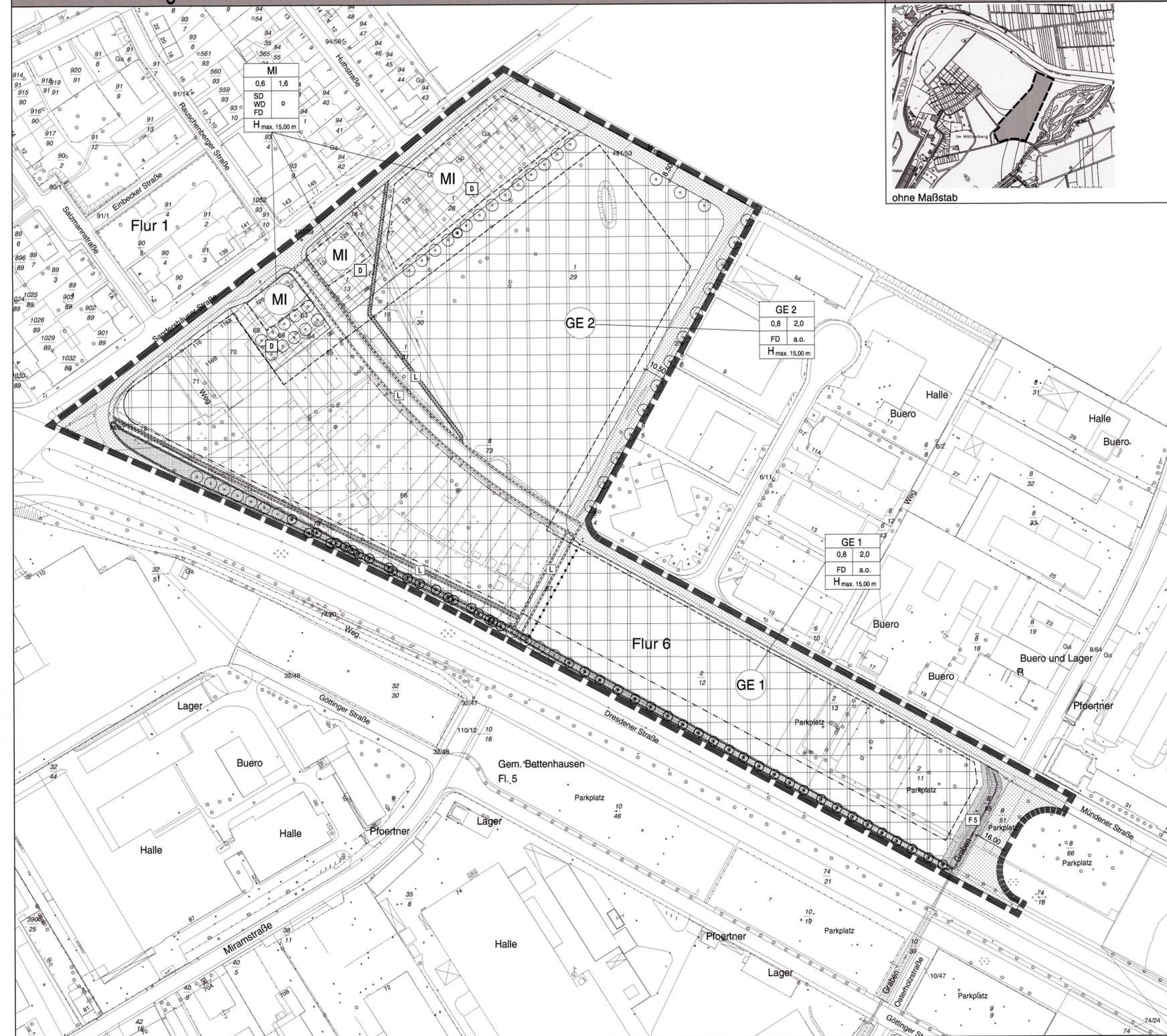
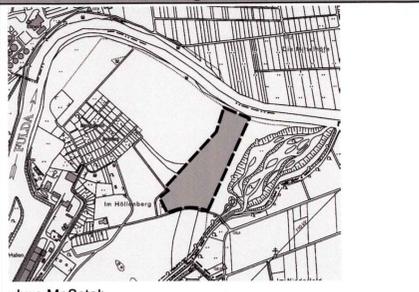


Planzeichnung Teilbereich A



Planzeichnung Teilbereich B



Planzeichenerklärung

| | |
|--|---|
| Art der baulichen Nutzung | § 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauVG § 1 bis 11 BauNVO |
| Mischgebiete | § 4a BauNVO |
| Gewerbegebiete mit Teilbaugebietsbezeichnung | § 8 BauNVO |
| Nutzungsschablone | |
| GRZ | Grundflächenzahl als Höchstzahl |
| GSZ | Geschossflächenzahl als Höchstzahl |
| SD, WD, FD | Satteldach, Walmdach, Flachdach |
| o, a.o | offene Bauweise, abweichende offene Bauweise |
| Hmax 15,00 m | maximale Gebäudehöhe (als Beispiel) |
| Bauweise, Baulinien, Baugrenzen | § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB § 22 und 23 BauNVO |
| Baulinie | |
| Baugrenze | |
| Verkehrsflächen | § 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB |
| Strassenverkehrsflächen | |
| Grünflächen | § 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4 BauGB § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.16 BauGB |
| Öffentliche Grünflächen | |
| Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft | § 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4 § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB |
| Erhaltung Bäume | |
| Anpflanzen: Bäume | |
| Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen | |
| Sonstige Planzeichen | |
| Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans | |
| Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger | |
| Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen | |
| Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen | |

Hinweise/Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen
 Baugesetzbuch - BauGB i. d. F. d. B. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
 Baunutzungsverordnung - BauNVO i. d. F. d. B. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
 Planzeichenvorordnung - PlanZV vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
 Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG in der Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert am 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)
 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung - UVPG i. d. F. d. B. vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757), zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
 Hessische Bauordnung - HBO i. d. F. d. B. vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. I S. 6621)
 Hessisches Naturschutzgesetz - HENatG vom 04.12.2006 (GVBl. I S. 619)
 Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler - DenkmalschG in der Fassung vom 05.09.1986 (GVBl. I S. 282, 279)
 Hessisches Wassergesetz - HWG vom 06.05.2005 (GVBl. I S. 305)
Hinweise
 Die Alleebäume entlang der Dresdener Straße sind Teil des Gesamturknis-werks '7000 Eichen' von J. Buys und sind gemäß § 2 HDschG sowie § 31 HENatG geschützt.
 Die erforderlichen Maßnahmen zum Regenwasserrückhaltung und gedrosselten Ableitung sind im Rahmen des Bauantrages darzustellen.
 Bodenfunde sind gem. § 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 Denkmalbehörde bei der Stadt Kassel zu richten.
 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet.

Textliche Festsetzungen

NR. FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
 1.1 In den Gewerbegebieten sind folgende Betriebe zulässig:
 • Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
 • Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude
 • Anlagen für sportliche Zwecke
 1.1.2 In den Gewerbegebieten sind folgende Betriebe ausnahmsweise zulässig:
 • Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und im öffentlichen Grundfläche und Seemasse untergeordnet sind.
 • Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 • Einzelhandelsbetriebe und die nach § 9 (1) und (2) BauNVO allgemein zu lassenden Spielplätze als Unterart von Einzelhandelsbetrieben sowie Borelle, bordelfertige Betriebe und Wohnungsproduktion sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
 2.1 Die Grundflächenzahlen betragen für die Gewerbegebiete maximal 0,8 und für die Mischgebiete maximal 0,6.
 Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen. Im Gewerbegebiet GE 2 ist eine Überschreitung der Grundfläche bis 0,95 durch vorgesehene Anlagen zulässig.
 2.2 Die Geschossflächenzahlen betragen für die Gewerbegebiete maximal 2,0 und für die Mischgebiete maximal 1,6.
 2.3 Die zulässigen Gebäudehöhen in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 § 18 BauNVO werden festgesetzt auf mindestens 5,5 m und maximal 15 m – jeweils bezogen auf den obersten Punkt der Dachhaut, bei flachen Dächern bis zum oberen Abschluss Wand.
 Die maximale Gebäudehöhe in den Mischgebieten beträgt 15 m bezogen auf den obersten Punkt der Dachhaut, bei flachen Dächern bis zum oberen Abschluss Wand. Die Bezugshöhe für Gebäudehöhen werden gemessen in der Mitte der straßenseitigen Außenwand des Gebäudes von der Straßenebene (Endausbau). Bei Eckgrundstücken bemisst sich die Gebäudehöhe nach dem Mittel beider Straßen.
 Eine Überschreitung durch Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und durch sonstige Dachaufbauten ist ausnahmsweise zulässig, wenn eine zureichende betriebliche oder technische Notwendigkeit dieses erfordert.

3. Bauweise
 3.1 Im Mischgebiet ist die offene Bauweise festgesetzt.
 3.2 In den Gewerbegebieten ist die abweichende offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit mindestens 5 m Abstand zu den angrenzenden privaten Nachbargrundstücken zu errichten. Gebäudehöhen von über 50 m sind zulässig.
 3.3 Für Gebäude entlang der Dresdener Straße werden passive Schallschutz: § 9 (1) Ziff. 24 BauGB empfohlen.

4. Gestalterische Festsetzungen
 4.1 Dachgestaltung § 9 (4) BauGB i.V. § 87 HBO
 4.2 In den Gewerbegebieten sind nur flache oder flachgeneigte Dächer von bis zu 15° Dachneigungen zulässig. Die Dächer sind extern zu begrünen. Ausnahmsweise sind hiervon abweichende Dächer zulässig, wenn eine zwangsläufig betriebliche oder städtebauliche Notwendigkeit gegeben ist und die Dacheindeckung in rotbraunen, dunkelbraunen, grauen oder zinnoberfarbenen Farbtönen erfolgt.
 4.3 Werbeanlagen § 87 (1) Satz 1 HBO
 4.2.1 Von Anlagen für die Außenwerbung (Werbeanlagen) darf keine erhebliche störende Fernwirkung ausgehen. Auf den Dachflächen sind Anlagen für die Außenwerbung nicht zulässig, sie sind in die Fassadengestaltung zu integrieren und haben sich in Größe, Form und Farbe dem Gebäude anzuschließen. Anlagen für die Außenwerbung als Schilder, als laufende Schriftbänder, als projizierte Lichtbilder und als bewegliche Bilder sind nicht zulässig.
 Auf den Grundstücksflächen (Freiflächen) sind Anlagen für die Außenwerbung nicht zulässig, wenn deren Höhe mehr als 10 m und die Summe der Werbefläche mehr als 30 m² beträgt. Freizeuge und Fahrzeugrand Dresdener Straße sind keine Werbeanlagen zulässig.

5. Grünordnerische Festsetzungen
 5.1 Regelung des Wasserabflusses § 9 (1) Nr. 15 bis 18 und 20, 25 BauGB § 9 (1) Nr. 16 + 14 BauGB sowie § 8 (4) HWG
 5.1.1 Zur Reduzierung der Einleitung von Niederschlagswasser in den Umgebungsgraben sind Maßnahmen zur Rückhaltung und zur verzögerten Ableitung durchzuführen.
 5.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor Erosion und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB und § 15 HENatG
 5.2.1 Zum Ausgleich der Verleugung sind die Dachflächen (Flachdächer) abwärts abzurufen. Es ist eine Substratschicht von mindestens 8 cm aufzubringen. Dachterrassen, lichtdurchlässige Terrassen und Bereiche mit technisch notwendigen Dachaufbauten sowie Solaranlagen sind von der Begrünungspflicht ausgenommen.

Textliche Festsetzungen

5.2.2 Nicht verwendbares Dachflächenwasser und Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zurückzuführen und verzögert dem Vorflut bzw. Regenwasserkanal zuzuführen.
 5.2.3 Die Verwendung wasserundurchlässiger Oberflächenbepflanzungen ist auf ein Minimum zu beschränken. Stellplätze dürfen außerhalb der Fahrgassen nur mit wasserundurchlässigen Oberflächenbepflanzungen (wie z. B. wassergebundener Decke, wettig verlegtem Pflaster, Rasengittersteinen) hergestellt werden.
 5.2.4 Fassadenflächen, die auf einer Länge von 5 m keine Fenster oder Türöffnungen aufweisen, sollen pro angelegte 5 m mit 2-3 Kletterpflanzen entsprechend der Pflanzliste bepflanzt werden.
 5.2.5 Die innerhalb des Geltungsbereichs A nicht ausgleichbaren Eingriffe werden auf der externen Maßnahmefläche (Teilbereich B) kompensiert. Diese Fläche als Acker genutzte Fläche ist in Dauergrünland (Frischwiese) umzuwandeln, zweimal jährlich zu mähen und das Mähgut zu verwerten bzw. zu entfernen.
 5.3 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 25 BauGB
 5.3.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte auf den öffentlichen Verkehrsflächen können um bis zu 2,5 m verändert werden, sofern dies für die Erreichung der Grundfläche oder aus verkehrstechnischen Gründen erforderlich ist.
 5.3.2 Je angelegte 6 Stellplätze ist ein Baum gemäß Pflanzliste SU mind. 18 cm zu pflanzen, je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 4 m² vorzusehen.
 5.3.3 Für die im Plan festgesetzten Baumstandorte sind folgende Arten zu verwenden:
 Baumstreifen an der Dresdener Straße: Der Baumstreifen ist gemäß Bestand mit Eichen (Quercus robur) SU 16/18, im Regelbestand von ca. 10 m zu ergänzen und in mind. 3 m Breite als Magerrasenflächen auszubilden und extensiv zu pflegen.
 Baumstreifen entlang der verlegten Münderer Straße: Der Baumstreifen ist gemäß Pflanzliste mit großkronigen Bäumen (Bergahorn - Aker pseudoplatanus) SU 14/16 im Regelbestand von ca. 15 m zu bepflanzen. Die Flächen unter dem Baumstreifen sind als Magerrasen herzustellen und extensiv zu pflegen.
 Die festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Dies trifft in besonderem Maße für die Bäume des Kunstwerkes '7000 Eichen' entlang der Dresdener Straße zu, deren Kronenentwicklung durch Rückschnitt/Rückschnitt des Gehölzrückwachens und durch Aufstehen des Stammes auf ein dem Verfallsstadium entsprechendes Lichtanprofil von 4,5 m zu fördern ist.
 6. Ausgleichsmaßnahmen sowie Zuordnung und Kompensation § 9 (1) 20, 25 BauGB und § 18 (4) und § 19 BauNVO
 6.1 Zur Kompensation der innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans und des Geltungsbereichs des weiteren rechtsverbindlichen Teils des Bebauungsplans VII/7 (A) Dresdener Straße 1, Änderung nicht ausgleichbaren Eingriffe ist eine externe Maßnahmefläche an der Losenründe (Teilbereich B) in der Gemarkung Kassel, Flur 32, Flurstück 33/17 (beide) mit der Größe von ca. 35.500 m² festgesetzt. Die bisher als Acker genutzte Fläche wird in Dauergrünland (Frischwiese) umgewandelt. Die Fläche ist zweimal jährlich zu mähen und das Mähgut zu verwerten bzw. zu entfernen.
 6.2 Private Ausgleichsmaßnahmen für Bebauung:
 Die auf den Grundstücken nicht ausgleichbaren privaten Eingriffe sind auf der festgesetzten Ausgleichsfläche in der Losenründe (Teilbereich B) zu kompensieren. Die anliegenden Kosten für Herstellung und Entwicklungsfähigkeit sowie Grundstückswert sind gemäß der städtischen Satzung zur Erhebung von Kostenersatzungsgebühren nach § 8 a Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG) der Stadt Kassel zu erstatten.
 6.3 Öffentliche Ausgleichsmaßnahmen für Erschließung:
 Die öffentliche Grünfläche mit offenem Fließgewässer Umbachgraben (Fläche F 5) umfasst die Gewässerparzelle des Umbachgrabens mit den angrenzenden Grünflächen. Zum Ausgleich des betrieblichen Eingriffs Oberholzstraße ist der restliche Rückbau des Gewässers festgesetzt. Dies beinhaltet die Entnahme des technischen Schließbaus in Teilabschnitten, die Ausbildung differenzierter Uferprofile soweit möglich und die Bepflanzung mit bachtypischer Vegetation.
 7. Maßnahmen zur Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB i.V. mit § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO
 7.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind für Neubauvorhaben und Ersatzinvestitionen nur mit Erdgas oder Heizöl EL betriebene Feuerungsanlagen mit Brennwertnutzung zugelassen, die den aktuellen Forderungen des Umweltausweisens 'Staus Ergol' genügen, sofern kein Anschluss an das Fernwärmenetz erfolgt.
 7.2 In den Gewerbegebieten (GE) müssen nach außen abschließende Bauteile folgende bewertete Schalldämm-Maße aufweisen:
 Wände R_w = 58 dB, Dächer R_w = 55 dB, Fenster R_w = 38 dB, Türen R_w = 25 dB.
 Lärmschutzwälle, Staplerbetriebe, Wertstoff- und Abfallcontainer sind im Freien nur auf den vom Mischgebiet abgetrennten Gebäudeteilen zulässig.
 Nohwendige Be- und Entlüftungsanlagen sowie sonstige lärmintensive Aggregate sind mit möglichst großem Abstand vom Mischgebiet zu betreiben.
 8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 4 und 11 BauGB i.V. § 81 HBO
 8.1 Gestaltung der Grundstücksflächen § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO
 8.1.1 Die aufgrund der maximal zulässigen Grundfläche i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO verbleibende Grundstücksfläche ist als vegetationsfähige Fläche mit heimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste herzustellen und zu unterhalten.
 8.1.2 Die innerhalb dieser Flächen festgesetzten Baumstandorte sind mit heimischen Laubbäumen als Hochstämmen SU 14/16 im Regelbestand von ca. 15 m zu bepflanzen. Die Baumstandorte können innerhalb der Reihe um bis zu 2,50 m verschoben werden. Die Anzahl der Bäume ist bindend.

Verfahrenshinweise

| | |
|--|--|
| Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entworfenen städtischen Kartenwerk durch Vermessung und Geoinformation (Verm. ST, nach § 15 Abs. 1 Nr. 3 Hess. Verm. G.) | Aufgestellt, Kassel, 04.12.2007 |
| Vermessung und Geoinformation | Der Magistrat Stadtplanung und Bauaufsicht |
| gez. Ortseisen Vermessungsleiter | gez. Witsch Stadtplanungs- und Bauaufsicht |
| Als Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 des BauGB am 10.12.2007 | Öffentlich auslegen in der Zeit vom 02.01.2008 bis einschließlich 06.02.2008 |
| Kassel, 18.12.2007 | Kassel, 20.12.2007 |
| Die Stadtverordnetenversammlung | Der Magistrat |
| gez. Kaiser Stadtverordnetenvorsteher | gez. Witsch Stadtrat |
| Hat öffentlich auslegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB vom 02.01.2008 bis einschließlich 06.02.2008 Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht in der Staatsausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 299 vom 24.12.2007. | Als Satzung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BauGB am 17.03.2008 |
| Kassel, 14.02.2008 | Kassel, 18.03.2008 |
| Stadtplanung und Bauaufsicht | Die Stadtverordnetenversammlung |
| gez. Schuch Technischer Angestellter | gez. Witsch Stadtrat |
| Der von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 des BauGB vom 27.08.1997 zuletzt geändert am 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) ortsüblich bekannt zu machen. | Der Satzungsbeschluss wurde bekannt gemacht in der Staatsausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 67 vom 18.03.2008 |
| Kassel, 18.08.2008 | Kassel, 19.03.2008 |
| Der Magistrat | Der Magistrat |
| Oberbürgermeister | Stadtrat |



STADT KASSEL
 documenta-Stadt

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/7 (A) 'Dresdener Straße' 2. Änderung

Maßstab: 1:1000 Datum: 14.02.2008

Michael Bangeholz
 Dipl.-Ing. Architekt BDA Stadtplaner SRL
 Barbara Eitinger-Brückmann
 Dipl.-Ing. Architekt BDA DWB
 ARCHITEKTUR + NUTZUNGSPLANUNG

Hessenallee 2
 34130 Kassel
 Tel: 0561-70775-0
 Fax: 0561-70775-23