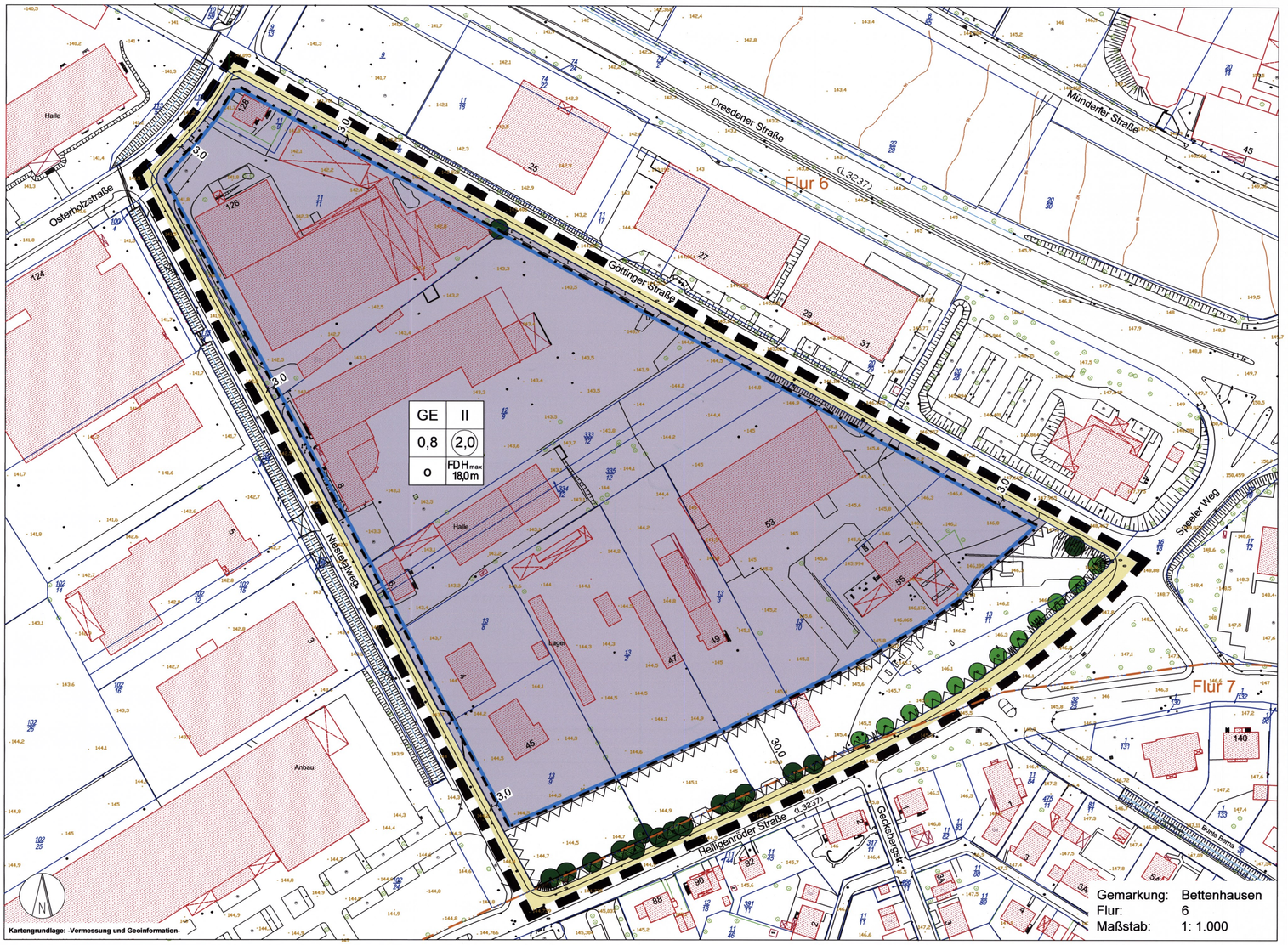


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr.1 BauGB und § 1 (3-6) BauNVO]

1.1 Gewerbegebiete (GE) [§ 9 (1) Nr.1 BauGB und § 8 BauNVO]

1.1.1 In den Gewerbegebieten sind folgende Betriebe zulässig [§ 8 (2) BauNVO]:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke

1.1.2 In den Gewerbegebieten sind folgende Betriebe ausnahmsweise zulässig [§ 8 (3) BauNVO]:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Einzelhandelsbetriebe und die nach § 8 (1) und (2) BauNVO allgemein zulässigen Sexshops als Unterart von Einzelhandelsbetrieben sowie Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution sowie Spielhallen sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 (2) und §§ 12-20 BauNVO]

2.1 Die Grundflächenzahl beträgt für das Gewerbegebiet maximal 0,8 (§§ 17 und 19 BauNVO).
Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechen.

2.2 Die Geschossflächenzahl beträgt für das Gewerbegebiet maximal 2,0 (§ 20 BauNVO).

2.3 Die zulässige Gebäudehöhe im Gewerbegebiet wird auf mindestens 5,5 m und maximal 18 m - bezogen auf den obersten Punkt der Dachhaut, bei flachen Dächern bis zum oberen Abschluss Wand festgesetzt.
Die Bezugshöhen für Gebäudehöhen werden in der Mitte der straßenseitigen Außenwand des Gebäudes von der Straßenoberkante (Endausbau) gemessen. Bei Eckgrundstücken bemessen sich First- und Sockelhöhen nach dem Mittel beider Straßen. Eine Überschreitung durch Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und durch sonstige Dachaufbauten ist ausnahmsweise zulässig, wenn eine zwingende betriebliche oder technische Notwendigkeit dieses erfordert (§ 18 BauNVO).

3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

3.1 Im Gewerbegebiet ist die offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit mindestens 5 m Abstand zu den angrenzenden privaten Nachbargrundstücken zu errichten. Gebäudelängen von über 50 m sind zulässig [§ 22 (4) BauNVO].

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§§ 12,14 BauNVO)

4.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO, für die Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig [§ 14 (1) u. (2) BauNVO].

5. Gestalterische Festsetzungen [§ 9 (4) BauGB i.V. § 87 HBO]

5.1 Dachgestaltung [§ 87 (1) Satz 1 HBO]
Im Gewerbegebiet sind nur flache oder flachgeneigte Dächer von bis zu 15° Dachneigungen zulässig. Die Dächer sind extensiv zu begrünen. Ausnahmsweise sind hiervon abweichende Dachformen zulässig, wenn eine zwingende betriebliche oder städtebauliche Notwendigkeit gegeben ist und die Dacheindeckung in rötlichen, dunkelbraunen, grauen oder zinkfarbenen Farbtönen erfolgt.

5.2 Werbeanlagen [§ 87 (1) Satz 1 HBO]
Von Anlagen für die Außenwerbung (Werbeanlagen) darf keine erheblich 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 unterzuordnen. Anlagen für die Außenwerbung als Blinklicht, als laufendes Schriftband, als projizierte Lichtbilder und als spiegelnde Bilder sind nicht zulässig.
Auf den Grundstücksflächen (Freiflächen) sind Anlagen für die Außenwerbung nicht zulässig, wenn deren Höhe mehr als 18 m und die Summe der Werbefläche mehr als 30 m² beträgt. Fahrzeuge als Werbeanlage sind nicht zulässig.

6. Grünordnerische Festsetzungen [§ 9 (1) Nr. 15 bis 18 und 20, 25 BauGB]

6.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 (1) 20 BauGB und § 15 HeNatG]

6.1.1 Zum Ausgleich der Versiegelung sind die Dachflächen (Flachdächer) extensiv zu begrünen. Es ist eine Substratstärke von mindestens 5 cm aufzubringen. Dachtreppen, lichtdurchlässige Teilflächen und Bereiche mit technisch notwendigen Dachaufbauten und Solaranlagen sind von der Begrünungspflicht ausgenommen.

6.1.2 Die Verwendung wasserundurchlässiger Oberflächenbefestigungen ist auf ein Minimum zu beschränken. Stellplätze dürfen außerhalb der Fahrgassen nur mit wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen (wie z. B. wassergebundener Decke, weitfugig verlegtem Pflaster, Rasengittersteinen) hergestellt werden.

6.1.3 Fassadenflächen, die auf einer Länge von 5 m keine Fenster oder Türöffnung aufweisen, sollen pro angefangene 5 m mit 2-3 Kletterpflanzen entsprechend der Pflanzenliste bepflanzt werden.
Ist die Fassadenbegrünung aus technischen oder konstruktiven Gründen nicht möglich, sind vom Umfang vergleichbare, alternative Anpflanzungen auf dem Grundstück vorzunehmen.

6.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern [§ 9 (1) 25 BauGB]

6.2.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte und Strauchpflanzungen können um bis zu 2,5 m verändert werden, sofern dies für die Erschließung der Grundstücke oder aus verkehrsplanerischen Gründen erforderlich ist.

6.2.2 Je angefangene 6 Stellplätze ist ein Baum gemäß Pflanzliste StU min 18 cm zu pflanzen, je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 4 m² vorzusehen.

6.2.3 In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen sind folgende Arten zu verwenden:
Bäume:
Ahorn *(Acer pseudoplatanus, A. platanoides)*
Esche *(Fraxinus excelsior)*
Eiche *(Quercus robur)*
Hainbuche *(Carpinus betelus)*
Linde *(Tilia cordata)*
Vogelkirsche *(Prunus avium)*
Bäume 2. Ordnung, Großsträucher:
Eberesche *(Sorbus aucuparia)*
Feldahorn *(Acer campestre)*
Hasel *(Corylus avellana)*
Holunder *(Sambucus nigra)*
Salweide *(Salix caprea)*
Sträucher:
Hartriegel *(Cornus sanguinea)*
Wildrose *(Rosa canina)*
Liguster *(Ligustrum vulgare)*
Weißdorn *(Crataegus monogyna)*
Kletterpflanzen:
Efeu (Hedera helix)
Geisblatt (Lonicera caprifolium)
Wilder Wein *(Parthenocissus quinquefolia, P. tricuspidata)*

6.2.4 Die festgesetzten Bäume und Gehölzflächen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

6.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. § 81 HBO)

6.3.1 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)
Die aufgrund der maximal zulässigen Grundfläche i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO verbleibende Grundstücksfreifläche ist als vegetationsfähige Fläche herzustellen und mit heimischen Gehölzen gemäß Artenliste herzustellen und zu unterhalten.

7. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Die Verwendung fester fossiler Brennstoffe gemäß 1. BImSchV § 3 (1) Nr. 1 bis 3a (Kohle, Koks, Torf) ist nicht zulässig.

7.2 Anlagen, die unter die Verordnung zur Emissionsbegrenzung von leichtflüchtigen halogenierten organischen Verbindungen (2. BImSchV) fallen, sind nicht zulässig.

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, **17.01.2011**
Vermessung und Geoinformation
gez. W. Wessel
Vermessungsdirektor

Aufgestellt,

Kassel, **17.01.2011**
Der Magistrat
Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz
gez. Dr. J. Lohse — Stadtrat
gez. H. Spangenberg — 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 **07.02.2011**.
Kassel, **16.02.2011**
Die Stadtverordnetenversammlung
gez. H. Jordan
Stadtverordnetenvorsteher

Öffentlich auszulegen in der Zeit vom **07.03.2011** bis einschließlich **08.04.2011**.

Kassel, **02.03.2011**
Der Magistrat
gez. Dr. J. Lohse
Stadtrat

Hat öffentlich ausgelegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB vom **07.03.2011** bis einschließlich **08.04.2011**. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen **Nr. 47** vom **25.02.2011**.
Kassel, **18.02.2011**
Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz
gez. M. Lindemann
Technischer Angestellter

Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen in der Zeit vom bis einschließlich
Kassel,
Der Magistrat
Stadtrat

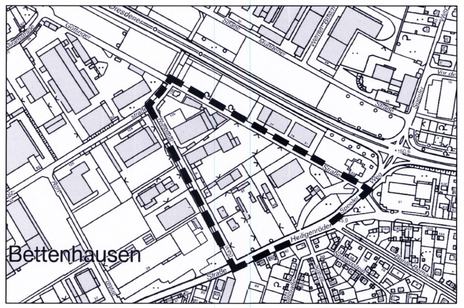
Hat erneut öffentlich ausgelegen gemäß § 4A Abs. 3 BauGB vom bis einschließlich
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. vom
Kassel,
Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz
Technischer Angestellter

Der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen wurde am von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BauGB am **24.02.2011** beschlossen.
Kassel, **15.03.2011**
Die Stadtverordnetenversammlung
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.
Kassel, **19.09.2011**
Der Magistrat
Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde bekannt gemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. **223** vom **24.25.09.2011**
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden.
Kassel, **14.10.2011**
Der Magistrat
i.V.
Stadtrat



STADT KASSEL

documenta - stadt

- Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz -

- Bebauungsplan -
Nr. VII / 7 (C)
"Dresdener Straße"
1. Änderung

Maßstab 1 : 1.000

0 20 40 60 80 100m

PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

1. Grenzen (§9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art und Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Gewerbegebiet (§8 BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

0,8 — Grundflächenzahl als Höchstmaß

(2,0) — Geschossflächenzahl als Höchstmaß

o — offene Bauweise

FD — Flachdach

Nutzungsschablone:

Erläuterung		Beispiel	
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	GE	II
Grundflächenzahl als Höchstmaß	Geschossflächenzahl als Höchstmaß	0,8	(2,0)
Bauweise	Dachform	o	FD H max 18,0m

3. Bauweise
(§9 Abs.1 Nr.2 Bau GB)

Baugrenze

4. Verkehrsflächen
(§9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Verkehrsfläche

5. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§9 Abs.1 Nr.25 und Abs. 6 Bau GB)

zu erhaltende Bäume

anzupflanzende Bäume

6. Sonstige Planzeichen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

7. Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

bestehende Gebäude

Flurgrenzen

Flurstücksgrenzen

162/33 — Flurstücksnummern

.145,6 — Höhenpunkte m ü. NHN

145 — Höhenlinie m ü. NHN

vorhandener Baum

Zaun

Böschung

Stützmauer, Mauer

Kanaldeckel, Gully

			06
			05
			04
			03
div. Änderungen	31.05.2011	Breth.	02
div. Änderungen	04.01.2011	Wi.	01
Änderung / Bemerkung:	**Datum:**	**durch:**	
gezeichnet:	12.05.2010	Wi.	

Rechtsgrundlagen: *Stand: Mai 2011*
Baugesetzbuch (BauGB) *in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619).*
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).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 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163).*
Bundes-Immisionsschutzgesetz ***(BImSchG)*** *vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. November 2010 (BGBl. I S. 1728).*
Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz ***(HAGBNatSchG)*** *vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I 2010 S.629), in Kraft getreten am 29. Dezember 2010.*
Hessische Bauordnung ***(HBO)*** *in der Fassung vom 15. Januar 2011(GVBl. I 2011 S.46).*
Hessische Gemeindeordnung ***(HGO)*** *in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. März 2010 (GVBl. I S. 119).*
Hessisches Wassergesetz ***(HWG)*** *vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), in Kraft getreten am 24. Dezember 2010.*
Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen ***(HVGG)*** *vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 6. Oktober 2010 (GVBl. I S. 313, 319).*
Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler ***(DSchG HE 1974)*** *in der Fassung vom 05. September 1986 (GVBl. I, S. 262), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. März 2010 (GVBl. I S. 72, 80).*
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.*