



### B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

**1.0 Bedingte Festsetzung**  
 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

#### 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

**1.1.1 Baugebiet "Studentisches Wohnen" (BG)**  
 In dem mit BG gekennzeichneten Baugebiet ist der Umbau / die Umnutzung von zwei Gewerbegebäuden zu Wohngebäuden sowie die Neuerrichtung von zwei Wohngebäuden zulässig.

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird festgesetzt im  
 Haus 1 auf 6 Wohnungen  
 Haus 2 auf 9 Wohnungen  
 Haus 3 auf 8 Wohnungen  
 Haus 4 auf 10 Wohnungen.

**1.1.2 Gebäudehöhe**  
 Die maximale Gebäudehöhe wird festgesetzt im  
 Haus 1 auf 12,50 m  
 Haus 2 auf 13,00 m  
 Haus 3 auf 13,50 m  
 Haus 4 auf 18,00 m.

Bezugspunkt für die Bestimmung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche (OK Gehweg) an der Grenze des Baugrundstückes; angesetzt wird die Mitte der straßenseitigen Fassade, gemessen rechtwinklig zur Straßenachse in Fahrtrichtung, bis zum Schnittpunkt der Dachfläche bzw. Oberkante des Gebäudes.

**1.1.3 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl**  
 Im Baugebiet "Studentisches Wohnen" wird die max. Grundflächenzahl auf 0,8 und die max. Geschossflächenzahl auf 2,9 festgesetzt. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen sind in die Ermittlung der Geschossfläche ganz einzubeziehen.

#### 1.2 Grenzbebauung

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist im Bereich von Haus 1 an der südlichen Grundstücksgrenze (Flurstück 68/8, Flur 11, Gemarkung Kassel), und im Bereich von Haus 4 an der westlichen Grundstücksgrenze (Flurstück 68/6, Flur 11, Gemarkung Kassel) eine Grenzbebauung i.S. einer geschlossenen Bebauung zulässig.

#### 1.3 Versorgungsleitungen

Die zur Versorgung des Gebietes notwendigen Versorgungsleitungen (Strom, Telekommunikation) sind unterirdisch zu verlegen.

#### 1.4 Stellplätze

Im räumlichen Geltungsbereich sind innerhalb der nicht überbaubaren Fläche Stellplätze nur in der dafür ausgewiesenen Fläche zulässig. Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze dürfen ebenerdige Stellplätze an die östliche Grundstücksgrenze des Flurstücker Nr. 39/3 (Flur 11) gebaut werden (siehe Planeintrag).

#### 1.5 Anpflanzung von Laubbäumen

**1.5.1** Die in der Planzeichnung dargestellten Laubbäume sind als Hochstamm in der Mindestqualität 3xv. mit Ballen, StU 14-16 (gemessen in 1 m Höhe), in einer unbefestigten Baumscheibe zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

**1.5.2** Von der festgesetzten Lage der Straßenbäume in den öffentlichen Verkehrsflächen kann abgewichen werden, wenn dies aus technischen oder verkehrlichen Gründen erforderlich ist, die Gesamtzahl eingehalten wird und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

#### 1.6 Minimierung der Versiegelung / Verwendung von Oberflächenmaterialien

Notwendige Erschließungsflächen, zulässige Stellplätze und Zufahrten und sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen oder bei der Verwendung anderer Materialien so anzulegen, dass sie in seitliche Grünflächen entwässern können.

#### 1.7 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Lärmschutz

**1.7.1** Das Vertragsgebiet ist mit Straßenlärm belastet. Am 25.11.2013 wurde vom Büro GSA Ziegelmeyer GmbH, Gutenbergring 60, 65549 Limburg ein Lärmgutachten erstellt; die Ergebnisse sind nachfolgend eingearbeitet. Im Lärmgutachten sind die jeweiligen Gebäudefassaden den ermittelten Lärmpegelbereichen (LPB) zugeordnet:

- zur **Wolfhager Straße** orientierte Gebäudefassaden  
 → LPB V - mit maßgeblichem Außenlärmpegel 71 - 75 dB(A)
- zur **Sickingenstraße** orientierte Gebäudefassaden  
 → LPB IV - mit maßgeblichem Außenlärmpegel 66 - 70 dB(A)
- die **rückwärtigen**, von den Straßen abgewandten Gebäudefassaden  
 → LPB III - mit maßgeblichem Außenlärmpegel 61 - 65 dB(A).

**1.7.2** Innerhalb des Geltungsbereiches gilt zum Schutz vor Lärm:

a) Im Plangebiet sind Gebäude nur zulässig, wenn die Anforderungen an die Luftschalldämmung entsprechend der Tabelle 8 (Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen) i.V.m. der Tabelle 9 (Korrekturwerte für das erf. Schalldämm-Maß) der zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" eingehalten werden. Diese erreichen bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen im Lärmpegelbereich

LPB III	erf. R <sub>w,res</sub>	= 35 dB
LPB IV	erf. R <sub>w,res</sub>	= 40 dB
LPB V	erf. R <sub>w,res</sub>	= 45 dB.

b) Die Anforderungen sind durch die Gesamtfassade als resultierendes Schall-Dämmmaß zu erbringen. Je nach Flächenanteil der Fensteranlagen in der Gesamtfassade muss die Schalldämmung des eingebauten betriebsfertigen Fensters dann Dämmwerte zwischen

LPB III	≥ 30 - 32 dB
LPB IV	≥ 35 - 37 dB
LPB V	≥ 40 - 42 dB

erreichen. Im Zuge der Objektplanung sind die Anforderungen anhand der jeweiligen Raumschnitte nach dem Verfahren der DIN 4109 zu errechnen.

c) Im LPB V sind darüber hinaus für schutzbedürftige Räume (wie Schlafzimmer, Kinderzimmer) schallgedämmte Lüftungsanlagen vorzusehen, die ein Belüften der Räume ohne das Öffnen der Fenster ermöglichen (wie z.B. ein in den Fensterrahmen integrierter Schalldämm-Lüfter).

d) Die im Einzelfall erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind nach den Berechnungsverfahren / Anforderungen der DIN 4109 im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren für die Gebäude nachzuweisen.

e) Die genannten Lärmschutzmaßnahmen sind zeitlich unmittelbar im Zusammenhang mit den baulichen Maßnahmen durchzuführen.

### 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 81 Hessische Bauordnung i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

#### 2.1 Gestaltung der Dächer (§ 81 Abs. 1 Pkt. 1 HBO)

Die Wohngebäude im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind mit einem Flachdach auszustatten.

#### 2.2 Stellplätze (§ 81 Abs. 1 Pkt. 4 und 5 HBO)

**2.2.1** Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind 18 Stellplätze entsprechend der im Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Kassel getroffenen Vereinbarungen zur Herstellung von Stellplätzen anzulegen.

**2.2.2** Innerhalb des privaten Baugrundstückes sind 5 Stellplätze und 71 Fahrradstellplätze nachzuweisen. Die Fahrradstellplätze können auch im Gebäude untergebracht werden. Die Gestaltung und Größe der zu errichtenden Stellplätze hat nach den im Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Kassel getroffenen Vereinbarungen zur Herstellung von Stellplätzen zu erfolgen.

#### 2.3 Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Pkt. 5 HBO)

**2.3.1** Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind mind. 20 % der Grundstücksflächen als Grün- bzw. Gartenfläche anzulegen und zu unterhalten. Angerechnet werden alle Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau sowie alle Flächen, die mit wasser- und luftdurchlässigen Obermaterialien (wie Schotterrasen, Rasengitter) ausgeführt sind.

**2.3.2** Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind im öffentlichen Straßenraum mind. 5 Laubbäume und auf dem privaten Grundstück mind. 5 Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall der Gehölze sind diese nachzupflanzen. Vorhandene oder für Stellplätze zu pflanzende Laubbäume sind anrechenbar. Von der festgesetzten Lage der Straßenbäume in den öffentlichen Verkehrsflächen kann abgewichen werden, wenn dies aus technischen oder verkehrlichen Gründen erforderlich ist, die Gesamtzahl eingehalten wird und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

### C. HINWEISE

#### (1) Abwasserbeseitigungssatzung

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gilt die Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.

#### (2) Artenschutz

Bei der Bebauung der Flächen sind die allgemeinen artenschutzrechtlichen Regelungen zu beachten (§ 39 Abs. 5 BNatSchG, § 44 BNatSchG).

#### (3) Bodendenkmäler

Treten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und sonstige Funde (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelette etc.) zu Tage, so ist gem. §§ 19 und 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte, Außenstelle Marburg, Ketzlerbach 11, 35037 Marburg, unverzüglich zu informieren. Die Arbeiten sind vorübergehend einzustellen. In zu erteilende Baugenehmigungen ist die Anzeigepflicht gemäß § 20 DSchG aufzunehmen.

#### (4) Durchführungsvertrag

Zum Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. V/2A „Sickingenstraße“ besteht zwischen dem Magistrat der Stadt Kassel und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag, dessen Regelungen für den gesamten Geltungsbereich gelten und die zu beachten sind. Im Durchführungsvertrag sind auch Regelungen zur Herstellung und Ablösung von Stellplätzen enthalten.

#### (5) EnEV und EEWärmeG

Die gesetzlichen Mindestvorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) und des Erneuerbare-Energien-Wärme-gesetzes (EEWärmeG) in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten.

#### (6) Lärmbelastung

Im Lärmpegelbereich V (siehe Pkt. 1.7) ist es aufgrund von Lärmbelastungen (Straßenlärm) nicht verträglich, ohne besondere bauliche Vorkehrungen bei geöffnetem oder gekipptem Fenster zu schlafen. Es wird empfohlen, dem Lärm eine herausgehobene Bedeutung bei der Entscheidung für diesen Wohnstandort und bei der Gebäude-, Grundriss- und Freiraumplanung zukommen zu lassen. Eine schalltechnische Untersuchung liegt vor und kann beim Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz eingesehen werden.

Die zum jeweiligen Zeitpunkt des Bauantrages gültige DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" wird im Rathaus der Stadt Kassel, Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz, 34112 Kassel während der Dienstzeiten zur Ansicht bereitgehalten.

#### (7) Schutz des Mutterbodens (gem. § 202 BauGB)

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.

#### (8) Versickerung von Regenwasser

Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung von Regenwasser wird von der Unteren Wasserbehörde erteilt.

#### (9) "Kunstwerk 7000 Eichen"

Der Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist von dem "Kunstwerk 7000 Eichen" nicht betroffen.

### RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 G. v. 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. Juni 2013.

Hessische Bauordnung (HBO) vom 15. Januar 2011 (GVBl. S. 46), zuletzt geändert am 13. Dezember 2012 (GVBl. I S. 622).

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert am 27. Mai 2013 (GVBl. I S. 218).

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert am 13. Dezember 2012 (GVBl. S. 622).

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVGG) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 27. September 2012 (GVBl. S. 290).

Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler (DSchG HE 1974) in der Fassung vom 05. September 1986 (GVBl. I S. 262), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 21. November 2012 (GVBl. S. 444).

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) der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.

### VERFAHRENSVERMERKE (beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)

Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstehenden Kartenwerk durch das Vermessungsbüro buck Vermessung, Heinrich-Hertz-Straße 3A, 34123 Kassel (Zuständigkeit nach § 15 (2) Nr. 1 HVGG).	Aufgestellt,
Kassel, 24.02.2014 Vermessungsbüro gezeichnet: buck Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	Kassel, 27.02.2014 Der Magistrat Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz gezeichnet: Christof Nolda, Carl Flore Stadtbaurath, Techn. Angestellter

Als Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 des BauGB am 31.03.2014.	Öffentlich auslegen in der Zeit vom 14.04.2014 bis einschließlich 16.05.2014.
--	---

Kassel, 03.04.2014 Die Stadtverordnetenversammlung gezeichnet: Petra Friedrich Stadtverordnetenvorsitzende	Kassel, 08.04.2014 Der Magistrat gezeichnet: Christof Nolda Stadtbaurath
---	---

Hat öffentlich ausgelegt gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB vom 14.04.2014 bis einschließlich 16.05.2014. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 81 vom 05.04.2014.	Der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen wurde am 13.10.2014 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BauGB als Sitzung beschlossen.
--	---

Kassel, 20.05.2014 Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz gezeichnet: Martin Lindemann Techn. Angestellter	Kassel, 27.10.2014 Die Stadtverordnetenversammlung gezeichnet: Christof Nolda Stadtverordnetenvorsitzende
--	--

<b>AUSFERTIGUNG</b> Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.	
Kassel,	Der Magistrat Oberbürgermeister

Der von der Stadtverordnetenversammlung als Sitzung 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. 22 vom 22.11.2014. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden.
Kassel, 24.10.2014 Der Magistrat Oberbürgermeister	Kassel, 25.11.2014 Der Magistrat Stadtbaurath

### A. PLANZEICHENERKLÄRUNG

#### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 12 ABS. 3 BAUGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
- Baugebiet
- Wohngebäude (Nummerierung)
- Maximale Grundflächenzahl
- Maximale Geschossflächenzahl
- Gebäudehöhe über Bezugshöhe
- Abgrenzung der Wohngebäude
- Baugrenze
- Laubbaum
- Flächen für ebenerdige Stellplätze
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Öffentliche Parkfläche)

#### KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

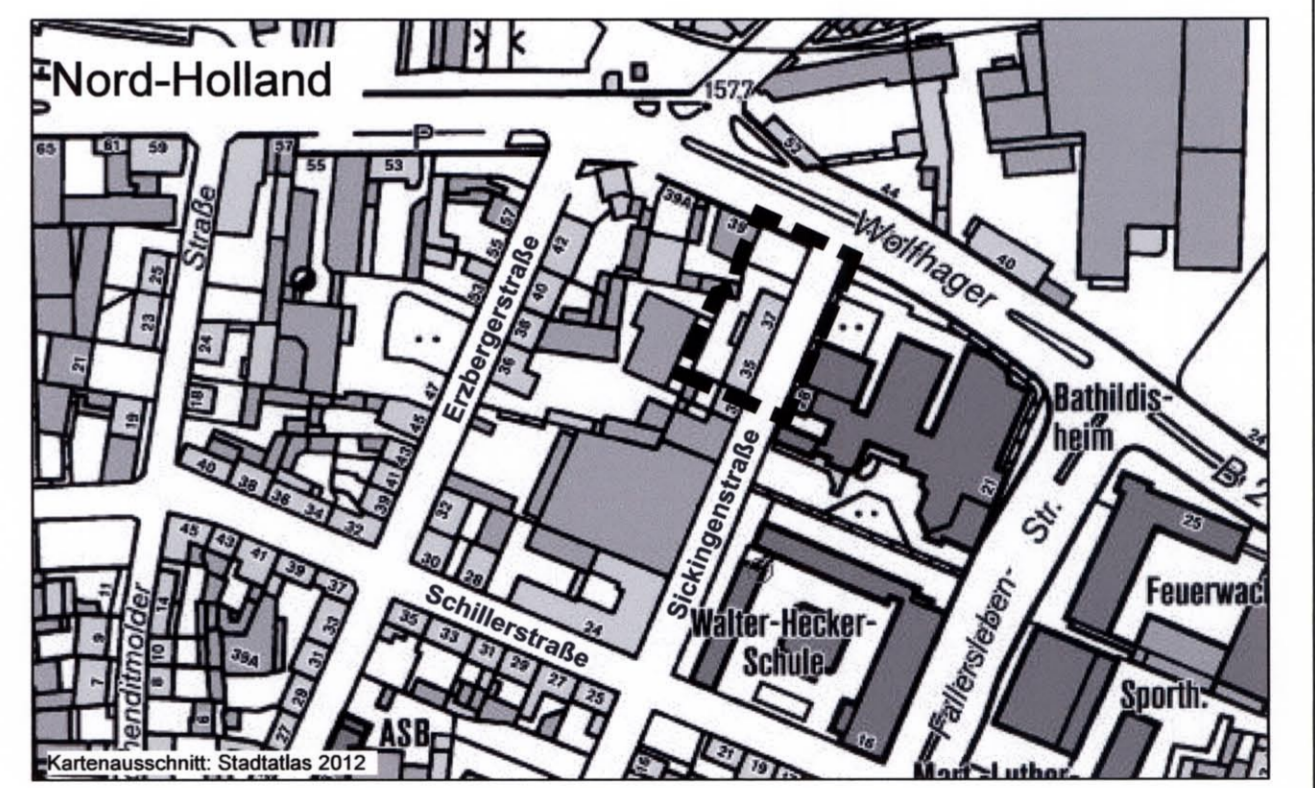
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Vermaßung in Meter
- Höhenbezugspunkt (Bestand)

Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches sind, mit Ausnahme der Nutzungsschablone, nur nachrichtlich.

#### ZEICHNERISCHE HINWEISE

- Gebäude
- Ein-/Ausfahrt
- Stellplätze/Parkplätze
- Hauseingang

Erfüllung der Nutzungsschablone		
Gebäude (Nummerierung)	Max. Zahl der Wohnungen je Gebäude	Max. Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	Dachform



**Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan  
Nr. V/2A  
"Sickingenstraße"**

**Maßstab: 1 : 500**

**Datum: 04.06.2014**



Kassel **documenta** Stadt  
 Stadtplanung,  
 Bauaufsicht  
 und Denkmalschutz