

1. PLANZEICHEN UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

ALLGEMEINES
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. V/32 E "Holländischer Platz", 1. Änderung treten in dessen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. V/32 E "Holländischer Platz" vom 14. März 1981 außer Kraft.

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 Abs. 3 und Abs. 6 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
Im allgemeinen Wohngebiet werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen der Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) ausgeschlossen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GR 590 m² Grundfläche (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)
Die nach § 19 Abs. 2 maximal zulässige Grundfläche wird auf 590 m² festgesetzt.
Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen wird auf maximal 800 m² begrenzt.

GF 1.600 m² Geschossfläche (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO)
Die maximale Geschossfläche wird auf 1.600 m² festgesetzt.
Die Geschossfläche ist gem. § 20 Abs. 3 BauNVO nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 Abs. 1 BauNVO)
Im allgemeinen Wohngebiet sind maximal drei Vollgeschosse zulässig.

FH Firsthöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)
Die maximale Firsthöhe wird auf 12,00 m festgesetzt.
Bezugspunkt für die Bestimmung der Firsthöhe ist die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche (OK Gehweg / Mischfläche) an der Grenze des Baugrundstückes; angesetzt wird die Mitte der straßenseitigen Fassade, gemessen rechtwinklig zur Straßenachse in Fahrtrahnenmitte, bis zum Schnittpunkt der Dachfläche bzw. Oberkante First.

1.3 Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

g Geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
Im Allgemeinen Wohngebiet wird die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

1.4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

Anpflanzen von Laubbäumen
Von der festgesetzten Lage kann abgewichen werden, wenn dies aus technischen oder verkehrlichen Gründen erforderlich ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

1.5 Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze
Zweckbestimmung: Ebenerdige Stellplätze
Im räumlichen Geltungsbereich sind innerhalb der nicht überbaubaren Fläche Stellplätze nur in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

1.6 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Vermaßung in Meter

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

1.7 ZEICHNERISCHE HINWEISE

Gebäude

Ein-/Ausfahrt

Hauseingang

Durchfahrt

Stellplätze

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	
Bauweise	max. Firsthöhe
max. Grundfläche (GR)	max. Geschossfläche (GF)
Zahl der Vollgeschosse	Dachneigung

VERFAHRENSVERMERKE (beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)

Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstehenden Kartenwerk durch das Vermessungsbüro Mai Vermessung, Sichelsteiner Weg 17, 34123 Kassel (Zuständigkeit nach § 15 (2) Nr. 1 HVGG).
Kassel, 28.04.2014
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Aufgestellt,
Kassel, 05.05.2014
Der Magistrat
Der Magistrate
Der Magistrate
Der Magistrate

Als Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 des BauGB am 16.06.2014.

Kassel, 25.06.2014
Die Stadtverordnetenversammlung
Der Magistrat
Der Magistrate
Der Magistrate

Hat öffentlich ausgelegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB vom 30.06.2014 bis einschließlich 01.08.2014. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 141 vom 21.06.2014.

Kassel, 04.08.2014
Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz
Der Magistrat
Der Magistrate
Der Magistrate

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

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. 34 vom 14.07.2015. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden.

Kassel, 18.2.15
Der Magistrat
Der Magistrate
Der Magistrate

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN OHNE PLANZEICHEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

2.1 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)
Mobilfunkanlagen sind, sofern sie keine Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind, ausgeschlossen.

2.2 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Die zur Versorgung des Gebietes notwendigen Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

2.3 Niederschlags- / Oberflächenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Das Niederschlags- / Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken ist in die Kanalisation abzuführen, oder sofern die Beschaffenheit des Bodens dies zulässt und wasserrechtliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, zur Gartenbewässerung aufzufangen oder als Brauchwasser zu verwenden.
Der Einbau von unterirdischen oder in das Gebäude integrierten Zisternen ist zulässig.

2.4 Minimierung der Versiegelung / Verwendung von Oberflächenmaterialien (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Notwendige Erschließungsflächen, zulässige Stellplätze und Zufahrten und sonstige zu befestigende private Grundstücksflächen sind in wasserundurchlässigem Aufbau herzustellen oder bei der Verwendung anderer Materialien so anzulegen, dass sie in seitliche Grundflächen entwässern können.

2.5 Gebiete, in denen bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)
Grundlage für die Verwendung von Brennstoffen ist generell die 1. BImSchV. Soweit vorhanden, sind aktuellere Anforderungen des Umweltzeichens "Blauer Engel" einzuhalten. Die Verwendung fester fossiler Brennstoffe gemäß 1. BImSchV § 3 (1) Nr. 1 bis 3a (Kohle, Koks, Torf) ist unzulässig.

2.6 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
2.6.1 Für die geplanten Gebäude mit Aufenthaltsräumen nach DIN 4109:1989-11 (zu beziehen beim Beuth-Verlag, Berlin) beträgt das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß erf. R_{w, res} für die Außenbauteile 45 dB. Für die südliche Gebäudesseite entlang der Bremer Straße reduziert sich das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß erf. R_{w, res} für die Außenbauteile auf 35 dB.

2.6.2 Für die Außenbauteile von Schlafräumen und von Kinderzimmern wird ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß erf. R_{w, res} von 50 dB festgesetzt. Für die Außenbauteile von Schlafräumen und von Kinderzimmern an der südlichen Gebäudesseite entlang der Bremer Straße wird ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß erf. R_{w, res} von 40 dB festgesetzt.

2.7 Anpflanzen von Laubbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)
Im allgemeinen Wohngebiet sind mindestens zwei gebiets-eigene Laubbäume 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.
Die Baumstandorte sind als begrünte Vegetationsflächen mit mindestens 6 m² Fläche auszubilden und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen. Dem Wurzelraum muss ein Volumen von mindestens 12 m³ gewährt werden.

Es wird die Verwendung der nachfolgenden Arten empfohlen:

- Sorbus aria 'Majestica' (Grünfilzige Mehlbeere)
- Carpinus betulus 'Fastigiata' (Säulen-Hainbuche)
- Acer platanoides 'Columnare' (Säulen-Spitzahorn)

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

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

3.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° - 12° zulässig.

3.1.2 Dächer im allgemeinen Wohngebiet mit einer Ausdehnung von min. 150 m² sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu pflegen (Mindestaufbau von 5 cm durchwurzelungsfähigem Substrat). Ausgenommen hiervon sind die für technische Anlagen oder für Anlagen zur Nutzung regenerativer Energiequellen erforderlichen Flächen.

3.2 Begrünung von baulichen Anlagen sowie die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Pkt. 5 HBO)

3.3.1 Mind. 110 m² der privaten Grundstücksflächen sind als Grün- bzw. Gartenfläche anzulegen und zu unterhalten. Angerechnet werden alle Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau.

3.3.2 Aufgeständerte Balkonanlagen von Gebäuden sind mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 05. Juli 2014 (BGBl. I S. 954).

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 18. Juli 2014 (GVBl. I S. 178).

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.

4. Hinweise

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

4.2 Altlasten
Ergaben sich im Zuge der Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Hinweise, die einen Altlastenverdacht begründen können, ist das Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.1, Steinweg 6, 34117 Kassel, unverzüglich zu informieren.

4.3 Artenschutz
Bei der Bebauung der Flächen sind die allgemeinen artenschutzrechtlichen Regelungen zu beachten (§ 39 Abs. 5 BNatSchG, § 44 Abs. 1 BNatSchG). Zur Vermeidung der Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbote (Tötungsverbote) sollte die Baufeldräumung nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar erfolgen. Darüber hinaus sind alle Gehölze vor deren Beseitigung von sachkundigem Personal auf Nester, Höhlen usw. zu überprüfen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Vorfeld abwenden zu können.

4.4 Baumschutzsatzung
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die "Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel (Baumschutzsatzung)" in ihrer jeweils gültigen Fassung.

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

4.6 Energieeinsparverordnung (EnEV) und Erneuerbare-Energie-Wärmegesetz (EEWärmeG)
Die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung bzw. der Errichtung baulicher Anlagen gültigen Bestimmungen der EnEV sowie des EEWärmeG sind zu beachten.

4.7 Städtebaulicher Vertrag
Zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. V/32 E „Holländische Straße“, 1. Änderung besteht zwischen dem Magistrat der Stadt Kassel und dem Investor ein städtebaulicher Vertrag, dessen Regelungen für den gesamten Geltungsbereich gelten und die zu beachten sind. Im städtebaulichen Vertrag sind auch Regelungen zur Herstellung und Ablösung von Stellplätzen enthalten.

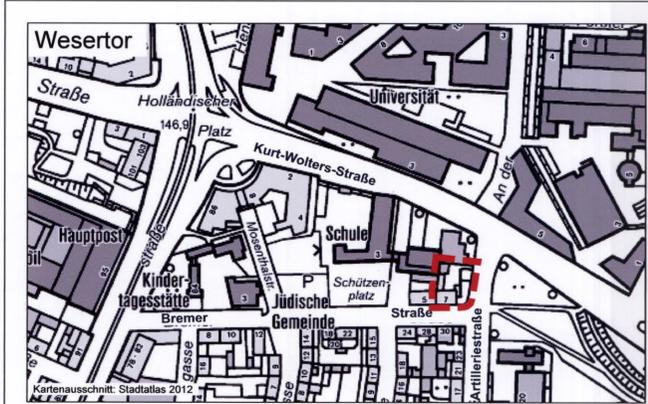
4.8 Schutz des Mutterbodens (gem. § 202 BauGB)
Die geltenden bodenschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten und einzuhalten. Mutterboden, der bei der Errichtung und Veränderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

4.9 Stellplatzsatzung
Anzahl, Größe und Gestaltung der erforderlichen Stellplätze und Garagen richten sich nach der "Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung)" der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung.

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

4.11 Versorgungsleitungen
Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsleiter zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so durchzuführen, dass keine Gefährdung der Versorgungsleitungen entsteht. Die Umverlegung bzw. Beseitigung vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Neuverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen ist rechtzeitig mit den betroffenen Versorgungsunternehmen abzustimmen.

4.12 „Kunstwerk 7000 Eichen“
Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist von dem „Kunstwerk 7000 Eichen“ nicht betroffen.



**Bebauungsplan
Nr. V/32 E
"Holländischer Platz"
1. Änderung**

Maßstab: 1 : 500 Datum: 08.10.2014