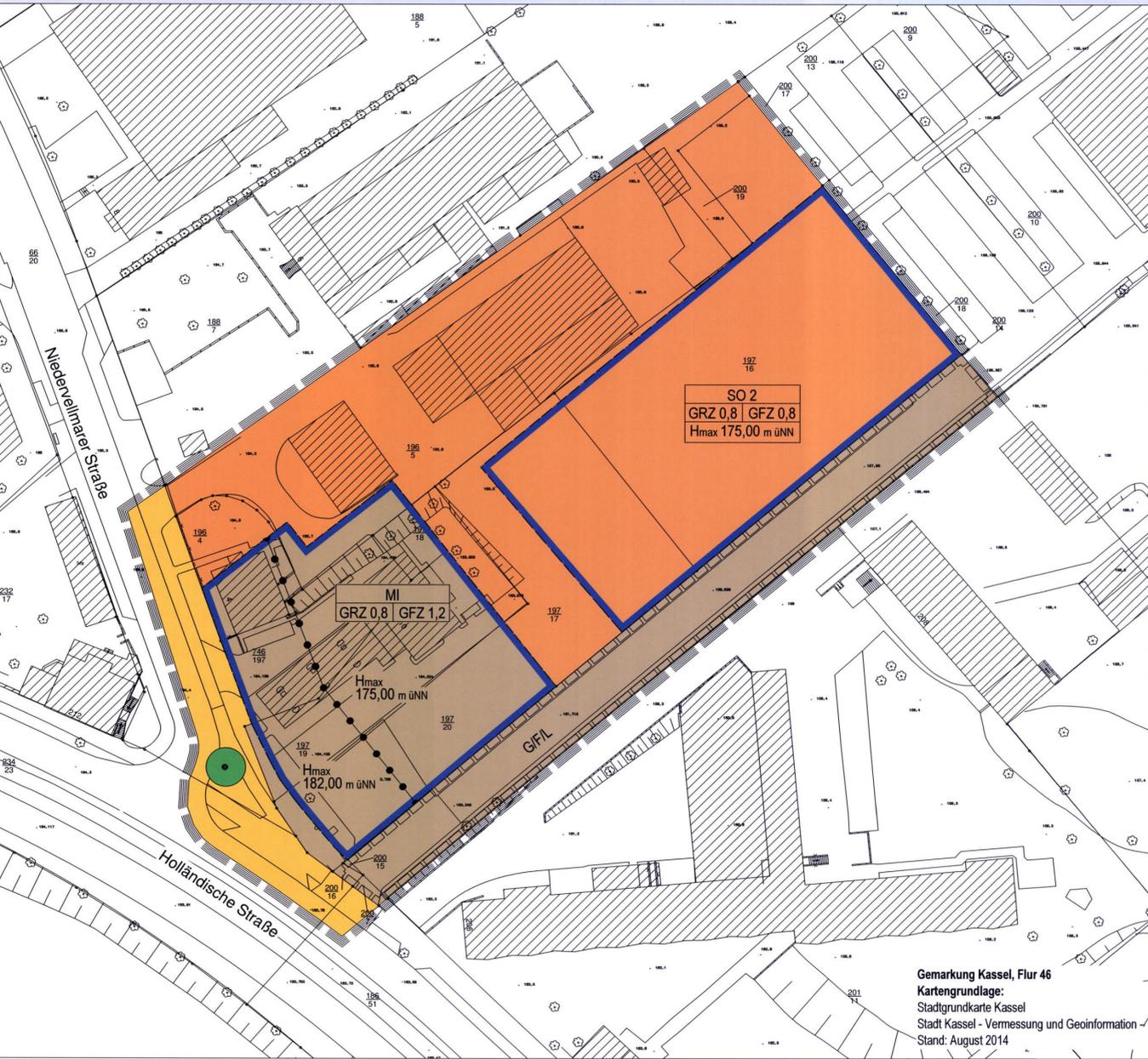


Planzeichnung



Planzeichen

<p>Art der baulichen Nutzung</p> <p> Sondergebiet (SO)</p> <p> Mischgebiet (MI)</p> <p>Maß der baulichen Nutzung</p> <p>GRZ Grundflächenzahl als Höchstzahl</p> <p>GFZ Geschossflächenzahl als Höchstzahl</p> <p>Hmax. maximale Gebäudehöhe in Meter üNN (über Normal-Null)</p> <p>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§§ 22 und 23 BauNVO)</p> <p> Baugrenze</p>	<p>Verkehrsflächen</p> <p> Öffentliche Verkehrsfläche</p> <p>Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</p> <p> Erhalt von Bäumen</p>	<p>Sonstige Planzeichen</p> <p> Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (siehe textl. Festsetzung Nr. 6)</p> <p> Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen</p> <p> Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans</p>	<p>Kartengrundlage: Stadtgrundkarte Kassel Stadt Kassel - Vermessung und Geoinformation Stand: August 2014</p> <p> Flurstücksnummer</p> <p> Flurstücksgrenzen</p> <p> Gebäude (Bestand)</p>
--	---	---	--

Textliche Festsetzungen

- | NR. | FESTSETZUNGEN | ERMÄCHTIGUNG | | | | | | | | | |
|---------------------------------|--|---|------------------|---|---------------------------------|---|-------|---------------------------------|----|-------|----------------------|
| A. | PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN | | | | | | | | | | |
| 1 | Art der baulichen Nutzung | § 9 (1) BauGB | | | | | | | | | |
| 1.1 | Sondergebiet (SO) 2
Im Sondergebiet (SO) 2 ist ein Lebensmittelmarkt mit maximal 1.200 m ² Verkaufsfäche sowie den zugehörigen Stellplätzen und notwendigen Nebenanlagen zulässig. | § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 (3) BauNVO | | | | | | | | | |
| 1.2 | Mischgebiet (MI)
Im Mischgebiet sind Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen zulässig.
Verkaufsfächen sind nur zulässig, sofern sie den in diesem Gebiet an-sässigen Betrieben zugeordnet sind, wenn die Verkaufsfäche einen untergeordneten Teil der durch Betriebe genutzten Fläche einnimmt und wenn keine innerstadtrelevanten Sortimente gem. KEP-Zentren angeboten werden.
Vergnügungsläden, Sexshops als Untertyp von Einzelhandelsbetrieben, Spielhallen, Sex-Kinos und Video-Peep-Shows sowie Bordelle und bordellartige Betriebe sind nicht zulässig. | § 6 BauNVO und § 1 (5) und (9) BauNVO | | | | | | | | | |
| 2 | Maß der baulichen Nutzung | § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 (2) BauNVO | | | | | | | | | |
| 2.1 | Grundflächenzahl
Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist durch Einschrieb in den Plan festgesetzt.
Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen. | § 19 BauNVO | | | | | | | | | |
| 2.2 | Geschossflächenzahl
Die zulässige Geschossflächenzahl ist durch Einschrieb in den Plan festgesetzt. | § 20 BauNVO | | | | | | | | | |
| 2.3 | Höhe der baulichen Anlagen
Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist durch Einschrieb in den Plan festgesetzt. Die festgesetzte maximale Höhe bezieht sich auf die Oberkante der höchsten Gebäudeteile. Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhe durch notwendige technische Bauteile oder Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind ausnahmsweise zulässig, wenn zwingende technische Gründe dies rechtfertigen und die Höhe der Aufbauten ein Gesamtmaß von 2 m nicht überschreitet. | § 18 BauNVO | | | | | | | | | |
| 2.4 | Nebenanlagen
Stellplätze gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. | §§ 12, 14 und 23 (5) BauNVO | | | | | | | | | |
| 3 | Brennstoffe
Die Verwendung fester fossiler Brennstoffe zum Betrieb von Heizanlagen ist nicht zulässig. | § 9 (1) Nr. 23 BauGB | | | | | | | | | |
| 4 | Maßnahmen zum Schallschutz
Durch die Geräuschmindernde Schallschutzmaßnahmen ist von folgenden Ausgangsdaten auszugehen:
<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>Raum</th> <th>Lärmpegelbereich</th> <th>Erf. R_{w,ext} (Wohnräume/Büros) in dB</th> </tr> <tr> <td>Erste Baureihe, Südwest-Fassade</td> <td>V</td> <td>45/40</td> </tr> <tr> <td>Zweite Baureihe Südwest-Fassade</td> <td>IV</td> <td>40/35</td> </tr> </table>
Die sich ergebenden resultierenden Schalldämm-Maße für Fenster/Wandkombinationen sind aus den Tabellen 9 und 10 der DIN 4109 zu entnehmen.
Für die der Holländischen Straße abgewandten Fassaden (Nordost-Fassaden) kann der Lärmpegelbereich ohne besonderen Nachweis um eine Stufe reduziert werden.
Abschirmende Wirkungen von Baukörpern der ersten Baureihe können für die zweite Baureihe berücksichtigt werden. Hierzu ist ein rechnerischer Nachweis zu erbringen.
Die Grundrisse von Wohnungen in der ersten Baureihe sind derart zu gestalten, dass die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nicht auf der Südwest-Fassade angeordnet sind; ist dies nicht möglich, sind schallgedämmte Lüftungssysteme vorzusehen, die einen Luftwechsel bei geschlossenem Fenster ermöglichen. Alternativ können Konstruktionen zugelassen werden, die bei teilgeöffneten Fenstern einen Innenpegel von ≤ 30 dB (A) garantieren. | Raum | Lärmpegelbereich | Erf. R _{w,ext} (Wohnräume/Büros) in dB | Erste Baureihe, Südwest-Fassade | V | 45/40 | Zweite Baureihe Südwest-Fassade | IV | 40/35 | § 9 (1) Nr. 24 BauGB |
| Raum | Lärmpegelbereich | Erf. R _{w,ext} (Wohnräume/Büros) in dB | | | | | | | | | |
| Erste Baureihe, Südwest-Fassade | V | 45/40 | | | | | | | | | |
| Zweite Baureihe Südwest-Fassade | IV | 40/35 | | | | | | | | | |
| 5 | Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | § 9 (1) Nr. 20 u. 25 BauGB | | | | | | | | | |
| 5.1 | Grundstücksfreiflächen
Mindestens 20 % der Grundstücksfläche sind als Vegetationsfläche anzulegen, mit Sträuchern (mind. 1 Strauch pro 5 m ²) gem. Pflanzliste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. | | | | | | | | | | |
| 5.2 | Anpflanzen von Bäumen auf Grundstücken
Je angefangene 1.000 m ² Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- oder großkroniger Laubbau gem. Pflanzliste als Hochstamm, Mindestpflanzgröße Stammumfang 14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte sind als begrünte Vegetationsflächen mit mindestens 6 m ² Fläche sowie einer Pflanzgrube mit durchwurzelungsfähigem Substrat von mindestens 12 m ² auszubilden und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.
Die Bäume dürfen in ihrer Kronenentwicklung nicht durch unsachgemäße Pflegeschnitte (Kappungen) begrenzt werden.
Vorhandene Bäume oder Bäume, die gem. Festsetzung 5.3 zu pflanzen sind, können angerechnet werden. | | | | | | | | | | |
| 5.3 | Anpflanzen von Bäumen gem. Stellplatzsatzung
Je angefangene 6 oberirdische Stellplätze ist mindestens ein mittel- oder großkroniger Laubbau gem. Pflanzliste als Hochstamm, Mindestpflanzgröße Stammumfang 14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte sind als begrünte Vegetationsflächen mit mindestens 6 m ² Fläche sowie einer Pflanzgrube mit durchwurzelungsfähigem Substrat von mindestens 12 m ² auszubilden und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.
Die Bäume dürfen in ihrer Kronenentwicklung nicht durch unsachgemäße Pflegeschnitte (Kappungen) begrenzt werden. | | | | | | | | | | |
| 5.4 | Dachbegrünung
Dachflächen sind extensiv zu begrünen, Mindestschichtaufbau 8 cm. Hiervon ausgenommen sind Dachflächen, die für Solaranlagen zur Strom- und Wärmegewinnung (z.B. Photovoltaikanlagen) genutzt werden. | | | | | | | | | | |
| 5.5 | Fassadenbegrünung
Fensterlose Fassadenflächen sind ab einer Größe von 50 m ² mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. | | | | | | | | | | |

Textliche Festsetzungen

- 5.6** **Stellplätze**
Stellplätze sind so herzustellen, dass nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser versickern kann, sofern wasserwirtschaftliche oder geologische Belange nicht entgegenstehen. Alternativ können die Flächen auch in angrenzende Vegetationsflächen entwässert werden.
- 5.7** **Pflanzliste**
- | | | | |
|--------------------|---|------------------|--|
| Bäume | Acer pseudoplatanus, A. platanoides, A. platanoides, Columnare, Liquidambar styraciflua, Fraxinus excelsior, F. ornus, F. pennsylvanica, 'Summit' | Sträucher | Liguster, Ligustrum vulgare, Cornus sanguinea, Lonicera xylosteum, Rosa canina, Crataegus mongyna, Rosa asp. |
| Ahorn | Quercus robur, 'Fastigiata Koster' | Liguster | |
| Amberbaum | Quercus robur, 'Fastigiata Koster' | Heckenkirsche | |
| Esche | Carpinus betulus, 'Fastigiata' | Hundsrose | |
| Eiche | Ostrya carpinifolia | Weißdorn | |
| Französische Ahorn | Robinia pseudoacacia 'Pyramidalis' | Wildrose | |
| Hainbuche | Ulmus lobei | | |
| Hopfenbuche | Prunus avium | | |
| Robnie | | | |
| Ulme | | | |
| Vogelkirsche | | | |
- 6** **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** § 9 (1) Nr. 21 BauGB
Die in der Planzeichnung mit „GfL“ gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der nördlich und westlich angrenzenden Anlieger sowie einem Geh- und Fahrrecht (nur Fahrräder) zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** § 9 (4) BauGB i. V. mit § 81 (1) HBO
- 7** **Anlagen für Außenwerbung (Werbeanlagen)**
Dauerhafte Anlagen für die Außenwerbung (Werbeanlagen) sind nur an der Stätte der Leistung und in Verbindung mit den Gebäuden zulässig. Die Anlagen sind in die Fassadengestaltung zu integrieren und haben sich in Größe, Form und Farbe dem Gebäude unterzuordnen. Videoboard, blinkende Anlagen und Wechselwerbeanlagen sowie Werbeanlagen an Bäumen, Böschungen, Vorbauten, Schornsteinen und anderen untergeordneten Bauteilen sind nicht zulässig.
Auf den Grundstücksfreiflächen können ausnahmsweise bis zu drei Werbeanlagen bis zu max. 9,0 m Höhe errichtet werden.

Hinweise

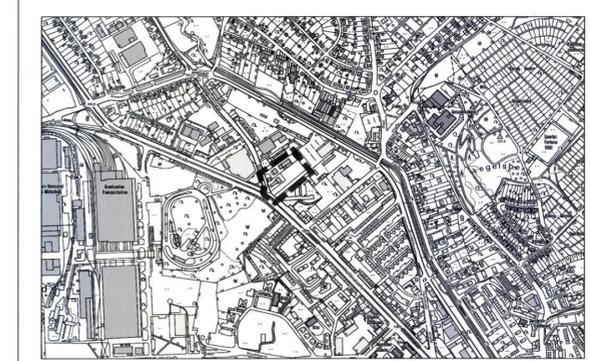
- Anlieferungsverkehr:**
Im gesamten Geltungsbereich ist Anlieferungsverkehr zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr nicht zulässig bzw. ist mittels Gutachten nachzuweisen, dass es zu keinen Störungen schutzbedürftiger Bebauung kommt. Entsprechende Regelungen sind im Rahmen der Baugenehmigung festzusetzen.
- Stellplatzsatzung:**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung der Stadt Kassel zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- Baumschutzsatzung:**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- „Kunstwerk 7000 Eichen“:**
Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist nicht von dem „Kunstwerk 7000 Eichen“ betroffen.
- Sichtdreiecke:**
Die gem. den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) erforderlichen Sichtfeldbereiche sind von Sichtbehinderungen wie Bebauung, Bewuchs, Werbetafeln u.ä. freizuhalten.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748).
- BauNutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Planzonenverordnung (**PlanZV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 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 7 Absatz 10 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154).
- Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. November 2014 (BGBl. I S. 1724).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749).
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1740).
- Hessische Bauordnung (**HBO**) in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I 2011 S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. I 2012 S. 622).
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**HAGBNatSchG**) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I 2010 S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. Juni 2013 (GVBl. S. 456).
- Hessische Gemeindeordnung (**HGO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 18. Juli 2014 (GVBl. I S. 178).
- Hessisches Wassergesetz (**HWG**) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 62 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. S. 622).
- Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (**HVG**) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 27. September 2012 (GVBl. S. 290).
- Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (**Denkmalschutzgesetz**) in der Fassung vom 05. September 1986 (GVBl. I S. 270), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 28. September 2014 (GVBl. S. 218).
- 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 in der Stadt Kassel (**Stellplatzsatzung**) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Verfahrensvermerke (beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB)

Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstehenden städtischen Kartennetz durch Vermessung und Geoinformation der Stadt Kassel (Zuständigkeit nach § 15 (2) Nr. 3 HVG).	Aufgestellt, Kassel, 05.11.2014 Der Magistrat gez. Nolda Stadtbaurat
Vermessung und Geoinformation gez. Wessel Vermessungsingenieur	Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz gez. Mohr 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 15.12.2014.	Öffentlich auszulegen in der Zeit vom 05.01.2015 bis einschließlich 06.02.2015. Kassel, 19.12.2014 Der Magistrat gez. Nolda Stadtbaurat
Die Stadtverordnetenversammlung gez. Friedrich Stadtverordnungsmitglied	Kassel, Der Magistrat Stadtbaurat
Hat öffentlich ausgelegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB vom 05.01.2015 bis einschließlich 06.02.2015. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 296 vom 20.12.2014. Kassel, 10.02.2015.	Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen in der Zeit vom bis einschließlich Kassel, Der Magistrat Stadtbaurat
Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz gez. Lindenmann Technischer Angestellter	Der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen wurde am 18.05.2015 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Kassel, 18.05.2015 Die Stadtverordnetenversammlung Stadtbaurat
Technischer Angestellter	Der Satzungsbeschluss wurde bekannt gemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 10 vom 17.05.2015. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden. Kassel, 18.05.2015 Der Magistrat Stadtbaurat
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, 22.5.2015 Der Magistrat Oberbürgermeister	Der Satzungsbeschluss wurde bekannt gemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 10 vom 17.05.2015. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden. Kassel, 18.05.2015 Der Magistrat Stadtbaurat



Bebauungsplan Nr. V/46A "Ehemaliges KVG-Depot" 1. Änderung

M 1 : 500

02. März 2015

Kassel documenta Stadt

Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz

Bearbeitung:

ARCHITEKTUR- UND PLANUNGSGESELLSCHAFT mbH
Hessenerallee 2 D-34130 Kassel
Tel. +49 (0)561 70775-0 Fax +49 (0)561 70775-23
E-mail: info@arp-ks.de www.arp-ks.de