

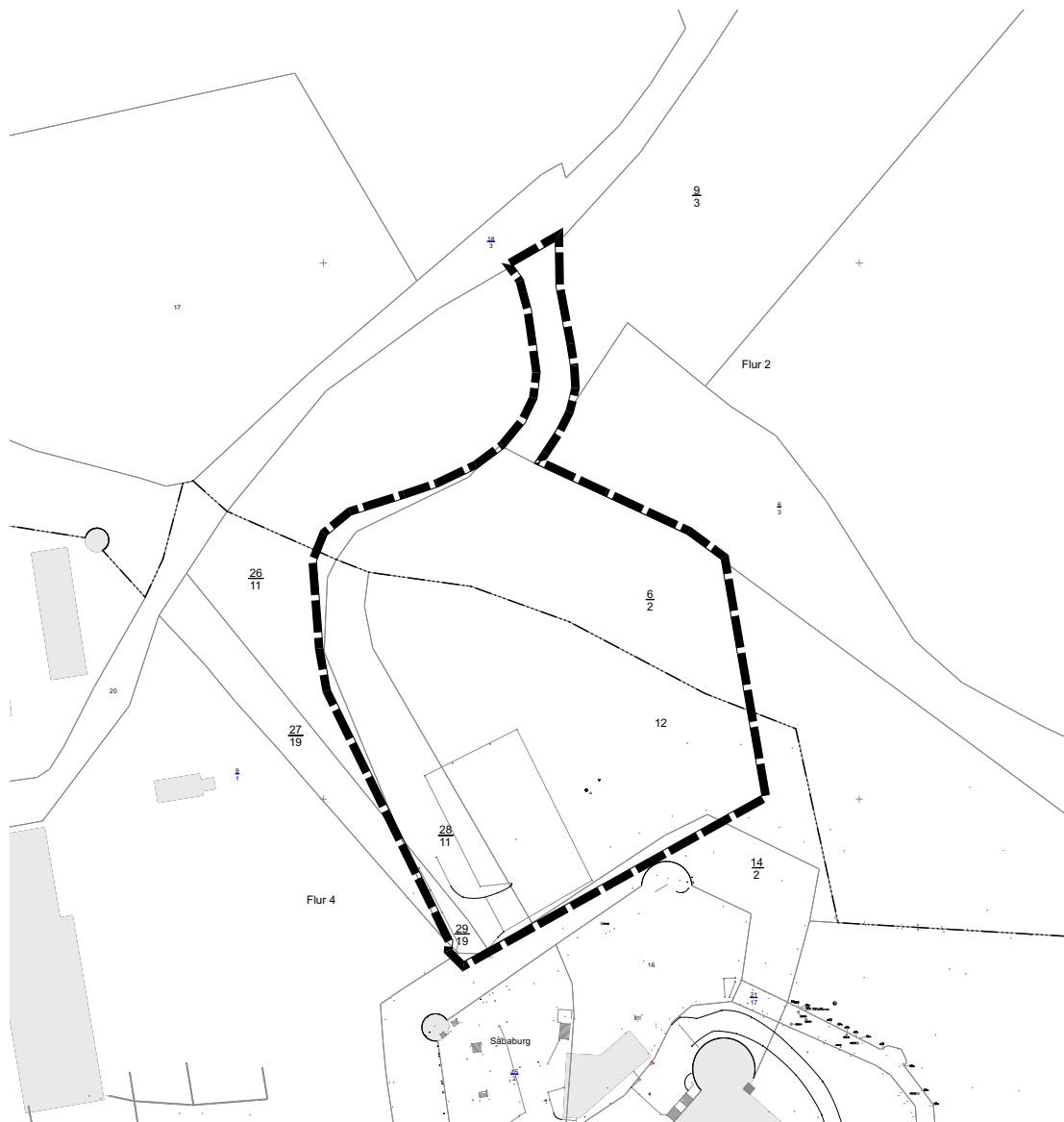


Stadt Hofgeismar

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 72 „Hotel Sababurg“

Textliche Festsetzungen
-Vorentwurf-

Stand: 06.08.2025



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 72 „Hotel Sababurg“

Textliche Festsetzungen
- Vorentwurf-

Stand: 06.08.2025

Vorhabenträgerin:



Land Hessen,

vertreten durch den Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen (LBIH)

Niederlassung Nord

Leuschnerstraße 75, 34134 Kassel

Bearbeitung:



Michael Linker

Dominik Röttger

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Allgemeine Vorschriften

Ergänzend zu den Festsetzungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan und auf Grundlage der aufgeführten Rechtsvorschriften gelten nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans.

1.1 Zulässige Vorhaben im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (§ 12 Abs. 3 a BauGB)

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 11 BauNVO)

2.1 Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Hotel (SO_{Hotel})

Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“ dient der Unterbringung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes mit den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen.

Zulässig sind:

- Gebäude und Anlagen für Beherbergungsbetriebe,
- Die der Hotelnutzung zugehörigen Anlagen und Räume für Verwaltung, Sport und Wellness,
- Tagungs- und Veranstaltungsräume,
- Betriebsinhaber- und Betriebsleiterwohnungen,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Nebenanlagen und Nutzungen, die für den Hotelbetrieb erforderlich sind.

3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 21a BauNVO)

3.1 Maximal zulässige Grundfläche

Gemäß Planeintrag beträgt die zulässige maximale Grundfläche (GR) 1.600 m². Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 mitzurechnen.

3.2 Maximal zulässige Geschossfläche

Die gemäß Planeintrag festgesetzte maximal zulässige Geschossfläche (GF) von 3.500 m² beschreibt die Summe der nach den Außenmaßen der Gebäude in allen oberirdischen Vollgeschossen zu ermittelnden Geschossflächen und darf nicht überschritten werden.

3.3 Gebäudehöhe

Alle gemäß Planzeichnung festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH max) Traufhöhen (TH max) sind als Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) festgesetzt. Der obere Bezugspunkt für die Bemessung der Gebäudehöhen ist jeweils der höchstliegende Punkt des raumabschließenden Bauteils, zum Beispiel der obere Abschluss der Attika oder der Brüstungen sowie der obere Abschluss der Dachhaut. Der Bemessungspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen der aufgehenden Wand auf der Gebäudelängsseite mit der Außenkante der Dachhaut. Die maximale Gebäudehöhe (GH max) gilt auch für Solaranlagen.

4 Überbaubare Grundstücksfläche

4.1 Nicht überbaubare Grundstücksfläche

(§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich folgende Anlagen zulässig:

- Flächen für notwendige Zuwegungen einschl. Rampen- und Treppenanlagen, Stützmauern/-bauwerke sowie Zufahrten einschließlich Ein- und Ausfahrten für Pkw-Erschließung,
- Abstellplätze und -anlagen für Fahrräder,
- Terrassen und deren Überdachungen,
- blickhemmend eingegrünte oder eingehauste Abstellplätze und Anlagen zur Unterbringung von Müll- und Wertstoffbehältern
- die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO,
- Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB mit Ausnahme von Stellplätzen und Garagen,

5 Nebenanlagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

5.1 Nebenanlagen

(§ 14 BauNVO i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt, nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.2 Stellplätze, Fahrradstellplätze

(§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“ (**SO_{Hotel}**) sind oberirdische Stellplätze nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Fahrradstellplätze sind innerhalb sowie außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6 Grünordnerische Festsetzungen

6.1 Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen

Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“ (**SO_{Hotel}**) sind die nicht befestigten und nicht überbauten Grundstücksflächen dauerhaft mit bodendeckenden Pflanzen, mindestens jedoch durch Ansaat von Rasen zu begrünen. Mit Schotter oder Kies überdeckte Beet- und Grünflächen sind nicht zulässig.

Innerhalb des Sondergebietes sind mind. 2 Stk. standortgerechte einheimische Laubbäume der Artenliste gem. 6.4 (Stu mind. 20/25cm) in einem mind. 12 m³ Wurzelraum je Baum einzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

6.2 Gehölzerhalt

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die in der Planzeichnung als zum Erhalt festgesetzte vorhandene Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mit einer Gehölzqualität von mind. StU 18-20, 3xv zu ersetzen. Auf die Artenliste gemäß Festsetzung 6.4 wird verwiesen.

6.3 Fassadenbegrünung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Fassadenbereiche ab einer zusammenhängenden Fläche von 50 m² ohne Türen- und Fensteröffnungen, sind flächenhaft mit einer geeigneten Bepflanzung zu begrünen. Je 2m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Die Begrünung, die in einem mind. 100 cm breiten Pflanzstreifen erfolgen muss, ist fachgerecht herzustellen, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

6.4 Artenliste

Für die Baumpflanzungen sind Arten der folgenden Liste, Gehölzqualität StU. 18-20, 3xv, mDb zu verwenden:

Laubbäume (auch Sorten zulässig):

Acer campestre - Feldahorn

Acer pseudoplatanus

Acer platanoides

Fraxinus excelsior

Quercus petraea - Traubeneiche

Quercus robur - Stieleiche

Tilia cordata - Winterlinde

Tilia spec. in Arten und Sorten - Linde

Ulmus spec. in Arten und Sorten - Ulme

Carpinus betulus - Hainbuche

Sorbus aria

Crataegus monogyna -Weißdorn

Hochstämmige einheimische Obstbäume

6.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Maßnahmenfläche (M1) Entwicklungsziel „Streuobstwiese“

Innerhalb der Maßnahmenfläche M1 sind mindestens 5 einheimische hochstämmige Obstbäume (Stu > 14-16 cm, mB) in Bestandslücken anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die bestehenden Obstbäume sind gem. ZTV-Baumpflege dauerhaft zu pflegen und bei Abgang durch Neupflanzung gem. Satz 1 zu ersetzen. Der wiesenartige Unterwuchs ist als extensive zweischürige Wiese mit Mahdgutabfuhr (idR. 1. Mahd ab Mitte Juni) zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Eine extensive Beweidung ist zulässig.

7 Solarenergie

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Es sind bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie (Photovoltaikanlage, ersatzweise solarthermische Anlage) auf mindestens 60 % der Bruttodachfläche der Gebäude zu installieren sofern die zusammenhängende Nutzfläche der Dachfläche mindestens 20 m² beträgt. Die begrünte Dachfläche zählt mit Ausnahme einer Retentionsbegrünung zur Dachnutzfläche.

II Örtliche Bauvorschriften

(gemäß § 91 Hessische Bauordnung i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB)

§ 1 Einfriedungen und Geländeabfangungen

Zulässig sind Einfriedungen aus z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter und Streckmetall in Kombination mit einer Begrünung bis zu einer Höhe von 2,0 m. Einfriedungen müssen einen Abstand von 10 cm zum Boden aufweisen, damit die Durchlässigkeit für Kleintiere gewährleistet ist. Abböschungen sind zulässig. Wo Abböschungen nicht möglich sind, sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig.

§ 2 Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur in den Erdgeschossen zulässig. Sie sind nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumasse und Bauteile zueinander nur untergeordnet im Verhältnis zur Fassade zulässig.

(2) Nicht zulässig sind Anlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie akustische Werbeanlagen, großflächiges oder dauerhaftes Bekleben und Bemalen von Schaufenstern.

(3) Werbeanlagen auf Dachflächen sind unzulässig.

§ 3 Dachgestaltung

Im Plangebiet sind Dächer mit einer Neigung bis maximal 25° zulässig. Für die Dacheindeckung sind ausschließlich ortsübliche Farben oder Gründächer zu verwenden. Auf den Dachflächen sind Photovoltaikanlagen zu installieren (Siehe Festsetzung Nr. 7).

§ 4 Fassadengestaltung

Für die Fassadengestaltung sind hochglänzende Baustoffe unzulässig, hiervon ausgenommen sind Verglasungen mit Blend- und Sonnenschutz, wie z.B. elektrochrome Gläser.

§ 5 Insektenverträgliche Beleuchtung

Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein. Nicht zulässig sind Anlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie akustische Werbeanlagen.

Es müssen insektenfreundliche Leuchtmittel eingesetzt werden, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist (z. B. LED mit warmweißem Licht der Farbtemperatur im Bereich von ca. 1800 bis max. 3000 Kelvin). Grundsätzlich sind Abstrahlungen in die freie Landschaft und/ oder in den Himmel durch entsprechendes Ausrichten der Leuchten (Abstrahlung nach unten), ggf. durch Blendrahmen sowie Verwendung von bodennahen Leuchten zur Wegausleuchtung zu vermeiden.

Vorgenanntes gilt sinngemäß für die gesamte Außenraumbelichtung auf Platz-, Hof-, Wege- und Verkehrsflächen.

III Hinweise

1. DIN-Vorschriften

Die im Bebauungsplan genannten DIN-Vorschriften, die Rechtsgrundlage planungsrechtlicher Festsetzungen sind, hier DIN 18005, DIN18915, DIN18916, DIN18917, DIN18919, DIN 18920 und DIN 4109, können bei der Stadt Hofgeismar, Bauaufsicht, zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

2. Brandschutz

Auf die "Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" sowie das DVGW-Arbeitsblatt W 405 zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung wird hingewiesen. Eine Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist ggf. durch Anlage von Löschwasserzisternen, Pumpstationen u. ä. innerhalb des Plangebietes nachzuweisen.

3. Denkmalschutz

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich die denkmalgeschützte Burganlage der Sababurg. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage gemäß § 2 Abs. 3 HDSchG. Bei geplanten Maßnahmen an den Einzelkulturdenkmälern oder im direkten Umfeld ist vorab die Genehmigung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen, Abt. Bodendenkmalpflege (hessenARCHÄOLOGIE) und Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege einzuholen. Werden bei Erdarbeiten Bodenverfärbungen oder Fundgegenstände wie z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste entdeckt, sind diese gemäß § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Bau- und Kunstdenkmalpflege zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung gemäß § 21 Abs. 3 HDSchG zu schützen.

4. Altlasten, Bodenverunreinigungen, Bodenschutz

Ergeben sich im Zuge der Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Hinweise, die einen Altlastenverdacht begründen können (z.B. geruchliche oder farbliche Auffälligkeiten) so sind die Arbeiten in diesem Bereich zu unterbrechen und das Dezernat 31.1 Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten und Bodenschutz des Regierungspräsidiums Kassel als zuständige Behörde unverzüglich zu informieren.