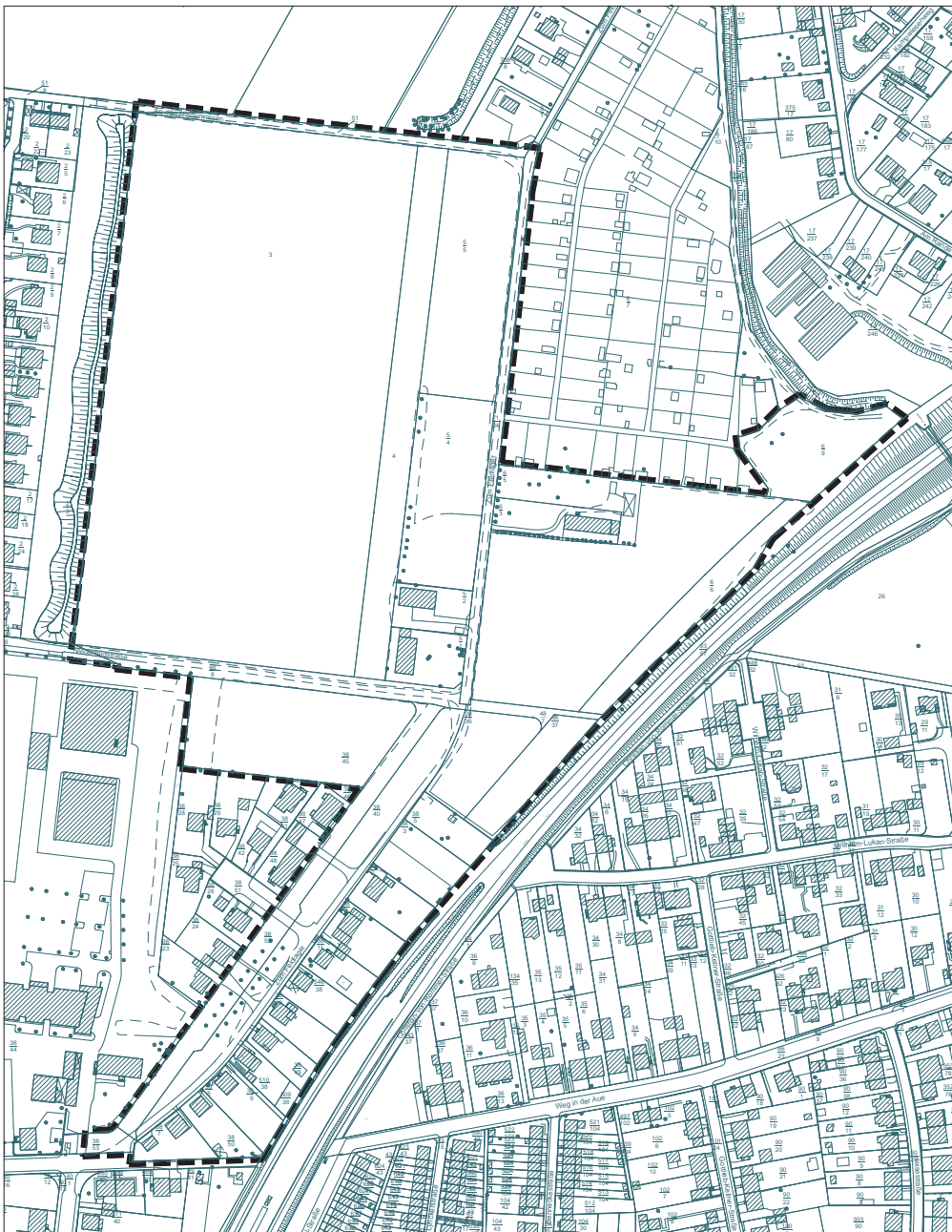


Kassel documenta Stadt

**Bebauungsplan der Stadt Kassel
Nr. IV/65 „Zum Feldlager“**

– Entwurf –

Zeichnerische und textliche Festsetzungen



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)

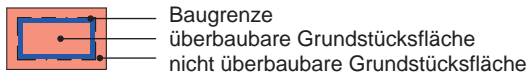
WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
-----------	-------------------------------------

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)



GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
II - III	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
GH	Gebäudehöhe (s. textl. Festsetzung 2.1)
NTH	Nördliche Traufhöhe (s. textl. Festsetzung 2.1)
Fmin	minimale Grundstücksgröße
Fmax	maximale Grundstücksgröße

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

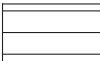





a	abweichende Bauweise: offene Bauweise mit Gebäudelängen bis max. 30 m (s. textl. Festsetzung 3.1)
H, E, D	Hausgruppen, Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig
SD, PD, FD	Satteldächer, Pultdächer oder Flachdächer zulässig






Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 21 sowie Abs. 6 BauGB)

	öffentliche Verkehrsfläche
	öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
F	Zweckbestimmung Fuß- und Wirtschaftsweg
Q	Zweckbestimmung Quartiersplatz
Wi	Zweckbestimmung Wirtschaftsweg (Feldweg)
N	Zweckbestimmung Nahmobilität

Flächen für Versorgungsanlagen und für die Oberflächenwasserbeseitigung und die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 sowie Abs. 6 BauGB)

	Flächen für Versorgungsanlagen, Rückhaltung von Niederschlagswasser und Oberflächenentwässerung
	Zweckbestimmung Entwässerungsmulde/-graben für Niederschlagswasser, für den Ausbau gelten die Vorschriften des Hessischen Wassergesetzes
	Zweckbestimmung Erneuerbare Energien (s. textl. Festsetzung 7)
	Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken
	Zweckbestimmung Elektrizität
	von der Bebauung freizuhaltende Fläche für ein geplantes Gewässer, Zweckbestimmung: Entwässerungsgraben für Niederschlagswasser, für den Ausbau gelten die Vorschriften des Hessischen Wassergesetzes

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 sowie Abs. 6 BauGB)

	private Grünflächen
	öffentliche Grünflächen
	Zweckbestimmung Spielplatz

Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 sowie Abs. 6 BauGB)



anzupflanzender Baum



vorhandener, zu erhaltender Baum

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Bauweisen sowie unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung (§1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 und § 22 Abs. 1 BauNVO)



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlage, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St

Zweckbestimmung: Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Ca/St

Zweckbestimmung: Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)



Kampfmittel-Verdachtspunkt (s. textl. Hinweis 3)



Mit Leitungsrechten zugunsten der Leitungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 und Abs.6 BauGB)



Lärmpegelbereiche (s. textl. Festsetzung 10.2)



Grenze zwischen den Lärmpegelbereichen (Grenzisophone) II und III (s. textl. Festsetzung 10.2)



Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Hauptfirstrichtung

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen



Landschaftsschutzgebiet der Stadt Kassel



Flurstücksgrenzen

$\frac{34}{6}$

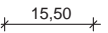
Flurstücksnummern



Gebäude (mit Hausnummer)



Höhenlinie mit Höhenangabe in Metern über Normalnull



Vermaßung in Metern



Vorschlag für Unterteilung der Nahmobilitätsfläche und Anlage eines möglichen Tramübergangs (nachrichtliche Übernahme Konzeptplanung Büro infranet)

Darstellungen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind nur nachrichtlich.

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Anzahl der Vollgeschosse	Gebäudehöhe / nördl. Traufhöhe
Gebäudeart	Dachform
minimale Grundstücksgröße	maximale Grundstücksgröße
Bauweise	

Textliche Festsetzungen

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

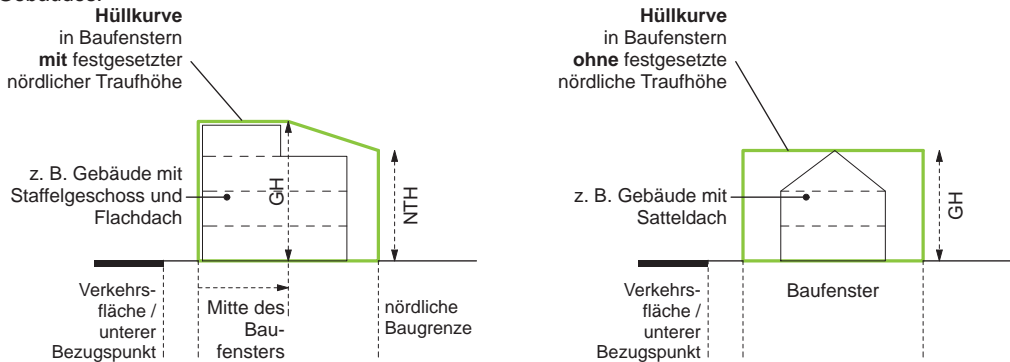
Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Hüllkurvenfestsetzung:

Das unten zeichnerisch dargestellte Schema beschreibt die Hüllkurve als äußere Begrenzung der möglichen Bebauung. Die Hüllkurve darf nur durch untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Lüftungskappen) überschritten werden und ergibt sich bei allen Dachformen aus der durch Planeintrag festgesetzten maximalen nördlichen Traufhöhe (NTH) und der in der Mitte des Baufensters (= zeichnerisch festgesetzte überbaubare Fläche) gemessenen maximalen Gebäudehöhe (GH). In Baufenstern ohne festgesetzte Traufhöhe wird die Hüllkurve durch die festgesetzte Gebäudehöhe definiert. Unterer Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist das gemittelte natürliche Geländeniveau der Grundfläche des jeweiligen Gebäudes.



2.2 Baugrenzen (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Eine Überschreitung der im Plan festgesetzten Baugrenzen durch Balkone und Loggien bis zu 3,0 m und durch Treppenhausvorbauten, Vordächer und ähnliche untergeordnete Bauteile bis zu 1,5 m kann zugelassen werden. Terrassen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. In den als WA 5 festgesetzten Flächen ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Stellplätze, Carports und Garagen sowie Kellerersatzräume bis zu 4,0 m Tiefe und 6,0 m Breite zulässig.

2.3 Grundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Für die Flächen im WA 1 wird eine Grundstücksgröße von mindestens 450 m² und maximal 800 m² festgesetzt.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)

3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Für die Allgemeinen Wohngebiete wird eine von § 22 Abs. 2 BauNVO abweichende Bauweise festgesetzt: Es gilt die offene Bauweise, jedoch mit Gebäudelängen bis maximal 30 m. Ausgenommen sind Hausgruppen / Reihenhäuser, für diese gilt die offene Bauweise mit Gebäudelängen bis maximal 50 m.

3.2 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 ist die Zahl der Wohneinheiten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf maximal zwei pro Gebäude festgesetzt. Ausnahmsweise ist eine dritte Wohneinheit zulässig, wenn sie als Einliegerwohnung errichtet wird und in ihrer Größe der Hauptwohnung untergeordnet ist. Der für die dritte Wohneinheit erforderliche Stellplatz ist auf dem Grundstück bzw. auf den dafür festgesetzten Flächen nachzuweisen.

4. Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und 22 BauGB und § 12 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Stellplätze, Garagen und Carports sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den Flächen für die eine Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und/oder 22 BauGB festgesetzt ist zulässig.

Ausnahmsweise können Stellplätze in der nicht überbaubaren Fläche hergestellt werden, wenn sie in wassergebundener Decke oder breitfugigem Pflaster hergestellt werden.

Es gelten die Regelungen der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel, auf die dort vorgeschriebenen Ablösesummen und die Gestaltung der Stellplätze wird verwiesen.

5. Flächen für die Oberflächenwasserbeseitigung und die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)

5.1 Flächen für Zufahrten und Stellplätze

Private Zufahrten und PKW-Stellplätze sind mit versickerungsgünstigen Belägen (z. B. großfugiges Pflaster (Fugen > 3 cm, Versickerungsanteil ca. 30%), Rasengittersteine, Schotterrasen) und entsprechenden wasser- und luftdurchlässigem Unterbau zu gestalten.

5.2 Zisternen

Das Sammeln des anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen ist zulässig, der Überlauf ist an das Entwässerungsnetz anzuschließen.

5.3 Regenrückhaltung

Die geplante Regenrückhaltung ist am Geländetiefpunkt angeordnet. Die Böschungflächen und die Sohle des Erdbeckens sind dauerhaft abzudichten.

6. Ver- und Entsorgung, Wasser, Strom, Gas, Telekommunikation (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, Nr. 13 und 14 BauGB)

6.1 Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

6.2 Restwertstoffe

Container für den Einsatz an Restwertstoffsammelstellen sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Quartiersplatz" unterirdisch anzulegen.

7. Wärmeversorgung mit erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

In den Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Erneuerbare Energien 1 und 2 (EE1 und EE2) sind Anlagen für Solarthermie bis zu einer Kollektorfläche von insgesamt 900 m² und Anlagen für Geothermie sowie Nebenanlagen für sonstige Betriebs-/Wartungseinrichtungen für die Wärme Gewinnung aus erneuerbaren Energien allgemein zulässig, die Gesamtkollektorfläche für Solarthermie ist in mindestens 4 Einzelelemente zu unterteilen. In der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Erneuerbare Energien 3 (EE3) sind Anlagen für Solarthermie bis zu einer Kollektorfläche von insgesamt 500 m² sowie Nebenanlagen für sonstige Betriebs-/Wartungseinrichtungen für die Wärme Gewinnung aus erneuerbaren Energien allgemein zulässig, die Gesamtkollektorfläche für Solarthermie ist in mindestens 2 Einzelelemente zu unterteilen.

8. Grünfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

8.1 Baumpflanzungen und zu erhaltende Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Im nördlichen Bereich der Straße Zum Feldlager ist auf der öffentlichen Grünfläche ein extensiv gepflegter Rasen und es sind Strauch- und Gehölzgruppen anzulegen. Bäume an der Seite der Straße Zum Feldlager sind als Walnußbäume (*Juglans regia*) mit einem Pflanzabstand von 10 m zu pflanzen.

Im südlichen Bereich der Straße Zum Feldlager ist die vorhandene Linden-Allee zu pflegen und zu erhalten und in nördlicher Richtung zu ergänzen.

Entlang der Niederfeldstraße sind an den festgesetzten Baumstandorten einheimische Laubbäume – z.B. Kornelkirschen (*Cornus mas*) – als Hochstamm oder Solitär, 3 x verschult, Stammumfang mindestens 14 cm zu pflanzen.

Die in der Planzeichnung dargestellten anzupflanzenden Bäume sind in jeweils mindestens 6 m² große unversiegelte Pflanzflächen zu pflanzen und es ist dabei eine Pflanzgrube mit durchwurzlungsfähigem Substrat von mindestens 12 m³ auszubilden. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Eine Abweichung vom im Plan verzeichneten räumlichen Zusammenhang ist zulässig.

8.2 Baumstandorte

Die in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorte entlang der Verkehrsflächen sind nicht bindend und können im räumlichen Zusammenhang verschoben werden.

8.3 Gehölzpflanzungen

Die Grünplanung im Baugebiet steht unter dem Motto „Pflanzung von Gehölzen mit essbaren Früchten“. Daher sind in den öffentlichen Bereichen Pflanzungen mit z. B. essbarer Eberesche (*Sorbus aucuparia edulis*) vorzunehmen.

8.4 Dachbegrünung

Flach- und Pultdächer (0 Grad-15 Grad Dachneigung) der Hauptgebäude sind mindestens mit einem Anteil von 60% der Dachflächen bei einer Mindestsubstratschichtdicke von 8 cm mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB). Ausnahmen für technische Dachaufbauten können zugelassen werden.

Die Dächer von Nebenanlagen ab einer Größe von 6 m² sowie von Garagen und überdachten Stellplätzen/Carports sind extensiv mit einer Mindestsubstratstärke von 8 cm zu begrünen. Die Funktion der Dachbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten.

9. Kompensationsmaßnahmen, Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

Folgende Ausgleichsflächen und -maßnahmen werden diesem Bebauungsplan außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs zugeordnet:

1. In Planbereich B als Fläche mit der Bezeichnung "1" dargestellt:
Bereits durch Kasselwasser durchgeführte Renaturierung des Geilebachs im Bereich Steinstückerweg.
2. In Planbereich B als Flächen mit der Bezeichnung "2" und "3" dargestellt:
Entwicklung eines 4.730 m² großen Sukzessionstreifens auf ehemaliger Ackerfläche in einem Streifen direkt südlich angrenzend an dem Geilebach (Schlegelmahd im zweijährigen Rhythmus, Müllentfernung bei Bedarf). Folgende Flurstücke stehen hierfür zur Verfügung: Gemarkung Harleshausen, Fl. 6, Fl.-St. 104/19 (tlw.) und Harleshausen, Fl. 4, Fl.-St. 8/2, 9/4 (tlw.).
3. In Planbereich B als Fläche mit der Bezeichnung "4" dargestellt:
Entwicklung eines 860 m² großen Sukzessionstreifens auf ehemaliger Ackerfläche in einem Streifen direkt nördlich angrenzend an dem Weg „An den Niederwiesen“ (einmalige bis maximal zweimalige Mahd im Jahr und Pflanzung von 12 standortgerechten Bäumen in den Wegsaum). Folgende Flurstücke stehen hierfür zur Verfügung: Gemarkung Harleshausen, Fl. 4, Fl.-St. 8/2 (tlw.).
4. In Planbereich B als Fläche mit der Bezeichnung "5" dargestellt:
Entwicklung einer 13.390 m² großen Ackerfläche zu Extensivgrünlandfläche durch Ansaat oder Selbstberasung (keine Düngung, kein Pestizideinsatz, maximal zweimalige Mahd/Jahr, keine Beweidung). Folgende Flurstücke stehen hierfür zur Verfügung: Gemarkung Harleshausen, Fl. 4, 104/19 (tlw.).

Alle für Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets vorgesehenen Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Kassel und sind erstmalig als Kompensationsflächen ausgewiesen.

Die Anteile an den zugeordneten Kompensationsmaßnahmen verteilen sich wie folgt: 63,6% der Ausgleichsmaßnahmen werden den neu zu entwickelnden, im Plan als WA1, WA2, WA4, WA5 und WA6 festgesetzten privaten Flächen zugeordnet, 36,4 % den neu herzustellenden öffentlichen Flächen.

10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr. 23 u. 24 BauGB)

10.1 Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte Luft verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen und in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen (§ 1 Abs. 7 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 23 a u. b BauGB)

10.1.1. Verbot luftverunreinigender Stoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB)

Im Gebiet des Bebauungsplanes ist für Neubauten mit einer Nutzfläche größer als 50 m² die Verwendung von festen, flüssigen oder gasförmigen fossilen Brennstoffen sowie die Verbrennung von Stückholz und Holzprodukten zum Zwecke der Heizung nicht zulässig.

10.1.2. Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung erneuerbarer Energien

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Bei der Errichtung von Gebäuden ist die bauliche Voraussetzung für den Anschluss an das Nahwärmenetz in Form einer Übergabestation und es sind bauliche Maßnahmen für die Gewinnung von solarer Wärme für die Trinkwarmwasserbereitung vorzusehen. Dies betrifft Flächen zur Leitungsführung auf dem Grundstück, Leitungsstränge, Schächte im Gebäude, Halterungen für Solarpaneele und die statische Auslegung des Daches. Die Flächen des WA3 sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

10.2 Festsetzungen zum Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

10.2.1 Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in Verbindung mit § 14 (1) BauNVO)

Die Aufstellung von Luft-Wärmepumpen ist im Gebiet des Bebauungsplanes nur innerhalb von Gebäuden zulässig.

10.2.2 Lärmpegelbereiche, passive Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gemäß den Ergebnissen der Schalltechnischen Untersuchung des Büros LK Argus Kassel GmbH (Stand Oktober 2015) durch Schienenverkehrslärm vorbelastet. Zum Schutz der schutzwürdigen Nutzungen und Räume (z.B. Schlafräume, Kinderzimmer usw.) werden die folgenden Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

Den allgemeinen Wohngebieten wird im Bereich eines Korridors von ca. 45 m parallel zur östlich des Plangebiets verlaufenden Bahntrasse der **Lärmpegelbereich III** gemäß Eintrag in der Planzeichnung zugeordnet. Für Schlaf- und Kinderzimmer sowie für die der Bahn zugewandten Fassaden wird für diesen Bereich der Lärmpegelbereich IV verbindlich festgesetzt. Für diese Schlaf- und Kinderzimmer ist eine fensterunabhängige Lüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine Luftwechselrate von 20 cbm/h pro Person unter Beibehaltung des als erforderlicher bewerteten Schalldämm-Maßes garantieren. Die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dach etc.) von Aufenthaltsräumen (ausgenommen Küchen, Bäder und Hausarbeitsräume) und Büroräumen müssen folgende resultierende Luftschalldämm-Maße (erforderliche erf. $R'_{w, res}$) nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) einhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB):

Lärmpegelbereich III:		Lärmpegelbereich IV:	
Aufenthaltsräume:	mindestens 35 dB	Aufenthaltsräume:	mindestens 40 dB
Büroräume und Ähnliches:	mindestens 30 dB	Büroräume und Ähnliches:	mindestens 35 dB

Es wird empfohlen, auch für die verbleibenden Fassaden im Lärmpegelbereich III den Lärmpegelbereich IV umzusetzen. Eine fensterunabhängige Belüftung ist hier aber nicht notwendig.

Gemäß den Ergebnissen des Schalltechnischen Gutachtens werden in dem mit **Lärmpegelbereich II** im Plan gekennzeichneten Bereich in der Nachtzeit die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau überschritten. Daher sind in diesem Bereich die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen (Grundrissbindung). Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Verbleibende Wohn- und Schlafräume auf der lärmzugewandten Gebäudeseite sind mit einem ausreichenden Lärmschutz durch Bauliche Maßnahmen mit den Anforderungen für Lärmpegelbereich III gemäß oben dargestellter Tabelle zu versehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Die Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen ist regelmäßig nur bei Neubauvorhaben oder bei zukünftigen, wesentlichen baulichen Änderungen zu beachten, hingegen nicht für bestehende Gebäude anzuwenden.

10.2.3 Bemessung des baulichen Schallschutzes

Die Bemessung des baulichen Schallschutzes kann im Einzelfall von den festgesetzten Maßnahmen zum Lärmschutz abweichen, wenn nachgewiesen wird, dass die Schalldämmmaße wegen der baulichen Verhältnisse oder wegen einer Veränderung der Immissionssituation unterschritten werden können (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 81 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

§ 1 Gestaltung der Dächer und Begrünung der Fassaden

1.1 Dachgauben

Dachgauben sind zulässig, wenn die Neigung des Hausdaches mindestens 30° beträgt. Die Gesamtbreite aller Dachgauben einer Dachfläche darf maximal 50% der jeweiligen Länge der Außenwand betragen. Die Gauben müssen zur Außenwand einen Abstand von mindestens 1,50 m haben.

1.2 Fassadenbegrünung

Die Hälfte der Fassadenfläche von Nebengebäuden und Garagen ist zu begrünen. Technisch begründete Ausnahmen können zugelassen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

1.3 Solare Energieerzeugung

Solare Energieerzeugung ist auf den Gebäude- und Gebäudedachflächen möglich. Solarkollektoren die an Fassadenflächen angebracht sind, dürfen keine Blendwirkung erzeugen

§ 2 Einfriedungen

Werden Einfriedungen als Mauern oder Zäune angelegt, sind diese an keiner Stelle höher als 1,60 m über Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig. Dies gilt auch für Pfeiler und für Einfahrtstore. Drahtzäune sind in Verbindung mit einer Heckenpflanzung zulässig.

Für Hecken sind heimische Gehölze zu wählen.

§ 3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Die Grundstücksfreiflächen sind im Sinne des § 8 HBO gärtnerisch anzulegen. Die Neupflanzung von Nadelgehölzen wird auf einen Anteil von 10 % der anzupflanzenden Bäume und Sträucher begrenzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind je angefangene 200 m² Grundstücksfläche mindestens 1 standortgerechter Laubbaum- oder Obstbaumhochstamm mit einem Mindestumfang von 12-14 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall der Gehölze sind diese nachzupflanzen. (Pflanzempfehlung: Ebereschen (*Sorbus aucuparia edulis*), Kornelkirschen (*Cornus mas*), Walnuss (*Juglans regia*) und Süßkirschen)

§ 4 Aufschüttungen und Abgrabungen

Die natürliche Topographie des Geländes ist beizubehalten, Aufschüttungen und Abgrabungen über 2 m³ sind auf privaten Grundstücken unzulässig. Rampenzufahrten zu Kellergaragen dürfen eine Breite von 3,50 m nicht überschreiten.

Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

1. Bodendenkmale § 9 (6) BauGB i.V.m. § 20 Denkmalschutzgesetz

Sollten Bodendenkmale gefunden werden, so ist dieser Fund gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Diese Anzeige kann auch gegenüber der Stadt Kassel, Untere Denkmalschutzbehörde erfolgen. Hinweise auf Bodendenkmäler geben alte Steinsetzungen, Scherben, Knochen, Bodenfärbungen durch Holzersetzen oder Metallgegenstände.

2. Niederschlags- / Oberflächenwasser § 37 HWG

Die Entwässerung (Niederschlags- / Oberflächenwasser) des Gebietes erfolgt über das vorhandene bzw. geplante Entwässerungssystem. Es wird gem. § 37 (4) HWG darauf verwiesen, dass Niederschlags- / Oberflächenwasser dort als Brauchwasser und zur Gartenbewässerung verwertet werden soll, wo es anfällt. Gesundheitliche oder wasserwirtschaftliche Belange dürfen dem nicht entgegenstehen. Die Anlage von Zisternen ist zulässig.

3. Kampfmittel

Die Auswertung von Krieglufbildern hat ergeben, dass sich der Planbereich in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss daher im gesamten Planbereich grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag von Oberboden) ist vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

Die im Plan verzeichneten Kampfmittelverdachtspunkte (Gauß-Krüger-Koordinaten $x=3531668,55 / y=5688960,1202$ und Gauß-Krüger-Koordinaten $x=3531857,2251 / y=5689142,649$) weisen auf möglicherweise vorhandene Bombenblindgänger hin. Eine Überprüfung der Verdachtspunkte ist vor bodeneingreifenden Maßnahmen erforderlich. Die allgemeinen Bestimmungen für Kampfmittelräumung im Land Hessen sind zu beachten (Kontakt: Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt, Tel. 06151/12-6501, www.rp-darmstadt.hessen.de).

4. Altablagerungen

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altablagerungen vorhanden. Ergeben sich bei bodeneingreifenden Maßnahmen Hinweise auf eine schädliche Bodenveränderung oder sonstige Anzeichen, die einen Altlastenverdacht begründen können, ist das Regierungspräsidium Kassel unverzüglich zu informieren.

5. Abstandsflächen / Abstände (§ 6 (6) 3 HBO)

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 6 (6) 3 HBO Außenwand- und Dachdämmungen, die dem Wärmeschutz und der Energieeinsparung dienen und über Bauteilanforderungen der Energieeinsparverordnung in der jeweils gültigen Fassung nicht hinausgehen, bei bestehenden Gebäuden in die Tiefe der Abstandsflächen hineinragen dürfen.

6. Bodenverhältnisse

Hinweise zu den Bodenverhältnissen im Baugebiet können dem Bodengutachten (Baugrunderkundung, Beurteilung und allgemeine Bebaubarkeit) des Ingenieurbüros für Geotechnik Dr.-Ing. J. Henne entnommen werden.

7. Kunstwerk 7000 Eichen

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

Abgestimmt
mit dem Umwelt- und Gartenamt

Kassel,

Abgestimmt
mit dem Beirat 7000 Eichen

Kassel,

.....

.....

Planbereich B – Kompensationsflächen "Am Geilebach"

