

**BEBAUUNGSPLAN NR. VI/19
„FEUERWACHE WOLFSANGER“
STADTTEIL WESERTOR**

29.05.2019

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

VORBEMERKUNG

Der Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VI/14-14 „Fuldatalstraße“ wird im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes aufgehoben.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH BAUGB

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

1 Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 ff. BauNVO)

- 1.1 Innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB zeichnerisch festgesetzten Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ sind ausschließlich die Errichtung und die Nutzung baulicher Anlagen zulässig, die dem Zweck eines Feuerwehrstützpunktes dienen.
- 1.2 Die maximal zulässige Grundfläche für Hauptgebäude (GR 1) ist auf 800 m² festgesetzt.
Für die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO benannten baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sowie für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten ist eine Grundfläche (GR 2) von maximal 2.900 m² festgesetzt. Die in Satz 1 bezeichneten Flächen sind bei der Ermittlung der Grundfläche GR 2 zuzurechnen.
- 1.3 Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird auf 9,0 m festgesetzt. Abweichend hiervon ist für einen Übungsturm eine max. Höhe von 15,0 m zulässig.
- 1.4 Bei der Bestimmung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen gilt als oberer Bezugspunkt die Oberkante der baulichen Anlage. Als unterer Bezugspunkt gilt eine Geländehöhe von 141,0 m ü. NHN. Eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen durch untergeordnete – aus betriebstechnischer Sicht notwendige – Dachaufbauten und Nebenanlagen (z. B. Schornsteine, Antennenanlagen u. a. Anlagen der Gebäudetechnik) ist bis zu einer Höhe von max. 156,0 m ü. NHN. ausnahmsweise zulässig.

2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen / Flächen für Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 + 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

- 2.1 Kfz-Stellplätze sind ausschließlich auf den überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB)

- 3.1 Die zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dienen der dauerhaften Erhaltung und Entwicklung artenreicher Brachflächen. Vorhandene Laubbäume und flächenhafte Gehölzbestände sind zu erhalten. Die Reste ehemaliger Gartenlauben sind zu beseitigen. Die Trockenmauerreste im Südteil der Fläche sowie vegetationsarme magere Flächen im Bereich ehemaliger Gartenlauben sind zu erhalten und von Gehölzaufwuchs frei zu halten. Durch abschnittsweise Mahd in mehrjährigem Abstand ist die Fläche als artenreiche Gras- und Staudenflur dauerhaft zu sichern. Die Fläche ist vor baustellenbedingten Eingriffen zu schützen. Hiervon abweichend ist die Anlage eines Fußwegs auf der Süd- und Westseite des Vorhabens vom Fasanenhof in die Fuldaaue zulässig.

- 3.2 Flachdächer als Hauptdachformen bis zu 10° Dachneigung sind dauerhaft extensiv zu begrünen (Substratstärke der durchwurzelbaren Schicht min. 8 cm).

Hiervon ausgenommen sind die für technische Aufbauten oder Anlagen zur Nutzung regenerativer Energiequellen genutzten Dachflächen, wenn eine Dachbegrünung in diesen Bereichen baulich- technisch nicht möglich ist.

4 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- 4.1 Im Bereich der zeichnerisch festgesetzten Stellplatzflächen sind – soweit die Flächen nicht bereits von vorhandenen Laubbäumen überschirmt sind – weitere Laubbäume entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel anzupflanzen.

An den äußeren Rändern der Stellplatzflächen sind einzelne Strauchgruppen heimischer Arten (z.B. Liguster, Hartriegel, Wildrosen) zur Eingrünung der Hof- und Stellplatzflächen anzupflanzen.

5 Erhalt von Bäumen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

- 5.1 Die zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH HBO

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO)

6 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

(§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

- 6.1 Die aufgrund der festgesetzten maximal zulässigen Grundfläche verbleibende Grundstücksfreifläche ist als vegetationsfähige Fläche herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

C HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

7.1 Artenschutz

Mit Verweis auf § 44 BNatSchG darf im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Rodung bestehender Gehölzbestände zum Schutz von Vögeln nur vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar durchgeführt werden. Ebenso sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände an geeigneten Stellen Nisthilfen anzubringen. Die genaue Anzahl ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

7.2 Bombenabwurfgebiet

Der Geltungsbereich befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden. Kampfmittelräummaßnahmen können notwendig werden. Vor Beginn der geplanten Bauarbeiten wird daher eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) der Flächen empfohlen. Kontakt: Hessischer Kampfmittelräumdienst, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt

7.3 Altablagerungen und Baugrund

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um eine aufgeschüttete Altablagerung mit der ALTIS-Nummer: 611.000.000-000.030. Im Falle eines Bodenabtrages oder Bodenaushubes ist mit erhöhten Verwertungs- oder Entsorgungskosten zu rechnen, da anfallende Aushubmassen voraussichtlich in die Kategorie Z 1.2 bis Z 2 fallen werden. Eine mögliche Flächenversiegelung ist im Sinne der Sicherung der Altablagerung positiv zu bewerten. Die bautechnische Eignung des Untergrundes – sowohl des Ablagerungsmaterials als auch des anstehenden Untergrundes (Schwemmlerme der Fulda) – sollte frühzeitig erkundet werden. Das Dezernat Altlasten und Bodenschutz des Regierungspräsidiums Kassel ist in allen Planungsphasen einzubinden.

7.4 Bodenfunde

Bodenfunde sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung für Vor- und Frühgeschichte, Marburg, den Magistrat der Stadt Kassel oder an die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Kassel zu richten.

7.5 Niederschlagswasser

Für eine Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer oder das Grundwasser sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik (Niederschlagswasserrückhaltung und ggf. -behandlung) einzuhalten. Eine entsprechende Erlaubnis ist gem. § 8 WHG beim Regierungspräsidium Kassel - Dezernat 31.5 „Kommunales Abwasser, Gewässergüte, industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe“ zu beantragen.

7.6 Richtfunktrassen

Über den Geltungsbereich verlaufen mehrere Richtfunktrassen der Telefónica Germany

GmbH & Co. OHG. Der vertikale Schutzabstand zur Mittellinie der Richtfunktrassen beginnt bei ca. 40 m über der jetzigen Geländehöhe. Bauliche Anlagen und Baukräne dürfen nicht in die Schutzabstände der Richtfunktrassen ragen.

7.7 7000-Eichen-Kunstwerk

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nicht vom „Kunstwerk 7000 Eichen“ betroffen.