TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)
(§ 4 i. V. m. § 1 BauNVO)

1.1.1 WA 1
Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten, Sexshops, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution als Unterarten von sonstigen Gewerbetrieben.

1.1.2 WA 2 und WA 3
Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Nicht zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten, Sexshops, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution als Unterarten von sonstigen Gewerbetrieben.

1.2 Fläche für Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die für Gemeinbedarf festgesetzte Fläche mit der Zweckbestimmung „Sporthalle“ dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für öffentliche und private Angebote und Dienstleistungen. Zulässig sind Anlagen für sportliche Zwecke sowie – in Zuordnung und Unterordnung zu Anlagen für sportliche Zwecke – Gastronomiebetriebe.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ)

(§§ 16, 17, 19, 20 und 21a BauNVO)

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundflächen von Stellplätzen, Garagenzufahrten, Tiefgaragen und deren Ein- und Ausfahrten sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO wie folgt überschritten werden:

- in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 bis zu einer GRZ von 0,8, für Baugrundstücke, die mit Garagengeschossen unterbaut sind bis 0,9
- im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 bis zu 50 vom Hundert des festgesetzten Wertes.

Der Grundstücksfläche im Sinne von § 19 Abs. 3 BauNVO sind folgende außerhalb des Baugrundstückes liegende Flächen hinzuzurechnen:

- dem Baugrundstück ganz oder anteilig zugeordnete private Grünflächen (Grünanlagen/Gemeinschaftsflächen) im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB,
- dem Baugrundstück zugeordnete Stellplatzflächen und private Verkehrsflächen.

2.2 Garagengeschosse

(§ 21a Abs. 1 BauNVO)

In die gemäß Planeintrag festgesetzte maximale Geschossflächenzahl (GFZ) werden die Geschossflächen aller oberirdischen Vollgeschosse angerechnet.
Geschossflächen von Garagengeschossen (Tiefgaragen, Garagengeschosse als Sockelgeschosse) werden nicht auf die Geschossfläche angerechnet.

2.3 Gebäudehöhen

(§§ 16 und 18 BauNVO)

Alle gemäß Planzeichnung festgesetzten Höhen sind als Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) festgesetzt. Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung als maximale Gebäudehöhe (GH) festgesetzt. Die minimal zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung als minimale Gebäudehöhe (GH min) festgesetzt. Der obere Bezugspunkt für die Bemessung der Gebäudehöhen ist jeweils der höchstliegende Punkt des raumabschließenden Bauteils, zum Beispiel der obere Abschluss der Attika inklusive der dazugehörenden Brüstungen oder der obere Abschluss der Dachhaut.
Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen durch Technikaufbauten bis zu einer Höhe von 3,0 m überschritten werden, wenn der Abstand dieser Aufbauten zum Dachrand des darunter liegenden Geschosses mindestens der Höhe der technischen Aufbauten entspricht und nicht weniger als 1,50 m beträgt. Die Grundfläche aller Technikaufbauten darf 15 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Von dieser Regelung sind Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung sowie Geländer zur Absturzsicherung ausgenommen.

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

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig . Eine Doppelhaushälfte oder ein Reihenhaus gelten als ein Wohngebäude.

3. Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO i. V. m. § 14 BauNVO)

3.1 Baugrenzen und Baulinien
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien durch auskragende Balkone, Einfriedungen und Überdachungen von Außenwohnbereichen sowie durch Vordächer sind bis max. 3,0 m zulässig, in den mit Gehrechten belasteten Flächen jedoch erst ab dem ersten Obergeschoss, im Bereich von öffentlichen Verkehrsflächen nur unter Einhaltung des erforderlichen lichten Raums gemäß der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06).

3.2 Nicht überbaubare Grundstücksfläche
(§ 23 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 14 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bauliche Anlagen und Gebäude aller Art unzulässig (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO).
Ausgenommen hiervon sind:
- Flächen für notwendige Zuwegungen einschl. Rampen- und Treppenanlagen sowie Zufahrten einschließlich Ein- und Ausfahrten für Garagengeschosse/Tiefgaragen und deren Einhausungen,
- zur öffentlichen Verkehrsfläche hin blickhemmend eingegrünte oder eingehauste Abstellplätze und Anlagen zur Unterbringung von Müll- und Wertstoffbehältern
- Terrassenflächen, Einfriedungen und Fahrradabstellplätze,
- Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze und Garagen,
- Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 sowie sonstige Nebenanlagen, für die Flächen gemäß Planzeichnung mit entsprechenden Zweckbestimmungen festgesetzt sind.

Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur innerhalb der für Tiefgaragen festgesetzten Flächen zulässig.

4. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist eine abweichende Bauweise a (§ 22 Abs. 4 BauNVO) festgesetzt: Es gelten die Regelungen der offenen Bauweise, zulässig sind jedoch Baukörper mit einer Gesamtlänge von bis zu 75 m.
Gemäß Planeintrag im zeichnerischen Teil sind folgende Bauweisen zulässig:

o offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
H nur Hausgruppen zulässig
D nur Doppelhäuser zulässig

Von den festgesetzten Bauweisen abweichende und zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses dieses Bebauungsplans genehmigte Bauweisen im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind ausnahmsweise zulässig.

5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)

5.1 Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze/Carports sowie Tiefgaragen /Garagengeschosse sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb der Flächen mit entsprechend festgesetzter Zweckbestimmung zulässig. Innerhalb der mit St gekennzeichneten Flächen sind Stellplätze und überdachte Stellplätze/Carports zulässig.

5.2 Anzahl und Nachweis notwendiger Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 44 HBO)

In Abweichung von der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel ist die Zahl der notwendig herzustellenden Stellplätze für die Wohnnutzungen im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 auf mindestens 85 festgesetzt und entsprechend nachzuweisen. Diese Stellplätze sind nur in Sammelgaragen als Sockel- oder Tiefgaragen sowie in den gemäß Planzeichnung festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

6. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.1 Öffentliche Verkehrsflächen mit Begrünung
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mit Begrünung („Mobilitätsstation“) sind bauliche Anlagen und Flächen zur Versorgung des Gebietes mit alternativen Mobilitätsangeboten in Form von Carsharing, Bikesharing und Elektromobilität einschließlich der erforderlichen technischen Ausstattung und Zuwegungen zulässig. Die nicht von baulichen Anlagen und Flächen für Mobilitätsangebote beanspruchten Flächen sind als gärtnerisch gepflegte Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Der Mindestgrünflächenanteil der öffentlichen Verkehrsfläche mit Begrünung beträgt 30%.

6.2 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Quartiersplatz“
Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Quartiersplatz“ sind Straßenverkehrsflächen, die vorwiegend dem Fuß- und Radverkehr sowie Aufenthaltszwecken dienen, zulässig, ebenso wie bauliche Anlagen, die für den Aufenthalt bestimmt sind wie Mauern und Sitzbereiche sowie Grünflächen.

7. Maßnahmen zum Hochwasserschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

7.1 Höhenlage
Im gesamten Geltungsbereich sind aus Gründen des Hochwasserschutzes Aufenthalts- und Schlafräume sowie Heizanlagen/Haustechnikräume einschließlich aller Zugänge, Fenster, Lichtschächte und sonstigen Öffnungen erst ab einer Höhenlage von mind. 145,00 m über NHN zulässig, ausgenommen hiervon sind Zugänge, die der barrierefreien Gebäudeerschließung dienen, sofern der Hochwasserschutz gewährleistet ist.
Zur Ausbildung von Eingangs-, Garten- und Terrassenbereichen sind die gegenüber den geplanten und vorhandenen Straßen höher liegenden Grundstücksflächen durch Bodenauffüllungen auszugleichen und mit Sockelmauern einzufassen, deren Oberkanten zum Straßenraum hin mindestens den festgesetzten

Oberkanten der Erdgeschossfußböden (OKFE) der zugehörigen Baufelder entsprechen müssen. Hiervon ausgenommen sind Flächen für Zuwegungen, Treppen und Rampen.
Für die Oberkanten der Erdgeschossfußböden (= OKFE) und der Oberkante Fußboden Parkgarage (= OKFP) werden in den einzelnen Baufeldern Mindesthöhen
gemäß Planzeichnung festgesetzt, die nicht unterschritten werden dürfen.

7.2 Retentionsraum
Retentionsraumverluste des Überschwemmungsgebiets der Losse sind innerhalb der gemäß Planzeichnung als Fläche für Versorgungsanlagen, Rückhaltung von Niederschlagswasser und Oberflächenentwässerung gekennzeichneten Flächen umfang-, funktions- und zeitgleich auszugleichen, z. B. als Rasenmulde. Das geschaffene Volumen muss mindestens 750 m^3 betragen.

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

Auf den Flächen für Versorgungsanlagen mit den Zweckbestimmungen Erneuerbare Energien und Kraft-Wärme-Kopplung sind bauliche Anlagen oberhalb und unterhalb der Geländeoberfläche zur Wärmegewinnung und -versorgung aus erneuerbaren Energien sowie bauliche Anlagen und Nebenanlagen für sonstige Betriebs-/Wartungseinrichtungen zur Wärmegewinnung und -versorgung allgemein zulässig.
Die Errichtung von Windenergieanlagen ist auf den Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Erneuerbare Energien nicht zulässig.

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

9.1 Baumpflanzungen und zu erhaltende Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten vorhandenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mit einer Gehölzqualität von mind. StU 18/20, 3xv zu ersetzen.
Die zeichnerisch festgesetzten anzupflanzenden Bäume sind in eine unbefestigte Baumscheibe fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sowie bei Ausfall oder Entfernung zu ersetzen.
Die Pflanzgruben für die anzupflanzenden Bäume müssen eine Mindestgröße von 10 m² und eine Mindestpflanztiefe von 1,50 m aufweisen. Die Empfehlungen der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.; Empfehlungen für Baumpflanzungen; Teil 2; 2. Ausgabe 2010) hinsichtlich der Ausführung der Pflanzgrube sind in Abhängigkeit vom Baugrund zu beachten.
Eine Verschiebung der im Plan verzeichneten Baumstandorte ist unter Einhaltung der festgesetzten Gesamtzahl im räumlichen Zusammenhang zulässig.

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

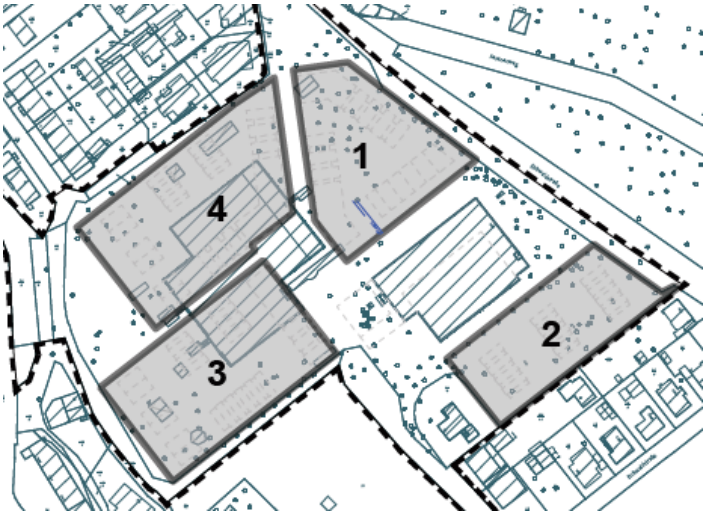
Laubbäume 1. Ordnung (auch Sorten zulässig):
Acer campestre - Feldahorn
Alnus x spaethii - Purpurerle
Liquidambar styraciflua - Amberbaum
Liquidambar styraciflua 'Paarl' - Amberbaum
Ostyra carpinifolia - Hopfenbuche
Quercus cerris - Zerreiche
Quercus ilex - Steineiche
Quercus palustris - Sumpfeiche

Quercus petraea - Traubeneiche
Quercus robur - Stieleiche
Salix alba - Silberweide
Sophora japonica - Schnurbaum
Tilia cordata 'Greenspire' - Winterlinde
Tilia spec. in Arten und Sorten - Linde
Ulmus spec. in Arten und Sorten – Ulme

Laubbäume 2./3. Ordnung (auch Sorten zulässig):
Amelanchier arborea 'Robin Hill' - Baum-Felsenbirne
Fraxinus ornus - Blumenesche
Magnolia Kobus - Kobushi-Magnolie
Malus in Arten und Sorten - Apfel
Prunus domestica in Arten und Sorten - Echte Zwetschge
Prunus padus - Traubenkirsche
Prunus spec. in Arten und Sorten - Zierkirsche
Pyrus Arten in Sorten - Birne
Pyrus calleryana 'Chanticleer' - Stadtbirne
Tilia cordata 'Rancho' - Amerikanische Stadtlinde

9.2 Pflanzung von Bäumen auf privaten Flächen
Auf den straßenabgewandten Flächen im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind je Baugrundstück mindestens zwei Solitärbäume in der Gehölzqualität 5xv mit einem Stammumfang von mind. 30 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden mit Erdanschluss aus der Gehölzliste der Laubbäume der 2. und 3. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sowie bei Ausfall oder Entfernung zu ersetzen.

9.3 Pflanzung von Hecken
In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen mit einer Hecke einzufrieden. Diese sind als 1-reihige, freiwachsende Hecken in einer Breite von 100 cm je Grundstücksseite anzulegen. Als Heckenpflanzen ist in Fläche 1 Buche zu verwenden, in Fläche 2 Kornelkirsche, in Fläche 3 Aronia und in Fläche 4 Feldahorn (siehe erläuternde Skizze). Diese sind fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sowie bei Ausfall oder Entfernung zu ersetzen.



9.4 Dachbegrünung
Flachdächer oder flach geneigte Dächer (oberster Abschluss des Gebäudes) bis max. 15 Grad Dachneigung sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv mit einer Substratstärke von mindestens 12 cm zu begrünen.
Die Funktion der Dachbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten. Die Ergänzung der Dachbegrünung durch Solarthermie- und Photovoltaikanlagen ist zulässig, sofern die dauerhafte Begrünung der Dachfläche sichergestellt ist (zu den Anforderungen an die Dachbegrünung siehe Hinweise, Punkt 6).

9.5 Überdeckung von Tiefgaragendecken oder unterirdischen Teilen von Gebäuden
Auf Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen der Allgemeinen Wohngebiete (WA und der privaten Grünflächen (Grünanlagen) ist – soweit sie nicht durch Gebäude oder notwendige Erschließungsflächen überbaut werden – eine Vegetationsfläche bestehend aus einer Bodensubstratschicht, zuzüglich einer Drainschicht fachgerecht aufzubauen. Die Stärke der Bodensubstratschicht ist mit mindestens 70 cm zuzüglich Drainschicht herzustellen. Für Baumpflanzungen ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf mindestens 100 cm (zuzüglich Drainschicht) zu erhöhen. Das durchwurzelbare Substratvolumen muss mindestens 50 m^3 je Baumstandort betragen (zu den Anforderungen an die Dachbegrünung siehe Hinweise, Punkt 6).

9.6 Private Grünflächen mit Spielflächen
Die als private Grünflächen (Grünanlagen) festgesetzten Flächen sind als gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen mit Spiel-, Grün- und Wegeflächen zu gestalten. Die Spielflächen sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen und entlang der Nutzungsgrenzen mit Laubgehölzhecken gemäß textlicher Festsetzung Nr. 9.3 zu begrünen. Auf der als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kita“ festgesetzten Fläche sind dem Zweck einer Spielfläche zur Kinderbetreuung dienende bauliche Anlagen und Spielgeräte sowie Wege- und Bewegungsflächen zulässig. Sofern auf dem Baugrundstück keine Kita betrieben wird, ist eine Nutzung als private Grünfläche (Grünanlage) wie vorgenannt zulässig.

9.7 Öffentliche Grünflächen
Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind landschaftsähnlich zu begrünen. Innerhalb dieser Flächen ist zulässig:
- die Beibehaltung oder Neuanlage öffentlicher Wege (z. B. Fuß- und Radwege) im Sinne des Hessischen Straßengesetzes,
- die Anlage wasserdurchlässig befestigter Flächen und Einbauten für Erholungs- und Sitzmöglichkeiten,
- naturnahe Anlagen von Retentionsflächen gemäß textlicher Festsetzung 7.2 und Einbauten für die Gewinnung regenerativer Energien gemäß textlicher Festsetzung 8.

Innerhalb der sonstigen öffentlichen Grünflächen sind der Gebäudeerschließung dienende Rampenanlagen zulässig.

9.8 Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen
Die nicht befestigten und nicht überbauten Grundstücksflächen der allgemeinen Wohngebiete (Vorgärten, Gartenbereiche) sind dauerhaft mit bodendeckenden Pflanzen, mindestens jedoch durch Ansaat von Rasen zu begrünen. Mit Schotter oder Kies überdeckte Beet- und Grünflächen sind nicht zulässig. Mindestens 20 % dieser dauerhaft zu begrünenden Flächen sind mit Sträuchern oder Laubhecken aus heimischen Gehölzen zu bepflanzen (Pflanzqualität mind. 2 x v mB, Höhe mind. 100-150 cm).

9.9 Fassadenbegrünung

Fassaden mindestens einer Gebäudelängsseite oder bei seitlich angebauten Gebäuden Fassaden einer Gebäudeseite sind mit Schling- oder Kletterpflanzen aus der beigefügten Artenliste in einem mind. 80 cm breiten Pflanzstreifen zu bepflanzen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Eine geeignete und dauerhafte Befestigung an der Fassade ist vorzusehen. Die Begrünung ist bei Ausfall zu ersetzten.

Artenliste Fassadenbegrünung:
Hedera helix - Efeu
Lonicera periclymenum - Waldgeißblatt
Lonicera henryi - Immergrünes Geißblatt
Lonicera caprifolium - Geißblatt
Aristolochia durior Parthenocissus - Pfeifenwinde
Parthenocissus inserta - Jungfernrebe
Clematis spec - Waldrebe in Sorten
Euonymus fortunei - Kriechspindel
Akebia quninata - Akebie
Rosa spec. - Rosen in Sorten

10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(9 Abs. 1 Nrn. 23 und 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 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung erneuerbarer Energien
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

a) Für die Wärmeversorgung des Gebietes ist ein Nahwärmenetz vorgesehen, bei der Errichtung von Gebäuden ist die bauliche Voraussetzung für den Anschluss an das zur Wärmeversorgung des Gebietes vorgesehene Nahwärmenetz in Form einer Übergabestation zu schaffen. Dies betrifft Flächen zur Leitungsführung auf dem Grundstück, Leitungsstränge, Schächte im Gebäude.
b) Auf den Bau der unter a) aufgeführten Übergabestation kann verzichtet werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass das Gebäude zu jeder Zeit nach Nutzungsbeginn unmittelbar und ausschließlich mit erneuerbaren Energien im Sinne von § 2 Abs. 1 Erneuerbare Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG vom 7. August 2008 (BGBl. I S. 1658), das zuletzt durch Art. 261 V v. 19.6.2020 geändert worden ist), mit Wärme versorgt werden kann.

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

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gemäß Verkehrlicher und schalltechnischer Untersuchung zum Bebauungsplan “Wohnquartier Lossegrund“ (Verf. LK Argus, Stand Mai 2019) durch Geräusche von

öffentlichen Verkehrsflächen vorbelastet.
Dem Plangebiet wird gemäß dieser Untersuchung für Flächen des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 entlang der Eichwaldstraße der Lärmpegelbereich III zugeordnet und im Bebauungsplan eingetragen und bezeichnet.
An Gebäudefronten werden Mindestanforderungen an den passiven Schallschutz entsprechend dem zugeordneten Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau“) festgesetzt, die bei Neu-, Um- und Anbauten einzuhalten sind.
An den im Lärmpegelbereich III liegenden Außenfassaden sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume (ausgenommen Küchen, Bäder und Hausarbeitsräume) und Büroräume durch baulichen Schallschutz gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ gegen Verkehrslärmeinwirkung zu schützen. Die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dach etc.) müssen folgende resultierende Luftschalldämm-Maße nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) einhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB):
R’w,ges des Außenbauteils für Wohnungen: mindestens 35 dB
R’w,ges des Außenbauteils für Büroräume: mindestens 30 dB.
Die Werte gelten für die Kombination aller in der Fassade befindlichen Elemente. Ebenso für die obersten Geschossdecken bzw. Dächer.
Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes SS zur Grundfläche des Raumes SG nach DIN 4109-2:2016-07, Gleichung 33 mit dem Korrekturfaktor KAL zu korrigieren.
Im Lärmpegelbereich III sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für verbleibende Wohn- und Schlafräume auf der lärmzugewandten Gebäudeseite ist eine fensterunabhängige Lüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die den erforderlichen Luftaustausch gemäß DIN 1946-6 gewährleistet und deren Schalldämmmaß den Anforderungen der DIN 4109 entspricht.
Die Zuordnung zum anzuwendenden Lärmpegelbereich III ergibt sich aus der Darstellung in der Planzeichnung, maßgebend ist jedoch die oben genannte schalltechnische Untersuchung.
Für die Neubebauung im Plangebiet ist im Rahmen der Baugenehmigung der Nachweis zu erbringen, dass die Lärmauswirkungen von geplanten Sammelgaragen- und Tiefgaragenzufahrten und -öffnungen die Orientierungswerte der DIN 18005 einhalten. Gegebenenfalls sind geeignete Schallminderungsmaßnahmen vorzusehen wie die Ausführung von Wänden mit innenseitiger schallabsorbierender Verkleidung, dämpfende Einlagen für Entwässerungsrinnen u.ä., um verstärkte Schallemissionen zu vermeiden.

10.2.2 Bemessung des baulichen Schallschutzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
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.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gemäß § 91 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

§ 1 Dachgestaltung
(§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Im Plangebiet sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis maximal 15° zulässig.

§ 2 Gestaltung nicht überbauter Flächen
(§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

Zufahrten und PKW-Stellplätze mit Ausnahme der Zufahrtsrampen für Garagengeschosse sind mit versickerungsgünstigen Belägen (z. B. großfugiges Pflaster (Fugen > 3 cm, Versickerungsanteil ca. 30%), Rasengittersteine, Schotterrasen) und entsprechenden wasser- und luftdurchlässigem, Unterbau zu gestalten, sofern die örtlichen Bodenverhältnisse dies zulassen. Für die Flächenbeläge sind helle, temperaturreduzierende Materialien zu verwenden.

§ 3 Werbeanlagen
(§ 91 Abs. 1 Nr. 7 HBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von maximal 1,00 m^2 zulässig.
Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen sind unzulässig.
An einem Gebäude sind die Werbeanlagen in Gestaltung, Farbe und Größe aufeinander abzustimmen.
Die Beleuchtung von Werbeanlagen, Platz-, Hof-, Wege- und Verkehrsflächen muss blendfrei sein.
Lauf-, Wechsel- und Blinkschaltungen sind nicht zulässig. Es müssen insektenfreundliche Leuchtmittel eingesetzt werden, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist.

§ 4 Höhenlage der Grundstücke (§ 2 Abs. 6 HBO i. v. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
Die gemäß Festsetzung 7.1 jeweils für die Baugebiete festgesetzten Oberkanten Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFE) sind auch jeweils Geländeoberfläche im Sinne des § 2 Abs. 6 HBO und somit für die Bemessung der Abstandsflächen als unterer Bezugspunkt heranzuziehen. Für überbaubare Flächen ohne festgesetzte OKFE gilt die geplante oder bereits realisierte Höhenlage der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche als Geländeoberfläche im Sinne des § 2 Abs. 6 HBO und ist somit für die Bemessung der Abstandsflächen als unterer Bezugspunkt heranzuziehen.

HINWEISE

1. Überschwemmungsgebiet
Aufgrund der Hochwassergefahrensituation im Plangebiet sind Maßnahmen zum Hochwasserschutz erforderlich. Die Wasserspiegellage bei einem Hochwasserereignis hundertjähriger Jährlichkeit (HQ100) wird im Geltungsbereich bei 144,96 m über NHN angenommen.
Im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens und bei einer Bauanzeige von genehmigungsfreien Baumaßnahmen ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Bei baugenehmigungsfreien Vorhaben im beplanten Bereich gemäß § 56 HBO muss bei der Wasserbehörde eine gesonderte Genehmigung beantragt werden.
Die Bauvorhaben sind hochwasserangepasst zu errichten, so dass bei dem Bemessungshochwasser HQ_{100} keine baulichen Schäden zu erwarten sind.
Der Verlust von Hochwasserrückhalteraum ist umfang-, funktions- und spätestens zeitgleich oder durch Herstellung des entsprechenden Retentionsvolumens vor den geplanten Baumaßnahmen auszugleichen. Alle Maßnahmen sind mit der Oberen Wasserbehörde abzustimmen.
Aufgrund der Nähe des Plangebiets zur Losse ist mit schwankenden Grundwasserständen zu rechnen, die im Rahmen des Bodengutachtens auch nachgewiesen sind. Daher kann nicht ausgeschlossen werden, dass es bei Bauwerken zu ungleichmäßigen Setzungen kommen kann, die zu Setzrissen führen, durch entsprechende Gründung jedoch vermindert oder vermieden werden können. Um mögliche Schäden

gering zu halten, sollten diese Sachverhalte berücksichtigt werden, entsprechende Baugrunduntersuchungen sind erforderlich.

2. Bäume
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel in der jeweiligen gültigen Fassung. Zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen ist die DIN 18920 zu beachten.

3. 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,
.....	.....

4. Baum- und Artenschutz
Es ist gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG verboten, in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September eines Jahres Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche oder andere Gehölze abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Bei nicht vermeidbaren Rodungen oder Rückschnitten von Bäumen und Gehölzen, welche über schonende Form- und Pflegeschnitte hinausgehen, innerhalb des o.g. Zeitraumes ist eine entsprechende Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen.
Laubbäume mit mindestens 80 cm Stammumfang in 1m Höhe sowie alle im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzten Bäume sind gem. Baumschutzsatzung der Stadt Kassel geschützt. Fällungen geschützter Bäume müssen durch die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Kassel auf Antrag gesondert befreit werden.
Bei unvermeidbarer Fällung von Höhlenbäumen sind die Höhlungen zuvor endoskopisch auf Besatz von Fledermäusen oder Bilchen zu untersuchen. Bei positivem Befund ist eine Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde mit dann festzusetzenden zusätzlichen Maßnahmen zum Habitatschutz zu beantragen. Von zu fällenden Höhlenbäumen sind die Stammabschnitte mit den Höhlungen zu sichern, gesondert herauszuschneiden und an verbleibenden Großbäumen fachgerecht zu montieren. Bei der Planung der Gebäude im WA 1 sind insgesamt jeweils zwei Nisthilfen (eingebaute Niststeine oder Nistkästen) für die Zwergfledermaus und den Hausrotschwanz an einem geeigneten Platz zu montieren und dauerhaft zu erhalten.

5. Schalltechnisches Gutachten
Die Ergebnisse der verkehrlichen und schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan "Wohnquartier Lossegrund" von LK Argus Kassel GmbH in Zusammenarbeit mit LÄRMKONTOR GmbH (Mai 2019) sind in die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen eingeflossen. In Ergänzung hierzu wird darauf hingewiesen, dass für die Nutzung der Olebachhalle in den Nachtstunden (Mitternachtssport u. ä. Veranstaltungen nach 22 Uhr) organisatorische Maßnahmen zur Nutzung der Parkplatzflächen erforderlich sind, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet sicherzustellen.

6. Dachbegrünung
Die Richtlinien für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL 2017) sind zu beachten.

7. Brandschutz

1. Werden im Planungsgebiet Gebäude mit Brüstungshöhen über 8m über dem Gelände errichtet ist sicher zu stellen, dass je ein Fenster einer Nutzungseinheit über eine Feuerwehrdrehleiter zu erreichen ist (Feuerwehrzufahrt).
2. Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor oder hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Die Feuerwehrzufahrten müssen bis zu einer Höhe von 3,50 m von Bewuchs freigehalten werden.
3. Flächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14090 auszulegen. Zu- und Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von bis zu 10t und einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 16t befahren werden können. Decken, die befahrbar sind, müssen der DIN 1055-3 (3:2006 Ziffer 6.4.4) entsprechen.
4. Bei der Begrünung und Bepflanzung des Grundstückes ist zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges zu gewährleisten, dass Stellflächen für Feuerwehrleitern (tragbare Leitern oder Feuerwehrdrehleiter) vor den entsprechenden Fenstern der Nutzungseinheiten dauerhaft frei von Bewuchs bleiben.
5. Bei Begrünung und Bepflanzung der Grundstücke ist im Falle der Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über Leitern der Feuerwehr zu gewährleisten, dass Stellflächen für Feuerwehrleitern (tragbare Leitern oder Feuerwehrdrehleiter) vor den entsprechenden Fenstern der Nutzungseinheiten dauerhaft von Bewuchs frei bleiben.
6. Es ist eine ausreichende Löschwasserversorgung (DVGW-Arbeitsblatt W 405) in einem Umkreis von 300 m über Hydranten im Abstand von nicht mehr als 100 m sicher zu stellen. Der Löschwasserbedarf beträgt 96 cbm/h über eine Dauer von 2 Stunden.
7. Einrichtungen für die Feuerwehr wie z. B. Hydranten und Einspeisevorrichtungen sind gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 und W 331 auszuführen und ständig von Bewuchs frei zu halten.
8. Die Objekte sind zugangsseitig dauerhaft und gut sichtbar mit Hausnummern zu versehen.
9. Beim Bau und Betrieb der Tiefgaragen und der Stellplätze ist die Garagenverordnung GaV zu beachten.