

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. III/31 „Stockwiesen 6“

Überlagerung rechtskräftiger Bebauungspläne (§ 1 Abs. 8 BauGB)

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/31 „Stockwiesen 6“ treten in dessen Geltungsbereich die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 „West A“ (Rechtskraft 14.12.1982) der Stadt Kassel außer Kraft.

Textliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB i.V.m. BauNVO)

0. Bedingte Festsetzung

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

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

2. Das Vorhabengebiet dient dem Wohnen.
Zulässig sind Wohngebäude.

2. Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen, überbaubare Grundstücksfläche, Anzahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) Nr. 1 und Nr. 2 BauGB, §§ 16, 18, 19, 20, 23 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzungen des maximal zulässigen obersten Gebäudeabschlusses, der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der maximal zulässigen Geschossigkeit, der maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) sowie über die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch die zeichnerischen Festsetzungen der Baugrenzen bestimmt.

- 2.1 Die maximale Höhe des obersten Gebäudeabschlusses von 209 m über NHN darf nicht überschritten werden. Eine Überschreitung der maximalen Höhe des obersten Gebäudeabschlusses ist für technische Anlagen (Kamine) in geringfügigem Umfang bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig. Als oberster Gebäudeabschluss wird die Oberkante des Firstes definiert. Es sind maximal vier Vollgeschosse zulässig.
- 2.2 Das Vorhaben ist ausschließlich innerhalb der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Die maximal zulässige Tiefe des Gebäudes beträgt 12 m. Darüber hinaus sind zulässig:
 - Im EG ist auf der Ostseite ein Balkon mit einer maximalen Tiefe von 2,60 m zulässig.
 - Im 1. OG und im 2. OG ist auf der Ostseite jeweils ein Balkon mit einer maximalen Tiefe von 1,50 m zulässig.
 - Auf der Nordseite des Gebäudes ist eine Überschreitung der Baugrenze durch eine Auskragung, in Form eines Erkers, mit einer maximalen Tiefe von 1,05 m und einer Breite von 4,00 m zulässig.

- 2.3 Innerhalb des Vorhabengebietes ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,6 festgesetzt. Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 2,2 festgesetzt.

3. Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze für PKW und Abstellplätze für Fahrräder sind analog der Anlage 1 der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel im Bauantrag nachzuweisen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, sofern sie nicht gärtnerisch angelegt sind, so anzulegen, dass sie eine Wasserdurchlässigkeit von mindestens 20 % aufweisen.

4. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

4.1 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind mindestens 20 % des Vorhabengebietes gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Stein-, Kies- und Schotterflächen (Schottergärten) sind außer als Randstreifen zum Schutz der Gebäude unzulässig.

4.2 Die nicht überbauten und für die Erschließung notwendigen Flächen sind gärtnerisch anzulegen und mit heimischen Bäumen, Sträuchern und Hecken aus der Pflanzliste (4.4) zu bepflanzen. Hierzu sind je 50 m² Pflanzfläche ein Baum der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, zwei Sträucher der Qualität 60/80 cm und eine Hecke mit einer Höhe von mindestens 1,0 m und höchstens 1,5 m, sowie einer Länge von mindestens 15,0 m zu pflanzen.

4.3 Die Pflanzmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Ingebrauchnahme der baulichen Anlage auf dem Grundstück herzustellen. Die Frist kann bei Vorliegen besonderer Gründe um ein Jahr verlängert werden.

4.4 Pflanzliste

1. Heimische Laubbäume

Folgende Bäume sind vorrangig zu pflanzen:

Carpinus betulus, Hainbuche
Acer campestre, Feldahorn
Prunus avium, Vogelkirsche
Sorbus aria, Mehlbeere
Sorbus aucuparia, Eberesche

2. Heimische Sträucher

Folgende Sträucher sind vorrangig zu pflanzen:

Cornus sanguinea, Roter Hartriegel
Corylus avellana, Gewöhnliche Hasel
Ligustrum vulgare, Liguster
Rosa canina, Hunds-Rose
Ralix caprea Sal-Weide
Sambucus nigra, Schwarzer Holunder

3. Rank- und Kletterpflanzen

Folgende Schling- und Kletterpflanzen sind vorrangig zu pflanzen:

Clematis in Sorten, Waldrebe
Lonicera in Sorten, Geißblatt
Hedera helix, Efeu
Parthenocissus in Sorten, Wilder Wein

5. Abstandsflächen Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 2a BauGB i.V.m. § 6 HBO und § 91 (1) Nr. 6 HBO)

Abweichend von den Bestimmungen des § 6 Abstandsflächen und Abstände der Hessischen Bauordnung (HBO) ist die Errichtung des Vorhabens an der nördlichen Grenze mit einem Grenzabstand von 3,0 m zulässig.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Bombenabwurfgebiet - Kampfmittelrückstände

Der Geltungsbereich liegt im Einwirkungsbereich von Bombardierungen während des 2. Weltkrieges, daher ist mit Kampfmittelrückständen zu rechnen. Bei Baumaßnahmen sind die Flächen vorab durch entsprechende Sondierungen zu überprüfen. Dies ist durch eine zugelassene Fachfirma durchzuführen. Die zuständige Gefahrenabwehrbehörde der Stadt Kassel (Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde) ist zu beteiligen.

2. Bodenfunde

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Hessen Archäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 (3) HDSchG).

3 Bodenschutz

Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist gemäß § 202 BauGB zu sichern, ordnungsgemäß zwischenzulagern und innerhalb des Geltungsbereichs wiederzuverwenden. Überschüssiger Bodenaushub ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Durchlässigkeit von gewachsenem Boden ist nach baubedingter Verdichtung wiederherzustellen. Bei der Behandlung von Oberboden (Mutterboden) im Rahmen von Baumaßnahmen ist die DIN 18915 Bodenarbeiten zu beachten.

4. Wasserhaltung, temporär und dauerhaft

Sofern für die Errichtung des Baukörpers eine Grundwasserhaltung erforderlich ist, ist gemäß § 8 Abs. 1, in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 5, Abs. 2 Nr. 1 (ggf. weitere) des Wasserhaushaltsgesetzes hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Kassel zu beantragen.

Für eine dauerhafte Wasserhaltung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Oberen Wasserbehörde des Regierungspräsidiums Kassel zu beantragen.

5. Artenschutz, Entnahme von Gehölzen

Es gelten die artenschutzrechtlichen Verbote gemäß den §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Besonders geschützte Arten sind z. B. alle europäischen Vogelarten, alle Fledermausarten sowie alle Wildbienen (Mauerbiene). Gehölze dürfen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar entfernt oder stark

zurückgeschnitten werden. Unmittelbar vor Beginn der Gehölzarbeiten ist auf Brut- oder Ruhestätten geschützter Arten i. S. d. § 44 (1) BNatSchG zu überprüfen. Dies gilt auch für den Abriss von Gebäuden. Sollten Brut- oder Ruhestätten festgestellt werden, so ist die Untere Naturschutzbehörde zu verständigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

6. Baumschutz bei Baumaßnahmen

Für den Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen gelten die Richtlinien für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4 RAS- LP 4. Eventuell erforderliche Wurzelschutzmaßnahmen sind gemäß der DIN 18920 auszuführen. Bodenverdichtungen im Bereich der Pflanzflächen sind zu vermeiden.

7. Kunstwerk „7000 Eichen“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nicht von dem Kunstwerk 7000 Eichen betroffen.

8. Abstand zu erdverlegten Leitungen

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Alle Pflanzungen sind so durchzuführen, dass keine Gefährdung der Versorgungsleitungen entsteht. Zu diesem Zweck ist bei allen Pflanzungen ein Mindestabstand von 2,50 m zu Ver- und Entsorgungsleitungen einzuhalten. Eine Unterschreitung des in Satz 2 genannten Abstands ist nur in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zulässig. Die Umverlegung bzw. Beseitigung vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Neuverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen ist rechtzeitig mit den betroffenen Versorgungsunternehmen abzustimmen.

9. Bei der Anlage von **Fahrradabstellplätzen** sind die Hinweise zum Fahrradparken, FGSV - Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2012 zu beachten. Diese ergänzen und vertiefen die Empfehlungen für Radverkehrsanlagen (ERA), Ausgabe 2010 (FGSV 284) sowie die Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR), Ausgabe 2005 (FGSV 283).

10. Durchführungsvertrag

Zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III/31 „Stockwiesen 6“ soll zwischen der Stadt Kassel und Dr. Jung-Hyun Meyer, Christel Meyer und Thomas Meyer ein Durchführungsvertrag abgeschlossen werden, dessen Regelungen bei Vorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zu beachten sind.

11. DIN-Normen / Richtlinien

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplans genannten DIN-Vorschriften/Richtlinien liegen der Stadt Kassel vor und können zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

12. Empfehlung des Klimaschutzrates der Stadt Kassel für eine Klimaschutzstrategie 2030

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Klimaschutzstrategie in der Sitzung am 29. Juni 2022. Die Empfehlungen sind zu beachten.