

STADT KASSEL

**BEBAUUNGSPLAN NR. VII/26
„CAMPUS WALDAU“ 1. ÄNDERUNG
STADTTEIL WALDAU**

ENTWURF

STAND 12.1.2023

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Für den Änderungsbereich gelten folgende Festsetzungen:

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH BAUGB

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

1 Flächen für den Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „KiTa, Familienzentrum und Lernwerkstatt“ sind bauliche Anlagen zulässig, die dem Zweck einer Kindertageseinrichtung (KiTa), eines Familienzentrums und einer Lernwerkstatt dienen. Weitere untergeordnete soziale, kulturelle und schulische Einrichtungen und Nutzungen sind zulässig.

2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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

- 2.1 Flachdächer als Hauptdachformen bis zu 10° Dachneigung sind auf mindestens 60% der neu zu errichtenden Dachflächen extensiv zu begrünen und dauerhaft zu pflegen (Substratstärke der durchwurzelbaren Schicht min. 12 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.

Von der Dachbegrünungspflicht ausgenommen sind:

- Flächen für technische Anlagen < 15 m² Grundflächen
- Dachflächen, welche als Terrasse oder Wegfläche genutzt werden
- Flächen, welche im Widerspruch zum Nutzungszweck stehen (z.B. für

Belichtungszwecke)

- Vordächer sowie Eingangsüberdachungen
- Dachflächen von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

- 2.2 Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Beleuchtung möglichst sparsam zu wählen. Die Dunkelräume sind in den mit Pflanzbindung festgesetzten Gehölzstreifen als Fledermausfunktionsräume zu erhalten. Für die Außen- und Wegebeleuchtung sind nur insektenschonende Leuchten in nach unten strahlenden Gehäusen zu verwenden. Die Beleuchtung soll konzentriert werden und möglichst wenig Streulicht verwenden. Zur Reduktion von Lichtemissionen sind die Beleuchtungszeiten auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Nutzung von Zeitschaltuhren und Dämmerungsschalter wird empfohlen.

Eine dauerhafte, indirekte Beleuchtung und Blendwirkungen in die angrenzenden Gehölzbestände sind zu vermeiden.

Fassadenbeleuchtung und Leuchtwerbung ist zu den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen unzulässig.

- 2.3 Bei der Neuanlage von Stellplatzflächen sind diese mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengittersteinen, Pflaster mit einem Fugenanteil von mindestens 20 Prozent zu befestigen. Die Erschließungsflächen / Wege sind in glatten, lärmminimierenden Oberflächen auszuführen. Die Oberflächenbefestigungen sind in hellen temperaturreduzierenden Materialien auszuführen, hiervon ausgenommen sind kontrastreiche Gestaltungen zur Herstellung von Barrierefreiheit.

3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Bebauungsplan dargestellten Flächen sind mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zugunsten der jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

4 Erneuerbare Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

4.1 Bauliche und technische Maßnahmen.

- 4.1.1 Im gesamten Plangebiet sind bei der Errichtung, Wiedererrichtung und Erweiterung von Gebäuden und baulichen Anlagen mit einer Größe von mehr als 50 m² Dachfläche auf mindestens 60 % der solargeeigneten Dachflächen Photovoltaikmodule zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie zu realisieren.
- 4.1.2 Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so ist die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Fläche für Photovoltaikmodule anzurechnen.

- 4.1.3 Werden an den Fassaden bzw. anderen Außenflächen des Gebäudes Photovoltaikmodule bzw. Solarwärmekollektoren installiert, so sind diese ebenfalls auf die zu realisierende Fläche für Photovoltaikmodule anzurechnen. Die genannten Anlagen sind so auszuführen, dass der mit Pflanzbindung festgesetzte Baum- und Gehölzbestand erhalten bleibt und in seiner Funktion nicht beeinträchtigt wird.
- 4.2 Die genannten Anlagen sind so auszuführen, dass die Funktion der Grünbedachung nicht eingeschränkt wird (bspw. durch eine aufgeständerte Ausführung). Dachflächen mehrerer Gebäude oder Gebäudeteile gelten als eine Dachfläche, wenn sie als ein Vorhaben genehmigt oder verwirklicht werden.
- 4.2.1 Die Verpflichtung nach 4.1.1 entfällt für
- unterirdische bauliche Anlagen,
 - Gebäude mit Dachflächen, auf denen eine Solarnutzung unter Berücksichtigung der typischen Gebäudenutzung eine Gefahr für Personen und Sachen darstellt,
 - wenn deren Erfüllung
 1. anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften widerspricht,
 2. im Einzelfall technisch unmöglich ist oder
 3. nicht vertretbar ist, weil die Dachflächen aus zwingenden rechtlichen oder tatsächlichen Gründen ausschließlich nach Norden (zwischen Nordost und Nordwest) ausgerichtet werden können.

5 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- 5.1 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. Hierbei ist je angefangene sechs Stellplätze ein stadtklimafester, orts- und landschafts-typischer Baum als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Diese Baumpflanzungen sind auch in unmittelbarer Umgebung außerhalb der Stellplatzfläche auf dem Grundstück möglich.

An den äußeren Rändern der Stellplatzflächen sind einzelne Strauchgruppen heimischer Arten zur Eingrünung der Stellplatzflächen anzupflanzen.

- 5.2 Zur Anpflanzung werden unter anderem folgende Arten empfohlen:
- Bäume:
- Amberbaum (Liquidambar)
 - Feldahorn (Acer campestre)
 - Hainbuche (Carpinus betulus)
 - Knackweide (Salix fragilis)
 - Maulbeerbaum (Morus nigra)
 - Platane (Platanus acerifolia)
 - Purpurerle (Alnus x spaethii)
 - Silber-Weide (Salix alba)

Traubeneiche (*Quercus petraea*)
Walnuss (*Juglans regia*)
Winter-Linde (*Tilia cordata*)

Sträucher:

Apfel (*Malus spec.*),
Hasel (*Corylus avellana*)
Holunder (*Sambucus nigra*)
Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Sommerflieder (*Buddleja*)
Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
Wildbirne (*Pyrus pyraeaster*)
Wildrosen (*Rosa spec.*)

- 5.3 Bäume sind als Hochstämme oder Solitär, 3 X verschult, Stammumfang mind. 16 cm oder Heister Höhe mind. 2,50 m zu pflanzen. Für Baumpflanzungen sind mindestens 6 qm große unversiegelte Pflanzflächen mit mindestens 12 m³ Wurzelraum vorzuhalten.

Sträucher sind in der Pflanzqualität 2 X verschult, Höhe 60 -100 cm zu pflanzen.

6 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 6.1 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten öffentlichen Grünfläche „Böschung mit uneingeschränkter Pflanzbindung“ (pfb-u) sind die vorhandenen einheimischen und standortgerechten Laubgehölze zu erhalten. Die Fläche ist dauerhaft zu erhalten, vor Beeinträchtigung zu schützen und durch Sukzession, Baum- und Strauchpflanzungen so zu entwickeln, dass ein artenreicher, gestufter Gehölzbestand entsteht. Abgängige Gehölze sind gemäß Pflanzenliste mit den unter 5.3. festgesetzten Pflanzqualitäten so nachzupflanzen, dass der Charakter eines geschlossenen Gehölzgürtels zur Sicherstellung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen entsteht bzw. erhalten bleibt. Eine befestigte Zufahrt und Zuwegung innerhalb der Grünfläche ist bis zu einer Breite von 6 m zulässig. Wenn aus zwingenden bautechnischen Gründen zur Herstellung einer Zufahrt ein Erhalt nicht möglich ist, kann ausnahmsweise die Rodung der jeweiligen Gehölze erfolgen. Die Pflegemaßnahmen sind im Sinne einer Unterstützung einer gelenkten naturnahen Entwicklung (konservierte Sukzession) auszuführen.
- 6.2 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten öffentlichen Grünfläche „Böschung mit eingeschränkter Pflanzbindung“ (pfb-e) sind die vorhandenen einheimischen und standortgerechten Laubgehölze unter Beachtung der vorhandenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu erhalten. Neupflanzungen innerhalb des Schutzstreifens der Leitungen und Kanäle (2,50 m zwischen Stammachse und Außenkante Rohr) sind nicht zulässig. Eine befestigte Zufahrt und Zuwegung innerhalb der Grünfläche ist bis zu einer Breite von 6 m zulässig. Leitungsanschlüsse sind innerhalb der öffentlichen Grünfläche ebenfalls zulässig.

Wenn aus zwingenden bautechnischen Gründen ein Erhalt nicht möglich ist, kann ausnahmsweise die Rodung der jeweiligen Gehölze erfolgen.

- 6.3 Die zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Im Falle des Absterbens sind entsprechende Ersatzpflanzungen unter Berücksichtigung der bestehenden Leitungen und Kanäle in räumlicher Nähe vorzunehmen. Bei Bedarf sind Wurzelsuch- und Wurzelschutzmaßnahmen vor Baubeginn durchzuführen. Bei Ersatzpflanzungen gelten die unter 5.3. festgesetzten Pflanzqualitäten als Mindestanforderung.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO)

- 7.1 Stellplätze
(§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

Gemäß § 2 Absatz 1 der „Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder“ vom 1. März 2004, in der Fassung der ersten Änderung vom 27. März 2013, richtet sich die Anzahl, Größe und Gestaltung der erforderlichen Fahrradabstellplätze nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

Es wird festgesetzt, dass die Anzahl, Größe und Gestaltung der erforderlichen Fahrradabstellplätze entsprechend den Vorgaben der Verordnung über die Anforderungen an Abstellplätze für Fahrräder (Fahrradabstellplatzverordnung) des Landes Hessen vom 14. Mai 2020 zu erfolgen hat.

- 7.2 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen
(§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Die nicht überbauten, nach Abzug der Grundflächen i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO verbleibenden Grundstücksfreiflächen sind als Vegetationsfläche herzustellen und zu unterhalten.

C HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 8.1 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. Ausnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und ggf. gutachterlich abzusichern.

Im Sinne des Vogelschutzes ist beim Bau großer Fensterfronten darauf zu achten, dass ein Kollisionsrisiko für Vögel weitestgehend gemindert wird. Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen sind vorsorglich folgende Maßnahmen zu ergreifen: Halbtransparente Glasflächen und Glasbausteine, bewegliche Sonnenschutzsysteme, z.B. vorgehängte und eingelegte Raster, Lisenen und Jalousien, farbige Gläser, geneigte Flächen und Oberlichter, Fassaden und Bauten aus Metallelementen und Drahtgeflecht, Solarfassaden, Reduktion

der Spiegelwirkung und Begrünung. Vorschläge sind dem Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Schmid, Dopler, Heynen und Rößler, 2012) bzw. den jeweiligen Aktualisierungen zu entnehmen.

8.2 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

8.3 Bodenfunde

Bodenfunde sind gemäß § 21 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.

8.4 Bodenschutz

Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

Mutterboden und Unterboden sollen getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden (nach Möglichkeit innerhalb des Plangebietes). Noch benötigter Oberboden ist sachgerecht zu lagern, die Mieten sind mit einer Gründüngung als Zwischenbegrünung einzusäen. Bodenverdichtungen der nicht überbaubaren Flächen z. B. durch Befahren während der Bauphase sind auf ein unabdingbares Maß zu beschränken und nach Abschluss der Bauphase wieder aufzulockern.

Die Pflanz- und Bodenarbeiten betreffenden DIN-Normen (DIN 18 300 „Erdarbeiten“, 18 915 „Bodenarbeiten“ und 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Bauarbeiten“ sind einzuhalten.

8.5 Brandschutz

1. Es ist eine ausreichende Löschwasserversorgung (DVGW-Arbeitsblatt W 405) in einem Umkreis von 300m über Hydranten im Abstand von nicht mehr als 100 m sicher zu stellen. Der Löschwasserbedarf beträgt 96m³/h über eine Dauer von 2 Stunden.

2. Einrichtungen für die Feuerwehr wie z. B. Hydranten und Einspeisevorrichtungen sind gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 und W 331 auszuführen und ständig von Bewuchs freizuhalten.

3. Das Gebäude der Kindertagesstätte ist zugangsseitig dauerhaft und gut sichtbar mit einer Hausnummer zu versehen.

4. Die Planung des Neubaus „Kindertagesstätte“ ist entsprechend der

„Handlungsempfehlungen zum Vorbeugenden Brandschutz für den Bau und Betrieb von Tageseinrichtungen für Kinder (HE-Kita)“, Stand Mai 2012, vom Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung oder in der zum Zeitpunkt der Planung aktuell geltenden Bauvorschrift durchzuführen. Rettungswege sind baulich sicherzustellen. Die U3-Betreuung und -Inklusion soll vorzugsweise erdgeschossig berücksichtigt werden.

5. Ergänzend zur HE-Kita soll die GUV „Brandschutz- und Notfallkonzepte in Kindertageseinrichtungen“, Rheinischer Gemeindeunfallversicherungsverband bei der Planung Berücksichtigung finden.
6. Die Anforderungen an die Abmessungen und die Tragfähigkeit der Flächen für die Feuerwehr (Feuerwehrrzufahrt und Bewegungsfläche) richten sich nach der Musterrichtlinie über Flächen für die Feuerwehr (H-VV TB, HE 1)

8.6 Niederschlagswasser

Die Entwässerung (Niederschlags- / Oberflächenwasser) des Gebiets erfolgt über das vorhandene bzw. geplante Entwässerungssystem. Es wird gem. § 37 (4) HWG darauf verwiesen, dass Niederschlags- / Oberflächenwasser dort, wo es anfällt, verwertet werden soll, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

8.7 Stellplatzsatzung

Im Geltungsbereich gilt die Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen oder Garagen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder in ihrer jeweils gültigen Fassung.

8.8 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.

8.9 Unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei Baumpflanzungen im Nahbereich von geplanten oder bestehenden unterirdischen Ver- oder Entsorgungsleitungen bzw. bei der Neuverlegung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich bestehender Bäume ist grundsätzlich der Regelabstand von 2,50 m (ab Außenkante Rohr der Leitung) gemäß DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 – „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zwischen geplanten Baumstandorten und vorhandenen Versorgungsleitungen vorzusehen und einzuhalten.