B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Allgemeines

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VI/47B 1. Änderung "Triftweg / Am Enkeberg“ treten in dessen Geltungsbereich die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hasenhecke“, der Stadt Kassel (rechtskräftig seit 21.05.1991) außer Kraft.

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Bedingte Festsetzung (§ 12 Abs. 3a BauGB)

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

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

1.1.1 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
Das reine Wohngebiet dient dem Wohnen. Allgemein zulässig sind Wohngebäude sowie Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.

1.1.2 Im reinen Wohngebiet wird die maximal zulässige Grundfläche der Wohngebäude auf 320m² festgesetzt.
Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen ist um bis zu max. 70 m² zulässig.

1.1.3 Im reinen Wohngebiet werden gem. § 16 Abs. 4 BauNVO zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

1.1.4 Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird auf 7,00 m festgesetzt. Bezugspunkt ist die Oberkante des fertigen Fußbodens (OKFF) im Erdgeschoss; angesetzt wird die mittlere Höhe bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut.
Die max. Gebäudehöhe darf zur Errichtung von haustechnischen Aufbauten um bis zu 2,0 m überschritten werden.

1.2 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Im räumlichen Geltungsbereich ist die Herstellung von ebenerdigen oder überdachten Stellplätzen (Carports) sowie die Errichtung von Garagen außerhalb der überbaubaren Fläche unzulässig.

1.3 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die zur Versorgung des Gebietes notwendigen Versorgungsleitungen (Strom, Telekommunikation) sind unterirdisch zu verlegen.

1.4 Niederschlags- / Oberflächenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Das Niederschlags- / Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken ist - sofern die Beschaffenheit des Bodens dies zulässt und wasserrechtliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen zu versickern, zur Gartenbewässerung aufzufangen oder als Brauchwasser zu verwenden.

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

1.5.1 Anpflanzung von Laubbäumen
Die im Plan zeichnerisch festgesetzten Laubbäume sind als Hochstamm (Mindestqualität 3xv, StU mindestens 16-18 cm) zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Als Arten sind standortgerechte Laubbäume zu verwenden.
Von der zeichnerisch festgesetzten Lage kann abgewichen werden, wenn die Anzahl eingehalten wird und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
Die Anpflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode nach der Fertigstellung der baulichen Anlagen abzuschließen.

1.5.2 Begrünung der Dachflächen

Die Dachflächen sind extensiv (Mindestaufbau von 6 cm durchwurzelfähigem Substrat) zu begrünen. Für Anpflanzungen sind gebietseigene Arten mit einer herkunftszertifizierten Saatgutmischung mit hohem Blütenanteil zu verwenden.

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

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 91 Hessische Bauordnung i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Gestaltung der Dächer (§ 91 Abs. 1 Pkt. 1 HBO)

2.1.1 Im reinen Wohngebiet sind nur Flachdächer zulässig.

2.1.2 Die Errichtung von Anlagen zur regenerativen Energienutzung auf den Dachflächen ist allgemein zulässig. Weitere haustechnische Anlagen sind bis zu einer Gesamtfläche von max. 15 m² zulässig.

2.2 Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Pkt. 5 sowie § 8 Abs. 2 HBO)

Im reinen Wohngebiet sind mind. 250 m² der privaten Grundstücksflächen als gestaltete Grün- bzw. Gartenfläche anzulegen und zu unterhalten. Angerechnet werden alle Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau.

2.3 Einfriedungen und Standflächen für Abfallbehältnisse (§ 91 Abs. 1 Pkt. 3 HBO)

2.3.1 Als Einfriedungen der Grundstücke sind nur lebende Hecken bis 1,20 m Höhe zulässig.

2.3.2 Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind durch bauliche oder gärtnerische Maßnahmen zu integrieren und gegen Einsicht von den öffentlichen Verkehrsflächen abzuschirmen.

C. HINWEISE

Abfallwirtschafts- und -gebührensatzung

Für die Flächen des Geltungsbereiches sind die Bestimmungen der Abfallwirtschafts- und -gebührensatzung im Gebiet der Stadt Kassel vom 25.06.2012 zu beachten. I. B. werden auf die Bedingungen zur Erreichbarkeit sowie zu den baulichen Voraussetzungen zur Entleerung der Restabfall- bzw. Bioabfallbehälterstandplätze hingewiesen.

Altlasten, Bodenschutz

Ergeben sich im Zuge der Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Hinweise, die einen Altlastenverdacht begründen können (z.B. geruchliche oder farbliche Auffälligkeiten) so sind die Arbeiten in diesem Bereich zu unterbrechen und das Dezernat 31.1 Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten und Bodenschutz des Regierungspräsidiums Kassel, Am Alten Stadtschloss 1, 34117 Kassel, unverzüglich zu informieren.

Artenschutz

Bei der Bebauung der Flächen sind die allgemeinen artenschutzrechtlichen Regelungen zu beachten (§ 39 Abs. 5 BNatSchG, § 44 Abs. 1 BNatSchG). Es ist verboten, Bäume, welche außerhalb gärtnerisch genutzter Grundflächen stehen, sowie Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.

Zur Vermeidung der Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbote (Tötungsverbote) hat die Baufeldräumung in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zu erfolgen.

Berkwerksfeld
Mit Stellungnahme vom 30.08.2019 teilte die Uniper Kraftwerke GmbH, Kleinengliser Straße 2, 34582 Borken (Hessen) mit, dass das Plangebiet innerhalb des Braunkohlebergwerksfeld (Bergwerksberechtigung) „Möncheberg V“ liegt. Nach dem vorliegenden Grubenbild sowie der vorhandenen Unterlagen ist jedoch ersichtlich, dass im betroffenen Bereich kein Bergwerk betrieben wurde.

Bodendenkmäler
Treten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und sonstige Funde (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelette etc.) zu Tage, so ist gem. §§ 19 und 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte, Außenstelle Marburg, Ketzerbach 11, 35037 Marburg, unverzüglich zu informieren. Die Arbeiten sind vorübergehend einzustellen. In zu erteilende Baugenehmigungen ist die Anzeigepflicht gemäß § 20 DSchG aufzunehmen.

Durchführungsvertrag
Zum Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VI/47B 1. Änderung "Triftweg / Am Enkeberg" der Stadt Kassel besteht zwischen dem Magistrat der Stadt Kassel und den Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag, dessen Regelungen für den gesamten Geltungsbereich gelten und die zu beachten sind.

Energieeinsparverordnung (EnEV) und Erneuerbare-Energie-Wärmegesetz (EEWärmeG)
Die gesetzlichen Mindestvorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten.

Geschützte Allee
Entlang des Triftweges befinden sich Straßenbäume (Stieleichen), die als Allee gepflanzt wurden. Alleen sind nach § 30 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. § 13 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) gesetzlich geschützt. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen, sind verboten.

Trinkwasserschutzgebiet
Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Schutzzone III des amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes "TB Kragenhofer Brücke, Fuldatal“. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Versorgungsleitungen
Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind alle Baumaßnahmen / Pflanzungen so durchzuführen, dass keine Gefährdung der Versorgungsleitungen entsteht.
Die Umverlegung bzw. Beseitigung vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Neuverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen ist rechtzeitig mit den betroffenen Versorgungsunternehmen abzustimmen.

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

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch **(BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung **(BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung 1990 **(PlanzV 90)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Bundesnaturschutzgesetz **(BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).

Bundes-Immissionsschutzgesetz **(BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts **(Wasserhaushaltsgesetz - WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**HAGBNatSchG**) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Mai 2018 (GVBl. I S. 184).

Hessische Bauordnung (**HBO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198).

Hessische Gemeindeordnung (**HGO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21. Juni 2018 (GVBl. I S. 291).

Hessisches Wassergesetz (**HWG**) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. August 2018 (GVBl. S. 366).

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (**HVGG**) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 03. Mai 2018 (GVBl. S. 82)

Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder **(Stellplatzsatzung)** der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Satzung der Abfallwirtschaft (**Abfallwirtschafts- und -gebührensatzung**) im Gebiet der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel (**Baumschutzsatzung**) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE (beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)

Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Liegenschaftskarte entstehenden Kartenwerk durch das Ingenieursbüro für Vermessungstechnik und Geoinformationn Dirk Freund, Hans-Römhild-Straße 26A, 34128 Kassel.

Kassel, den
Vermessungsbüro

.....
Vermessungsingenieur

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom ..... übereinstimmen (Zuständigkeit nach § 15 (2) Nr. 1 HVGG).

Hofgeismar, den .....

.....
Amt für Bodenmanagement - Außenstelle Hofgeismar

Aufgestellt,

Kassel, den 20.05.2019

Der Magistrat — Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz

..... gez. Nolda — ..... gez. Mohr
Stadtbaurat — Amtsleiter

Als Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 des BauGB am 20.05.2019.

Kassel, den 27.05.2019
Die Stadtverordnetenversammlung

..... gez. Zeidler
Stadtverordnetenvorsteher

Öffentlich auszulegen in der Zeit vom 03.06.2019 bis einschließlich 12.07.2019.

Kassel, den 04.06.2019
Der Magistrat

..... gez. Nolda
Stadtbaurat

Hat öffentlich ausgelegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB vom 03.06.2019 bis einschließlich 12.07.2019. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Kassel Nr. 22 vom 24.05.2019.

Kassel, den 23.07.2019
Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz

..... gez. Lindemann
Techn. Angestellter

Der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen wurde am von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Kassel, den
Die Stadtverordnetenversammlung

.....
Stadtverordnetenvorsteher

AUSFERTIGUNG
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Kassel, den
Der Magistrat

.....
Oberbürgermeister

Der von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist, gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, ortsüblich bekannt zu machen.

Kassel, den
Der Magistrat

.....
Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Kassel Nr. vom .

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden.

Kassel, den
Der Magistrat

.....
Stadtbaurat