

Stadt Kassel
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. III/71 „Heideweg“

ENTWURF

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Stand: **03. Juni 2015**

NR.	FESTSETZUNGEN	ERMÄCHTIGUNG
A.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	§ 9 (1) Baugesetzbuch (BauGB)
1	Bedingte Festsetzung Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist im Plan gekennzeichnet.	§ 9 (2) BauGB i. V. mit § 12 (3a) BauGB
2	Art der baulichen Nutzung <u>Wohnen</u> Im Gebiet mit der Bezeichnung „Wohnen“ ist ein Wohngebäude einschließlich Nebengebäude zulässig. Im Erdgeschoss sind auch Räume für freie Berufe (freiberuflich Tätige und Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben) zulässig.	
3	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 (2) BauNVO
3.1	<u>Grundflächenzahl</u> Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist durch Einschrieb in den Plan festgesetzt.	§ 19 BauNVO
3.2	<u>Geschossfläche</u> Die maximal zulässige Geschossfläche der baulichen Anlage ist durch Einschrieb in den Plan festgesetzt.	§ 20 (2) BauNVO
3.3	<u>Höhe der baulichen Anlagen</u> Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist durch Einschrieb in den Plan festgesetzt. Die festgesetzte maximale Höhe bezieht sich auf die Oberkante der höchsten Gebäudeteile. Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhe durch notwendige technische Bauteile ist ausnahmsweise auf maximal 20 % der Dachfläche zulässig, wenn die Höhe der Aufbauten ein Gesamtmaß von 0,5 m nicht überschreitet.	§ 16 (2) und 18 BauNVO
3.4	<u>Baugrenzen</u> Ein Überschreiten der festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Balkone und Terrassen um bis zu 1,5 m ist zulässig.	§ 16 (2) und 18 BauNVO



- 3.5 Nebenanlagen §§ 12, 14 und 23 (5)
Tiefgaragenzufahrten, Stellplätze gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen
gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflä-
che zulässig. BauNVO

4 Maßnahmen zum Schallschutz § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Die Grundrisse der Wohnungen sind derart zu gestalten, dass die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern auf der Süd- bzw. Ostseite liegen. Ist dies nicht möglich, sind schallgedämmte Lüftungssysteme vorzusehen, die einen Luftwechsel bei geschlossenem Fenster ermöglichen. Alternativ können Konstruktionen zugelassen werden, die bei teilgeöffneten Fenster einen Innenpegel von ≤ 30 dB (A) garantieren. Für sonstige schützenswerte Wohnräume an der Nord- und Westseite werden fensterunabhängige Lüftungssysteme empfohlen.

Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ in dB der Außenbauteile der Aufenthaltsräume nach DIN 4109 muss mindestens betragen:

Nord- und Westfassade

bei Büronutzung:	$R'_{w,res} = 40$ dB
bei Wohnnutzung:	$R'_{w,res} = 45$ dB

Süd- und Ostfassade

bei Büronutzung:	$R'_{w,res} = 30$ dB
bei Wohnnutzung:	$R'_{w,res} = 35$ dB.

Korrekturwerte nach Tabelle 9 der DIN 4109 sind zu beachten.

5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 20 u. 25 BauGB

5.1 Grundstücksfreiflächen

Mindestens 40 % der Grundstücksfläche sind als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

5.2 Anpflanzen von Bäumen

Je angefangenen 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für mindestens 50 % der zu pflanzenden Bäume sind großkronige Arten zu wählen.

Anstelle zu pflanzender kleinkroniger Bäume können auch pro kleinkroniger Baum mindestens 20 m Hecke aus standortgerechten Sträuchern angelegt werden.

Vorhandene Bäume können angerechnet werden. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Für mindestens 75 % der Anpflanzungen sind Arten gemäß der Pflanzliste zu wählen.

5.3 Dachbegrünung

Dachflächen sind extensiv zu begrünen, Mindestschichtaufbau 8 cm. Hier- von ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasflächen sowie Flächen für technische Aufbauten wie z.B. Photovoltaikanlagen.



5.4 Begrünung von Bauteilen unterhalb der Geländeoberfläche

Bauteile unterhalb der Geländeoberfläche, die nicht als Terrasse oder Verkehrsfläche genutzt werden, sind mit mindestens 20 cm Boden zu überdecken und als Vegetationsfläche herzustellen.

5.5 Befestigte Flächen auf Baugrundstücken

Wege, Zufahrten, Terrassen und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen sind so herzustellen, dass nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser versickern kann, sofern wasserwirtschaftliche oder geologische Belange nicht entgegenstehen. Alternativ können die Flächen auch in angrenzende Vegetationsflächen entwässert werden.

5.6 Pflanzliste

Großkronige Bäume:

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Aesculus carnea	Scharlach-Roßkastanie
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Coryllus colurna	Baum-Hasel
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Robinia pseudoacacia	Robinie
Tilia cordata	Winter-Linde
Quercus frainetto	Ungarische Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Tilia euchlora	Krim-Linde
Tilia tomentosa	Silber-Linde
Tilia x europaea	Holländische Linde

Kleinkronige Bäume/Großsträucher:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Amelanchier arborea	Felsenbirne
Crataegus laevigata	
Paul's Scarlet'	Rotdorn
Crataegus lavalleyi	
«Carrierei»	Apfeldorn
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Prunus x schmittii	Zierkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Malus spec.	Apfel / Zierapfel
Pyrus spec.	Birne / Wildbirne

Sträucher:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Crataegus mongyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Virburnum lantana	Wolliger Schneeball

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 (4) BauGB i. V. mit
§ 81 (1) Hessische Bauordnung (HBO)

6 Gestaltung von Gebäudekörpern und baulichen Anlagen

§ 81 (1) Nr. 1 HBO

Als Dachform sind nur Flachdächer zulässig.

7 Standplätze für Abfallbehältnisse

§ 81 (1) Nr. 3 HBO

Standflächen für Abfallbehältnisse sind entweder in die Gebäude zu integrieren, mit Rankpflanzen einzugrünen oder mit Sträuchern oder Hecken abzapflanzen.



C. HINWEISE

Verkehrslärm

Das Vorhaben ist besonders an der Nord- und Westseite mit erheblichen Verkehrsgeräuschen belastet.

Stellplatzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung der Stadt Kassel zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B1 – Innere Zone – des mit Datum vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006 S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle „TB Wilhelmshöhe 3“, Gemarkung Wahlershausen der Stadt Kassel zu Gunsten der Thermalsolebad Kassel GmbH, Kassel. Die Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

„Kunstwerk 7000 Eichen“

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist nicht von dem „Kunstwerk 7000 Eichen“ betroffen.

D. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Planzeichenverordnung (**PlanZV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 7 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154).

Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. November 2014 (BGBl. I S. 1724).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1740).

Hessische Bauordnung (**HBO**) in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I 2011 S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. I 2012 S. 622).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**HAGBNatSchG**) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I 2010 S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. Juni 2013 (GVBl. S. 458).

Hessische Gemeindeordnung (**HGO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 18. Juli 2014 (GVBl. I S. 178).

Hessisches Wassergesetz (**HWG**) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 62 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. S. 622).

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (**HVGG**) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 27. September 2012 (GVBl. S. 290).

Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (**Denkmalschutzgesetz**) in der Fassung vom 05. September 1986 (GVBl. I, S. 270), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 28. September 2014 (GVBl. S. 218).

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

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

