

Städtebaulicher Vertrag
zum Bebauungsplan der Stadt Kassel
Nr. VIII/11 „Kita Nordshausen“
gemäß § 11 Baugesetzbuch

zwischen

der Stadt Kassel
Obere Königsstraße 8, 34117 Kassel
- vertreten durch den Magistrat -

- nachfolgend „Stadt“ genannt -

und

der Stadt Kassel Immobilien GmbH & Co. KG
Obere Königsstr. 8, 34117 Kassel
- vertreten durch die Stadt Kassel Immobilien Verwaltungs-GmbH -
- vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Manfred von Alm -

- nachfolgend „Investor“ genannt -

Präambel

Grundlage des Vertrages ist die Realisierung eines Neubaus für eine Kindertagesstätte (Kita) im Stadtteil Nordshausen. Die vorhandenen Kapazitäten der städtischen Kita Nordshausen reichen nicht aus, um insbesondere die ortsnahe und bedarfsgerechte Versorgung mit U3-Plätzen abdecken zu können. Dieser Bedarf wird weiterwachsen, wenn die Bevölkerungszahl des Stadtteils aufgrund der künftigen Neubaugebiete am nördlichen Ortsrand Nordshausen (Bebauungspläne in Aufstellung: Nr. VIII/14 „Nördlicher Ortsrand Nordshausen“ und Nr. VIII/15 „Im Feldbach“) weiter ansteigt und die geplante Nachverdichtung im Quartier Brückenhof erfolgt. Der bauliche Zustand des vorhandenen Kitagebäudes in der Korbacher Straße 216 und die Größe des Grundstücks lässt die notwendige Erweiterung und einen Ausbau der Platzzahlen am jetzigen Standort zur gesicherten und qualitativ hochwertigen Versorgung des Stadtteils mit städtischen Kinderbetreuungsplätzen nicht zu. Um weiterhin einer der kommunalen Kernaufgaben nachzukommen, wird somit der Neubau einer Kita auf dem bestehenden Spielplatz gegenüber der Klosteranlage planungsrechtlich gesichert.

§ 1

Gegenstand und Ziel

- (1) Der Investor beabsichtigt auf den städtischen Flurstücken 46/7, 87/6 und 122/45, Flur 6, Gemarkung Nordshausen ein Gebäude mit Außenfläche für eine Kita zu errichten sowie den vorhandenen öffentlichen Spielplatz auf der verbleibenden Restfläche neu herzurichten. Dies ist das Vertragsgebiet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. VIII/11 „Kita Nordshausen“ umfasst darüber hinaus weitere Flurstücke.
- (2) Gegenstand des Vertrags sind:
 - a) gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB): Vorbereitung der städtebaulichen Maßnahmen durch den Vertragspartner auf eigene Kosten durch die Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen
 - b) gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB: Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele insbesondere die Grundstücksnutzung, auch hinsichtlich einer zeitlichen Befristung sowie die Durchführung des Ausgleichs gemäß § 1a Abs. 3 BauGB)
 - c) gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB: die Kostenübernahme durch den Investor
 - d) gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 5 BauGB: Anforderungen an energetische Qualitäten von Gebäuden

§ 2

Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

- a) Übersichtsplan mit Darstellung des Vertragsgebietes und der Grenzen des Bebauungsplan-Geltungsbereiches (Anlage 1)
- b) Bebauungsplan Nr. VIII/11 „Kita Nordshausen“ in der Entwurfsfassung vom 28.05.2021 (Anlage 2)
- c) Verortung der externen Ausgleichsfläche (Anlage 3)
- d) Textbaustein Null-THG-Gebäude als Ausschreibungsgrundlage für die Gebäudekonzeption (Anlage 4)

§ 3

Ausarbeitung der städtebaulichen Planung

- (1) Die Stadt beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. VIII/11 „Kita Nordshausen“ aufzustellen. Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Kita, um den Bedarf an Betreuungsplätzen zukünftig abdecken zu können.
- (2) Der Investor übernimmt entsprechend den technischen und verfahrensrechtlichen Vorgaben der Stadt die Ausarbeitung der erforderlichen städtebaulichen Planung zur Erstellung des Bebauungsplans. Er verpflichtet sich zur Mitwirkung bei der Durchführung der Verfahrensschritte, zur Bereitstellung der notwendigen Unterlagen, insbesondere für die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und für die Durchführung der Bürgerbeteiligung sowie zu deren Auswertung und zur Vorbereitung der Abwägung. Dies umfasst auch die Teilnahme an Sitzungen und Vorbereitungsgesprächen sowie die Protokollführung soweit erforderlich. Die Stadt kann vom Investor die Erstellung und Vorlage weitergehender Gutachten, Untersuchungen und Ausarbeitungen fordern, die im weiteren Fortgang des Bebauungsplanverfahrens für die sach- und fachgerechte Ausarbeitung des Planes und insbesondere im Hinblick auf die Vorbereitung der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB erforderlich werden.

- (3) Der Investor verpflichtet sich, einen entsprechenden Planungsauftrag an ein qualifiziertes Planungsbüro zu vergeben, um die in Abs. 2 erläuterten technischen und verfahrensrechtlichen Vorgaben sicherzustellen. Den Vertragsparteien ist bekannt, dass damit das Planungsbüro pwf aus Kassel bereits beauftragt wurde. Die Parteien erachten das beauftragte Planungsbüro als qualifiziert im Sinne des Satzes 1.

§ 4

Kostenträger

- (1) Der Investor verpflichtet sich zur Übernahme der Planungs- und Verfahrenskosten sowie etwaiger Gutachterkosten zur Aufstellung des Bebauungsplans und zur Mitwirkung auf eigene Kosten bei der Durchführung aller Verfahrensschritte nach Maßgabe des Baugesetzbuches.
- (2) Die Mitwirkung bezieht sich auf die Bereitstellung der notwendigen Unterlagen, die Beteiligung der betroffenen Fachämter und Träger öffentlicher Belange, die Vorbereitung und Unterstützung der Durchführung und Auswertung der Bürgerbeteiligung sowie die Vorbereitung der Abwägung. Dies umfasst auch die Teilnahme an Sitzungen und Vorbereitungsgesprächen sowie die Protokollführung, soweit erforderlich.
- (3) Der Investor verpflichtet sich zur Übernahme der Kosten für die Freiflächenplanung der Kita-Außenfläche sowie der neuen öffentlichen Spielplatzfläche, den Abbau des bestehenden und die Herstellung des neuen öffentlichen Spielplatzes, die sich durch die Beauftragung Dritter ergeben.
- (4) Kosten der städtischen Bediensteten im Bauleitplanverfahren werden durch die Stadt getragen.

§ 5

Durchführung des Bebauungsplanverfahrens, Planungshoheit

- (1) Die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs erfolgt in Abstimmung mit der Stadt. Die Durchführung des Aufstellungsverfahrens obliegt der Stadt.
- (2) Die Leistungen des Investors zur Erarbeitung des Bebauungsplanes und zur Durchführung des Verfahrens berühren nicht die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Stadt und ihrer Gremien. Die gemeindliche Planungshoheit und insbesondere die Aufgabe der Abwägung der Belange nach § 1 Abs. 6 i. V. m. Abs. 7 BauGB verbleiben bei der Stadt.
- (3) Die Parteien sind sich darüber einig, dass ein Rechtsanspruch des Investors auf Aufstellung des Bebauungsplanes nicht besteht und auch durch diesen Vertrag nicht begründet wird (§ 1 Abs. 3 BauGB).
- (4) Die Übernahme der Planungs- und Verfahrenskosten, etwaiger Gutachterkosten, die sich durch die Einschaltung Dritter ergeben und die Kosten gem. § 4 Abs. 3 dieses Vertrages, erfolgt durch den Investor unabhängig vom Inkrafttreten des Bebauungsplans.

§ 6

Haftung der Stadt

- (1) Die Stadt ist dazu berechtigt, das Verfahren in jedem Stadium auszusetzen oder abubrechen. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Investors, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplanes tätigt, ist ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall, dass der Bebauungsplan nicht von der Stadt beschlossen oder nicht rechtswirksam wird, kann der Investor keine Ansprüche gegenüber der Stadt geltend machen.

- (3) Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Unwirksamkeit des Bebauungsplanes im Rahmen einer gerichtlichen Kontrolle herausstellt.

§ 7

Naturschutzrechtliche Regelungen

- (1) Die zu erhaltenden Bäume sind während der Bautätigkeit gemäß DIN 18920 zu schützen. Es ist eine ökologische Baubegleitung (Umweltbaubegleitung) einzusetzen, die den Schutz der zum Erhalt festgesetzten Bäume im Rahmen der Bauausführung mit Auswahl der entsprechenden Maßnahmen (z.B. Bauzaun, Wurzelvorhang) sicherstellt sowie die Einhaltung der artenschutzrechtlich erforderlichen Regelungen und Maßnahmen (§ 39 Abs. 5 BNatSchG, § 44 Abs. 1 BNatSchG) während der Bauzeit überwacht und begleitet.
- (2) Es ist eine bodenkundliche Baubegleitung einzusetzen, die die Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes im Rahmen der Bauausführung bei bodeneingreifenden Maßnahmen mit Auswahl der entsprechenden Maßnahmen sicherstellt. Der Investor stellt sicher, dass die Beauftragung und Begleitung des Projekts durch einen bodenkundlichen Fachgutachter erfolgt. Sinnvollerweise ist dieser bereits bei der Planung und Ausschreibung von bodeneingreifenden Maßnahmen zu beteiligen.
- (3) Der Investor verpflichtet sich, für die zur Umsetzung des Vorhabens erforderliche Fällung oder Versetzung von Bäumen im Vertragsgebiet die erforderlichen Genehmigungen beim Umwelt- und Gartenamt der Stadt Kassel zu beantragen.
- (4) Auf Grundlage des zweistufigen Verhandlungsverfahrens (mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb) und des daraus hervorgehenden Siegerentwurfs kann die Versetzung der im Bereich der geplanten Überbauung vorhandenen Bäume (Bäume, die nicht als zu erhalten festgesetzt werden) erforderlich werden. Die Versetzung bestehender Bäume ist unter Erhaltung der Lebensfähigkeit mittels dazu geeigneter Maßnahmen unter fachkundlicher Begleitung durch den Investor durchzuführen. Die Versetzung findet möglichst innerhalb des Grundstücks statt. Sie ist bei Umsetzung des Freiflächenkonzeptes zu berücksichtigen. Sofern eine Versetzung innerhalb des Grundstückes nicht stattfinden kann, erfolgt eine Abstimmung bezüglich der Ersatzstandorte mit dem Umwelt- und Gartenamt der Stadt Kassel.
- (5) Der Investor verpflichtet sich zur Ausbringung von Nistkästen nach Art und Anzahl gemäß dem Fachbeitrag Artenschutz (Anlage zum Umweltbericht) in den verbleibenden Gehölzen.

§ 8

Regelungen zu Eingriff/Ausgleichsmaßnahmen

- (1) Die Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung hat ein Defizit von ca. 50.610 Biotopwertpunkten ergeben. Der Investor verpflichtet sich als externen Ausgleich auf dem städtischen Flurstück 29/1, Flur 2, Gemarkung Nordshausen im nördlichen Bereich des Flurstücks eine Streuobstwiese gem. Anlage 3 anzulegen.
- (2) Der Investor verpflichtet sich, dass die Streuobstwiese spätestens im Herbst 2027 endgültig fertig hergestellt sein wird.
- (3) Für die Bereitstellung der städtischen Ausgleichfläche ist vom Investor ein Ausgleichsbetrag in Höhe von 7.500,00 € zu zahlen. Dieser Betrag ist innerhalb von zwei Monaten nach Abschluss dieses Vertrages kostenfrei und unerinnert auf das Konto der Stadt Kassel bei der Kasseler Sparkasse, IBAN: DE16 5205 0353 0000 0110 99, BIC: HELADEF1KAS, unter Angabe des Sachkontos 530 02 10 zu zahlen.

§ 9

Städtebauliche Gestaltung, Erschließung und Freiraumgestaltung

- (1) Der Investor verpflichtet sich, einen Projektbeirat bei der Auswahl des Siegerentwurfs aus den eingegangenen Entwürfen zu beteiligen. Der Projektbeirat setzt sich im Besonderen zusammen aus:
 - Stadt Kassel Immobilien GmbH & Co. KG
 - Kasseler Verkehrs und Versorgungs GmbH
 - ausgewählte Mitglieder des Beirates für Stadtgestaltung und des Denkmalbeirates
 - Ortsvorsteher des Ortsbeirats Nordshausen
 - vertretende Fachämter der Stadt Kassel
 - GWGpro
- (2) Der Investor verpflichtet sich, die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Begrünung (auch Dachbegrünung) und Bepflanzung spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung/Inbetriebnahme der hochbaulichen Anlagen zu realisieren, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
- (3) Die Kinderbeteiligung ist für die Außenfläche der Kita gemäß der Verfügung des Oberbürgermeisters zur Förderung und Sicherung der projektorientierten Kinder- und Jugendbeteiligung in Kassel vom 01. April 2006 durchzuführen. Bei der Freiraumgestaltung sind die Ergebnisse der Kinderbeteiligung, welche parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans durchgeführt wird, zu berücksichtigen und in Abstimmung mit dem Jugendamt, Abteilung Kinder- und Jugendbüro/Kinderbeauftragte in den Entwurf einzuarbeiten.
- (4) Anpassungsarbeiten an öffentlichen Verkehrsflächen (z. B. Gehweganpassungen, Bordabsenkungen, Markierungen etc.), die zur Erschließung der Liegenschaft (z. B. Zufahrten) notwendig werden, sind im Vorfeld beim Straßenverkehrs- und Tiefbauamt der Stadt Kassel zu beantragen und hinsichtlich der Planung, sowie des Oberbaus abzustimmen. Vorhandene und nicht mehr benötigte Gehweganpassungen auf öffentlichen Flächen sind entsprechend den Vorgaben des Straßenverkehrs- und Tiefbauamtes der Stadt Kassel zurückzubauen. Die Kosten für die Anpassungsarbeiten und die zur verkehrlichen Erschließung notwendigen Veränderungen sind durch den Investor zu übernehmen. Der Bestand ist entsprechend zu dokumentieren.
- (5) Die Erstellung und Abstimmung einer verbindlichen Freiflächenplanung für die Kita-Außenfläche und die verbleibende öffentliche Spielplatzfläche erfolgt in Abstimmung mit dem Umwelt- und Gartenamt der Stadt Kassel und hat den fachlichen Standards vom Umwelt- und Gartenamt zu entsprechen.
- (6) Im Bereich von Zuwegungen und Zufahrten dürfen ergänzend zur Festsetzung 3.3.1 des Bebauungsplans nicht transparente Zäune und andere nicht sichtdurchlässige Einfriedungsarten sowie Hecken aus Verkehrssicherheitsgründen eine Höhe von max. 0,80 m nicht überschreiten.

§ 10

Grundstücksnutzung der Kita

- (1) Die Außenfläche der Kita ist nach Betriebsschluss an Werktagen sowie Wochenenden, Feiertagen und zu anderen Schließungszeiten (z.B. Betriebsferien) der Öffentlichkeit als alternative Spielmöglichkeit zur Verfügung zu stellen. Der Investor stellt sicher, dass nach Inbetriebnahme der Kita die ausgewiesene Außenfläche der Kita an Werktagen ab spätestens 17:00 Uhr und darüber hinaus ganztags für die Öffentlichkeit zugänglich sein wird.
Hinsichtlich der Verkehrssicherung und der Haftung wird eine gesonderte Regelung im Bewirtschaftungsvertrag zwischen der Stadt Kassel und der GWGpro getroffen. Der Investor wird für die ausgewiesene Außenfläche von der Verkehrssicherungs- und Haftungspflicht durch die Stadt Kassel freigestellt.

- (2) Die Flächeninanspruchnahme für das Gebäude der Kita beschränkt sich auf die maximal überbaubare Fläche gemäß der Festsetzung des Bebauungsplans zum Maß der baulichen Nutzung. Die Flächeninanspruchnahme für die Außenfläche der Kita orientiert sich an der Expertise „Qualität für alle – wissenschaftlich begründete Standards für die Kindertagesbetreuung“ des Bundesfamilienministerium 2015 (ca. 15 qm Außenfläche pro Kita-Kind). Die im Süden des Plangebiets verbleibende restliche Fläche wird weiterhin als öffentliche Spielplatzfläche genutzt.

§ 11

Energiekonzept

- (1) Die Vereinbarkeit des Bauvorhabens mit den Inhalten des Beschlusses Stadtverordnetenversammlung zur klimaneutralen Kommune 2030 vom 26. August 2019 ist durch den Investor zu berücksichtigen.
- (2) Der Investor verpflichtet sich in den Auslobungsunterlagen des Wettbewerbs für das Bauvorhaben den vom Umwelt- und Gartenamt, Abteilung Umweltplanung verfassten Text zur Errichtung eines Null-Treibhausgasemissionsgebäude (Null-THG-Gebäude) mit zu berücksichtigen (Anlage 4).
- (3) Der Investor verpflichtet sich bei dem Kita-Neubau zur Einhaltung des energetischen Mindeststandards eines KfW 55 Effizienzhauses und darüber hinaus Qualitäten als Null-THG-Gebäude entsprechend der Inhalten gemäß Anlage 4 dieses Vertrags bei der Planung, dem Bau und dem Betrieb zu berücksichtigen.

§ 12

Bauverpflichtungen, Realisierungszeiträume

- (1) Der Investor verpflichtet sich, das in § 1 des Vertrags beschriebene Projekt unter Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. VIII/11 „Kita Nordshausen“ und Bestimmungen dieses Vertrags durchzuführen und insbesondere den öffentlichen Spielplatz herzustellen.
- (2) Der Investor verpflichtet sich, frühestens nach Vorliegen der Vorweggenehmigungsreife gemäß § 33 Abs. 1 BauGB und spätestens 6 Monate nach ortsüblicher Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 3 BauGB für das Bauvorhaben einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag bei der Stadt einzureichen.
Die Stadt verpflichtet sich, dem Investor schriftlich mitzuteilen, wann der Stand der Vorweggenehmigungsreife gemäß § 33 Abs. 1 BauGB erreicht ist und wann der Bebauungsplan rechtskräftig geworden ist.
Diese Mitteilungen sind maßgeblich für den jeweiligen Fristbeginn.
Der Investor verpflichtet sich des Weiteren, mit den genehmigten Bauvorhaben spätestens 6 Monate nach Erteilung der Baugenehmigung zu beginnen und diese spätestens nach einer Bauzeit von 36 Monaten fertig zu stellen.
- (3) Witterungs-, bautechnisch oder naturschutzfachlich bedingte Verzögerungen (z.B. Bauzeitenbeschränkungen aus Gründen des Artenschutzes), durch die Sanierung von Altlasten, durch noch stattfindende Maßnahmen der Erschließung sowie von Dritten verursachte und sonstige Verzögerungen, die nicht vom Investor schuldhaft verursacht wurden, verlängern die Fristen gemäß Abs. 2 in angemessenem Umfang.
- (4) Bei Eintritt eines verzögernd wirkenden Umstandes gemäß Abs. 3 informiert der Investor die Stadt unverzüglich.

§ 13 Kündigung

- (1) Eine ordentliche Kündigung dieses Vertrages durch eine der Vertragsparteien ist ausgeschlossen.
- (2) Die Vertragsparteien sind berechtigt, den vorliegenden Vertrag außerordentlich zu kündigen, wenn die Voraussetzungen des § 60 HVwVfG vorliegen und eine Anpassung des Vertragsinhalts an die geänderten Verhältnisse nicht ausreicht, um die Zumutbarkeit des Festhaltens an dem vorliegenden Vertrag zu erreichen.
- (3) Im Falle der außerordentlichen Kündigung stehen dem Investor keine Ansprüche auf Erstattung der bis dahin getätigten Aufwendungen zu.

§ 14 Schlussbestimmungen

- (1) Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Investor erhalten jeweils eine Ausfertigung.
- (2) Mündliche Nebenabreden wurden nicht getroffen. Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.
- (3) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.
- (4) Gerichtsstand ist Kassel.

Kassel, den

Kassel, den

22.6.21

Magistrat der Stadt Kassel

Investor

Christian Geselle
Oberbürgermeister

Volker Mohr
(-63-)

Christof Nolda
Stadtbaurat

Heiko Büsscher
(-631-)

Manfred von Alm
Geschäftsführer

Julia Jaentsch
(-6313 SGL-)

Theresa Hollstein
(-6313-)

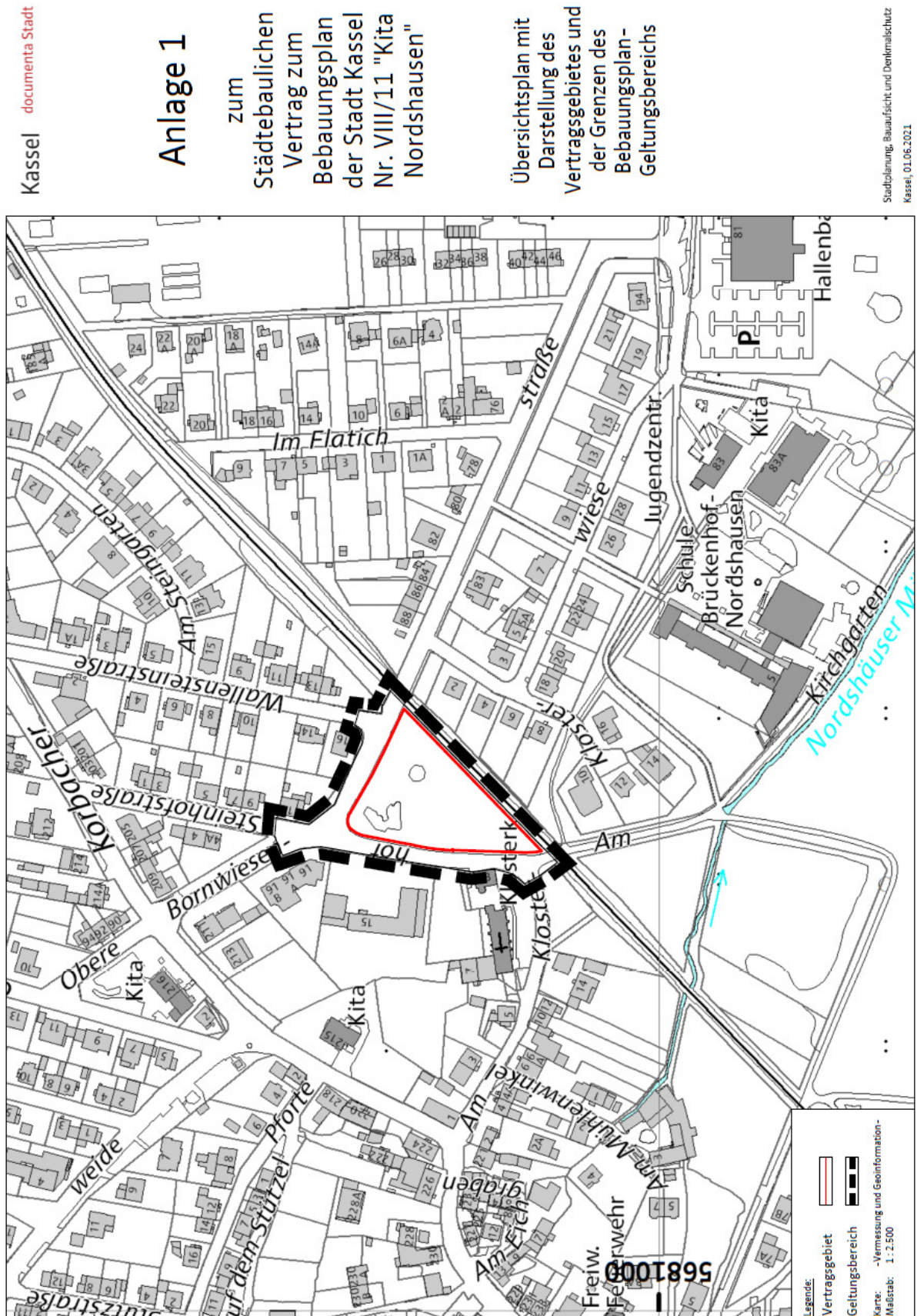
Christoph Köstermenke
(-6313-)

Anlagen

1. Übersichtsplan mit Darstellung des Vertragsgebietes und der Grenzen des Bebauungsplans - Geltungsbereiches
2. Bebauungsplan Nr. VIII/11 „Kita Nordshausen“ in der Entwurfsfassung vom 28.05.2021
3. Verortung der externen Ausgleichsfläche
4. Textbaustein Null-THG-Gebäude als Ausschreibungsgrundlage für die Gebäudekonzeption

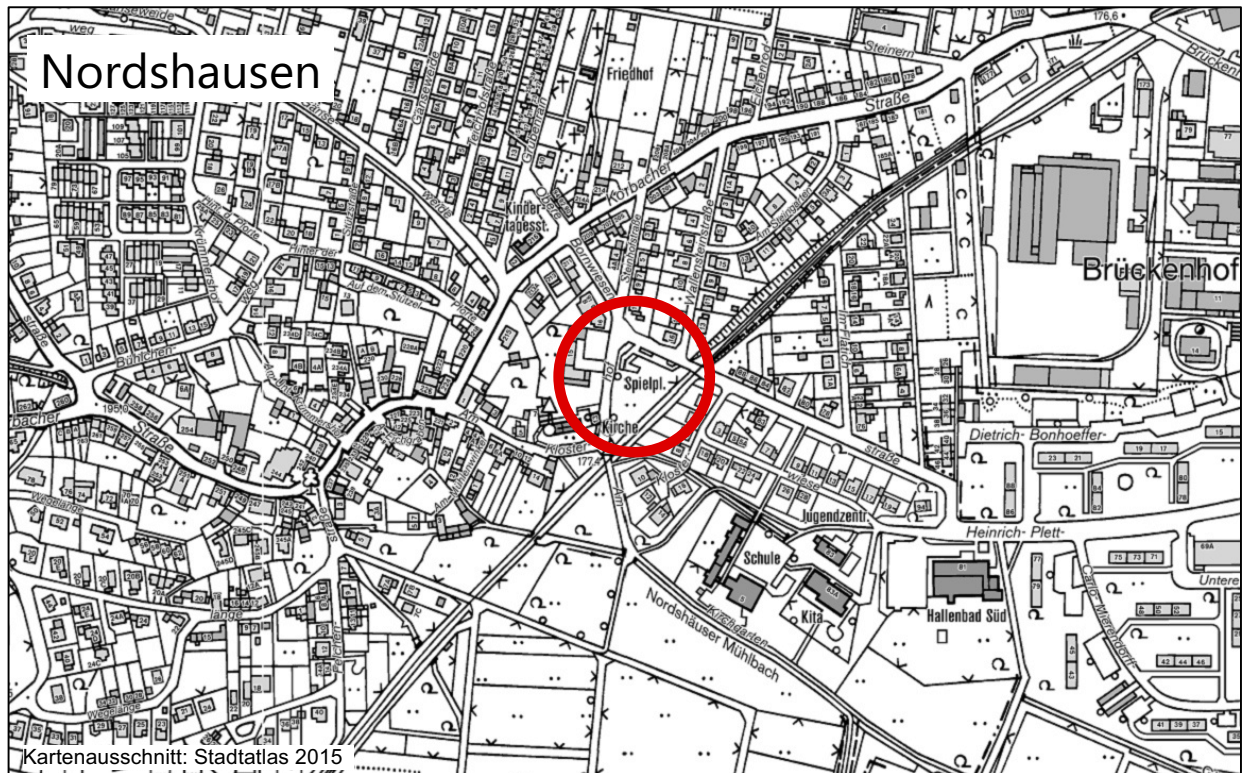
Anlage 1

Übersichtsplan mit Darstellung des Vertragsgebietes und der Grenzen des Bebauungsplan - Geltungsbereiches



Anlage 2

Bebauungsplan Nr. VIII/11 „Kita Nordshausen“ in der Entwurfsfassung vom 28.05.2021



Bebauungsplan Nr. VIII/11 "Kita Nordshausen" -Entwurf-

Maßstab: 1 : 1.000

Datum: 28.05.2021

Kassel documenta Stadt



Peter Fahrmeier
Landschaftsarchitektur
und Stadtplanung

Herkulesstraße 39
34119 Kassel

fon: 0561 - 3 32 32
fax: 0561 - 7 39 66 66
info@pwf-kassel.de
www.pwf-kassel.de

1. PLANZEICHEN UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

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



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

Zweckbestimmung: Kindertagesstätte.

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind bauliche Anlagen sowie Nebenanlagen, die der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ dienen, zulässig.

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

GRZ

0,3

Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf maximal 0,3 festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO werden Anlagen zur Sammlung von Niederschlagswasser von Dachflächen und versiegelten Freiflächen nicht auf die Grundfläche angerechnet.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der in §19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen ist bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 zulässig.

GFZ

0,6

Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl wird auf maximal 0,6 festgesetzt.

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 Abs. 1 BauNVO)

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

GH

190 m ü. NHN

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird auf 190 m über Normalhöhennull (ü. NHN) festgesetzt. Bezugspunkt für die maximale Höhe baulicher Anlagen sind die angegebenen Höhen ü. NHN (siehe Hinweis).

Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe ist für die Errichtung von haustechnischen Aufbauten bis max. 2,00 m zulässig.

1.3 Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a **Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt; sie entspricht der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass hier auch Gebäudelängen über 50 m zugelassen sind.



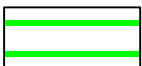
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO sind ober- und unterirdische Bauwerke zur Regenwassersammlung und -rückhaltung sowie Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO, welche der Ver- und Entsorgung des Baugebietes dienen, auch außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen allgemein zulässig.

1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Öffentliche Verkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

1.5 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB) - Lärmschutz



Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

LPB (II)

Lärmpegelbereich (LPB) II

Für die Gemeinbedarfsfläche wird nach DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“ der Lärmpegelbereich II mit bis zu 59 dB(A) festgesetzt.

Die Anforderungen an die Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel L_a mit bis zu 59 dB(A), entsprechend Tabelle 7 in DIN 4109-1:2018-01 unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach Gleichung (6) in DIN 4109-1:2018-01.

Der Nachweis über die Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach DIN 4109-1:2018-01 in Verbindung mit DIN 4109-2:2018-01 zu erbringen.

1.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 b) und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - TEIL B - KOMPENSATION

Innerhalb der mit B gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Flurstück 29/1 (teilw.), Flur 2, Gemarkung Nordshausen der Stadt Kassel) sind folgende Kompensationsmaßnahmen umzusetzen:

Herstellung der Streuobstwiese/Entwicklungspotential

Maßnahmenziel:

Entwicklung einer Streuobstwiese als Habitat für Arten- und Lebensgemeinschaften unter Aufwertung des Landschaftsbildes.

Innerhalb der Fläche sind flächige Ersatz- oder Nachpflanzungen hochstämmiger Obstbäume (siehe Pflanzliste „Obstbäume“) aus lokalen Sorten durchzuführen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Der Pflanzabstand zwischen den Obstbaumhochstämmen beträgt ca. 8-10m.

Pflanzliste „Obstbäume“

Obstbaumhochstämmen in lokalen Sorten

Apfelsorten z.B.:

- Jakob Lebel
- Kaiser Wilhelm
- Freiherr v. Berlepsch
- Boskoop (grün und rot)

Birnensorten z.B.:

- Gellerts Butterbirne
- Conference
- Gute Luise
- Köstliche von Charneux

Zwetschen/Pflaumensorten z.B.:

- Hauszwetsche in Typen
- Bühler Frühzwetsche

Aufwertungsmöglichkeiten/Entwicklungspotential von extensiv genutztem Grünland als Unternutzung der Streuobstwiese

Maßnahmenziel:

Unternutzung der Streuobstwiese durch Entwicklung einer extensiv genutzten Glatthaferwiese frischer Standorte (Lösslehmböden - Parabraunerde/Pseudogley-Parabraunerde).

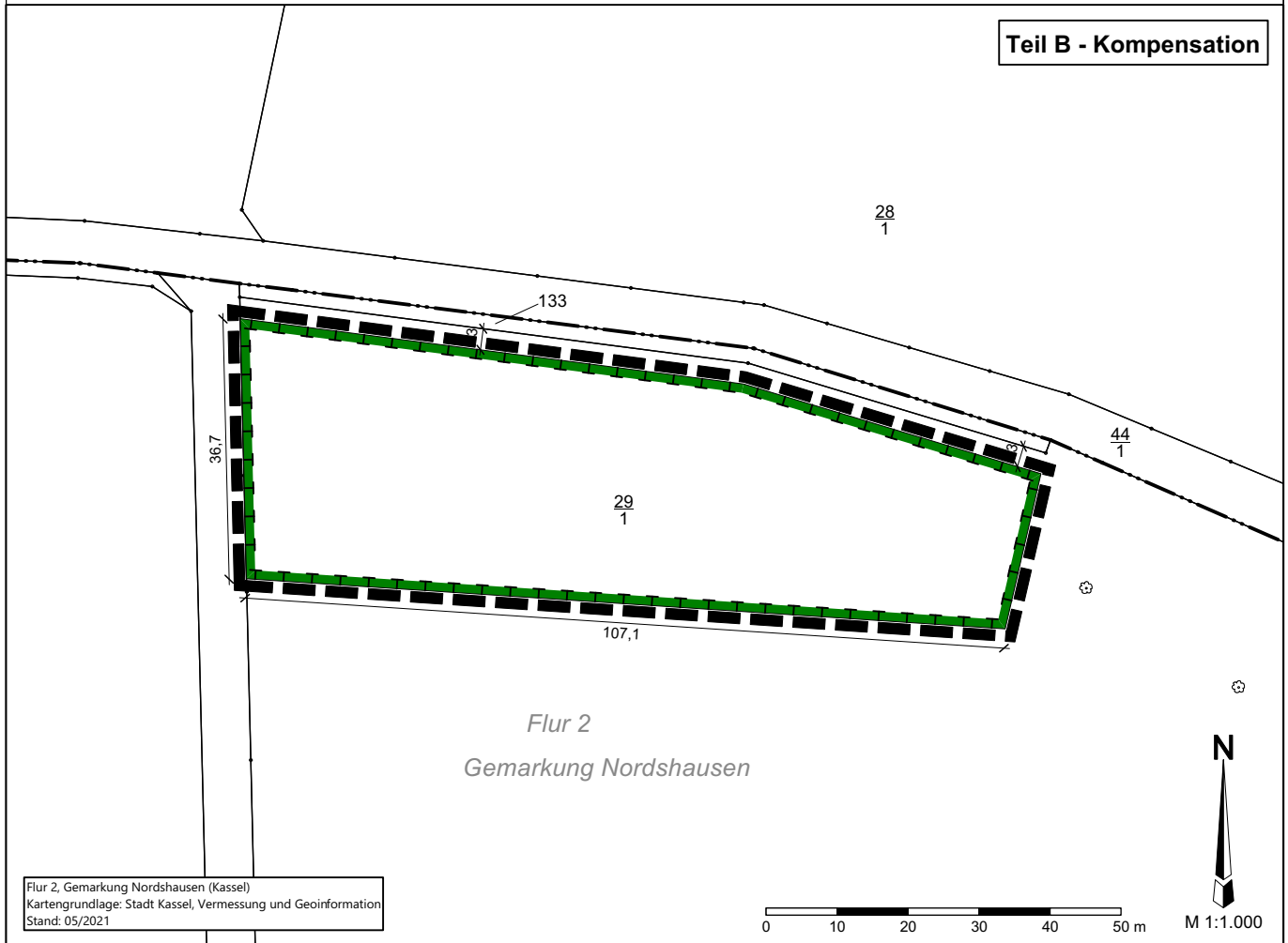
Umsetzung:

Einbringen von Arten des Grünlandes frischer Standorte unter Verwendung einer artenreichen Frischwiesen-Ansaatmischung (klassische Glatthaferwiese aus gebietseigener Herkunft). Auf den Flächen hat eine entsprechende Saatbettvorbereitung zu erfolgen.

Für die Unternutzung (extensiv genutztes Grünland) gelten folgende Vorgaben/Pflegehinweise:

- maximal 1-2-malige Mahd, wobei die erste Mahd nicht vor dem 15. Juni erfolgen darf
- das Mähgut ist einer Verwertung zuzuführen, eine Mulchmahd ist nicht gestattet
- der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist nicht zulässig
- Entwässerungsmaßnahmen oder Bodenauffüllungen sind unzulässig

Teil B - Kompensation



Erhalt von Laubbäumen

Die im Plan als zu erhalten dargestellten Bäume sind einschließlich ihres Wurzelbereiches vor schädigenden Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, gemäß DIN 18920 zu schützen und dauerhaft zu erhalten. (siehe Hinweise)

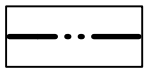
Abgängige Bäume sind durch gebietseigene Arten in der Mindestqualität 3xv. mit Ballen, StU 16-18 (gemessen in 1 m Höhe), zu ersetzen.

1.7 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen (§ 9 Abs. 7 BauGB)

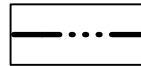


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

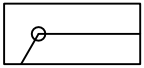
1.8 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahme



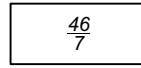
Gemarkungsgrenze



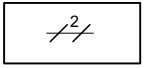
Flurgrenze



Flurstücksgrenze



Flurstücksnummer



Vermaßung in Metern



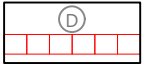
Heilquellenschutzgebiet TB
Wilhelmshöhe 3 (s. Hinweise)



Höhenpunkt in Meter über NHN
Bestand (s. Hinweise)



Braunkohlebergwerksfeld
"Vereinigte Glückauf"



Umgrenzung von Gesamt-
anlagen, die dem Denkmal-
schutz unterliegen (s. Hinweise)



Einzelanlagen, die dem
Denkmalschutz unterliegen
(s. Hinweise)



Obere Gänseweide (verrohrtes
Gewässer III. Ordnung - DN 800)

Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches sind, mit
Ausnahme der Nutzungsschablone, nur nachrichtlich.

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN OHNE PLANZEICHEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

2.1.1 Garagen, Carports sowie ebenerdige Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.1.2 Sonstige Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.1.3 Mobilfunkanlagen werden gemäß § 23 (5) BauNVO ausgeschlossen.

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

Die zur Versorgung des Gebietes notwendigen Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

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

Hauptdächer von Gebäuden mit einer Dachneigung < 15° sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Die Aufbaustärke der Vegetationsschicht (durchwurzelbare Schicht) muss mindestens 10 cm, bei Verwendung von vorkultivierten Vegetationsmatten und entsprechender Wasserspeicherschicht mindestens 4 cm betragen.

Von der Dachbegrünungspflicht ausgenommen sind:

- Flächen für technische Anlagen sowie Flächen für Anlagen zur Nutzung regenerativer Energiequellen, sofern dies technisch erforderlich ist
- Vordächer sowie Eingangsüberdachungen

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

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

- 3.1.1 Die Dächer von Hauptgebäuden sind gestalterisch in die umgebende Dachlandschaft einzufügen. Es sind unterschiedliche Dachneigungen innerhalb einer Gestaltungsgruppe zulässig.
- 3.1.2 Dachgauben sind nur zulässig, wenn die Dachneigung des Hauptdaches > 35° beträgt. Die Gesamtbreite aller Dachgauben einer Dachfläche darf max. 50 % der jeweiligen Trauflänge betragen. Die maximale Breite einer einzelnen Dachgaube darf 3 m nicht übersteigen. Der seitliche Abstand zum Giebel darf 1,5 m nicht unterschreiten.
- 3.1.3 Die Errichtung von Anlagen zur regenerativen Energienutzung ist zulässig und muss sich in die Gestaltung der Dachflächen einfügen.

3.2 Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse (§ 91 Abs. 1 Pkt. 3 HBO)

Stellplätze für Abfallbehälter sind auf dem Grundstück anzuordnen und durch standortgerechte Einhausungen, berankte Pergolen und/oder Laubholzhecken oder durch einen 1,5 m breiten Pflanzstreifen mit standortgerechten Gehölzen so einzufügen, dass sie von öffentlichen Straßen aus nicht sichtbar sind.

3.3 Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Pkt. 3 HBO)

- 3.3.1 Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind als transparente Zäune und/oder geschnittene Hecken bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig.
- 3.3.2 Die Einfriedung parallel der Bahnflächen sind so herzustellen, dass ein Betreten der Bahnanlagen verhindert wird.

3.4 Abstellplätze für Fahrräder (§ 91 Abs. 1 Pkt. 4 HBO)

Die Anzahl, Größe und Gestaltung der erforderlichen Fahrradabstellplätze richtet sich 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, nach den Vorgaben der Verordnung über die Anforderungen an Abstellplätze für Fahrräder (Fahrradabstellplatzverordnung) des Landes Hessen vom 14. Mai 2020.

3.5 Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen **(§ 91 Abs. 1 Pkt. 5 HBO)**

Mindestens 50 % der Grundstücksflächen sind als Garten-/ Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Angerechnet werden alle Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau.

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

- 3.6.1 Zulässig sind ausschließlich Werbeanlagen, die den im Gebiet dargebotenen Leistungen dienen.
- 3.6.2 Beleuchtete oder durch Strahler abgeleuchtete Werbetafeln sind zulässig.
- 3.6.3 Nicht zulässig sind Werbeanlagen auf den Dachflächen sowie Leuchtreklamen in Neonfarben und besonderen Leuchteffekte wie Blink- und Blitzschaltungen oder wechselnde Lichtstärken ganz oder auch nur teilweise.

4. HINWEISE

Altlasten

Ergeben sich im Zuge der Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Hinweise, die einen Altlastenverdacht begründen können, ist das Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.1, Am Alten Stadtschloss 1, 34117 Kassel, unverzüglich zu informieren.

Artenschutz

Bei der Bebauung der Flächen sind die allgemeinen artenschutzrechtlichen Regelungen (i.B. § 39 Abs. 5 und § 44 Abs. 1 BNatSchG) zu beachten.

Demnach ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Darüber hinaus sind jederzeit alle Gehölze vor deren Beseitigung von sachkundigem Personal auf besetzte Nester, Höhlen usw. zu überprüfen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Vorfeld abwenden zu können.

Bodendenkmäler

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, hessenArchäologie, 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 Abs. 3 HDSchG).

Bodenschutz

Die geltenden bodenschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten und einzuhalten. Mutterboden, der bei der Errichtung und Veränderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist gem. § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Sollten bei Bodeneingriffen geruchliche oder farbliche Auffälligkeiten auftreten, so sind die Arbeiten in diesem Bereich zu unterbrechen und das Dezernat 31.1 Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten und Bodenschutz des Regierungspräsidiums Kassel zwecks Absprache der weiteren Maßnahmen zu informieren.

Zudem wird eine bodenkundliche Baubegleitung empfohlen, die die Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes im Rahmen der Bauausführung bei bodeneingreifenden Maßnahmen mit Auswahl der entsprechenden Maßnahmen sicherstellt.

Bombenabwurfgebiet

Das Plangebiet befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Brandschutz

1. Es ist eine ausreichende Löschwasserversorgung (DVGW-Arbeitsblatt W 405) in einem Umkreis von 300m über Hydranten im Abstand von nicht mehr als 100m 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 frei zu halten.
3. Das Gebäude der Kindertagesstätte ist zugangsseitig dauerhaft und gut sichtbar mit Hausnummer zu versehen.

Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage "Dorfkern Nordshausen". Die benachbarten Gebäude "Am Klosterhof 7-13 Sachgesamtheit Kloster Nordshausen" sowie "Am Klosterhof 15" sind nach § 2 Abs. 1 Hess. Denkmalschutzgesetz Kulturdenkmäler (bauliches Einzeldenkmal).

DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau“

Die bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“ (Ausgabe November 1989) enthält die baurechtlichen Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen. Die Ausgabe dieser Norm wurde im Juli 2016 zurückgezogen und durch die neue DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“ in Verbindung mit DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ ersetzt. Die Bewertung des notwendigen Bauschalldämmmaßes erfolgt im Rahmen des rechnerischen Nachweises.

DIN-Vorschriften

Die im Bebauungsplan genannten DIN-Vorschriften können im Rathaus der Stadt Kassel, Stadtplanungsamt, Untere Königsstraße 46, 34117 Kassel, zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

Erhalt von Laubbäumen

Die zu erhaltenden Bäume sollen während der Bautätigkeit gem. DIN 18920 geschützt werden. Es wird eine Umweltbaubegleitung empfohlen, die den Schutz der Bäume im Rahmen der Bauausführung mit Auswahl der entsprechenden Maßnahmen (z.B. Bauzaun, Wurzelvorhang) sicherstellt.

Geländehöhe

Die tatsächliche Geländehöhe der Fläche für Gemeinbedarf liegt zwischen 177,4 m ü.NHN und 179,4 m ü. NHN.

Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B 2 - neu des amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle "TB Wilhelmshöhe 3". Die entsprechende Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

Niederschlagswasser

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz).

Für die Versickerung von Niederschlagswasser (hierzu zählen auch Parkplatzflächen, die zum Beispiel mit Rasengittersteinen ausgebildet sind), ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 und § 9 Wasserhaushaltsgesetz erforderlich.

Gemäß § 64 Abs. 5 HWG nimmt die obere Wasserbehörde die Aufgaben der zuständigen Wasserbehörde wahr, soweit die kreisfreie Stadt oder der Landkreis selbst Unternehmer oder unmittelbar Betroffener einer Anordnung ist. Demnach ist der Erlaubnisantrag für die Niederschlagswassereinleitung nach § 8 WHG bei der oberen Wasserbehörde (Dezernat 31.5 Kommunales Abwasser, Gewässergüte, Industrielles Abwasser, Wassergefährdende Stoffe) zu stellen.

Dem Antrag sind unter anderem Berechnungen zur Bemessung der Versickerungsflächen unter Berücksichtigung des Wasseranfalles, der verwendeten Materialien und der Versickerungsfähigkeit des Bodens nach DWA Arbeitsblatt A 138 sowie Rückhaltung und Vorbehandlung von Niederschlagswasser nach DWA Merkblatt M 153 beizufügen. Bei erfolgreicher Prüfung des Antrags und Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis ist eine Befreiung von der Anschlusspflicht bei KASSELWASSER zu beantragen.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers in das Gewässer „Obere Gänseweide“ bedarf es neben der wasserrechtlichen Erlaubnis für die Gewässerbenutzung einer wasserrechtlichen Genehmigung für das Einleitbauwerk. Je nach Art und Umfang des Einleitbauwerkes ist diese eine Anlage in, an, über und unter oberirdischen Gewässern im Sinne des § 36 Abs. 1 WHG. Gemäß § 22 Abs. 1 HWG bedarf die Errichtung von Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern der wasserrechtlichen Genehmigung. Da eine Erlaubnis zur Einleitung des Niederschlagswassers die wasserrechtliche Genehmigung einschließt, sind die Antragsunterlagen für die Genehmigung gleichzeitig mit dem Erlaubnisantrag vorzulegen. Der Antrag ist an die obere Wasserbehörde (Dezernat 31.5 Kommunales Abwasser, Gewässergüte, industrielles Abwasser, Wassergefährdende Stoffe) zu richten.

Regelwerke

Es gelten die Regelwerke der FGSV „Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs“ und „Hinweise zum Fahrrad parken“.

Städtebaulicher Vertrag

Zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. VIII/11 "Kita Nordshausen" ist beabsichtigt, zwischen dem Magistrat der Stadt Kassel und der Stadt Kassel Immobilien GmbH & Co. KG einen städtebaulichen Vertrag zu schließen, welcher u.a. Regelungen zu CEF-Maßnahmen, Umweltbaubegleitung, energetischen Anforderungen an das Gebäude und bodenkundlicher Baubegleitung beinhalten soll.

Stellplatzsatzung

Anzahl, Größe und Gestaltung der erforderlichen Stellplätze richten sich nach der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung bzw. der Errichtung baulicher Anlagen gültigen Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung) der Stadt Kassel.

Abweichend davon hat der Nachweis der Fahrradabstellplätze entsprechend den Vorgaben der Verordnung über die Anforderungen an Abstellplätze für Fahrräder (Fahrradabstellplatzverordnung) des Landes Hessen vom 14. Mai 2020 zu erfolgen.

Ver- und Entsorgung

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so durchzuführen, dass keine Gefährdung der Versorgungsleitungen entsteht.

Wasser- und Bodenschutz

Anlagen zum Umgang und Lagern von wassergefährdenden Stoffen (zum Beispiel Heizöltankanlagen) sind gemäß § 17 Anlagenverordnung (AwSV) zu errichten, zu betreiben und bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde der Stadt Kassel gemäß § 40 AwSV anzuzeigen.

Die Installation einer Erdwärmesonde ist gem. § 8 WHG erlaubnispflichtig.

„Kunstwerk 7000 Eichen“

Der Geltungsbereich des 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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

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 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 103 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (**Wasserhaushaltsgesetz - WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**HAGBNatSchG**) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 07. Mai 2020 (GVBl. I S. 314).

Hessisches Wassergesetz (**HWG**) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 04. September 2020 (GVBl. S. 573).

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (**HVGG**) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juni 2020 (GVBl. S. 430).

Hessisches Denkmalschutzgesetz (**HDSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211).

Hessische Bauordnung (**HBO**) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Hessische Gemeindeordnung (**HGO**) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE	
<p>Planunterlagen hergestellt aus der Stadtgrundkarte unter Zugrundelegung der Liegenschaftskarte durch Vermessung und Geoinformation der Stadt Kassel (Zuständigkeit nach § 15 Abs. 2 Nr. 3 HVGG).</p> <p>Kassel, Vermessung und Geoinformation</p> <p>..... Vermessungsdirektorin</p>	<p>Aufgestellt,</p> <p>Kassel, den Der Magistrat</p> <p>..... Stadtbaurat</p> <p>Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz</p> <p>..... Amtsleiter</p>
<p>Als Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 des BauGB am</p> <p>Kassel, den Die Stadtverordnetenversammlung</p> <p>..... Stadtverordnetenvorsteherin</p>	<p>Öffentlich auszulegen in der Zeit vom bis einschließlich</p> <p>Kassel, den Der Magistrat</p> <p>..... Stadtbaurat</p>
<p>Hat öffentlich ausgelegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB vom bis einschließlich Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Kassel Nr. vom</p> <p>Kassel, den Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz</p> <p>..... Techn. Angestellter</p>	<p>Der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen wurde am von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.</p> <p>Kassel, Die Stadtverordnetenversammlung</p> <p>..... Stadtverordnetenvorsteherin</p>
<p>AUSFERTIGUNG Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.</p> <p>Kassel,</p> <p style="text-align: right;">Der Magistrat</p> <p style="text-align: right;">..... Oberbürgermeister</p>	
<p>Der von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist, gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, ortsüblich bekannt zu machen.</p> <p>Kassel, Der Magistrat</p> <p>..... Oberbürgermeister</p>	<p>Der Satzungsbeschluss wurde bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Kassel Nr. vom . Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden.</p> <p>Kassel, Der Magistrat</p> <p>..... Stadtbaurat</p>



Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	
Bauweise	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (max. Überschreitung)	Geschossflächenzahl
Gebäudehöhe (m ü. NHN)	

Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte	
a	II
0,3 (0,5)	0,6
190 m ü. NHN	

Flur 6, Gemarkung Nordshausen (Kassel)
 Kartengrundlage: Stadt Kassel, Vermessung und Geoinformation
 Stand: 05/2021

0 10 20 30 40 50 m
 M 1:500 (verkleinert)

Anlage 3

Verortung der externen Ausgleichsfläche

(städtisches Flurstück 29/1, Flur 2, Gemarkung Nordshausen)



Anlage 4

Textbaustein Null-THG-Gebäude als Ausschreibungsgrundlage für die Gebäudekonzeption

Im Rahmen der Planung der Kita Nordshausen ist ein Energiekonzept zu erarbeiten, das den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 26.08.2019 zur Klimaneutralität Kassels ab 2030 berücksichtigt. Die Kita ist also so zu konzipieren, dass sie bezüglich der Strom- und Wärmeversorgung CO₂-neutral betrieben und zu 100% mit lokalen oder regionalen erneuerbaren Energien versorgt werden kann. Es gelten folgende Rahmenbedingungen:

- Das Energiekonzept soll sowohl Komponenten zur Energieeffizienz im Strom- und Wärmesektor (z.B. energieeffiziente elektrische Verbraucher, Minimierung der thermischen Verluste durch die Gebäudehülle, Wärmerückgewinnung, etc.) als auch Komponenten einer vollständigen Versorgung aus lokalen/regionalen erneuerbaren Energien enthalten. Es gilt, erneuerbare Energien möglichst effizient einzusetzen.
- Es sollen möglichst große solare Erträge (aktiv und passiv) erwirtschaftet werden können, dies ist bei der Positionierung und Ausrichtung der Kita zu berücksichtigen.
- Stromseitig ist auch eine bilanzielle CO₂-Neutralität möglich, z.B. bei Einspeisung einer lokalen Überschussproduktion ins Stromnetz und späterer Entnahme der gleichen Strommenge aus dem Netz. Speicherkonzepte für eine reelle CO₂-Neutralität können aber auch Teil des Energiekonzepts sein.
- CO₂-Neutralität durch Zertifikatehandel oder ähnliche Kompensationsmechanismen ist nicht zulässig.
- Ein Konzept, das über die Vorgaben des Stadtverordnetenbeschlusses hinausgeht (z.B. Plus-Energie-Gebäude), kann ebenfalls eingereicht werden.
- Die Technologien können frei gewählt werden.
- Auswahlkriterium ist neben CO₂-Neutralität und Versorgung mit lokalen/regionalen erneuerbaren Energien auch die Wirtschaftlichkeit. Die anzunehmenden Kosten für die Energieversorgung (Bau und Betrieb) sind entsprechend darzulegen.