

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan IV/13 „Ahnatal-/Igelsburgstraße“

### Textliche Festsetzungen

#### 1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

##### 1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO, § 4 BauNVO, § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB)

- 1.1.1. Es sind nur solche Nutzungen und Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.
- 1.1.2. Die in Allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässigen, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind unzulässig.
- 1.1.3. Die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

##### 1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m §§ 18 und 19 BauNVO)

- 1.2.1 Die in der Planzeichnung für die Allgemeinen Wohngebiete festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) hat als Bezugspunkt die Fahrbahn der Igelsburgstraße auf Höhe des Gebäudes Igelsburgstr. 23 (mit der Bezugshöhe von 205,5 m über NHN).
- 1.2.2 Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen durch Technikaufbauten sowie Brüstungen und Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m überschritten werden.
- 1.2.3 Im Allgemeinen Wohngebiet nördlich der Igelsburgstraße sowie auf dem Flurstück 32/40, Flur 11, Gemarkung Harleshausen im Allgemeinen Wohngebiet südlich der Igelsburgstraße darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen von Stellplätzen mit deren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden.
- 1.2.4 Auf dem Flurstück 32/31, Flur 11, Gemarkung Harleshausen, im Allgemeinen Wohngebiet südlich der Igelsburgstraße darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen von Stellplätzen mit deren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden.

### **1.3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

- 1.3.1. Balkone, Terrassen, Loggien und Kellerabgänge in Trockenräume und Waschküchen dürfen die festgesetzten Baugrenzen auf 40 % der Länge der westlichen (Ahnatalstraße 27 und 27a sowie Igelsburgstraße 38 und 40) bzw. südlichen Fassaden (Igelsburgstraße 19, 21 und 23) um bis zu 3,0 m überschreiten. Die auskragenden Elemente sind hinsichtlich der konkreten Lage, Tiefe und Breite entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie der Ansichten im Durchführungsvertrag zulässig.
- 1.3.2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO entsprechend der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig.

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

- 1.4.1. Innerhalb des Geltungsbereichs sind in den vorhandenen Gehölzstrukturen entlang der Harleshäuser Straße und südlich des Gebäudes Igelsburgstraße 19,21 und 23 insgesamt 14 künstliche Fledermausquartiere einzurichten (Fledermauskästen bzw. Fledermausniststeine).
- 1.4.2. Innerhalb des Geltungsbereichs sind in den vorhandenen Gehölzstrukturen entlang der Harleshäuser Straße oder südlich des Gebäudes Igelsburgstraße 19, 21 und 23 und in den vorhandenen bzw. entstehenden Gebäudestrukturen insgesamt 4 Halbhöhlenbrüterkästen sowie 2 Nisthöhlen einzurichten.

### **1.5. Passiver Schallschutz für schutzbedürftige Räume nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in Gebäuden, die nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes neu errichtet oder wesentlich baulich geändert werden und für schutzbedürftige unbebaute Außenwohnbereiche**

- 1.5.1. Das Plangebiet und hier besonders die den Straßen zugewandten Gebäudefassaden sind durch Straßenverkehrslärm belastet. Die Orientierungswerte für Verkehrslärm der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, für ein allgemeines Wohngebiet können nur in rückwärtigen Teilbereichen eingehalten werden. Für die restlichen Fassaden wird ein passiver Schallschutz festgesetzt.

Die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1:2018-1 betragen:

Gebäude Ahnatalstraße 27/27A

West- und Nordfassade	V
Südfassade	IV
Ostfassade, nur Haus 27	IV

Gebäude Igelsburgstraße 38/40	
Westfassade	V
Nord- und Südfassade	IV
Gebäude Igelsburgstraße 23	
Westfassade	V
Nord- und Südfassade	IV
Gebäude Igelsburgstraße 21	
Südfassade	IV
Alle nicht aufgeführten Fassaden:	III

Für Schlaf- und Kinderzimmer mit Fenstern in den Lärmpegelbereichen IV und V ist ein genügender Luftaustausch gem. DIN 1946-6 sicherzustellen, ohne dass das Fenster geöffnet werden muss.

Weitere bauliche Ausführungen von Bauteilen regeln sich nach der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, in der jeweils gültigen Fassung.

Von den pauschalen Festsetzungen zum passiven Schallschutz kann abgewichen werden, wenn unter Berücksichtigung konkreterer Berechnungen der Immissionsschutz nachgewiesen wird.

Am Tage soll im Außenbereich der um 5 dB erhöhte Immissionsgrenzwert für WA-Gebiete (also 64 dB) nicht überschritten werden. Bei Überschreitung dieses Zielwertes im Außenwohnbereich ist ein Immissionsschutznachweis vorzulegen.

Immissionsschutznachweis Außenwohnbereich:

Bei Einrichtung von Außenwohnbereichen (zum „Wohnen“ dienende Gartenbereiche, Terrassen, Balkone und Loggien) ist ein rechnerischer Nachweis auf der Grundlage der Rechenvorschrift RLS-90 „Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen“ vorzulegen, dass durch geeignete Maßnahmen wie beispielsweise Wände, Glasfassaden, (Teil-)Einhausungen etc. sichergestellt ist, dass im Außenwohnbereich der um 5 dB erhöhte Immissionsgrenzwert für WA-Gebiete (also 64 dB) nicht überschritten wird. Dieser Nachweis ist für die Gebäudebereiche zu erbringen, für die in den Plänen im Anhang der Begründung am Tage ein maßgeblicher Außenlärmpegel von mehr als 65 dB(A) angegeben ist. Als Emissionspegel für die Geräuschabstrahlung sind dabei zu beachten:

Ahnatalstraße West	Lm;E;T = 63 dB(A)
Ahnatalstraße Ost	Lm;E;T = 61 dB(A)
Harleshäuser Straße Nord	Lm;E;T = 64 dB(A)

## **1.6. Teile baulicher Anlagen mit Bindungen für die Bepflanzung und Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

- 1.6.1. Die Dachflächen sind auf mindestens 90 % ihrer Fläche mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen. Die Stärke des Dachbegrünungssubstrats ist im Mittel von mindestens 7 cm herzustellen. Die Funktion der Dachbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten.
- 1.6.2. Die Gehölze in den festgesetzten Erhaltungsflächen sind in naturnaher Weise zu gestalten, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang durch standortgerechte und einheimische Gehölze zu ersetzen. Dabei gilt, dass die festgesetzten Erhaltungsflächen zu mindestens 80% mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind, und zwar zu 50% mit Bäumen und zu 50% mit Sträuchern.

Im Bereich der Kronentraufe und der Wurzelbereiche (Kronentraufe plus 1,5 m) vorhandener Gehölze sind Maßnahmen und Eingriffe an der Bodenoberfläche mit vitalitätsschädigender Beeinträchtigung unzulässig. Die Kronentraufen und Wurzelbereiche sind von privaten Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen usw. freizuhalten. Flächenbefestigungen sind im Kronentraufbereich und im Wurzelbereich nur in Form einer wassergebundenen Deckschicht zulässig.

- 1.6.3. Von der festgesetzten Lage von neu zu pflanzenden Bäumen darf abgewichen werden, wenn dies aus technischen oder verkehrlichen Gründen erforderlich ist.

## **2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **2.1 Dachflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO)**

Die Dächer sind als Flach- bzw. flachgeneigtes Dach mit einer Neigung bis zu 3° herzustellen.

## **3. HINWEISE**

### **3.1 Stellplatzsatzung**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ahnatalstraße / Igelsburgstraße“ gilt die „Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung)“ der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung. Abweichend von der Stellplatzsatzung ist innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die Anlage von bis zu 9 Stellplätzen in Reihe mit einer Baumpflanzung in räumlicher Nähe der Stellplätze zulässig.

### **3.2 Sonstige Gesetze, Normen und Verordnungen**

Die im Bebauungsplan genannten DIN-Vorschriften, die Rechtsgrundlage planungsrechtlicher Festsetzungen sind, hier DIN 1946-6, DIN 18005 und DIN 4109, können bei der Stadt Kassel, Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz, zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

### **3.3 Befahrbarkeit durch Feuerwehr**

Es sind die Vorschriften der „Musterrichtlinie über Flächen für die Feuerwehr (H-VV TB, Anhang 14)“ zu beachten. Auf den Grundstücken sind entsprechend der Vorschriften Zufahrten für die Feuerwehr mit den erforderlicher Aufstellfläche sowie hindernisfreien Geländestreifen herzustellen. Für die Zu- oder Durchfahrt durch die Feuerwehr ist eine lichte Höhe von mindestens 3,50 m zu gewährleisten und der Bereich zwischen anzuleitender Außenwand und Aufstellfläche frei von baulichen Anlagen oder Bäumen zu gestalten. Das Abstellen von Pkw kann ausschließlich außerhalb der Feuerwehr Zu- oder Durchfahrten erfolgen, um die Erreichbarkeit der Gebäude durch Rettungsfahrzeuge nicht zu behindern.

### **3.4 Richtfunkstrecke**

Durch das Plangebiet verläuft eine Richtfunkstrecke, deren Fresnelzone sich in einem vertikalen Korridor zwischen 53 und 83 m über Grund befindet. Zur Mittellinie ist ein vertikaler Schutzabstand von +/- 15 m sowie ein horizontaler Schutzabstand von +/- 30 m einzuhalten.

### **3.5 Naturschutzmaßnahmen**

Die Beeinträchtigung für Fledermäuse und gebäudesiedelnden Vogelarten z.B. im Bereich der Fassaden, Dachüberständen und Dachböden sind vor Beginn der Gebäudearbeiten durch das Ausbringen von Nistkästen bzw. Niststeinen auszugleichen. Die Ausbringungsorte müssen mit einem erfahrenden Vogelkundler abgestimmt werden und wirksam sein.

Arbeiten an den Fassaden oder den Dächern der Gebäude müssen in der Inaktivitätszeit der Fledermäuse und Vögel zwischen 1. Oktober bis 28. bzw. 29. Februar erfolgen. Sollten die Arbeiten zu einem anderen Zeitpunkt stattfinden, so müssen im vorangegangenen Winter (bis Ende Februar) entsprechende Niststrukturen verschlossen werden. Zur Absicherung des Erfolges der Maßnahmen sind im Frühjahr vor Maßnahmenbeginn zwei Kontrollbegänge auf eine möglicherweise noch vorhandene Brut-Nutzung durchzuführen.

Gehölzrodungen sind nur in der Vegetationsruhephase zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02 zulässig.

### **3.6 Bodendenkmale**

Bodenfunde sind gem. § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie und Paläontologie, Marburg oder an die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Kassel zu richten.

### **3.7 Bäume**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel in der jeweiligen Fassung.

### **3.8 Kunstwerk "7000 Eichen"**

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

### **3.9 Dachbegrünung, Baumpflanzungen**

Für den Begrünungsaufbau einer Extensivbegrünung gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.6.1 gelten ergänzend bzw. abweichend von DIN 18916 und DIN 18917 sowie ergänzend zu bzw. abweichend von ATV DIN 18320 die Kriterien der aktuellen FLL-Dachbegrünungsrichtlinie. Eine ganzjährige gefahrlose Begehbarkeit sowie der Brandschutz sind nachzuweisen.

Für die Baumpflanzungen gelten gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.6.2 die Empfehlungen der jeweils aktuell gültigen FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.; Empfehlungen für Baumpflanzungen; Teil 2). Die DIN 18920 bzw. RAS LP 4 sowie das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in der jeweils aktuellen Fassung sind zu beachten.

### **3.10 Bodenschutz**

Die geltenden bodenschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten und einzuhalten. Insbesondere sind die mit der Baumaßnahme verbundenen Eingriffe in das Schutzgut Boden so gering wie möglich zu halten, damit Böden nicht unverhältnismäßig beansprucht werden und die natürlichen Bodenfunktionen in den nicht bebauten Bereichen soweit wie möglich erhalten bleiben bzw. wiederhergestellt werden können. Sorgsamer Umgang mit Boden ist besonders auf Flächen geboten, die nur bauzeitlich in

Anspruch genommen und nach Bauabschluss wieder begrünt werden. Der Boden ist daher vor Verdichtung über das eigentliche Baufeld hinaus zu schützen, auf sachgerechten Abtrag und Lagerung des Bodens ist zu achten.

### **3.11 Versickerung von Niederschlagswasser**

Der Bauherr hat bei Bedarf rechtzeitig (mindestens 4 Wochen) vor Baubeginn bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde der Stadt Kassel eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung von Niederschlagswasser zu beantragen. Merk- und Arbeitsblätter A138 und M153 der Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) sind zu beachten.

### **3.12 Gesundheitsschutz**

Die vorgehängte Fassade besteht teilweise aus Asbestzement-Platten. Eine Gefährdung der Arbeiter, Anwohner und Passanten ist auf ein Minimum zu reduzieren. Die Vorgaben der Gefahrstoffverordnung und die TRSG 519 (Technische Regeln für Gefahrstoffe; Asbest: Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten) sind zu berücksichtigen.

### **3.13 Leitungsverläufe**

Im Bereich der geplanten Parkplätze vor dem Haus Igelsburgstraße 38 / 40 sowie der Zufahrt zu den Stellplätzen verlaufen Versorgungsleitungen der Städtische Werke Netz + Service GmbH, die geschützt werden müssen.

Im Plangebiet verlaufen Telekommunikationslinien der Telekom. Ihr Bestand und Betrieb muss im Zuge der Bauarbeiten weiterhin gewährleistet bleiben. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Bauarbeiten im Plangebiet müssen mit den Versorgungsträgern mindestens 3 Monate vor Baubeginn abgestimmt werden.