

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

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

Im reinen Wohngebiet sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

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

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

Die maximale Grundfläche der baulichen Anlagen wird je Baufenster auf 150 m² bei einer Bebauung mit 1 Wohneinheit (WE) festgesetzt, bei Bebauung mit 2 WE ist eine maximale Grundfläche von 175 m² zulässig.

Eine maximale Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um 50 % ist zulässig.

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

Die max. zulässige Gebäudehöhe wird auf 8,00 m festgesetzt. Der Bezugspunkt liegt in der jeweiligen Gebäudemitte (Längsachse) talseitig, gemessen ab der natürlichen Geländeoberkante bis zum oberen Abschluss der Wand (Attika).

Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe kann für die Errichtung haustechnischer Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden.

Maximale Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Die max. Anzahl der Vollgeschosse wird auf zwei begrenzt.

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

Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

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 zulässig.

2.1 Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

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

2.2 Private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Wohnweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Fläche ist versickerungsoffen und niveaugleich in einer Mindestbreite von 3 m dauerhaft für die Erschließung der Grundstücke als Wohnstraße herzustellen. Die Nutzungsmöglichkeit für Fußgänger, Rettungsdienste und Feuerwehr ist sicherzustellen.

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

2.3.1 Dachbegrünung

Hauptdächer von Gebäuden sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen und der statischen Gewichtsaufnahme von der Konstruktion vollflächig extensiv zu begrünen (z.B. Auffüllung mit kulturfähigem Substrat, so dass eine Extensivbegrünung mit niedrigwachsenden Stauden und Zwerggehölzen, Kräutern und Gräsern möglich ist) und dauerhaft zu pflegen bzw. zu unterhalten. Die Aufbaustärke der Vegetationsschicht (durchwurzelbare Schicht) muss mind. 8 cm betragen.

Ausgenommen von der Pflicht zur Dachbegrünung sind Eingangsüberdachungen und Vordächer sowie Flächen für erforderliche haustechnische Einrichtungen und Tageslichtbeleuchtungselemente. Dies gilt nicht für Photovoltaikmodule, diese sind mit Dachbegrünung kombinierbar.

Die Dachflächen sind an Zisternen anzuschließen. Das Wasser ist als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) zu nutzen.

2.3.2 Verwendung offenporiger Beläge

Flächen für Stellplätze und Garagenzufahrten sind versickerungsfähig zu befestigen (z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundene Decke, Schotterrassen, Kiesbelag) bzw. zu begrünen.

2.3.3 Grünordnung

Mindestens 50 % der Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Angerechnet werden alle Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau. Diese Grünflächen sollen eine 50%-ige Baum- und Strauchpflanzung aufweisen (1 Baum entspricht dabei 20 qm, 1 Strauch 1 qm). Freiflächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege genutzt werden, sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen. Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.

Bestehende Gehölze, die erhalten werden können, werden angerechnet.

Als Gehölzarten ist gebietseigenes Pflanzgut (mit Ausnahme der Ziersträucher) entsprechend der Pflanzliste zu wählen. Pflanzqualität: Für Bäume mind. ein Stammumfang von 14 -16 cm und bei Sträuchern eine Mindesthöhe von 80-100 cm.

Alle Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges gleichartig innerhalb einer Vegetationsperiode zu ersetzen.

Pflanzliste

Bäume:

Feldahorn, (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Eiche (*Quercus petraea*, - *robur*, -*pubescens*), Linde (*Tilia cordata* 'Rancho' / 'Greenspire' oder *Tilia tomentosa* 'Brabant'), Purpur-Erle (*Alnus x spaethii*), Resista-Ulme (*Ulmus* 'Rebona'), Breitblättrige Mehlbeere (*Sorbus latifolia* 'Henk Vink'), Obstbäume in lokalen Sorten (Apfel, Birne, Kirsche)

Sträucher:

Hasel (*Corylus avellana*), Gem. Schneeball (*Viburnum opulus*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Weißdorn (*Crataegus monogyna* bzw. *oxyacantha*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

Ziersträucher

Kornelkirsche (*Cornus mas*), Edel-Flieder (*Syringa vulgaris*-Sorten), Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum*), Wildrosen (diverse Sorten, wie z.B. Mandarin-Rose, Kragen-Rose, Wein-Rose...)

2.4 Einsatz fossiler Brennstoffe und von Holz zur Gebäudewärmeversorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a, 24 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von festen, flüssigen oder gasförmigen fossilen Brennstoffen sowie die Verbrennung von Stückholz und Holzprodukten zum Zwecke der Wärme und Warmwasserversorgung nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Brennstoffe nach § 3, Nr. 5a der 1. BImSchV (Holzbriketts oder -pellets). Das gilt ausdrücklich auch für Einzelfeuerungsanlagen wie offene Kamine und Kaminöfen.

2.5 Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei der Neuerrichtung von Gebäuden innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche die Bruttodachflächen der Hauptgebäude zu mindestens 30 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden. Werden an den Fassaden bzw. anderen Außenflächen des Gebäudes Photovoltaikmodule installiert, so sind diese ebenfalls auf die zu realisierende Solarmindestfläche anzurechnen. Die genannten Anlagen sind so auszuführen, dass die Funktion der Grünbedachung nicht eingeschränkt wird.

3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 91 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Gestaltung der Dächer

Im WR sind nur Flachdächer (d. h. Dächer mit einer Neigung <15 °) zulässig. Spiegelnde oder reflektierende Dacheindeckungen, die unerwünschte Blendeffekte verursachen, sind nicht zu verwenden.

HINWEISE

Artenschutz

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung und Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Arten und europäischer Vogelarten sind auch im Falle eines begründeten Verdachts, dass Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt werden, bei der Unteren Naturschutzbehörde vorab eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu beantragen.

Zudem ist i.S. des Vogelschutzes 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 als derzeitigen Stand der Technik geltenden Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht (Schmid, Dopler, Heynen und Rößler, 2012) bzw. den jeweiligen Aktualisierungen zu entnehmen.

Baufeldräumung

Die Baufeldräumung ist im Winterhalbjahr zwischen Anfang Oktober und Ende Februar vorzunehmen.

Bäume

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel in der jeweiligen Fassung. Während der Dauer der Bauzeit sind die Bäume und der Wurzelbereich durch stabile Schutzzäune aus Holz und Stammschutzmaßnahmen o.ä. zu schützen – siehe: DIN 18920 Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen.

Brandschutz

Flächen für die Feuerwehr (Zu-/Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen und Vergleichbares) sind nach der Musterrichtlinie über Flächen für die Feuerwehr (H-VV TB, Anhang 14) auszubilden und ständig freizuhalten.

Die Privatstraße ist als Feuerwehrezufahrt auszubilden. Am Ende ist eine Bewegungsfläche auszubilden. Die Anforderungen der Musterrichtlinie über Flächen für die Feuerwehr (H-VV TB Anhang HE1) sind einzuhalten.

Im Einmündungsbereich der Privatstraße zur Ziegenhainer Straße ist wenigstens aus einer Richtung und dann bevorzugt aus Richtung Wolfhager Straße kommend der Einschwenkbereich entsprechend der Musterrichtlinie (Mindestradius von 10,5 m und dann die 5,0 m breite Einfahrt auf einer Länge von 11 m) erforderlich.

Im Einmündungsbereich der Ziegenhainer Straße zur Privatstraße ist mit einem Hinweisschild auf die an der Privatstraße liegenden Hausnummern hinzuweisen.

Die Privatstraße als Feuerwehrezufahrt muss jederzeit freigehalten und nutzbar sein. Hierfür haben ganzjährig die Eigentümer*innen(-gemeinschaft) Sorge zu tragen. Das betrifft z. B. auch das Freihalten von Schnee und Eis.

Boden (Bodenschutz, Erdaushub, Altlasten, Bodenverunreinigungen)

Die bodenschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten und einzuhalten. Abgehobener Oberboden ist bei Veränderungen der Erdoberfläche in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Bei temporärer Nutzung von Böden (Anlage von Baustelleneinrichtungsflächen und Baustraßen) sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um das Bodengefüge vor schädlichen Verdichtungen zu schützen, zudem sind ggf. Tabuzonen auszuweisen. Der Boden ist nach DIN 18915 zu behandeln, so Abschieben und getrennte Lagerung des humosen Oberbodens, Wiederherstellung des typischen Bodenprofils, Lockerung offen gefahrener verdichteter Flächen und Rekultivierung aller Bauflächen. Bei Versiegelungen sind möglichst hohe Anteile mit wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien auszuführen.

Sollten sich bei den Bauarbeiten farbliche und geruchliche Auffälligkeiten ergeben, sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und das Dez. 31.1 des RP Kassel „Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten, Bodenschutz“ ist zu informieren.“

Unbelasteter Erdaushub soll verwertet werden, so dass bereits im Vorfeld der Planungen Möglichkeiten in Betracht zu ziehen sind, durch die ein Anfallen unbelasteten Materials minimiert wird bzw. eine sinnvolle Verwertung gewährleistet ist.

Sollte eine Verwertung überschüssigen Bodens mit mehr als 600 m³ Bodenmaterial außerhalb der Baugrundstücke vorgesehen sein (z.B. für landwirtschaftliche Bodenverbesserungen), ist die Maßnahme gemäß § 4 Abs. 3 HAltBodSchG (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz, GVBl. I vom 8. Oktober 2007, S. 652) in Verbindung mit § 12 BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung, BGBl. I vom 16. Juli 1999, S. 1554) der zuständigen Bodenschutzbehörde mindestens vier Wochen vor Durchführungsbeginn unter Verwendung des entsprechenden Vordrucks anzuzeigen.

Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden. Bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmäler und Bodenfunde, z. B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Steingeräte, Skelettreste u.a., sind nach § 21 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz

(HDSchG) unverzüglich der Denkmalfachbehörde (Landesamt für Denkmalpflege, Ketzertal 10, 35037 Marburg, Tel.: 06421-685150) anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

Versickerung von Niederschlagswasser

Die Versickerung von Niederschlagswasser von veränderten Oberflächen (Dachflächen, Fahrbahnen, Stellplätze, etc.) bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach §§ 8,9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 2 Nr. 2 des Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Diese ist bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde der Stadt Kassel rechtzeitig vor Baubeginn zu beantragen.

Nist- und Unterschlupfmöglichkeiten für Fledermäuse und Vögel

Es wird empfohlen, an den Fassaden der entstehenden Gebäude Nist- und Unterschlupfmöglichkeiten z.B. für Fledermäuse und Vögel zu schaffen.

Stellplätze und Garagen

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.

Leuchtmittel / Insektenfreundliche Beleuchtung

Für Außenbeleuchtung wird energiesparende Leuchtmittel mit starker Bodenausrichtung und geringer Seitenstrahlung mit einem Licht-Farbspektrum unterhalb von 2.700 Kelvin empfohlen (warmes Weißlicht mit 2.700 Kelvin oder gelbes bzw. bernsteinfarbenes Licht mit ca. 1.800 Kelvin).

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, insbesondere zur westlich angrenzenden Kleingartenanlage (Außenbereich), soll künstliches Licht sollte nur eingesetzt werden, wenn es begründet notwendig ist, dies gilt auch für untergeordnete Vegetationsflächen innerhalb der Erschließungsflächen. Künstliches Licht soll nur dann eingeschaltet sein, wenn es benötigt wird, beziehungsweise sollte bedarfsorientiert reduziert werden bis hin zur Abschaltung.

Kunstwerk 7000 Eichen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist vom "Kunstwerk 7000 Eichen" nicht betroffen.