

## A. PLANZEICHENERKLÄRUNG

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 12 ABS. 3 BAUGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

**BG**

Baugebiet

**GRZ**

Maximale Grundflächenzahl

**GFZ**

Maximale Geschossflächenzahl

**III**

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**FH**

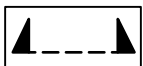
Maximale Firsthöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN)



Baugrenze



Umgrenzung der Flächen für Tiefgaragen

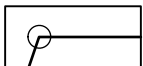


Ein-/Ausfahrtsbereich

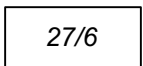
### KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



Flurgrenze



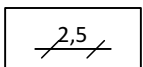
Flurstücksgrenze



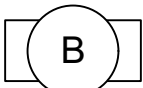
Flurstücksnummer



Heilquellenschutzgebiet



Vermaßung in Meter



Bergwerksfeld (s. Hinweis Ziff. 5)



Höhenbezugspunkt (Bestand in Meter über NHN)

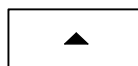
Baugebiet	
Zahl der zulässigen Wohnungen	Zahl der max. Vollgeschosse
max. Grundflächenzahl	max. Geschossflächenzahl
max. Firsthöhe über NHN	Dachform
–	max. Dachneigung

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

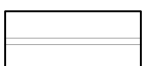
### ZEICHNERISCHE HINWEISE



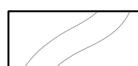
Wohngebäude



Hauseingang



Mauer



Wege

## **B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **Allgemeines**

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/6 "Landgraf-Karl-Straße 18 und 20" treten in dessen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. III/67 "Landgraf-Karl-Straße" (rechtskräftig seit 22.12.2005) außer Kraft.

## **1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1.0 Bedingte Festsetzung**

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, Bauweise**

#### **1.1.1 Baugebiet "Wohngebäude" (BG)**

In dem mit BG gekennzeichneten Gebiet ist die Errichtung eines Wohngebäudes mit max. 11 Wohnungen zulässig.

#### **1.1.2 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl**

Im Baugebiet "Wohngebäude" wird die max. Grundflächenzahl auf 0,4 festgesetzt. Die zulässige GRZ von 0,4 darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO für die Herstellung von Tiefgaragen mit ihren Zufahrten, für Nebenanlagen sowie für zu befestigende Grundstücksfreiflächen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,6 überschritten werden.

Die max. Geschossflächenzahl wird auf 1,0 festgesetzt.

#### **1.1.3 Vollgeschosse**

Im Baugebiet sind max. drei Vollgeschosse sowie ein Staffelgeschoss zulässig.

#### **1.1.4 Firsthöhe**

Die maximale Firsthöhe wird auf 217,28 m über Normalhöhennull (NHN) begrenzt. Bezugspunkt für die maximale Höhe baulicher Anlagen sind die angegebenen Höhen über NHN (vgl. auch Hinweis Ziff. 11). Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ist für die Errichtung von haustechnischen Aufbauten bis max. 1,00 m zulässig.

### **1.2 Stellplätze und Garagen**

**1.2.1** Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind Kfz-Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen zulässig.

**1.2.2** Die Errichtung von Tiefgaragen ist außerhalb der überbaubaren Flächen nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Fläche **TG** zulässig.

### **1.3 Versorgungsleitungen**

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

### **1.4 Neuanpflanzung von Laubbäumen**

**1.4.1** Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind mind. 6 Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Bei Ausfall der Gehölze sind diese nachzupflanzen. Vorhandene Laubbäume sind anrechenbar. Die zu verwendende Laubbaumart wird im Durchführungsvertrag geregelt.

**1.4.2** Die Baumstandorte sind als begrünte Vegetationsflächen mit mind. 6 m<sup>2</sup> Fläche auszubilden und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen. Dem Wurzelraum muss ein Volumen von mind. 12 m<sup>3</sup> gewährt werden.

**1.4.3** Die Anpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach der Fertigstellung der baulichen Anlage abzuschließen.

## **1.5 Minimierung der Versiegelung / Verwendung von Oberflächenmaterialien**

Mit Ausnahme der Tiefgaragenzufahrten sind notwendige Erschließungsflächen und sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen oder bei der Verwendung anderer Materialien so anzulegen, dass sie in seitliche Grünflächen entwässern können.

## **1.6 Niederschlags- / Oberflächenwasser**

**1.6.1** 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.

**1.6.2** Der Einbau von unterirdischen oder in das Gebäude integrierten Zisternen ist zulässig.

## **1.7 Verwendung von Brennstoffen**

Grundlage für die Verwendung von Brennstoffen ist generell die 1. BImSchV.

## **1.8 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Lärmschutz**

Zum passiven Schutz vor Schallimmissionen sind bauliche Maßnahmen vorzusehen, die der DIN 4109:1989-11 entsprechen (vgl. auch Hinweis-Ziff. 13)

Die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen (Wände und Dächer, einschließlich Fenster) müssen mindestens folgende resultierende Schalldämm-Maße erreichen:

	Lärmpegelbereich	Schalldämm-Maß erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB
Gebäudeteile orthogonal zur Landgraf-Karl-Straße	IV	40
Gebäudeteile parallel zur Landgraf-Karl-Straße	V	45

## **2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 81 Hessische Bauordnung i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

### **2.1 Gestaltung der Dächer (§ 81 Abs. 1 Pkt. 1 und 2 HBO)**

**2.1.1** Das Gebäude ist mit einem maximal 10° geneigten Walmdach auszustatten.

**2.1.2** Die Errichtung von Anlagen zur regenerativen Energienutzung ist zulässig und muss sich in die Gestaltung der Dachflächen einfügen.

### **2.2 Stellplätze und Garagen (§ 81 Abs. 1 Pkt. 4 und 5 HBO)**

#### **2.2.1 Tiefgaragen**

Die nicht durch Gebäude überbauten Oberflächen der Tiefgaragen sind mit einer mindestens 30 cm dicken Erdschicht zu bedecken und zu begrünen.

### **2.3 Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Pkt. 5 HBO)**

**2.3.1** Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind mind. 40 % der privaten Grundstücksflächen als gestaltete Grün- bzw. Gartenfläche anzulegen und zu unterhalten. Angerechnet werden alle Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau sowie begrünte Oberflächen der Tiefgaragen.

**2.3.2** Aufgeständerte Balkonanlagen sind mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

**2.3.3** Die Grundstücksfreifläche zwischen der Grundstücksgrenze an der Landgraf-Karl-Straße und der Baugrenze (Vorgartenbereich) ist gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind unzulässig.

**2.3.4** Ausnahmsweise sind Standflächen für bewegliche Abfallbehälter im Vorgartenbereich zulässig, wenn sie durch bauliche und gärtnerische Maßnahmen integriert und gegen Einsicht von der öffentlichen Verkehrsfläche abgeschirmt sind.

### **2.4 Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Pkt. 5 HBO)**

**2.4.1** Als Einfriedung entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ist eine geschnittene Laubholzhecke in Verbindung mit einem transparenten, maximal 1 m hohen Zaun vorzusehen. Die zu verwendende Gehölzart wird im Durchführungsvertrag geregelt.

**2.4.2** Die übrigen Grundstückseinfriedungen sind mit einer Mindesthöhe von 80 cm und einer Maximalhöhe von 1,50 m vorzusehen.

**2.4.3** Alle Einfriedungen müssen einen Mindestbodenabstand von 10 cm aufweisen.

## C. HINWEISE

### (1) Abwasserbeseitigungssatzung

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

### (2) 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, Steinweg 6, 34117 Kassel, unverzüglich zu informieren.

### (3) Artenschutz

Bei der Bebauung der Flächen sind die allgemeinen artenschutzrechtlichen Regelungen zu beachten (§ 39 Abs. 5 BNatSchG, § 44 Abs. 1 BNatSchG). Zur Vermeidung der Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbote (Tötungsverbote) ist die Baufeldräumung nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig.

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

Mit dem Antrag auf Abriss der Gebäude ist der Unteren Naturschutzbehörde eine artenschutzrechtliche Erklärung vorzulegen. Sie sollte nicht älter als 2 Monate sein und eine Überprüfung potentieller Lebensstätten im und am Haus umfassen.

### (4) Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gilt die "Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel (Baumschutzsatzung)" in ihrer jeweils gültigen Fassung.

### (5) Bergwerksfeld

Lt. Stellungnahme der Uniper Kraftwerke GmbH, Kleinengliser Straße 2, 34582 Borken, vom 18.04.2016 befindet sich das Plangebiet nach dem Grubenbild im Bereich des Braunkohlebergwerksfeldes (Bergwerksberechtigung) "Vereinigte Glückauf". Im benannten Gebiet wurde nach den bei der Uniper Kraftwerke GmbH vorliegenden Unterlagen, kein Bergbau betrieben.

### (6) Bombenabwurfgebiet

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen 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, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen 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. Die Kosten für die Kampfmittelräumung sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.

### (7) 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.

- (8) **Denkmalschutz**  
Das Plangebiet liegt innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage "Villenviertel Wahlershausen und Wilhelmshöher Allee".
- (9) **Durchführungsvertrag**  
Zum Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/6 "Landgraf-Karl-Straße 18 und 20" der Stadt Kassel besteht zwischen dem Magistrat der Stadt Kassel und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag, dessen Regelungen für den gesamten Geltungsbereich gelten und die zu beachten sind.
- (10) **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.
- (11) **Geländehöhe**  
Die Geländeoberfläche im Geltungsbereich liegt zwischen 202 m ü.NHN und 204 m ü.NHN.
- (12) **Heilquellenschutzgebiet**  
Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B 1 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.
- (13) **Passiver Lärmschutz**  
Durch den Kfz- und Straßenbahnverkehr auf der Landgraf-Karl-Straße wird vor allem die straßenzugewandte Fassade durch Lärm belastet. Es wird empfohlen, Schlaf- und Kinderzimmer auf die der Straße abgewandte Gebäudeseite zu legen.
- (14) **Schutz des Mutterbodens (gem. § 202 BauGB)**  
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 in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
- (15) **Stellplatzsatzung**  
Anzahl, Größe und Gestaltung der erforderlichen Stellplätze richten sich nach der "Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung)" der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung.
- (16) **Versickerung von Regenwasser**  
Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung von Regenwasser wird von der Unteren Wasserbehörde erteilt.
- (17) **"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 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

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

Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 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 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 76 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**HAGBNatSchG**) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015.

Hessische Bauordnung (**HBO**) vom 15. Januar 2011 (GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. I S. 457).

Hessische Gemeindeordnung (**HGO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 2015 (GVBl. S. 618).

Hessisches Wassergesetz (**HWG**) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert am 28. September 2015 (GVBl. S. 338).

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).

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 (**Stellplatzsatzung**) der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.







# Vorhabenbezogener Bebauungsplan

## Nr. III/6 "Landgraf-Karl-Straße 18 und 20"

Maßstab: 1 : 500

Datum: 10.10.2016



Fahrmeier • Rühling Partnerschaft mbB  
Landschaftsarchitektur • Städtebauarchitektur  
Herkulesstraße 39 • 34119 Kassel  
Fon: 0561-33232 • Fax: 0561-7396666  
e-Mail: stadtplanung@pwf-kassel.de

Kassel **documenta Stadt**

Stadtplanung,  
Bauaufsicht  
und Denkmalschutz

