

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VI/4 „Am Felsenkeller“

Textliche Festsetzungen

Teil A – Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

(1) Als Art der Nutzung ist allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

(2) Folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Anlagen für Verwaltungen

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i. V. m. § 16 und § 18 BauNVO)

(1) Die Angaben zum Maß der Nutzung sind der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil zu entnehmen.

(2) Die Angaben zur Grundfläche (GR), den Oberkanten (OK) der Gebäude sowie im WA1 zur Anzahl der Geschosse (Z) gelten als Höchstwerte.

(3) Die festgesetzten maximalen Oberkanten (OK) der Gebäude beziehen sich auf das gemittelte Geländeniveau. Maßgebend sind die im amtlichen Lageplan angegebenen natürlichen Geländehöhen an den Grundstückseckpunkten.

3. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6, § 14 Abs. 1 und 2 sowie § 19 Abs. 4 BauNVO)

(1) Offene Stellplätze sind nur in den dafür vorgesehenen Bereichen zulässig.

(2) Die durch die Anlage notwendiger Stellplätze sich ergebende Grundflächenzahl darf maximal 0,5 betragen.

(3) Nebenanlagen, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Terrassen sind pro Gebäude ausnahmsweise bis zu einer Grundfläche von insgesamt 20 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

(1) Die Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ sind als Mischverkehrsflächen zu gestalten.

(2) Die Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ dienen ausschließlich der Nutzung durch Fuß- und Radfahrer und sowie Fahrzeuge der für die Bewirtschaftung der Entwässerungsanlagen zuständigen Stellen. Er ist zu befestigen.

(3) Teil der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind im technisch erforderlichen Umfang und Ausmaß auch die Entwässerungsmulden.

5. Führung von Versorgungsleitungen

(§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

(1) Die Leitungstrassen der Versorgungsunternehmen sind innerhalb des Straßenkörpers, der Fuß-/ und Radwege bzw. der öffentlichen Grünflächen vorzusehen. Die Verlegung hat unterirdisch zu erfolgen.

(2) Das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Mischverkehrsfläche sowie der Gebäude ist über oberflächige Entwässerungsmulden am Rand der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in Richtung des zu errichtenden Rückhaltebeckens abzuleiten. Dort ist das Wasser durch geeignete technische Maßnahmen zur Rückhaltung zu bringen und gedrosselt über einen anschließenden Kanal in den Bossentalgraben einzuleiten. Es ist rechtzeitig vor Baubeginn ein Einleitungsantrag für das Niederschlagswasser beim Regierungspräsidium Kassel einzureichen.

6. Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Auf der entsprechend gekennzeichneten Fläche ist ein Regenrückhaltebecken in Erdbauweise zu realisieren, mit Landschaftsrasen einzusäen und extensiv zu pflegen

7. Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Es sind nur Aufschüttungen und Abgrabungen von maximal 1,00 m sowie dem Angleichen der Geländeoberfläche an die Höhe der Verkehrsfläche dienende zulässig.

8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- (1) Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Grünzug im Ostteil des Plangebiets) sind als extensive Wiesenflächen mit einzelnen Gehölzgruppen zu entwickeln.
- (2) Für den Bossengraben ist in ein offenes naturnah gestaltetes Bachbett mit Staudensäumen und Ufergehölzgruppen anzulegen.
- (3) In den südlichen Teil der Grünfläche ist das Regenrückhaltebecken als begrüntes Erdbecken zu integrieren.
- (4) Die Anlage von Spielflächen für Kinder mit naturnaher Ausstattung ist zulässig.

9. Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- (1) Die als zu erhalten festgesetzten Bäume und Gehölzstreifen sind aus Gründen des Naturschutzes sowie des Landschafts- und Ortsbildes gemäß den Entwicklungszielen des Landschaftsplanes zu schützen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.
- (2) Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind als Gehölzstreifen mit heimischen und standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen, dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.
- (3) Im WA sind mindestens 50 % der Gärten durch Pflanzungen und/oder Ansaat von Rasen zu begrünen.
- (4) Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein großkroniger, heimischer und standortgerechter Laubbaum (alternativ zwei kleinkronige) zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Anzupflanzende Bäume im Bereich der Stellplätze sind anzurechnen.
- (5) Von den Standorten zum Anpflanzen von Bäumen kann in einem Radius von 2,00 m abgewichen werden.

Teil B – Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §81 HBO

1. Dächer

(§ 81 Abs. 1 Satz Nr. 1 HBO)

- (1) Es sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 15° zulässig.
- (2) Unter Beachtung brandschutztechnischer Bestimmungen ist das Dach des obersten Geschosses mittels einer standortgerechten extensiven Vegetation mit einer Schicht aus Magersubstrat von mindestens 0,05 m zu begrünen. Von der Dächbegrünung ausgenommen sind untergeordnete technische Aufbauten (z.B. Anlagen zur Nutzung solarer Energie) und verglaste Flächen.
- (3) Staffelgeschosse müssen an mindestens der Hälfte der zugehörigen Traufhöhe je Seite um 1,50 m zurückversetzt sein. Eine Nutzung der zurückversetzten Fläche als Terrasse ist zulässig.

2. Einfriedungen

(§ 81 Abs. 1 Satz Nr. 3 HBO)

Für die Einfriedung der Grundstücke sind nur Hecken mit einer Wuchshöhe von maximal 1,50 m zulässig. Es sind heimische Gehölzarten gemäß Pflanzliste zu verwenden. Alternativ ist auch die Errichtung von maximal 1,00 m hohen Natursteinmauern zulässig.

3. Stellplätze

(§ 81 Abs. 1 Satz Nr. 4 HBO)

- (1) Die Stellplatzsatzung der Stadt Kassel regelt die Anlage von Garagen und Stellplätzen. Hingewiesen wird hier insbesondere auf den §3 der Stellplatzsatzung zur Gestaltung der Stellplätze.
- (2) Je 6 Stellplätzen ist mindestens ein Laubbaum (Stammumfang mindestens 16cm) im Nahbereich anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen (Pflanzliste C, siehe Empfehlung). Um jeden Baumstandort ist eine offenporige Fläche von 10m² zu sichern.
- (3) Zu den gemäß Stellplatzsatzung für die Bebauung erforderlichen Stellplätzen sind zusätzlich 20 % für Besucher auf dem Grundstück zu realisieren.

- (4) Zur Befestigung der Stellplätze und Auffahrten sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, ungebundene Decken) mit einem Abflussbeiwert ψ von höchstens 0,5 zulässig.
4. Begrünung baulicher Anlagen und Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Satz Nr. 5 HBO)
Die Abfallbehälter sind zur öffentlichen Verkehrsfläche uneinsehbar mit heimischen Gehölzen und Rankpflanzen zu begrünen.

Allgemeine Hinweise und Empfehlungen

Denkmalschutz / Bodendenkmäler

Nach §20 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) sind dem Landesamt für Denkmalpflege in Wiesbaden alle bei Erdarbeiten auftretenden Funde wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, zu melden. Die Funde und Fundstellen sind bis zu einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zur Entscheidung zu schützen (§20 (3) HDSchG)

Wasserrechtliche Zulassung

Die geplanten Umgestaltungen zur Renaturierung des verrohrten Bossengrabens bedürfen für die Herstellung, Beseitigung oder wesentlichen Umgestaltung des Bossengrabens einer wasserrechtlichen Zulassung (Plangenehmigungsverfahren). Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2013 (BGBl. I, S. 3145), und des Hessisches Wassergesetzes in der aktuellen Fassung sind zu beachten. Die Zuständigkeit für dieses Verfahren liegt beim Regierungspräsidium Kassel (Obere Wasserbehörde).

Kampfmittel

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsflugbilder hat ergeben, dass sich der Geltungsbereich in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung (Sondierung auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Kontakt: Hessischer Kampfmittelräumdienst, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt.

Stellplatzsatzung

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

Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Regenerative Energien

Die Ausstattung der Gebäude mit Photovoltaikanlagen mit möglichst hoher Abdeckung des Eigenverbrauchsanteils an elektrischem Strom und mit solarthermischen Anlagen zur Unterstützung der Brauchwassererwärmung wird empfohlen.

Leuchtenstandorte

Die Errichtung der zur Beleuchtung der Verkehrsflächen erforderlichen Leuchtenstandorte durch die Straßenverkehrsbehörde ist auf den Privatgrundstücken zu ermöglichen.

Kinder- und Jugendbeteiligung

Im Rahmen der Ausführungsplanung für den Grünzug ist unter Einbeziehung der/des Kinder- und Jugendbeauftragten der Stadt Kassel eine Kinder- und Jugendbeteiligung durchzuführen.

„Kunstwerk 7000 Eichen“

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

Artenlisten für Anpflanzungen

Folgende standortgerechte Gehölzarten werden empfohlen:

Großkronige Bäume

- Ahorn (*Acer pseudoplatanus*, *A. platanoides*, *A. monspessulanum*)*
- Amberbaum (*Liquidambar styraciflua*)*
- Erle (*Alnus glutinosa*)**
- Esche (*Fraxinus excelsior*, *F. ornus**, *F. pennsylvanica* 'Summit'**)
- Eiche (*Quercus robur*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Hopfenbuche (*Ostrya carpinifolia*)*
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Ulme (*Ulmus lobel*)*

* auch als Straßenbäume geeignet

** für Uferbereich des neuen Bachbettes

Kleinkronige Bäume

- Hasel (*Corylus avellana*)
- Holunder (*Sambucus nigra*)
- Salweide (*Salix caprea*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)

Sträucher

- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Weißdorn (*Crataegus mongyna*)
- Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen	Stand: Februar 2015
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748).	
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung 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 4 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154).	
Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I 2011 S.46), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622):	
Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVGG) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 27.09.2012 (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) in ihrer jeweils gültigen Fassung.	