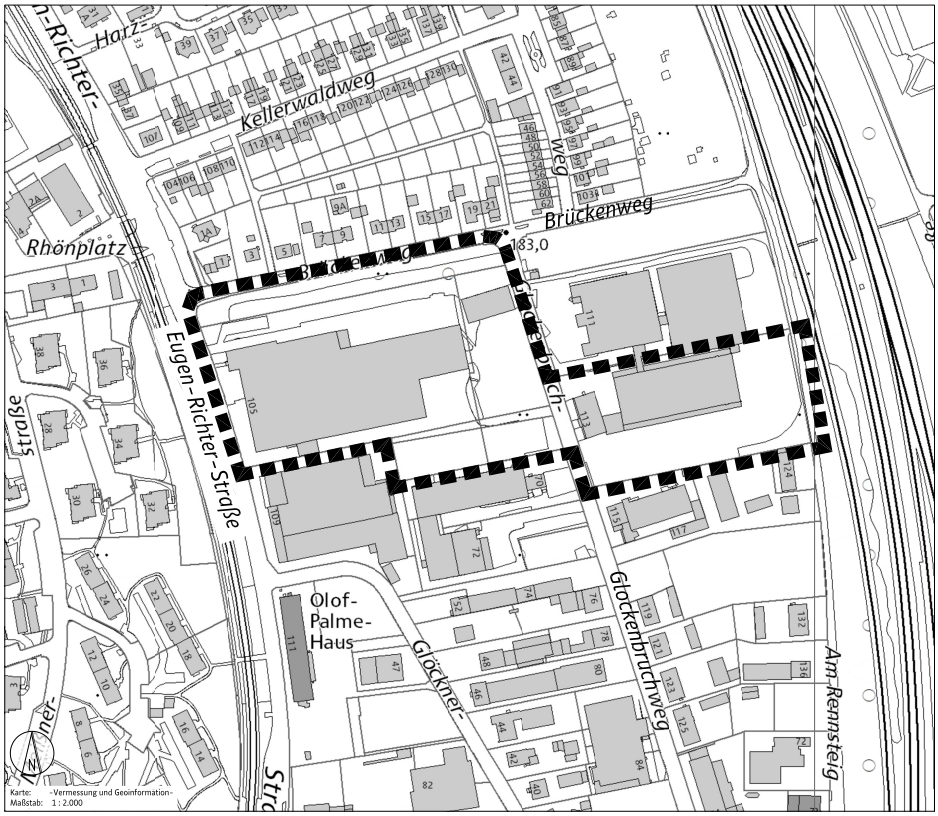
Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/20 „Wohnquartier Glockenbruchweg“

Textliche Festsetzungen - Entwurf

Stand: 05. April 2022



Kassel documenta Stadt

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan

Nr. III/20 "Wohnquartier Glockenbruchweg"

Magistrat der Stadt Kassel
Dezernat für Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt

Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz

Kassel, 26.11.2020

Trägerin der Bauleitplanung

Kassel documenta Stadt

Stadtplanung,
Bauaufsicht
und Denkmalschutz

Untere Königsstraße 46 34117 Kassel

Bearbeitung

Planungsbüro Dr. Hans-Helmut Nolte
Dörnbergstraße 3 34119 Kassel

DR. ING. NOLTE
STÄDTEBAU ARCHITEKTUR

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

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

1.1.1 Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

MU

Zulässig sind (§ 6a (2) BauNVO)
- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig (§ 6a (3) BauNVO) sind
- Vergnügungsstätten
- Tankstellen
- reine Lagernutzungen

GE

Als Ausnahme davon sind im MU 1 in dem mit „GE“ gekennzeichneten Baufeld nur zulässig:
- Bürogebäude
- Lagerhäuser
- Nicht störende Gewerbebetriebe

Belebtes Erdgeschoss:
In den als „belebtes Erdgeschoss“ festgesetzten Gebäudeabschnitten sind im Erdgeschoss Sockelgeschosse mit Stellplätzen, Abstellplätzen, Kellerräumen und an deren Nebennutzungen unzulässig.

SozG

Sozialgewerbliche Erdgeschosse
In den als „belebtes Erdgeschoss“ festgesetzten mit „SozG“ gekennzeichneten Gebäudeabschnitten sind auch Wohnnutzungen unzulässig.

Im MU 5 und MU 6 sind Erdgeschosse als Sockelgeschosse (z.B. Garagen- oder Kellergeschosse) unzulässig. Nebenräume und -flächen (z.B. für Fahrräder, Kinderwagen, etc.) sind auf bis zu 25 % der Erdgeschossfläche zulässig.

Nutzungsmischung (§ 6a (4) Punkt 3 BauNVO)
Der Anteil der Wohnnutzung an der zulässigen Geschossfläche (Grundfläche GR x Geschosszahl) wird in der Summe der festgesetzten MU 1 bis MU 6 auf mindestens 70% festgesetzt. Davon ausgenommen ist die mit GE bezeichnete Teilfläche von MU 1.

KiTa

Zulässig innerhalb des Baufensters: Kindertagesstätte mit angeschlossenem Familienzentrum

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 BauGB; §§ 16 bis 21 a BauNVO)

1.2.1 Größe der Grundflächen baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

GR 3.000 qm
(Beispiel)

Maximal zulässige überbaubare Grundfläche

Die Flächen für Nebenanlagen dürfen nicht mehr als 30 % der festgesetzten maximalen Grundfläche betragen.

MU 7

Sicherung der privaten Grundstückszufahrt - keine Bebauung möglich

Für die über die Baugrenzen heraustretenden Flächen der Tiefgaragen gilt § 19 (4) Satz 2 BauNVO.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO)

V — Zahl der Vollgeschosse (zwingend)

II-III (Beispiel) — Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Minimal- und Maximalzahl
Zusätzliche Staffelgeschosse sind nicht zulässig.

h min. 9,00 — MU 6: Mindest-Gebäudehöhe bezogen auf die mittige Höhenlage der Straße Am Rennsteig

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 14 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksflächen

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

1.3.1 Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und 23 Abs. 3 BauNVO)

Baugrenze
Die festgesetzten Baugrenzen dürfen für untergeordnete Bauteile wie Vordächer, offene Treppenanlagen, Balkone und Terrassen je Einzelbauteil in einer Länge von bis zu 4,00 m und einer Tiefe von bis zu 2,00 m überschritten werden, sofern keine anderen Festsetzungen entgegen stehen.

L — Baufenster für gebäudeverbindende Laubengangerschließungen
Diese sind in allen Geschossen ab dem 1. OG zulässig.

FB — Baufenster für Fluchtbalkon an der KiTa, zulässig im Eingangsgeschoss (Haupteingang)

AK S/TG — Maximal zulässige Außengrenze für Sockel-/ Garagengeschosse, sofern diese in der Höhe mehr als 0,5 m über die an das Baufeld grenzende öffentliche Verkehrsfläche hinausragen

1.3.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

o — Offene Bauweise (gem. § 22 (2) BauNVO)

g — Geschlossene Bauweise (gem. § 22 (3) BauNVO)

1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Carports (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen, Stellplätze und Carports sowie Tiefgaragen / Garagengeschosse sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Flächen mit entsprechend festgesetzter Zweckbestimmung zulässig.

Zweckbestimmungen

St — Innerhalb der mit St gekennzeichneten Flächen sind Stellplätze nur ohne Überdachung zulässig.

St/CP Innerhalb der mit St/CP gekennzeichneten Flächen sind auch überdachte Stellplätze / Carports zulässig.

St/B Innerhalb der mit St - B (Bepflanzung) bezeichneten Flächen sind Stellplätze nur in Verbindung mit Entsiegelung und Begrünung der durch Pfeil gekennzeichneten benachbarten Fläche für Bepflanzungen zulässig.

CS Car-Sharing-Stellplätze; überdachte Stellplätze / Carports sind zulässig

Na Bauliche Nebenanlagen (Na)

1.5 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB; § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1.5.1 Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsfläche

Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung und Begrünung innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen mit Begrünung sind mindestens 30% der Flächen als gärtnerisch gepflegte Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Straßenbegrenzungslinie bzw. Begrenzungen sonstiger Verkehrsflächen

FR Zweckbestimmung Fußweg / Fuß- und Radweg

P Zweckbestimmung Stellplatzanlage (Kfz, Fahrrad)

V Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich

Ein- bzw. Ausfahrtsbereiche

Ein- und Ausfahrten
Die in der Planzeichnung dargestellte Lage der Ein- und Ausfahrten kann entwurfsbedingt um bis zu 4,00 m verschoben werden.

1.5.2 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

G Mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

G-W Auf der festgesetzten Fläche für ein Gehrecht ist eine möglichst barrierefreie Fußwegverbindung von den Erschließungsflächen auf der Sockelgarage zur gemeinschaftlichen Grünfläche nördlich von MU 1 in einer Breite zwischen 1,80 – 2,50 m herzustellen. Die bauliche Anlage kann auch an der Grundstücksgrenze angelegt werden.

G-WW Die mit „G-WW“ gekennzeichnete private Grünfläche dient dem Aufenthalt, der Bewegung und Erholung der Anwohner*innen im MU 1 und MU 3 (§9 (1) Nr. 9 u. 10 BauGB

L Mit Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

L-K Leitungsrecht für einen privaten Entwässerungskanal des anliegenden Grundstücks

F Mit Fahrrechten zugunsten der Anlieger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1.6 Grünfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

1.6.1 Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Spielplatz

Zweckbestimmung: Parkanlage

Private Grünfläche

priv. Zweckbestimmung: private Grünfläche

KiTa Zweckbestimmung: Freifläche KiTa

1.6.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Zu erhaltende Bäume
Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei natürlichem Abgang, Verstoß oder Befreiung sind diese mit einer Gehölzqualität von mind. StU 16/18, 3xv zu ersetzen.

B Kunstwerk 7000 Eichen
Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Beuys-Bäume des Kunstwerks 7000 Eichen sind bei natürlichem Abgang, Verstoß oder Befreiung mit einer Gehölzqualität von mind. StU 20/25, 4xv zu ersetzen.

Zu pflanzende Bäume
Die in der Planzeichnung festgesetzten anzupflanzenden Bäume sind in eine unbefestigte Baumscheibe fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sowie bei Ausfall oder Entfernung zu ersetzen. Die Pflanzgruben für die anzupflanzenden Bäume müssen eine Mindestgröße von 10 m² und eine Mindestpflanztiefe von 1,50 m aufweisen. Die Empfehlungen der FLL hinsichtlich der Ausführung der Pflanzgrube sind in Abhängigkeit vom Baugrund zu beachten. Es sind Laubhochstämme zu pflanzen. Eine Verschiebung der im Plan verzeichneten Baumstandorte ist im näheren räumlichen Zusammenhang unter Einhaltung der festgesetzten Gesamtzahl zulässig.

Anpflanzung: Begrünter Grenzstreifen
Entlang der mit dem Planzeichen „Anpflanzung (begrünter Grenzstreifen)“ gekennzeichneten Grundstücksgrenze ist ein Streifen von mind. 1,00 m Breite mit einer geschlossenen dichten Bepflanzung mit Hecken und/oder Sträuchern mit einer Mindest-Wuchs höhe nicht unter 1,50 m sowie Bäumen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Einzelne äußerlich an der Grenze geschlossen begrünte bauliche Elemente, wie z.B. eine Pergola, sind zulässig.

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

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

Die ausgewiesenen Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (sog. „T-Flächen“) sind dauerhaft zu erhalten. Sie dienen als Freiraumergänzungs- und Naherholungsbereiche mit gleichzeitiger Biotop- und klimatischer Ausgleichsfunktion.

1.7.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen

Mindestens 20% dieser Flächen sind mit Sträuchern oder Laubhecken aus heimischen Gehölzen zu bepflanzen (Pflanzqualität min. 2 x v mB, Höhe min. 100 cm).
Innerhalb dieser vollständig und dauerhaft zu begrünenden Flächen sind Befestigungen und Bebauungen nicht zulässig. Schotter- oder Kiesflächen sind nur als notwendige Drainageflächen unmittelbar am Gebäude zulässig. Anlagen für den Brandschutz (z. B. Außentreppen) oder die Regenwasser-Ableitung können zugelassen werden.

VZ

Gebäudevorzonen mit Zugangsbereichen, Terrassen u. ä. sind zu mindestens 60% gärtnerisch zu gestalten. Schotter- oder Kiesflächen sind nur als notwendige Drainageflächen unmittelbar am Gebäude zulässig.

XX

Die mit XX gekennzeichneten Flächen sind mit einem dichten geschlossenen Bestand an Sträuchern mit Mindest-Wuchshöhen nicht unter 1,50 m sowie Bäumen zu bepflanzen.

1.7.3 Begrünung freiliegender Sockel- / Garagengeschosse (§ 91 (1) Nr. 5 HBO)

S / G

Die frei liegenden Dachflächen von Sockelgeschossen und Tiefgaragen sind zu mindestens 60% zu begrünen und dauerhaft als begrünte Flächen zu erhalten. Schotter- oder Kiesflächen sind nur als notwendige Drainageflächen unmittelbar am Gebäude zulässig. Die Dicke der Vegetationsschicht (durchwurzelbare Schicht) muss mindestens 25 cm, die Wasserspeicherschicht min. 5 cm betragen.

1.8 Artenschutzmaßnahmen, Ersatzhabitate (§ 37 Abs. 1 BNatSchG)

E H 1-5

Standorte für Ersatzhabitate
Für den Verlust der nachgewiesenen Brutstätten sind an den bezeichneten Standorten folgende Nisthilfen anzubringen:

EH 1	ein Sperlingskolonie-Turm (vor Beginn der Abrissarbeiten)
EH 2, EH 3, EH 4	jeweils ein Sperlingskoloniehaus sowie ein Halbhöhlen-Nistkasten
EH 5	ein Fledermaus-Flachkasten sowie ein Fledermaus-Höhlenquartier

1.9 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 23 u. 24 BauGB)

LPB IV
(Beispiel)

Festgesetzter Lärmpegelbereich (z.B. LPB IV)
Die Außenbauteile der Gebäude sind in Abhängigkeit von der Höhe der resultierenden Außenlärmpegel entsprechend der DIN 4109-1:2018-01: Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen in Verbindung mit der DIN 4109-2:2018- 01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ zu dimensionieren.
Für alle Schlafräume im Lärmpegelbereich LPB V sind schallgedämmte Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die ein Lüften dieser Räume ermöglichen, auch ohne das Fenster zu öffnen (wie z. B. ein in den Fensterrahmen oder die Außenwand integrierter Schalldämmlüfter). Bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile ist die Schalldämmung der Belüftungseinrichtungen im Betriebszustand zu berücksichtigen.

Von den Festsetzungen kann dann abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt der Erstellung der bautechnischen Nachweise neue technische Regeln für den Schallschutz im Hochbau als Technische Baubestimmungen eingeführt worden sind und diese Technischen Baubestimmungen beachtet werden.

Fassaden mit Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 u. Abs. 4 BauGB)
An den gekennzeichneten Fassaden im MU 1 und MU 2 sind Außenwohnbereiche nur in Form vollverglaster Loggien und Terrassen zulässig.

Geruch

In den mit „Geruch“ gekennzeichneten Baufenstern im MU 2 ist eine Herstellung von Geschossen oberhalb des 2. Geschosses nur zulässig, wenn die Bauherrschaft sicherstellt, dass vor der Inbetriebnahme der zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen genutzten Räume in diesen Geschossen der Schornstein der angrenzend auf dem Grundstück Eugen-Richter-Straße 109 gelegenen Kfz-Lackiererei soweit erhöht wird, dass er die Oberkanten von Fenstern, Türen und Zuluftöffnungen dieser Räume um 5 m überragt.

1.10 Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzung (Art und / oder Maß)

1.11 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Flurstücksgrenze

40/8 Flurstücksnummer (Beispiel)

Baum

187 Vorhandene Geländehöhen über NN (Beispiel)

8,20 Maßangaben in Metern (Beispiel)

113 Gebäude mit Hausnummer (Beispiel)

2 Planungsrechtliche Festsetzungen ohne Planzeichen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

2.1 Abstandsflächen (§ 9 (1) Nr. 2a BauGB, § 6 HBO)

Eine vollständige Bebauung der festgesetzten überbaubaren Flächen mit der maximalen Geschossigkeit ist zulässig, auch wenn sich innerhalb des Plangebietes zwischen den Gebäuden eine Unterschreitung der nach HBO erforderlichen Abstandsflächen ergibt.
Zu den Privatgrundstücken, die dem Plangebiet im Süden benachbart sind, sind die nach HBO erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten.

Im MU 1 bis MU 4 ist eine Unterschreitung bis zu einem Mindestabstand von 0,2 H zulässig, im MU 5 und MU 6 bis zu einem Mindestabstand von 1,5 H.
Für die zwingend mit fünf Geschossen festgesetzten Gebäude im MU 1, MU 2 und MU 3 ist eine Unterschreitung der Abstandsflächen in den Planstraßen A und B bis mindestens 0,35 H zulässig.

2.2 Energieversorgung

2.2.1 Wärmeenergie (§ 9 (1) Nr. 23 BauGB)

Gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 26.08.2019 zur CO^2-Neutralität bis 2030 wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans die Nutzung von Fernwärme zur Wärmeversorgung der Gebäude verbindlich festgesetzt.
Die Nutzung fester fossiler Brennstoffe sowie der Betrieb von Einzelfeuerungsanlagen ist unzulässig.

3 Örtliche Bauvorschriften (§ 91 HBO und § 9 Abs. 4 BauGB)

Ergänzend zu den in Teil 1 benannten Vorschriften gilt:

3.1 Gestaltung nicht überbaubarer Flächen

Die Grundstücksflächen zwischen einer Sockelgeschoss-Außenwand und der angrenzenden rückwärtigen Grundstücksgrenze im MU 1, MU 2 und MU 4 sind bis zur Oberkante der gestalteten Garagen-Oberfläche so aufzufüllen, dass eine einheitlich nutzbare Grundstücksfreifläche entsteht.

Die Höhe der Auffüllung darf das bestehende Höhenprofil der südlich angrenzenden Privatgrundstücke um nicht mehr als 2,50 m überschreiten. In gleicher Höhe ist eine Stützmauer auf der Grundstücksgrenze zulässig.

Der Anschluss der Auffüllung an eine tieferliegende öffentliche Fläche ist durch eine den Höhensprung vermittelnde Freiraumgestaltung herzustellen, z.B. als Böschung oder mit begrünten Terrassen. Stützmauern dürfen max. 1,00 m hoch sein.

Wird die im MU 1 festgesetzte Wegeverbindung in der Gehrechtsfläche „G-W“ als Rampe unmittelbar an der Grundstücksgrenze hergestellt, ist die Grenzmauer im gesamten Verlauf der Rampe zulässig und folgt hier in der Höhe dem Verlauf der Rampe.

3.2 Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen (§ 91 (1) Nr. 5 HBO)

Die nicht befestigten und nicht überbauten Grundstücksflächen der Urbanen Gebiete (Vorgärten, Gartenbereiche) sind dauerhaft mit Laubgehölzen und Stauden, mindestens jedoch durch Ansaat von Rasen zu begrünen. Die Überdeckung unbefestigter Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien ist nicht zulässig, sofern es sich nicht um notwendige Drainageflächen unmittelbar am Gebäude handelt.

3.3 Stellplatzbedarf

3.3.1 Fahrrad-Abstellplätze (§ 91 (1) Nr. 4 HBO)

Private Fahrrad-Abstellplätze sind in der für die ordnungsgemäße Nutzung der baulichen Anlage ausreichenden Zahl diebstahls- und witterungsgeschützt, wohnungsnah und schwellenlos erreichbar herzustellen.

Die Anforderung ist erfüllt, wenn für jede Wohnung für die gewöhnlich zu erwartende Anzahl von Bewohner*innen pro Person ein Abstellplatz bereitgestellt wird.

Sie sind innerhalb der überbaubaren Flächen, der Tiefgaragenflächen sowie den Flächen für Nebenanlagen zulässig.

3.3.2 Anzahl und Nachweis erforderlicher Kfz-Stellplätze (§ 91 (1) Nr. 4 HBO)

Der notwendige Stellplatznachweis für Wohnungen beträgt: 0,75 Stellplatz je Wohnung.

Abweichend davon gilt:

- Für im Sozialen Wohnungsbau geförderte Mietwohnungen: 0,5 Stellplatz je Wohnung
- Für Einzelhäuser mit maximal 4 Wohnungen und für Reihenhäuser: 1,0 Stellplatz je Wohnung
- Für sonstige Eigentumswohnungen ist ein Stellplatznachweis erforderlich von mind. 0,75 und maximal zulässig von 1,0 Stellplatz je Wohnung.

Die ermittelte Gesamtzahl je Gebäude oder baulich zusammenhängender Gebäudegruppe ist auf eine ganze Zahl aufzurunden.

Wird für ergänzende organisatorisch zusammenhängende soziale Sonderwohnformen ein geringerer Stellplatznachweis nachgewiesen, ist der notwendige Stellplatznachweis bedarfsgerecht zu reduzieren.

Über den festgesetzten Stellplatznachweis hinaus sind Stellplätze zulässig, die als offen zugängliche Besucher-Stellplätze hergestellt werden.

3.3.3 Stellplatzsatzung

Im Übrigen gilt die zum Zeitpunkt der Vorlage des Bauantrages gültige Stellplatzsatzung der Stadt Kassel (Aktuell: „Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder“).

3.4 E-Mobilität

20% der privaten Pkw-Stellplätze sind bauseits mit E-Lademöglichkeit auszustatten; alle weiteren sind hierfür vorzusehen.

HINWEISE

1 Bäume

Schutz, Pflege und Entwicklung des Baumbestandes werden durch die „Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel“ (Baumschutzsatzung) geregelt.

2 Quellenschutzgebiet

Das Planungsgebiet befindet sich im Heilquellenschutzgebiet TB Wilhelmshöhe 3, Zone B2. Bohrungen, die tiefer als 50 m unter NHN in den Untergrund eindringen, bedürfen der vorherigen Genehmigung.

3 Baum- und Artenschutz / Berücksichtigung von Brutzeiten

Es ist gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG verboten, in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September eines Jahres Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche oder andere Gehölze abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Rodungen von Gehölzen dürfen nur im Zeitraum vom 01. September bis 01. März durchgeführt werden. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Bei unvermeidbarer Fällung von Höhlenbäumen sind die Höhlungen zuvor endoskopisch auf Besatz von Fledermäusen zu untersuchen. Bei positivem Befund ist eine Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde mit dann festzusetzenden zusätzlichen Maßnahmen zum Habitatschutz zu beantragen. Von zu fällenden Höhlenbäumen sind die Stammabschnitte mit den Höhlungen zu sichern, gesondert herauszuschneiden und an verbleibenden Großbäumen fachgerecht zu montieren. Bestandsgebäude sind z.T. Lebensraum für Höhlen- und Gebäudebrüter sowie Fledermausarten. Ein Gebäudeabriss ist nur in der Zeit vom 01.10 bis 28./29.02 des Folgejahres vorzusehen. Fassaden- und Dachsanierungen an Bestandsgebäuden sind innerhalb der Schonzeit nur nach vorheriger Bestandskontrolle und Abstimmung mit der UNB möglich.

4 Belastung durch Kampfmittel

Die Auswertung der beim Hessischen Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich der Geltungsbereich in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden. Vor Beginn der geplanten Bauarbeiten ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, gegebenenfalls nach Abtrag des Oberbodens) der Flächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

5 Brandschutz

- Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist sicherzustellen (Grundschutz nach DVGW-Arbeitsblatt W 405).
- Einrichtungen für die Feuerwehr sind nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 und W 331 auszuführen.
- Die Durchfahrt von Planstraße C zur Straße "Am Rennsteig" soll für Fahrzeuge der Feuerwehr ermöglicht werden.
- Erforderliche Einsatzflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr sind gemäß H-VV TB, Anhang 14 herzustellen und zu sichern.
- Beim Bau der KiTa sind die "Handlungsempfehlungen zum Vorbeugenden Brandschutz für den Bau und Betrieb von Tageseinrichtungen für Kinder (HE-KiTa)" sowie die GUV "Brandschutz- und Notfallkonzepte in Kindertageseinrichtungen" zu beachten.

6 Ver- und Entsorgung

- Für die Anlage der Standplätze von Abfallbehältern ist § 18 der Abfallwirtschafts- und gebührensatzung zu beachten.
- Der Fahrbahnunterbau ist für Fahrzeuge mit 26 t Gesamtlast und 11 t Einzelachslast auszulegen.
- Die Fahrbahnbreite soll min. 3,5 m, die Durchfahrtshöhe min. 4,0 m betragen.
- Bei der Erschließungsplanung ist zu beachten:
  - Schleppkurven eines 3-achsigen Müllfahrzeugs sind zu berücksichtigen.
  - Rückwärtsfahrten sind für Abfallsammelfahrzeuge nicht zulässig.
- Wertstoffbehälter sollen möglichst als Unterflurbehälter geplant werden.

7 Stromversorgung

Im Geltungsbereich wird auf Anforderung der Städtischen Werke ein Trafo innerhalb der öffentlichen Flächen im westlichen Teilgebiet zwischen Eugen-Richter-Straße und Glockenbruchweg errichtet.

8 Städtebaulicher Vertrag

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird ein Städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt und dem Eigentümer der für die Wohnentwicklung vorgesehenen Grundstücke abgeschlossen.

Dieser trifft insbesondere Vereinbarungen zur

- Sicherung der Sozialwohnungsquote von 30 % der geplanten Wohnungen;
- baulichen Herstellung der Kita;
- Wärmeversorgung der Gebäude mit Fernwärme;
- Gestaltung und Herstellung der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen.

9 Kunstwerk „7000 Eichen“

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans betrifft das „Kunstwerk 7000 Eichen“. Der Beirat "7000 Eichen" wurde dazu auf seiner Sitzung am 30.11.2021 beteiligt. Eine Beschlussfassung ist nicht erfolgt.

Mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplans werden im Einmündungsbereich Glockenbruchweg/Brückenweg zwei Standorte des Kunstwerks für einen Gehwegausbau am Glockenbruchweg aufgegeben. Im Zuge der konkreten Straßenplanung ist zu prüfen, ob ein Erhalt der Bäume möglich ist. Müssen die Bäume aufgegeben werden, sind in Abstimmung mit dem Beirat Ersatzstandorte festzulegen.

Die übrigen 19 Bäume des Kunstwerkes „7000 Eichen“ im Geltungsbereich werden im Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzt und in der Planzeichnung gesondert markiert (Beuys-Bäume).