

**Anhang:****Textliche Festsetzungen nach BauGB****1. Art der baulichen Nutzung - § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

- 1.1 Innerhalb der als Allgemeines Wohngebiet (WA) zeichnerisch festgesetzten Flächen sind folgende nach § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen sowie nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:  
Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
- 1.2 Einzelhandelsbetriebe (Läden) sind nur bis maximal 100 m<sup>2</sup> Nettoverkaufsfläche je Betrieb zulässig.
- 1.3 Vergnügungsstätten und Sexshops als Unterart von Einzelhandelsbetrieben oder sonstigen Gewerbebetrieben, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution sind nicht zulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung - § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

- 2.1 Die zeichnerisch festgesetzten Grundflächen GR 1 gelten für die Hauptgebäude des jeweiligen durch Baugrenzen definierten Baufensters.  
Bei der Ermittlung der Grundfläche GR 2 sind zu den in Satz 1 bezeichneten Flächen auch mitzurechnen die Flächen  
- der (individuellen) Hauszugangsbereiche,  
- von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,  
- der ebenerdigen Terrassen.  
Die Flächen der baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, die das Baugrundstück lediglich unterbauen, sind nicht mitzurechnen.  
Die Flächen von privaten (gemeinschaftlichen) Fußwegen sind nicht mitzurechnen.
- 2.2 Die zeichnerisch festgesetzten Geschossflächen gelten in Bezug auf die Hauptgebäude als Summe für die nach den Außenmaßen der Gebäude zu ermittelnde Vollgeschossfläche des jeweiligen durch Baugrenzen definierten Baufensters.
- 2.3 Als zeichnerisch festgesetzte Traufhöhe (TH) gilt die Oberkante des obersten Vollgeschosses bzw. die Oberkante der Brüstung des obersten Geschosses (Staffelgeschoss).  
Als maximale Gebäudehöhe (OK) gilt die Höhe des Gebäudes an seinem höchsten Punkt.
- 2.4 Von den zeichnerisch festgesetzten Höhenbeschränkungen sind Anlagen zur Ausnutzung von Sonnenenergie bis zu einer maximalen Aufbauhöhe von 1 m (vgl. auch 10.2) und sonstige untergeordnete und notwendige technische Bauteile bis zu einer maximalen Aufbauhöhe von 2 m ausgenommen.
- 2.5 Die Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses darf talseitig max. 1,80 m über der jeweiligen Geländeoberkante liegen.

**3. Bauweise - § 9 (1) Nr. 2 BauGB**

- 3.1 Die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen sind verbindlich nur oberhalb der Geländeoberfläche.  
Eine Überschreitung der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen durch Balkone und Terrassen ist bis maximal 1,50 m zulässig.
- 3.2 Staffelgeschosse müssen auf der Nordwest-, Nordost- und Südostseite mindestens 1,0 m und auf der Südwestseite mindestens 1,5 m hinter die darunter liegende Außenwand des jeweiligen Baukörpers zurückspringen.  
Dabei sind aneinandergebaute Gebäude wie ein Baukörper zu beurteilen.

4. Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten - § 9 (1) Nr. 4 BauGB

- 4.1 Oberirdische Garagen sind unzulässig.
- 4.2 Oberirdische Stellplätze sind nur in den zeichnerisch festgesetzten Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung 'Stellplätze' zulässig.
- 4.3 Tiefgaragenstellplätze sind nur in den zu diesem Zweck zeichnerisch festgesetzten Flächen für Nebenanlagen innerhalb des Wohngebietes WA 1 zulässig.
- 4.4 Zu Bauvorhaben im zeichnerisch festgesetzten Wohngebiet WA 1 muss in der Summe mindestens 1 Stellplatz pro Wohneinheit als Tiefgaragenstellplatz errichtet werden.
- 4.5 Die Ein-/Ausfahrten von Tiefgaragen dürfen nur in dem zeichnerisch festgesetzten Straßenabschnitt am Schmalen Weg angeordnet werden.  
Insgesamt dürfen max. 2 Tiefgaragen-Zufahrten erstellt werden.

5. Nebenanlagen - § 9 (1) Nr. 4 BauGB

- 5.1 Auf der zeichnerisch festgesetzten Spielfläche ist ein Spielplatz für Kleinkinder bis zu 6 Jahren anzulegen und zu unterhalten.

6. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung - § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- 6.1 Die zeichnerisch festgesetzte Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung 'Fußweg/Fußgängerbereich' ist private Fläche und soll eine der Allgemeinheit dienende fußläufige Verbindung zwischen den Straßen 'Dessenborn' und 'Auf den vier Äckern' sicherstellen (vgl. auch 8.1).  
Die Befahrbarkeit für alle Arten von Notverkehren und Gelegenheitsverkehre (Feuerwehr, Müllabfuhr, Anlieferung) ist zu gewährleisten. Zu diesem Zweck ist die Fläche nach den Vorgaben der DIN 14090 mit einer durchgängigen Breite von mindestens 3,50 m und mit einem Lichtraumprofil von mindestens 3,50 m als Zufahrt für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 16 t herzustellen.
- 6.2 Die straßenbegleitenden zeichnerisch festgesetzten privaten Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung 'Gehweg, Fußgängerbereich' am Schmalen Weg und am Triftweg sind in baulicher Einheit mit den Stellplätzen (vgl. 6.3) für die allgemeine öffentliche Nutzung herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.  
Die Benutzung durch die zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen ist dauerhaft zu gewährleisten.
- 6.3 Die zeichnerisch festgesetzten privaten Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung 'Stellplätze' sind in baulicher Einheit mit dem jeweils dahinter liegenden Gehweg (vgl. 6.2) herzustellen.  
Eine Überdachung der Stellplätze (Herstellung von Carports) ist nur innerhalb der Fläche am Triftweg und nur bei insgesamt maximal 20 Stellplätzen zulässig. Hierbei dürfen maximal je 6 Stellplätze als Einheit baulich zusammengefasst werden. Die Rückwand am Gehweg darf nicht geschlossen werden.

7. Versorgungsflächen und Führung von Versorgungsleitungen - § 9 (1) Nr. 12 und 13 BauGB

- 7.1 Die Zugänglichkeit der innerhalb des Flurstücks 41/6, Flur 12, Gemarkung Wolfsanger festgesetzten Versorgungsfläche für die Trafostation der Städtische Werke Netz+Service GmbH sowie die hierzu notwendige Leitungszuführung ist zugunsten der Städtische Werke GmbH oder ihrer Nachfolgeunternehmen dauerhaft zu gewährleisten.

**8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte - § 9 (1) Nr. 21 BauGB**

- 8.1 Das zeichnerisch festgesetzte Leitungsrecht **L** zwischen Dessenborn' und 'Bei den Vier Äckern' gilt für die Fläche der zeichnerisch festgesetzten privaten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung 'Fußweg' und ist dauerhaft zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen zu sichern (vgl. auch 6.1).
- 8.2 Das zeichnerisch festgesetzte Geh- und Leitungsrecht **G + L** zwischen 'Schmaler Weg' und 'Triftweg' ist mit einer Mindestbreite von 2,50 m dauerhaft zu sichern.  
Die Benutzung und die Zugänglichkeit sind jeweils zugunsten der Allgemeinheit (als fußläufige Verbindung) und für die zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen dauerhaft zu gewährleisten.  
Die exakte Lage der zeichnerisch festgesetzten Fläche kann abhängig vom baulichen Konzept im Zuge der Ausführungsplanung abweichen wenn der grundsätzliche Nutzungszweck entsprechend Satz 2 erhalten bleibt.
- 8.3 Die zeichnerisch festgesetzten Leitungsrechte **L** in den Gehwegbereichen am Schmalen Weg und am Triftweg sind mit einer Mindestbreite von 2,00 m dauerhaft zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen zu sichern.

**9. Bindungen für die Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern - § 9 (1) Nr. 25a/b BauGB**

- 9.1 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern im Bereich der Nebenanlage 'Spielplatz' ist mindestens die Hälfte der Flächengrenze mit standortgerechten Hecken vorzugsweise entsprechend der unter 9.2 genannten Arten zu bepflanzen.  
Weiterhin sind 5 Laubbäume 1. oder 2. Ordnung und 10 Sträucher vorzugsweise entsprechend der unter 9.2 genannten Arten zu pflanzen.
- 9.2 Bei allen Gehölzpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte Laubgehölzarten zu verwenden - vorzugsweise entsprechend der folgenden Liste (Empfehlung):

**Bäume 1. Ordnung und 2. Ordnung**

Acer campestre	Feldahorn
Acer rubrum	Rotahorn
Amelanchier laevis	Felsenbirne
Betula verrucosa	Weißbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus laevigata	Rotdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Robinia pseudoacacia	Robinie
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winterlinde

sowie alle regional typischen Obstbaumsorten

Mindestqualität: Hochstamm, STU 14-16 cm

**Schnitthecken**

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Liguster

Mindestqualität:

verpflanzte Sträucher, Mindesttriebzahl 4 Triebe, Höhe 60-100 cm

**Sträucher**

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus ideaus	Himbeere
Sambucus nigra	schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	wolliger Schneeball
Viburnum opulus	gemeiner Schneeball

Mindestqualität: wie vor

**Rankpflanzen, z. B. für Fassadenbegrünung**

selbstklimmende Arten

Hedera helix	Efeu
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein

Arten, die Rankhilfen benötigen

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Clematis vitalba	Waldrebe
Lonicera caprifolium	Geisblatt
Lonicera x heckrottii	Geisblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Schlingknöterich
Wisteria sinensis	Blauregen

- 9.3 Sämtliche Gehölze der festgesetzten Pflanzungen (Bäume Bestand und Bäume Planung) sind dauerhaft zu erhalten, vor Beeinträchtigung zu schützen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 9.4 Bei allen Pflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu Ver- und Entsorgungsleitungen einzuhalten. Eine Unterschreitung des in Satz 1 genannten Abstands ist nur in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zulässig.

## **Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung nach § 81 HBO**

### 10. Gebäude - § 81 (1) Nr. 1 HBO

- 10.1 Die Gebäude sind ausschließlich mit Flachdächern (bis max. 5° Dachneigung) zu errichten.
- 10.2 Auf den Dachflächen sind Anlagen zur Ausnutzung von Sonnenenergie nur zulässig, wenn deren Fläche maximal 10 % der zugehörigen Dachfläche einnimmt und eine Aufbauhöhe von 1 m nicht überschreitet.  
Die in Satz 1 bezeichneten Anlagen müssen einen Abstand von mindestens 2,5 m von der Außenwand einhalten.

### 11. Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen - § 81 (1) Nr. 3 HBO

- 11.1 Die maximale Höhe der Einfriedungen beträgt:
- 1,20 m an den dem öffentlichen Straßenraum zugewandten (vorderen) Grundstücksseiten,
  - 1,50 m an allen anderen (seitlichen und hinteren) Grundstücksgrenzen.
- Wenn die topografischen Verhältnisse es erfordern, kann von der festgesetzten Höhe der Einfriedungen abgewichen werden.

### 12. Stellplätze - § 81 (1) Nr. 4 HBO

- 12.1 Die Flächen der Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Pflasterung mit mindestens 15 % Fugenanteil) als teilversiegelte Flächen herzustellen. Hiervon ausgenommen sind Stellplatzflächen in Bauwerken.
- 12.2 Die unbefestigten Flächen im Bereich von Stellplätzen sind mit einer extensiven Wieseneinsaat zu begrünen und extensiv zu unterhalten.  
Die Baumstandorte sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 8 m<sup>2</sup> zu versehen.
- 12.3 Zur Gliederung und Eingrünung der Stellplatzflächen ist mind. je 5 Stellplätze bei Senkrechtaufstellung und je 3 Stellplätze bei Längsaufstellung 1 standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Ordnung zwischen den einzelnen Stellplätzen oder an deren Rand zu pflanzen.  
Bezogen auf die Stellplatzanlage am 'Schmalen Weg' (Längsaufstellung) dürfen zum Nachweis nach Satz 1 die innerhalb der Baugrundstücke von WA 1 zeichnerisch festgesetzten Bäume angerechnet werden.  
Als Pflanzmaterial sind jeweils mindestens Bäume mit einem Stammumfang 14/16 cm zu verwenden.  
Beim Ausfall von Gehölzen sind diese entsprechend nachzupflanzen.

### 13. Begrünung von baulichen Anlagen - § 81 (1) Nr. 5 HBO

- 13.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einer mindestens extensiven Begrünung zu versehen, die dauerhaft zu erhalten ist. Die Dicke der Vegetationsschicht (durchwurzelbare Schicht) muss mindestens 10 cm, bei Verwendung von vorkultivierten Vegetationsmatten und entsprechender Wasserspeicherschicht mindestens 4 cm betragen.  
Von der Festsetzung ausgenommen sind die Flächen, die als Dachterrassen genutzt werden. Die Größe der Dachterrassen ist auf maximal 20% der Dachfläche des jeweiligen Baukörpers zu begrenzen.
- 13.2 Die nicht durch Hochbauten überdeckten Abdeckungen von Tiefgaragen sind als begehbare und/oder nutzbare Freifläche auszubilden. Hiervon ist mindestens 50 % als Vegetationsfläche herzustellen. Die Dicke der Vegetationstragschicht (durchwurzelte Schicht) muss mindestens 50 cm, bei Verwendung von Filterschichten und Wasserspeicherschichten mindestens 30 cm betragen.

**14. Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen - § 81 (1) Nr. 5 HBO**

**14.1 Mindestens 40 % der Grundstücksfläche sind als gärtnerisch gestaltete Fläche herzustellen.**

Je angefangene 200 m<sup>2</sup> Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter klein-/mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Die innerhalb der Baugrundstücke von WA 2 und WA 3 zeichnerisch festgesetzten Bäume dürfen hierauf angerechnet werden.

**14.2 Innerhalb der privaten Grundstücksflächen sind befestigte Flächen nur in wasserdurchlässiger Bauweise (Pflasterung mit mindestens 15 % Fugenanteil, Schotterterrassen, wassergebundene Decke o.ä.) als teilversiegelte Flächen herzustellen.**

**14.3 Die auf den privaten Grundstücken liegenden Flächen zur Aufnahme von Mülltonnen sind durch bauliche oder gärtnerische Maßnahmen so zu gestalten, dass sie vom öffentlichen Straßenraum nicht direkt einsehbar sind.**

**Hinweise**

**1. Bombenabwurfgebiet**

Der Geltungsbereich befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden. Kampfmittelräummaßnahmen können notwendig werden. Vor Beginn der geplanten Bauarbeiten wird daher eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) der Flächen empfohlen.

Kontakt: Hessischer Kampfmittelräumdienst, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt

**2. Altablagerung 'Wolfsanger/Tennishalle'**

Teile des Geltungsbereiches befinden sich innerhalb der dokumentierten Altablagerungsfläche 'Wolfsanger / Tennishalle'.

In dem bezeichneten Bereich ist mit Auffüllungen in einer Mächtigkeit von bis zu 2 m zu rechnen.

Die bodenmechanischen Voraussetzungen für eine Bebauung sind im Vorfeld gutachterlich zu bestimmen.

Der Oberboden im Bereich von Gärten und Spielflächen ist mit unbelastetem Material mindestens in einer Stärke von 50 cm zu modellieren.

Sofern Aushubmassen entstehen (Oberboden, Geländemodellierung, Keller, Fundamente, u.ä.) ist mit erhöhten Entsorgungskosten gegenüber unbelastetem Material zu rechnen. Zur Einschätzung des Entsorgungsaufwandes wird im Rahmen der Baugrunduntersuchung eine analytische Beprobung nach abfallrechtlichen Gesichtspunkten empfohlen.

Aushubmaßnahmen sind fachgutachterlich zu begleiten und der Bodenaushub ist entsprechend den abfallrechtlichen Regelungen zu beproben und zu deklarieren. Ein Entsorgungskonzept und die Dokumentation der Aushubmaßnahmen und Vorlage der Entsorgungsnachweise sind erforderlich.

**3. Bodenverunreinigungen**

Sollten bei Erdarbeiten organoleptische (geruchliche oder farbliche) Auffälligkeiten auftreten, ist unverzüglich das Dezernat 31.1 - Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten und Bodenschutz des Regierungspräsidiums Kassel als zuständige Behörde zu informieren.

Gegebenenfalls sind entsprechende Bodenuntersuchungen zu veranlassen und/oder entsprechende Maßnahmen zur Behandlung des Bodens einzuleiten.

4. Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Errichtung und Veränderung von baulichen Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

5. Artenschutz

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

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.

6. Energieeinsparverordnung (ENEV) und  
Erneuerbare-Energie-Wärmegesetz (EEWärmeG)

Die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung bzw. der Errichtung baulicher Anlagen gültigen Bestimmungen der ENEV sowie des EEWärmeG sind zu beachten.

7. Verwendung von Brennstoffen

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

8. Abwasserbeseitigung

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

9. Versickerung von Niederschlagswasser

Das gezielte Einleiten von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser durch Versickerung unterliegt der Erlaubnispflicht gemäß § 8 WHG. Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

10. Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz der Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so durchzuführen, dass keine Gefährdung der Ver- und Entsorgungsleitungen entsteht.

Die Umverlegung bzw. Beseitigung vorhandener Leitungen sowie die Neuverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen ist rechtzeitig mit den betroffenen Ver- und Entsorgungsunternehmen abzustimmen.

11. Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich gelten die Bestimmungen der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung.

12. 'Kunstwerk 7000 Eichen'

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

13. Städtebaulicher Vertrag

Zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. VI/55 'Wohnbebauung Campus Wolfsanger' besteht zwischen der Stadt Kassel und dem Eigentümer der Privatgrundstücke ein städtebaulicher Vertrag, dessen Regelungen für den gesamten Geltungsbereich gelten und zu beachten sind.

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07. August 2013 (BGBl. I S. 3154).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 15. November 2014 (BGBl. I S. 1724).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 93 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27. Juni 2013 (GVBl., S. 458).

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I 2011, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 40 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl., S. 622).

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. März 2015 (GVBl. S. 158), berichtigt am 22.4.2015 (GVBl. S. 188).

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Art. 62 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl., S. 622).

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVGG) vom 06.09.2007 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 27. September 2012 (GVBl., S. 290).

Abwasser- und Abwasserbeitrags- und -Gebührensatzung (Abwassersatzung) der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.

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.





Anhang:

Tabelle 'Ermittlung Regenwasserabflussmenge', Februar 2015

Maßgebliche Bemessungsfläche ist das heutige Privatgrundstück: 17.680 m<sup>2</sup>  
 durchschnittliche Niederschlagsmenge in Kassel: 660 mm/Jahr  
 Bemessungsregenspende für das Plangebiet (KOSTRA n=1/a; D=5 min; n=0,2): 221,4 l/(s x ha)

Bestand	Flächenart	Beschaffenheit	Flächengröße m <sup>2</sup>	Abflussbeiwert Y	Bemessungsregenspende l/(s x m <sup>2</sup> )	Regenwasserabfluss l/s
Gebäude	Dachflächen, extensiv begrünt	Dachflächen, befestigt	5.250	1,00	0,02214	116,24
		Dachflächen, intensiv begrünt	0	0,50	0,02214	0,00
		Dachflächen, extensiv begrünt	0	0,30	0,02214	0,00
	Verkehrsflächen	Beton, Asphaltbelag	0	1,00	0,02214	0,00
	Gehwegflächen am Straßenrand	Betonpflaster, Plattenbeläge mit Fugenteil < 15%	0	0,70	0,02214	0,00
	Befestigte Grundstücksflächen im Quartier (Gehwege, Stellplätze, Höfe)	Betonpflaster, Plattenbeläge mit Fugenteil < 15%	1.350	0,70	0,02214	20,92
	Befestigte Grundstücksflächen im Quartier (Gehwege, Stellplätze, Höfe)	Beton-, Natursteinpflaster mit Fugenteil > 15%	0	0,60	0,02214	0,00
		wassergebundene Decke	0	0,50	0,02214	0,00
	Tennisplätze, Stellplätze - Rasengittersteine	Rasengittersteine, Kies, Schotter	2.950	0,30	0,02214	19,59
	Gärtnerisch gepflegte Bereiche	Rasen	720	0,30	0,02214	4,78
Vegetationsflächen, unbebaute/ungenuzte Flächen	100 % wasserdurchlässige Flächen, Vegetationsflächen	7.410	0,00	0,02214	0,00	
<b>Geltungsbereich gesamt</b>			<b>17.680</b>	<b>0,41</b>	<b>0,02214</b>	<b>161,53</b>

Planung	Flächenart	Beschaffenheit	Flächengröße m <sup>2</sup>	Abflussbeiwert Y	Bemessungsregenspende l/(s x m <sup>2</sup> )	Regenwasserabfluss l/s
Gebäude (Basis: GR-Flächen aus B-Plan)	Dachflächen, extensiv begrünt	Dachflächen, befestigt	980	1,00	0,02214	21,70
		Gründach, Aufbauhöhe < 10 cm	0	0,50	0,02214	0,00
		Gründach, Aufbauhöhe >= 10 cm	3.940	0,40	0,02214	34,89
	Tga-Zufahrten (Verkehrsflächen)	Beton, Asphaltbelag	160	1,00	0,02214	3,54
	Gehwegflächen am Straßenrand (öffentlich)	Betonpflaster, Plattenbeläge mit Fugenteil < 15%	240	0,70	0,02214	3,72
	Zentrale Erschließung im Quartier (Verkehrsflächen)	Betonpflaster, Plattenbeläge mit Fugenteil < 15%	940	0,70	0,02214	14,57
	Private Gehwegflächen im Quartier (Nebenanlagen)	Betonpflaster, Plattenbeläge mit Fugenteil < 15%	1.190	0,70	0,02214	18,44
	Befestigte Grundstücksflächen im Quartier (Nebenanlagen)	Betonpflaster, Plattenbeläge mit Fugenteil > 15%	1.550	0,60	0,02214	20,59
	Stellplatzflächen am Straßenrand	Beton-, Natursteinpflaster mit Fugenteil > 15%	950	0,60	0,02214	12,62
	Stellplatzflächen im Quartier	wassergebundene Decke	0	0,50	0,02214	0,00
Grünflächen über Tiefgaragen (mind. ca. 0,5 m / durchschnittlich mind. 0,6 m Überdeckung)	Rasengittersteine, Kies, Schotter		0	0,30	0,02214	0,00
		Vegetationsfläche	880	0,15	0,02214	2,92
	50 % der privaten Hausgärten, Spielplatzbereiche	Rasen	3.320	0,30	0,02214	22,05
	50 % der privaten Hausgärten, Spielplatzbereiche	100 % wasserdurchlässige Flächen, Vegetationsflächen	3.320	0,00	0,02214	0,00
	Grünstreifen in Stellplatzflächen am Straßenrand	100 % wasserdurchlässige Flächen, Vegetationsflächen	210	0,00	0,02214	0,00
<b>Geltungsbereich gesamt</b>			<b>17.680</b>	<b>0,40</b>	<b>0,02214</b>	<b>155,05</b>

Vorgabe KasselWasser

17.680

146,00

Erläuterungen:

Für die vorliegende Ermittlung der Regenwasserabflussmenge wurde nicht der gesamte Geltungsbereich herangezogen, sondern die Fläche des Bestandsgrundstücks zu Grunde gelegt, die maßgeblich für die vom Eigentümer/Investor nachzuweisende Regenwasserabflussmenge ist. Die im B-Plan-Entwurf innerhalb der Eigentumsfläche liegenden öffentlichen Gehwege sind für diese Abflussmengenermittlung durch die teilweise außerhalb liegenden maßgeblichen privaten Stellplatzflächen ersetzt worden.

Als Verriegelungsflächen auf den Baufeldern entfallen Stellplätze und Zufahrten, da deren Herstellung nur als Tiefgaragen oder am Rand des Quartiers an den umgebenden Straßen zulässig ist.

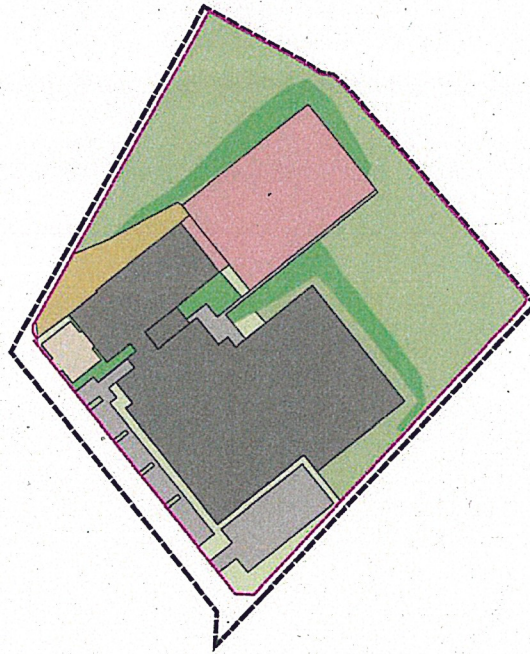
Der Anteil befestigter Dachflächen in der Tabelle Planung ergibt sich aus der Festsetzung im B-Plan (vgl. Punkt 15.4 textl. Festsetzungen), dass max. 20 % der Dachflächen als befestigte Dachterrasse ausgebaut werden können.

Der Abflussbeiwert von 0,15 für Grünflächen über Tiefgaragen ergibt sich als Mittelwert der Abflussbeiwerte für Rasenflächen und 100 % wasserdurchlässige Vegetationsflächen. Im B-Plan festgesetzt ist eine mind. 0,5 m mächtige Substratschicht als Tiefgaragenüberdeckung. Durch die ausgeprägte Topographie ergibt sich



Anhang:  
 'Ermittlung Regenwasserabflussmenge'  
 Zeichnerische Darstellungen, Februar 2015

Bebauungsplan Nr. VI/55 'Wohnbebauung Campus Wolfsanger'



Ermittlung Regenwasserabflussmenge  
 Flächen - Bestand (Aufnahme Januar 2014)

Planerstellung 27.01.2015

LEGENDE

(Biotypen nach Kompensationsverordnung - Anlage 3)

- Gebäude (Dachfläche, nicht begrünt 10.710)
- Befestigte Grundstücksflächen / Pflaster (Nahezu versiegelte Flächen 10.520 - Pflaster)
- Tennisplätze, Schotter (Schotter-, Kies- und Sandwege, deren Wasserabfluss versickert wird 10.530)
- Rasenpflaster, Rasengittersteine (Befestigte und begrünte Flächen 10.540)
- Vegetationsflächen, bewachsene Böschungen (Hecken-/Gebüschpflanzung, standortgerecht im besiedelten Bereich - 02.500)
- Vegetationsflächen, Wiesen (Extensivwiesen, Wiesen im besiedelten Bereich - 11.220)
- Gärtnersch gepflegte Bereiche, Rasen (Gärtnersch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich - 11.220)
- Geltungsbereichsgrenze
- Grundstücksgrenze, Bemessungsfläche Bestand

Maßstab 1 : 1.000

Bauherr:

Grundstücksgesellschaft  
 Humbert GmbH & Co. KG  
 Am Sandtorkai 37  
 20457 Hamburg

Büro für Architektur und Stadtplanung

Holger Möller  
 Dipl.-Ing., Architekt und  
 Städtebauarchitekt SRL



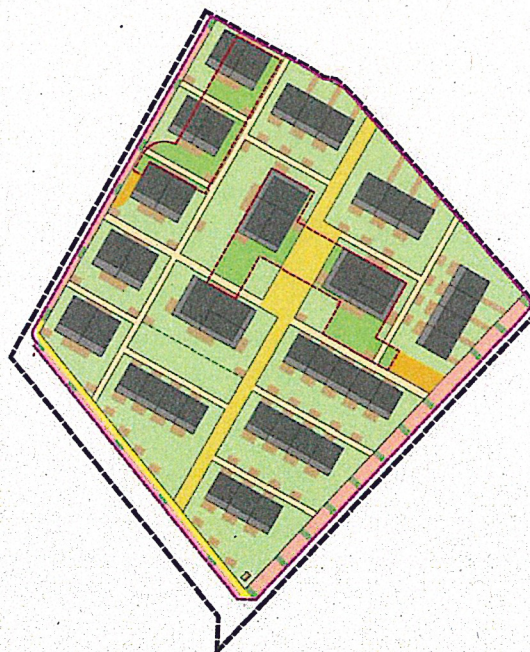
Querallee 43  
 Tel.: 0561 / 710405  
 Tel.: 0561 / 78 808 70

34119 Kassel  
 Fax.: 0561 / 710405  
 mail@bas-kassel.com

Bestand (↑)

Planung (↓)

Bebauungsplan Nr. VI/55 'Wohnbebauung Campus Wolfsanger'



Ermittlung Regenwasserabflussmenge  
 Flächen - Planung

Planerstellung 16.02.2015

LEGENDE

- Gebäude mit Dachterrasse
- Befestigte Grundstücksflächen im Quartier (Terrassen, Hauszuege, Nebenanlagen)
- Grünstreifen in Stellplatzflächen
- Grünflächen über Tiefgaragen
- Vegetationsflächen (Private Hausgärten, Spielplatz)
- Tga-Zufahrten (Verkehrsrflächen)
- Zentrale Erschließung (Verkehrsrflächen)
- Gehwegflächen im Quartier (Privat, Nebenanlagen)
- Gehwegflächen am Straßenrand, öffentlich
- Stellplatzflächen am Straßenrand
- Geltungsbereichsgrenze
- Grundstücksgrenze, Bemessungsfläche Bestand
- Tiefgaragen-Abgrenzung

Maßstab 1 : 1.000

Bauherr:

Grundstücksgesellschaft  
 Humbert GmbH & Co. KG  
 Am Sandtorkai 37  
 20457 Hamburg

Büro für Architektur und Stadtplanung

Holger Möller  
 Dipl.-Ing., Architekt und  
 Städtebauarchitekt SRL



Querallee 43  
 Tel.: 0561 / 710405  
 Tel.: 0561 / 78 808 70

34119 Kassel  
 Fax.: 0561 / 710405  
 mail@bas-kassel.com

