

Bebauungsplan Nr. III/14 "Gänseweide, Hohefeldstraße"

- ENTWURF -

Maßstab: 1 : 1.000

Datum: 22.04.2022

Kassel **documenta Stadt**
Stadtplanung,
Bauaufsicht
und Denkmalschutz



Peter Fahrmeier
Landschaftsarchitektur
und Stadtplanung

Herkulesstraße 39
34119 Kassel

fon: 0561 - 3 32 32
fax: 0561 - 7 39 66 66
info@pwf-kassel.de
www.pwf-kassel.de

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

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

WA

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulassungsfähigen Ausnahmen Nr. 4. Gartenbaubetriebe und Nr. 5. Tankstellen ausgeschlossen.

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

GRZ

0,4

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

Die maximale Grundflächenzahl wird auf **0,4** festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die max. Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch welche das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von maximal **0,6** überschritten werden.

Bei der Ermittlung der maximalen Grundflächen sind die Grundflächen von unterirdischen Anlagen zur Niederschlagswasserbehandlung und -bewirtschaftung nicht mitzurechnen.

GFZ

0,8

Maximale Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO)

Die maximale Geschossflächenzahl wird auf **0,8** festgesetzt. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln; andere Geschosse bleiben hierbei unberücksichtigt.

GH

10 m

Maximale Gebäudehöhe

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die maximale Gebäudehöhe wird auf **10 m** festgesetzt.

Eine Überschreitung der festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhe ist für die Errichtung von untergeordneten Gebäudeteilen, von haustechnischen Aufbauten sowie von Anlagen zur regenerativen Energienutzung bis zu **1,5 m** zulässig.

Bezugspunkt: Bezugspunkt ist die Oberkante des fertigen Fußbodens (OKFF) im Erdgeschoss; gemessen wird von der mittleren Höhe bis zum Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut bzw. Attika.

Sockelhöhen

Die talseitige Sockelhöhe von Gebäuden (Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens) darf maximal 120 cm (gemessen in der Gebäudemitte) über anstehendes Gelände betragen. Bergseits darf die Sockelhöhe maximal 30 cm über dem höchsten, angrenzenden, natürlichen Gelände liegen.

Als unterer Bezugspunkt zur Bemessung der Sockelhöhe gilt das bergseits natürlich anstehende Gelände bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens in der Mitte des Gebäudes.

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

a

Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Im **WA 1.1** wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Errichtung von Gebäuden ohne seitlichen Grenzabstand i.S.d. geschlossenen Bauweise ist zulässig. Werden Gebäude mit seitlichen Grenzabstand errichtet, sind die einzuhaltenden Abstandsflächen und Bauvorschriften gem. § 6 HBO zu berücksichtigen. Gebäudelängen mit mehr als 50 m sind zulässig.

Im **WA 1** wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Es gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise. Hiervon abweichend sind Gebäudelängen bis maximal 14 m zulässig.

Im **WA 2** wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Es gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise. Hiervon abweichend sind Gebäudelängen bis maximal 22 m zulässig.



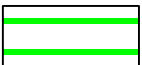
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO sind ober- und unterirdische Bauwerke zur Regenwassersammlung und -rückhaltung auch außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen allgemein zulässig.

1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Öffentliche Verkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg



Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

1.5 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)



Flächen für Versorgungsanlagen - Elektrizität

Eine vollständige Versiegelung sowie Unterbauung der Flächen ist zulässig.

1.6 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

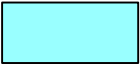


Private Grünfläche

Die als private Grünfläche festgesetzte Grundstücksfläche kann bei der Ermittlung des Nutzungsmaßes (Grundfläche, Geschossfläche) mitgerechnet werden.

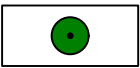
Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen sind eine Befestigung oder Versiegelung von Oberflächen sowie die Errichtung von baulichen Anlagen unzulässig.

1.7 Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)



Wasserflächen

1.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25a, Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)



Erhalt von Laubbäumen

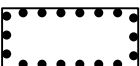
Die in der Planzeichnung als zu erhalten dargestellten Laubbäume sind einschließlich ihres Wurzelbereiches vor schädigenden Einflüssen, insbesondere bei Durchführung von Baumaßnahmen, gemäß DIN 18920 zu schützen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig in der Mindestqualität 3xv. mit Ballen, StU 14-16 (gemessen in 1 m Höhe) zu ersetzen.



Anpflanzen von Laubbäumen

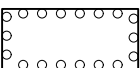
Die in der Planzeichnung festgesetzten Laubbäume sind als Hochstamm in der Mindestqualität 3xv. mit Ballen, StU 16-18 (gemessen in 1 m Höhe), in einer unbefestigten, mind. 6 m² großen Baumscheibe zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Es sind gebietseigene Arten zu verwenden.

Von der festgesetzten Lage der Bäume kann abgewichen werden, wenn dies aus technischen oder verkehrlichen Gründen erforderlich ist, die Gesamtzahl eingehalten wird und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorhandenen Laubgehölze sind zu erhalten, weiterzuentwickeln und bei Abgang zu ersetzen. Abgängige Gehölze sind durch gebietseigene Arten zu ersetzen.

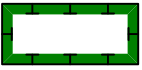


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist als Pufferzone zum Gewässer „Obere Gänseweide, Seitenarm westlich“ anzulegen und als fließgewässertypischer Uferstreifen herzustellen.

Die innerhalb dieser Fläche vorhandenen Gehölze sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sowie durch punktuelle Neuanpflanzungen zu einem ca. 5 m breiten geschlossenen Ufergehölzsaum entlang des Gewässers zu entwickeln. Als anzupflanzende Laubgehölze sind gebietseigene Arten entsprechend der Pflanzliste "Ufergehölze" (s. Hinweise) zu wählen. Ein ca. 5 m breiter Streifen südlich des Ufergehölzsaumes ist zu Staudenfluren durch Sukzession im Rahmen der natürlichen Vegetationsentwicklung zu entwickeln. Zum dauerhaften Erhalt der Staudenfluren ist eine Mahd in einem 3-5-jährigem Rhythmus durchzuführen. Das Mahdgut ist einer Verwertung zuzuführen, eine Mulchmahd ist nicht gestattet.

Die Vorgaben zu Pflanzungen der betroffenen Leitungsträger sind zu beachten.



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - TEIL B - KOMPENSATION

Innerhalb der festgesetzten Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Kompensationsfläche) sind folgende Maßnahmen zu realisieren:

Umwandlung von Acker in extensiv genutztes Grünland und Erhalt eines fließgewässertypischen Uferstreifens sowie weiterer Gehölzbestände

Auf einer ackerbaulich intensiv genutzten Fläche wird extensiv genutztes Grünland entwickelt. Auf der Fläche befindliche Gehölzbestände verzahnt mit ruderalen Staudenfluren (im Norden entlang des Heisebaches) und im Osten (entlang der Bahn) sind zu erhalten.

Aufwertungsmöglichkeiten/Entwicklungspotential der Grünlandflächen

Durch die Umwandlung der Ackerfläche in ein extensiv genutztes Grünland besteht bei einer Nutzung als Mähwiese, ein Entwicklungspotential in Richtung Glatthaferwiesen frischer Standorte. Bei einer dauerhaften Beweidung besteht ein Entwicklungspotential in Richtung einer Weidelgras-Weißklee-Weide frischer Standorte.

Vorgaben bei der Realisierung der Grünlandextensivierung

Die Grünlandfläche ist durch die Verwendung einer artenreichen Frischwiesen-Ansaatmischung (klassische Glatthaferwiese aus gebietseigener Herkunft, Regio-Saatgut) anzulegen. Auf den Flächen hat eine entsprechende Saatbettbereitung zu erfolgen.

Für die extensiv genutzte Grünlandfläche gelten nach Neu-Anlage bei Mahd folgende Vorgaben/Pflegehinweise

- maximal 1-2-malige Mahd, wobei die erste Mahd nicht vor dem 15. Juni erfolgen darf,
- das Mahdgut ist einer Verwertung zuzuführen, eine Mulchmahd ist nicht gestattet,
- der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmittel sowie Entwässerungsmaßnahmen oder Bodenauffüllungen sind unzulässig.

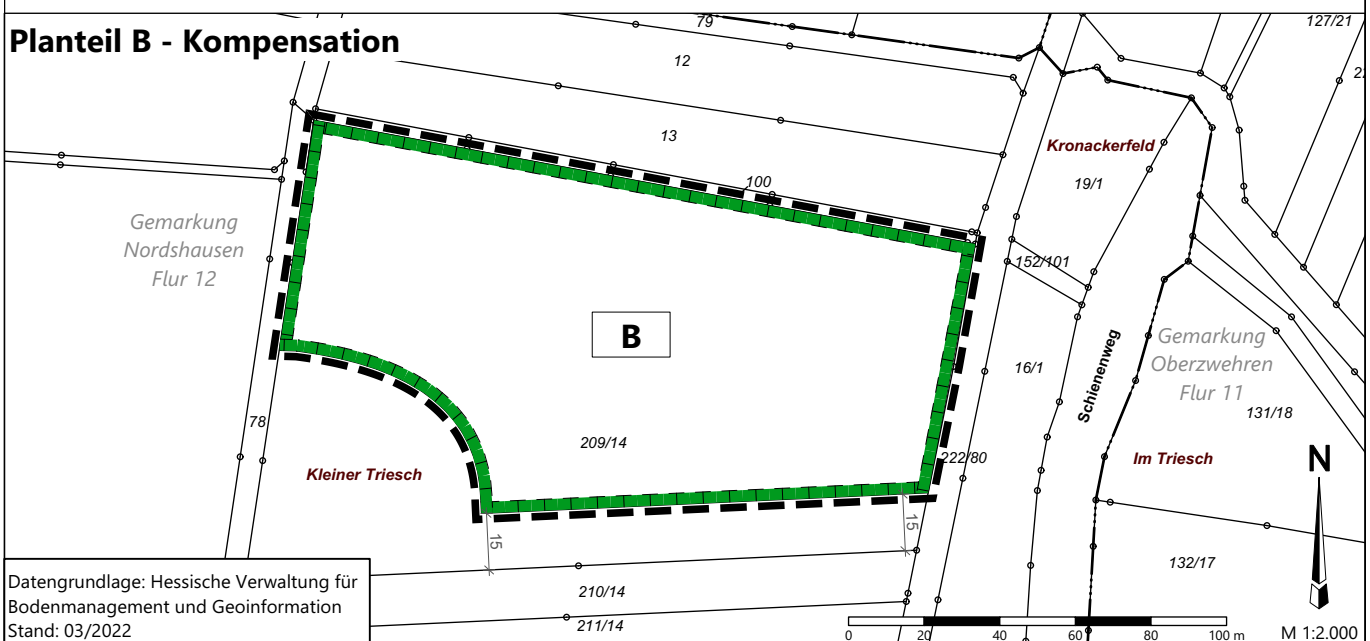
Für die extensiv genutzte Grünlandfläche gelten nach Neu-Anlage bei Beweidung folgende Vorgaben/Pflegehinweise

- Grober Richtwert für die Besatzstärke (angegeben als 500 kg rauhfuttermittelverzehrende Großvieheinheiten (RGVE) pro ha und Weideperiode) beträgt für extensive Weidesysteme auf diesem Standort: 0,8 bis 1,5 RGVE/ha.
- der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmittel sowie Entwässerungsmaßnahmen oder Bodenauffüllungen sind unzulässig

Vorgaben zum Erhalt des fließgewässertypischen Uferstreifens südlich entlang des Heisebaches

Zum dauerhaften Erhalt des fließgewässertypischen Uferstreifens entlang des Heisebaches ist die Herstellung einer Abgrenzung (z.B. Weidepfosten) zur angrenzenden extensiv genutzten Grünlandfläche, in einem Abstand von ca. 10 m vom Gewässerufer aus, vorzusehen.

Planteil B - Kompensation



1.9 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen



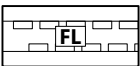
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Auf der gekennzeichneten Fläche wird ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit sowie ein Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Versorger und Leitungsträger zur Sicherung der gebietsbezogenen Ver- und Entsorgung festgesetzt.

Das Gehrecht dient der Durchwegung des Wohngebietes für die Öffentlichkeit.

Das Leitungsrecht umfasst auch den Bereich der jeweiligen Schutztrassen. Für Wartungs-, Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen an den Leitungsmedien ist dem jeweiligen Leitungsträger Zugang/Zufahrt zu gewähren.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist aus funktionalen oder technischen Planungserfordernissen in seiner Lage um bis zu 2 m verschiebbar.



Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Auf der gekennzeichneten Fläche wird ein Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Abwasserbeseitigungspflichtigen zur Sicherung der gebietsbezogenen Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser sowie der Rückhaltung von Niederschlagswasser festgesetzt.

Das Leitungsrecht umfasst auch den Bereich der jeweiligen Schutztrassen. Für Wartungs-, Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen an den Leitungsmedien ist dem jeweiligen Leitungsträger Zugang/Zufahrt zu gewähren.

Die Bereiche des FL sind von Stützen und Fundamenten freizuhalten. Es gelten im Allgemeinen die Schutzbestimmungen für Pflanzungen im Nahbereich von Kanal- und Leitungstrassen.



Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen bzw. Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und 24 und Abs. 6 BauGB)

Die Flächen sind von jedweder Bebauung (inkl. Terrassen, Loggien und Balkonen), die dem Aufenthalt dienen, freizuhalten. Innerhalb der Flächen sind grundstücksbezogene Zu- bzw. Ausfahrten auf die K30 (Hohefeldstraße) unzulässig.



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

In den Teilgebieten **WA 1**, **WA 1.1** und **WA 2** sind Gebäude nur zulässig, wenn die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) entsprechend der Berechnungen der DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ eingehalten werden (siehe Hinweise).

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich entsprechend der in der Planurkunde zeichnerisch dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel L_a i.V.m. Gleichung (6) in der DIN 4109-1:2018-01 unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten wie folgt:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

L_a	der maßgebliche Außenlärmpegel,
$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches,
$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$	für Büroräume und Ähnliches,
$K_{Raumart} = 25 \text{ dB}$	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien.

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.
$R'_{w,ges} = 35 \text{ dB}$	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien

Gemäß der DIN 4109-1:2018-01 sind die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ im Verhältnis der vom Raum aus gesehen gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung (33) DIN 4109-2:2018-01 zu korrigieren.

Der Nachweis über die Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach DIN 4109-2:2018-01 zu erbringen.

Zum Zeitpunkt des Bauantrages für ein neues Gebäude können sich im Einzelfall durch die Abschirmwirkung von bereits errichteten Gebäuden oder durch Eigenabschirmung geringere maßgebliche Außenlärmpegel L_a an den verschiedenen Fassaden ergeben. Für den Schallschutznachweis im Baugenehmigungsverfahren können daher geringere maßgebliche Außenlärmpegel L_a herangezogen werden als in der Planurkunde ausgewiesen sind, wenn dies im Einzelfall nachgewiesen wird.

Schlafräume und Kinderzimmer sind mit schallgedämpften Belüftungseinrichtungen auszurüsten, die ein Lüften der Räume auch ohne Öffnen der Fenster ermöglichen. Bei der Berechnung der Luftschalldämmung $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile ist die Schalldämmung der Belüftungseinrichtungen im Betriebszustand zu berücksichtigen. Auf fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn nachgewiesen wird, dass (z.B. aufgrund von bereits errichteten Gebäuden oder durch Eigenabschirmung) ein Verkehrslärmbeurteilungspegel von 45 dB(A) zur Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) bei mindestens einem Fenster vor der Außenfassade nicht überschritten wird.

Von diesen Festsetzungen kann auch abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.

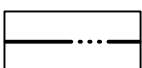


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

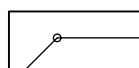


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

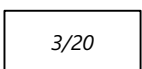
1.10 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahme



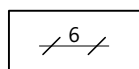
Flurgrenze



Flurstücksgrenze



Flurstücksnummer



Vermaßung in Metern



Bushaltestelle



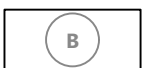
**Landschaftsschutzgebiet
Stadt Kassel**



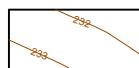
**Heilquellenschutzgebiet TB
Wilhelmshöhe 3 (s. Hinweise)**



**maßgeblicher Außenlärmpegel
in db(A)**



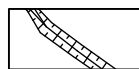
**Braunkohlebergwerksfeld
(s. Hinweise)**



topografische Höhenlinien in Meter



**Höhenbezugspunkt - Bestand
in Meter über Normalhöhennull
(s. Hinweise)**



**Offener Graben
(„Obere Gänseweide, Seitenarm
westlich“, Nr. 8)**

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

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN OHNE PLANZEICHEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

2.1 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie untergeordnete Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO)

Im **WA 1.1** sind Stellplätze und sonstige Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.2 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

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

2.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 24 BauGB)

2.3.1 Dachflächenmaterialien

Dacheindeckungen aus den unbeschichteten Metallen Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis zulässig.

2.3.2 Dachbegrünung

Dächer von Gebäuden sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Die Aufbaustärke der Vegetationsschicht (durchwurzelbare Schicht) muss mindestens 10 cm, bei Verwendung von vorkultivierten Vegetationsmatten und entsprechender Wasserspeicherschicht mindestens 6 cm betragen.

Von der Dachbegrünungspflicht ausgenommen sind:

- Flächen für technische Anlagen
- Dachflächen, welche als Terrasse oder Wegefläche genutzt werden
- Flächen, welche im Widerspruch zum Nutzungszweck stehen (z. B. für Belichtungszwecke)
- Vordächer sowie Eingangsüberdachungen
- Dachflächen von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

2.3.3 Entwässerung

Das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Maßnahmen zur Versickerung zu bringen bzw. zu fassen und direkt über eine Kanalisation dem innerhalb der Straßenparzelle der Gänseweide im offenen Graben verlaufenden Gewässer („Obere Gänseweide, Seitenarm westlich“) im Rahmen dessen Kapazität zuzuführen.

In Versickerungsanlagen sowie in das Gewässer darf nur Niederschlagswasser eingeleitet werden, welches gemäß Bewertung nach DWA-Arbeitsblatt A-102 nicht behandlungsbedürftig ist bzw. nach den Anforderungen von A-102 vorbehandelt wurde. Die entsprechenden Nachweise sind der Genehmigungsplanung beizulegen.

Schmutzwasser ist an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

2.3.4 Leuchtmittel / Lichtemissionen

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich gerichtete Lichtquellen sowie insektenfreundliche Leuchtmittel (geringer UV-Anteil) zulässig. Zur Vermeidung der Beeinträchtigung nachtaktiver Tierarten sind Fassadenbeleuchtungen nicht zulässig.

2.3.4 Minimierung der Versiegelung

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, sofern keine wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen.

2.4 Anpflanzen von Straßenbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind mind. 8 Laubbäume als Hochstamm in der Mindestqualität 3xv. mit Ballen, StU 16-18 (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Baumstandorte sind als unbefestigte, mind. 4 m² große Baumscheibe mit einem Mindestvolumen von 12 m³ durchwurzelbarem Bodenraum herzustellen und sind nachhaltig gegen Überfahren zu schützen. Die Anpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach der Fertigstellung der baulichen Anlage abzuschließen.

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 91 Hessische Bauordnung i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

3.1 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 91 Abs. 1 S. 1 Pkt. 1 HBO)

3.1.1 Es sind nur flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von < 15° zulässig.

3.1.2 Hauptgebäude sind mit Staffelgeschossen mit einem allseitigen Rücksprung auszubilden. Der talseitige Rücksprung muss mind. 1,5 m betragen. Dabei sind aneinander gebaute Gebäude wie ein Baukörper zu beurteilen. Ausnahmen vom Rücksprung können für Treppenhäuser und Aufzugsanlagen nach § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden, wenn die Ausnahme städtebaulich vertretbar sowie unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

3.1.3 Fensterlose Abschnitte von Außenwandflächen sind ab einer Länge von mindestens 5 m und einer Fläche von mindestens 50 m² zu mindestens 50 % mit rankenden oder selbstklimmenden Pflanzen oder wandgebundenen Begrünungssystemen zu begrünen, sodass abhängig von der Pflanzenauswahl eine flächige Begrünung erreicht wird. Die Bepflanzungen sind nach den Vorgaben der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau e.V. (FLL) entsprechend der Fassadenbegrünungsrichtlinien Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltung von Fassadenbegrünungen - fachgerecht herzustellen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

Als fensterlos gelten zusammenhängende Fassadenflächenanteile ohne Türen- und Fensteröffnungen von mindestens 50 m² Größe. Als Richtwert gilt eine Pflanze pro 2,5 lfdm. Fassadenlänge.

Von der Fassadenbegrünung ausgenommen sind Fassadenabschnitte, die auf einer Nachbargrenze stehen und als Grenzbebauung zu beurteilen sind.

3.2 Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 HBO)

Alle technischen Grundstückseinfriedungen müssen einen Mindestbodenabstand von 10 cm aufweisen.

3.3 Stellplätze (§ 91 Abs. 1 S. 1 Pkt. 4 HBO)

3.3.1 Gemäß § 2 Absatz 1 der „Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder“ vom 1. März 2004, in der Fassung der ersten Änderung vom 27. März 2013, richtet sich die Anzahl der erforderlichen Kfz-Stellplätze nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

3.3.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die „Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder“ der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Abweichend von § 2 (1) der „Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder“ wird die Zahl der notwendig herzustellenden Kfz-Stellplätze im **WA 1 und WA 2** wie folgt festgesetzt:

pro Wohneinheit mindestens 1,5 Kfz-Stellplätze (Anlage Nr. 1.1 und 1.2)

Ausnahmen zur Mindestanzahl der Kfz-Stellplätze nach § 31 Abs. 1 BauGB können zugelassen werden, wenn sozialraumgeförderter Wohnraum errichtet wird, die Abweichung städtebaulich vertretbar sowie unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Bei der Stellplatzberechnung ist auf einen vollen Stellplatz aufzurunden. Für anderweitige Nutzungen bemisst sich die erforderliche Anzahl notwendiger Kfz-Stellplätze nach den Bestimmungen der Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Im **WA 1.1** gilt weiterhin vollumfänglich die Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder der Stadt Kassel.

Die Größe und Gestaltung der zu errichtenden Kfz-Stellplätze hat nach den Bestimmungen der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung - GaV) zu erfolgen.

Die Anzahl nachzuweisender Fahrradabstellplätze erfolgt weiterhin entsprechend den Vorgaben der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Kassel.

3.4 Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 S. 1 Pkt. 5 HBO)

3.4.1 Mind. 40 % der privaten Grundstücksflächen sind als Grün- bzw. Gartenfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Angerechnet werden alle Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenanschluss sowie begrünte Oberflächen der Tiefgaragen.

3.4.2 Vorgärten (Gartenflächen zwischen der erschließenden Verkehrsfläche und straßenseitiger Fassade) sind - mit Ausnahme von erforderlichen Hauszugängen, Stellplätzen und Zufahrten - zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von flächigen Stein-, Schotter- oder Kiesbeeten ist unzulässig.

3.4.3 Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Alternativ können je zu pflanzenden Baum auch 5 Laub- oder Obststräucher (Pflanzgröße mind. 100 cm) gepflanzt werden. Bei Ausfall der Gehölze sind diese nachzupflanzen. Vorhandene und für Stellplätze nachzuweisende Laub- / Obstbäume sind anrechenbar.

3.4.4 Die nicht durch Gebäude überbauten Oberflächen von Tiefgaragen sind mit einer mind. 30 cm dicken Erdschicht zu bedecken, zu begrünen und nachhaltig zu bepflanzen.

3.4.5 Auf den privaten Grundstücksflächen sind Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, zu dulden.

Aufschüttungen über 0,5 m zur Fahrbahnkante der öffentlichen Straßenfläche und Abgrabungen unter 0,5 m zur Fahrbahnkante der öffentlichen Straßenfläche sind auf den privaten Grundstücksflächen im Bereich zwischen straßenraumzugewandter Gebäudekante und öffentlichem Straßenraum unzulässig.

3.5 Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 S. 1 Nr. 7 HBO)

3.5.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung sowie für der im Gebiet dargebotenen Leistungen zulässig.

3.5.2 Beleuchtete oder durch Strahler abgeleuchtete Werbetafeln sind zulässig.

3.5.3 Nicht zulässig sind Werbeanlagen auf den Dachflächen sowie Leuchtreklamen in Neonfarben und besonderen Leuchteffekte wie Blink- und Blitzschaltungen oder wechselnde Lichtstärken ganz oder auch nur teilweise. Diese Festsetzung bezieht alle Gebäudeteile und Grundstücksflächen innerhalb der Baugebiete ein.

4. HINWEISE

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, Am Alten Stadtschloss 1, 34117 Kassel, unverzüglich zu informieren.

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) sind für die Entfernung der Gehölze und Hecken die Schonzeiten für die Avifauna vom 28/29.02 bis 30.09 einzuhalten. Darüber hinaus sind grundsätzlich alle Gehölze ganzjährig vor deren Beseitigung von sachkundigem Personal auf Nester, Höhlen usw. zu überprüfen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Vorfeld abwenden zu können.

Unter Berücksichtigung eines Vorkommens von Fledermaustagesquartieren im Plangebiet dürfen vorhandene Bäume nur im Winter entfernt werden. Ein Vorkommen von Wochenstuben und Winterquartieren ist auszuschließen.

Entsprechend der Faunistischen Habitatpotentialanalyse des Büros naturkultur GbR - Büro für naturschutzfachliche Gutachten & Naturbildung, vom 01.02.2021 müssen für die betroffenen Arten Zwergfledermaus, Haselmaus sowie die betroffenen Vogelarten aus der vereinfachten artenschutzrechtlichen Prüfung Maßnahmen ergriffen werden, um die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden bzw. auszugleichen. Diese Maßnahmen werden in einem Städtebaulichen Vertrag gesichert (s. Hinweise).

Baumschutzsatzung

Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel (Baumschutzsatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

Bergwerksfeld

Nach dem Grubenbild befindet sich das Plangebiet im Bereich des Braunkohlebergwerksfeldes (Bergwerksberechtigung) „Vereinigte Glückauf“. Im benannten Gebiet wurde allerdings, nach den vorliegenden Unterlagen, kein Bergbau betrieben.

Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

Bodenschutz

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 gem. § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Sollten bei Bodeneingriffen geruchliche oder farbliche Auffälligkeiten auftreten, so sind die Arbeiten in diesem Bereich zu unterbrechen und das Dezernat 31.1 Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten und Bodenschutz des Regierungspräsidiums Kassel zwecks Absprache der weiteren Maßnahmen zu informieren.

Zudem wird eine bodenkundliche Baubegleitung im städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt. Hierdurch werden die Belange des Bodenschutzes im Rahmen der Bauausführung bei bodeneingreifenden Maßnahmen mit Auswahl der entsprechenden Maßnahmen sichergestellt.

Die Arbeitshilfe "Bodenschutz in der Bauleitplanung" des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Februar 2011, sowie die Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB" des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie, 2018, sind zu beachten.

Brand- und Katastrophenschutz

Bei der Bemessung und Befestigung der Verkehrsflächen sind in allen Bereichen, insbesondere verkehrsberuhigte Wohnstraßen und Wendepunkte, mind. die Vorgaben der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" anzuwenden.

Es ist eine ausreichende Löschwasserversorgung (DVGW-Arbeitsblatt W 405) in einem Umkreis von 300 m über Hydranten im Abstand von nicht mehr als 100 m sicher zu stellen. Der Löschwasserbedarf beträgt 96m³/h über eine Dauer von 2 Stunden.

Einrichtungen für die Feuerwehr wie z.B. Hydranten und Einspeisevorrichtungen sind gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 und W 331 auszuführen und ständig von Bewuchs frei zu halten.

Dachbegrünung

Der Begrünungsaufbau und das Dachbegrünungssubstrat müssen den Anforderungen der aktuellen Dachbegrünungsrichtlinie der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) entsprechen. Die Dachbegrünungsrichtlinien Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltungen von Dachbegrünung sind bei der Stadt Kassel einsehbar.

DIN-Vorschriften

Die im Bebauungsplan genannten DIN-Vorschriften können im Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz der Stadt Kassel, Abteilung Stadtplanung, Untere Königsstraße 46, 34117 Kassel, zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

DIN 4109-1:2016-07 „Schallschutz im Hochbau“

Die bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau Teil 1: Mindestanforderungen“ (Ausgabe Juli 2016) enthält die baurechtlichen Anforderungen an den Schallschutz im Hochbau. E DIN 4109-1/A1:2017-01 darf für bauaufsichtliche Nachweise herangezogen werden. Die Bewertung der erforderlichen Bau-Schalldämm-Maße erfolgt im Rahmen des rechnerischen Nachweises. Wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens eine andere Fassung der DIN 4109 bauaufsichtlich eingeführt ist, so kann auch die dann gültige Fassung herangezogen werden.

Erhalt von Laubbäumen

Die zu erhaltenden Bäume sollen während der Bautätigkeit gem. DIN 18920 geschützt werden. Es wird eine Umweltbaubegleitung im städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt, die den Schutz der Bäume im Rahmen der Bauausführung mit Auswahl der entsprechenden Maßnahmen (z.B. Bauzaun, Wurzelvorhang) sicherstellt.

Fassadenbegrünung

Die Fassadenbegrünungsrichtlinien "Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltung von Fassadenbegrünungen" sind bei der Stadt Kassel einsehbar.

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung Erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG)

Die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung bzw. der Errichtung baulicher Anlagen gültigen Bestimmungen des GEG (in Kraft seit 1. November 2020) sind zu beachten.

Gewässerrandstreifen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Straßenparzelle der Gänseweide innerhalb eines offenen Grabens ein Gewässer („Obere Gänseweide, Seitenarm westlich“, Nr. 8). Gemäß § 38 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 23 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) beträgt die Breite des Gewässerrandstreifens im Außenbereich zehn Meter, gemessen ab der Böschungsoberkante. Innerhalb des Gewässerrandstreifens ist die Ausweisung von Baugebieten durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch, ausgenommen Bauleitpläne für Häfen und Werften, verboten (§ 23 Abs. 2 Nr. 4 HWG). Die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen und sonstigen Anlagen innerhalb des Gewässerrandstreifens, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, sind verboten (§ 23 Abs. 2 Nr. 3 HWG).

Grabenüberfahrten

Gemäß § 22 HWG bedarf die Errichtung oder wesentliche Änderung von Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern einer wasserrechtlichen Genehmigung. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde der Stadt Kassel ein entsprechender Antrag einzureichen.

Grundwasser

Im Bereich Brasselsberg wurden vereinzelt, besonders in Übergangsbereichen zu den Basalttuffen kleinere Quellbereiche beobachtet, die in früheren Zeiten mittels Verrohrung drainiert wurden. Es kann daher bei Bauarbeiten dazu kommen, dass alte Drainagerohre oder nasse Stellen angetroffen werden. Bei Antreffen solcher Bereiche ist die Wasserbehörde unverzüglich zu unterrichten. Es ist ratsam, bei Baugrunduntersuchungen darauf besonders zu achten. In einer Erdwärmebohrung im Bereich Weidenbuschweg wurden bis ca. 40 m Tiefe tonige kein Grundwasser führende Schichten angetroffen. Allerdings gab es in dem Bereich einen oberirdischen Quellaustritt.

Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B 2 - neu des amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle "TB Wilhelmshöhe 3". Die entsprechende Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

Höhenbezugspunkt (Geländehöhe)

Die Geländeoberfläche im Geltungsbereich liegt zwischen ca. 230,8 m ü.NHN und ca. 243,4 m über Normalhöhennull (ü.NHN).

Kampfmittelräumdienst

Das Plangebiet befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauung 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) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis zu einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

Hierbei soll grundsätzlich eine DVD-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.

Lärmbelastung

Die Flächen des Plangebietes sind mit Verkehrslärm belastet, welcher die Orientierungswerte für (ruhiges) Wohnen und oder eine Erholungsfunktion des Plangebietes teilweise überschreitet. Es wird empfohlen, dem Lärm eine herausgehobene Bedeutung bei der Entscheidung für diesen Wohnstandort sowie bei der Gebäude-, Grundriss- und Freiraumplanung zukommen zu lassen. Es wird dringend empfohlen, in der ersten südlichen Häuserreihe Schlaf- und Kinderzimmerfenster nicht in die Südfassade zu integrieren. Eine schalltechnische Untersuchung liegt vor und kann eingesehen werden.

Niederschlagswasser

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz).

Für die Versickerung von Niederschlagswasser (hierzu zählen auch Parkplatzflächen, die zum Beispiel mit Rasengittersteinen ausgebildet sind), ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß §§ 8 und 9 Wasserhaushaltsgesetz erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde der Stadt Kassel zu beantragen. Dem Antrag sind unter anderen Berechnungen zur Bemessung der Versickerungsflächen unter Berücksichtigung des Wasseranfalles, der verwendeten Materialien und der Versickerungsfähigkeit des Bodens nach DWA Arbeitsblatt A 138 sowie Rückhaltung und Vorbehandlung von Niederschlagswasser nach DWA-Arbeitsblatt A-102 beizufügen. Bei erfolgreicher Prüfung des Antrags und Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis ist eine Befreiung von der Anschlusspflicht bei KASSELWASSER zu beantragen.

Für die Einleitung des Regenwassers in das Gewässer "Obere Gänseweide" ist ein Antrag auf Einleitungserlaubnis gemäß §§ 8 und 10 WHG bei der Oberen Wasserbehörde zu stellen.

Für die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücksflächen bedarf es neben der wasserrechtlichen Erlaubnis für die Gewässerbenutzung einer wasserrechtlichen Genehmigung für das Einleitbauwerk. Je nach Art und Umfang des Einleitbauwerkes ist diese eine Anlage in, an, über und unter oberirdischen Gewässern im Sinne des § 36 Abs. 1 WHG. Gemäß § 22 Abs. 1 WHG bedarf die Errichtung von Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern der wasserrechtlichen Genehmigung.

Pflanzabstände zu Landwirtschaftsflächen

Bei Anpflanzungen auf den Privatgrundstücken sind die nach dem Hessischen Nachbarrecht einzuhaltenen Pflanzabstände (§ 38 ff.), i. B. zu Landwirtschaftsflächen, zu beachten.

Pflanzlisten

Ufergehölze:

Sträucher

Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)

Purpurweide (*Salix purpurea*)

Mandelweide (*Salix triandra*)

Korbweide (*Salix viminalis*)

Heister

Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)

Traubenkirsche (*Prunus padus*)

Es wird empfohlen die Gehölze in den privaten Gärten zu mindestens 50 % aus folgenden Arten zu wählen:

Klima bzw. Hitze- und trockenresistente Laubbäume:

Ahornblättrige Platane (*Platanus acerifolia*)

Amerikanischer Amberbaum (*Liquidambar styraciflua*)

Dreidorniger Lederhülsenbaum (*Gleditsia triacanthos*)

Einblättrige Esche (*Fraxinus excelsior* i.S. „Diversifolia“)

Feld-Ahorn (*Acer campestre* i.S. „Elsrijk“, „Green Top“)

Gemeine Robinie (*Robinia pseudoacacia*)

Hainbuche (*Carpinus betulus* i.S. „Fastigiata“)

Japanischer Schnurbaum	(<i>Sophora japonica</i>)
Kaiser-Linde	(<i>Tilia europaea</i> i.S. „Pallida“)
Kegel-Linde	(<i>Tilia flavescens</i> i.S. „Glenleven“)
Silber-Linde	(<i>Tilia tomentosa</i> i.S. „Brabant“, „Szeleste“)
Sommer-Linde	(<i>Tilia platyphyllos</i> i.S. „Örebro“, „Rubra“)
Spitz-Ahorn	(<i>Acer platanoides</i> i.S. „Cleveland“, „Columnare Dila“, „Deborah“, „Eurostar“)

Heister

Eberesche	(<i>Sorbus aucuparia</i>)
Feldahorn	(<i>Acer campestre</i>)
Felsenbirne	(<i>Amelanchier ovalis</i>)
Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)

Obstbäume

Als Obstbaumhochstämme sind lokale Sorten wie z.B. Hauszwetschge, Apfel, Birne und Kirsche anzupflanzen.

Laubsträucher

Faulbaum	(<i>Rhamnus frangula</i>)
Gemeiner Schneeball	(<i>Viburnum opulus</i>)
Hasel	(<i>Corylus avellana</i>)
Hundsrose	(<i>Rosa canina</i>)
Pfaffenhütchen	(<i>Euonymus europaeus</i>)
Rote Heckenkirsche	(<i>Lonicera xylosteum</i>)
Roter Hartriegel	(<i>Cornus sanguinea</i>)
Sal-Weide	(<i>Salix caprea</i>)
Weißdorn	(<i>Crataegus monogyna</i>)

Städtebaulicher Vertrag

Zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III/14 "Gänseweide, Hohefeldstraße" wird zwischen dem Magistrat der Stadt Kassel und der Weitblick GmbH & Co. KG ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, welcher u.a. Regelungen zu CEF-Maßnahmen, Errichtung von Tiefgaragen sowie die Umsetzung der sozialen Wohnraumquote beinhaltet.

Verkehr

Die EAR (Empfehlungen des ruhenden Verkehrs) sowie die „Hinweise zum Fahrradparken" sind zu berücksichtigen.

Die Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

Ver- und Entsorgung

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so durchzuführen, dass keine Gefährdung der Versorgungsleitungen entsteht.

Wasser- und Bodenschutz

Anlagen zum Umgang und Lagern von wassergefährdenden Stoffen (zum Beispiel Heizöltankanlagen) sind gemäß § 17 Anlagenverordnung (AwSV) zu errichten, zu betreiben und bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde der Stadt Kassel gemäß § 40 AwSV anzuzeigen.

Die Installation einer Erdwärmesonde ist gem. § 8 WHG erlaubnispflichtig.

„Kunstwerk 7000 Eichen“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist von dem "Kunstwerk 7000 Eichen" **nicht** betroffen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (**Wasserhaushaltsgesetz - WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**HAGBNatSchG**) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I 2010 S. 629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 07. Mai 2020 (GVBl. I S. 314).

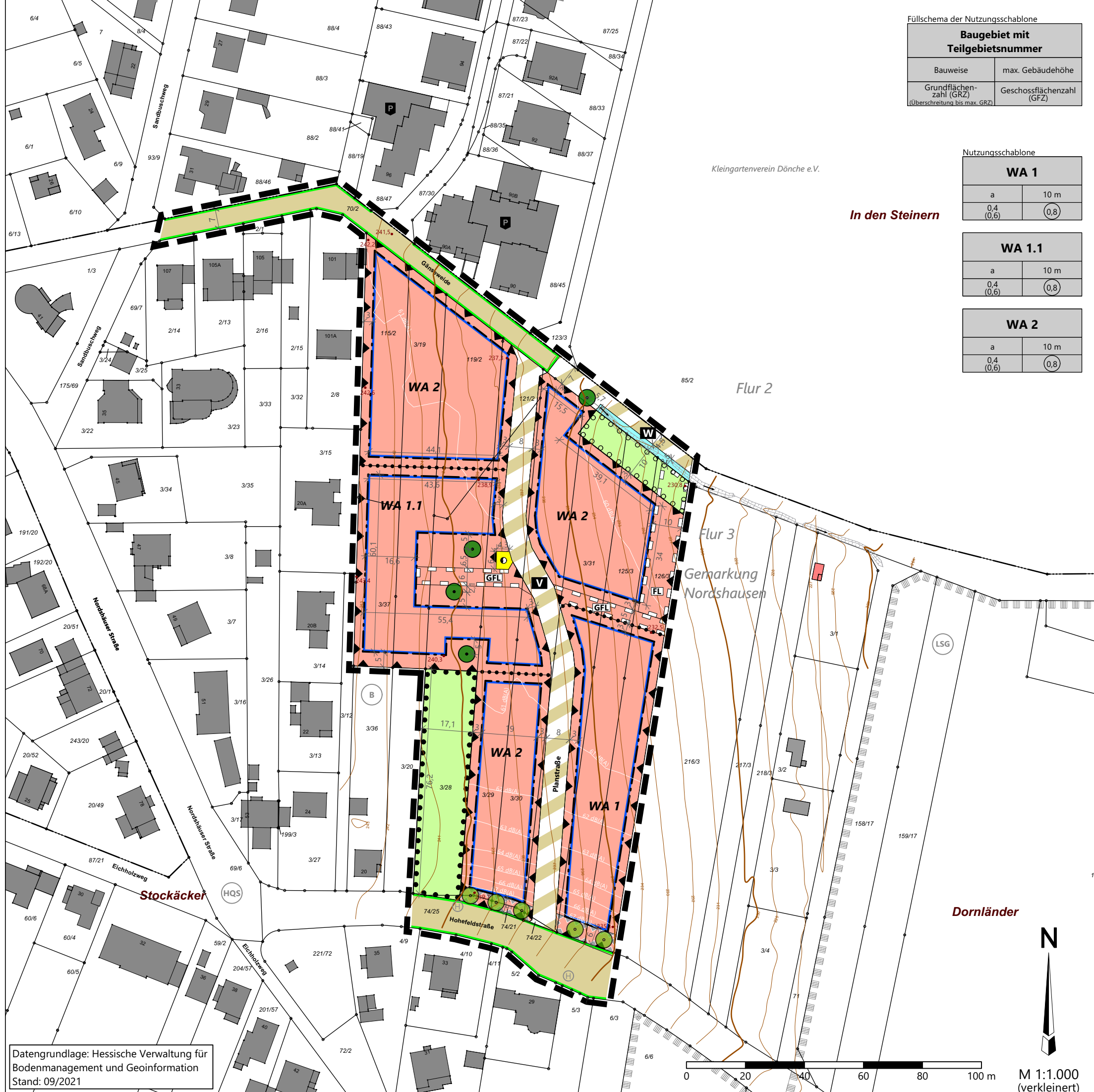
Hessisches Wassergesetz (**HWG**) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 30. September 2021 (GVBl. S. 602).

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (**HVGG**) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. September 2021 (GVBl. S. 602).

Hessische Bauordnung (**HBO**) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S.198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Juni 2020 (GVBl. S. 378).

Hessische Gemeindeordnung (**HGO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11. Dezember 2020 (GVBl. S. 915).

VERFAHRENSVERMERKE	
<p>Planunterlagen hergestellt aus der Stadtgrundkarte unter Zugrundelegung der Liegenschaftskarte durch Vermessung und Geoinformation der Stadt Kassel (Zuständigkeit nach § 15 Abs. 2 Nr. 3 HVGG).</p> <p>Kassel, Vermessung und Geoinformation</p> <p>..... Vermessungsdirektorin</p>	<p>Aufgestellt,</p> <p>Kassel, den Magistrat</p> <p>..... Stadtbaurat</p> <p>Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz</p> <p>..... Amtsleiter</p>
<p>Als Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 des BauGB am</p> <p>Kassel, den Die Stadtverordnetenversammlung</p> <p>..... Stadtverordnetenvorsteher</p>	<p>Öffentlich auszulegen in der Zeit vom bis einschließlich</p> <p>Kassel, den Der Magistrat</p> <p>..... Stadtbaurat</p>
<p>Hat öffentlich ausgelegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB vom bis einschließlich Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Kassel Nr. vom</p> <p>Kassel, den Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz</p> <p>..... Techn. Angestellter</p>	<p>Der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen wurde am von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.</p> <p>Kassel, Die Stadtverordnetenversammlung</p> <p>..... Stadtverordnetenvorsteher</p>
<p>AUSFERTIGUNG Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.</p> <p>Kassel,</p> <p style="text-align: right;">Der Magistrat</p> <p style="text-align: right;">..... Oberbürgermeister</p>	
<p>Der von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist, gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, ortsüblich bekannt zu machen.</p> <p>Kassel, Der Magistrat</p> <p>..... Oberbürgermeister</p>	<p>Der Satzungsbeschluss wurde bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Kassel Nr. vom Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden.</p> <p>Kassel, Der Magistrat</p> <p>..... Stadtbaurat</p>



Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet mit Teilgebietsnummer	
Bauweise	max. Gebäudehöhe
Grundflächenzahl (GRZ) <small>(Überschreitung bis max. GRZ)</small>	Geschossflächenzahl (GFZ)

Nutzungsschablone

WA 1	
a	10 m
0,4 (0,6)	(0,8)

WA 1.1	
a	10 m
0,4 (0,6)	(0,8)

WA 2	
a	10 m
0,4 (0,6)	(0,8)

In den Steinern

Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation
Stand: 09/2021



M 1:1.000
(verkleinert)