A. PLANZEICHENERKLÄRUNG

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 12 ABS. 3 BAUGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Art und Maß der baulichen Nutzung

BG	**Baugebiet** (mit Teilnummerierung)
(A) / (B)	**Wohngebäude**
(C)	**Wohn-/Bürogebäude**
GRZ	**maximale Grundflächenzahl**
GFZ	**maximale Geschossflächenzahl**
z.B. IV	**Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß**
GH	**Gebäudehöhe über Bezugshöhe**

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Baulinien, Baugrenzen

Baulinie

Baugrenze

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung

Zu erhaltender Laubbaum

Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Stellplätze und Anschluss an Verkehrsflächen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

TGa	**Tiefgarage**
Ga	**Garage**
Cp	**Carport** (mit Teilnummerrierung)
St	**ebenerdige Stellplätze**

Ein-/Ausfahrtsbereich Tiefgarage und Stellplätze

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

220/9 **Flurstücksnummer**

3 **Vermaßung in Meter**

HQ **Heilquellenschutzgebiet**

Höhenlinien mit Höhenangaben in Meter ü. NHN

203.49 **Höhenbezugspunkt (Bestand)**

KD **Kultur- und Gartendenkmal gem. Hess. Denkmalschutzgesetz**

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

ZEICHNERISCHE HINWEISE

Gebäude

Wege, Hecken

Eingang

Arkade / Durchgang

Rampe

Ein- und Ausfahrt

Erläuterung der Nutzungsschablone

Gebäude	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
max. Gebäudehöhe	Dachneigung
max. Zahl der Wohnungen je Gebäude	

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch **(BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Baunutzungsverordnung **(BauNVO)** vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Planzeichenverordnung 1990 **(PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Bundesnaturschutzgesetz **(BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz **(HAGBNatSchG)** vom 20. Dezem- ber 2010 (GVBl. S. 629).

Hessische Bauordnung **(HBO)** vom 15. Januar 2011 (GVBl. S. 46), zuletzt geändert am 26. April 2011 (GVBl. S.180).

Hessische Gemeindeordnung **(HGO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert am 16. Dezember 2011 (GVBl. I S. 786).

Hessisches Wassergesetz **(HWG)** vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548).

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen **(HVGG)** vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert am 6. Oktober 2010 (GVBl. I S. 313).

Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler **(DSchG HE 1974)** in der Fassung vom 05. September 1986 (GVBl. I, S. 262), zuletzt geändert am 10. Juni 2011 (GVBl. I S. 291)

Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel **(Baumschutzsatzung)** in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder **(Stellplatzsatzung)** der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Allgemeines

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/56 C "Hildegard-von-Bingen-Straße" treten in dessen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. III/56 A "Wiegandsbreite", festgesetzt durch Satzung vom 06.11.2000 (bekannt gemacht in der HNA Nr. 227 am 28.11.2000), außer Kraft.

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

1.1.1 Baugebiet 1 (BG 1)

In dem mit BG 1 gekennzeichneten Baugebiet ist innerhalb des Baufeldes die Errichtung von zwei Wohngebäuden mit gemeinsamen Treppenhaus zulässig.
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird im Gebäude (A) auf 13 Wohnungen und im Gebäude (B) auf 9 Wohnungen festgesetzt.
Im BG 1 wird die max. Grundflächenzahl auf 0,4 festgesetzt. Die max. Geschossflächenzahl wird im Gebäude (A) auf 1,6 und im Gebäude (B) auf 1,3 festgesetzt. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen sind in die Ermittlung der Geschossfläche einzubeziehen.
Im BG 1 werden je Gebäude höchstens vier Vollgeschosse zugelassen. Staffelgeschosse sind zulässig.
Die maximale Gebäudehöhe wird im Gebäude (A) auf 16 m und im Gebäude (B) auf 17 m begrenzt. Bezugspunkt ist die Oberkante des natürlich anstehenden Geländes; angesetzt wird die mittlere Höhe in der Mitte des Gebäudes bis zum Schnittpunkt der Dachfläche bzw. Oberkante des Gebäudes.

1.1.2 Baugebiet 2 (BG 2)

In dem mit BG 2 gekennzeichneten Baugebietes ist innerhalb des Baufeldes die Errichtung eines Wohn-/Bürogebäudes zulässig. Eine Büronutzung wird nur für das Erdgeschoss zugelassen. Die Länge des Gebäudes darf 55 m (gemessen parallel zur straßenseitigen Baugrenze entlang der Eugen-Richter-Straße) nicht überschreiten.
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird auf 22 Wohnungen begrenzt.
Im BG 2 wird die max. Grundflächenzahl auf 0,4 und die max. Geschossflächenzahl auf 1,6 festgesetzt. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen sind in die Ermittlung der Geschossfläche einzubeziehen.
Im BG 2 sind höchstens fünf Vollgeschosse zulässig. Staffelgeschosse sind zugelassen.
Die maximale Gebäudehöhe wird auf 22 m begrenzt. Bezugspunkt ist die Oberkante des natürlich anstehenden Geländes; angesetzt wird die mittlere Höhe in der Mitte des Gebäudes bis zum Schnittpunkt der Dachfläche bzw. Oberkante des Gebäudes.

1.2 Grenzbebauung

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist im Bereich von Gebäude (B) und (C) entlang der nördlichen Grenze zum Flurstück 220/8 der Flur 28, Gemarkung Wahlershausen, eine Grenzbebauung zulässig. Die erforderlich einzuhaltenden Abstandsflächen sind durch Baulast öffentlich-rechtlich zu sichern, z.B. durch Eintrag ins Baulastenverzeichnis bei der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Kassel.

1.3 Versorgungsleitungen

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

1.4.2 Stellplätze

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen zum Straßenrand einen Dachabstand von mind. 1,00 m und einen Pfostenabstand von mind. 1, 50 m haben.

1.4.3 Ein- / Ausfahrtsbereich

Ein- und Ausfahrten sind nur in dem gekennzeichneten Bereich zulässig.

1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

1.5.1 Zu erhaltender Laubbaum

Die im Plan dargestellten Laubbäume sind im "Kunstwerk 7.000 Eichen" eingebunden und unterliegen den Schutzbestimmungen nach Hessischem Denkmalschutzgesetz. Die Laubbäume sind mit ihren Baumscheiben zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Ist die Inanspruchnahme einer dieser geschützten Bäume unumgänglich, muss beim Kulturamt der Stadt Kassel eine Genehmigung eingeholt werden.

1.5.2 Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die festgesetzte Fläche ist als gestaltete Wiesenfläche anzulegen und zu erhalten.

1.5.3 Minimierung der Versiegelung / Verwendung von Oberflächenmaterialien

Notwendige Erschließungsflächen, zulässige Stellplätze und Zufahrten und sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen oder bei der Verwendung anderer Materialien so anzulegen, dass sie in seitliche Grünflächen entwässern können.

1.6 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Lärmschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches gilt zum Schutz vor Lärm:

1.6.1 Durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) besondere Fensterkonstruktionen oder mit ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen ist sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu betrachten.

1.6.2 Schutzwürdige Außenwohnbereich (Terrassen, Loggien oder Balkone) sind auf der der stärksten Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite (Ostseite) herzustellen.

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

2.1 Gestaltung der Dächer (§ 81 Abs. 1 Pkt. 1 HBO)

2.1.1 Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind Dächer mit einer Dachneigung von 0° - 10° zugelassen.

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

2.2.1 Stellplätze, Garagen und Carports

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind Stellplätze entsprechend der Stellplatz- und Ablöse-Satzung der Stadt Kassel herzustellen und zu gestalten.

Je vier ebenerdige Stellplätze ist ein gebietseigener Laubbaum-Hochstamm (StU mind. 12/14 cm) zu pflanzen und zu erhalten. Vorhandene Laub- / Obstbäume sind anrechenbar.

Die Dächer der in der Planzeichnung gekennzeichneten Garage (Ga) sowie der Carports (Cp1) sind zu begrünen.

2.2.2 Tiefgarage

Die Oberfläche der Tiefgarage außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist mit einer mindestens 30 cm dicken Erdschicht zu bedecken und zu begrünen.

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

2.3.1 Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind mind. 50 % der Grundstücksflächen als Grün- bzw. Gartenfläche anzulegen und zu unterhalten. Angerechnet werden alle Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau sowie alle Flächen, die mit wasser- und luftdurchlässigen Obermaterialien (wie Schotterrasen, Rasengitter) ausgeführt sind.

2.3.2 Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein gebietseigener Laubbaum oder Obstbaum mit einem Mindeststammumfang von 12-14 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 oder für Stellplätze zu pflanzende Laub- / Obstbäume sind anrechenbar.

C. Hinweise

(1) Abwasserbeseitigungssatzung

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

(2) Artenschutz

Bei der Bebauung der Flächen sind die allgemeinen artenschutzrechtlichen Regelungen zu beachten. Gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG, sind Eingriffe in den Gehölzbestand nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig.

(3) Bodendenkmäler

Treten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und sonstige Funde (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelette etc.) zu Tage, so ist gem. §§ 19 und 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte, Außenstelle Marburg, Ketzerbach 11, 35037 Marburg, unverzüglich zu informieren. Die Arbeiten sind vorübergehend einzustellen. In zu erteilende Baugenehmigungen ist die Anzeigepflicht gemäß § 20 DSchG aufzunehmen.

(4) Durchführungs- und Erschließungsvertrag (Städtebaulicher Vertrag)

Zum Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. III/56 C „Hildegard-von-Bingen-Straße“ besteht zwischen dem Magistrat der Stadt Kassel und den drei Vorhabenträgern ein städtebaulicher Vertrag (Durchführungs- und Erschließungsvertrag), dessen Regelungen für den gesamten Geltungsbereich gelten und die zu beachten sind.

(5) Erdwärmenutzung

Aufgrund des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 02.02.2012 III5 79g 08.17 - darf innerhalb wasserwirtschaftlich ungünstiger Gebiete vorerst keine weitere Erdwärmesonde niedergebracht werden. Da sich der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes innerhalb eines amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes befindet, ist damit die Möglichkeit der Erdwärmenutzung ausgeschlossen.

(6) Geländehöhe

Die tatsächliche Geländeoberfläche im Geltungsbereich liegt zwischen 198,18 m ü.NHN und 203,49 m ü.NHN.

(7) Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B1 - innere Zone - des mit Datum vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006 S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle „TB Wilhelmshöhe 3", Gemarkung Wahlershausen der Stadt Kassel zu Gunsten der Thermalsolebad Kassel GmbH, Kassel. Die Ver- und Gebotstatbestände der Heilquellenschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

(8) Lärmbelastung

Das Plangebiet ist mit Lärm (Straße, Bahn, Sport) belastet, der die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete überschreitet. Im Plangebiet ist es nicht verträglich, ohne besondere bauliche Vorkehrungen bei geöffnetem oder gekipptem Fenster zu schlafen. Eine schalltechnische Untersuchung liegt vor und kann beim Stadtplanungsamt der Stadt Kassel eingesehen werden.
Die zum jeweiligen Zeitpunkt des Bauantrages gültige DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" kann im Rathaus der Stadt Kassel, Stadtplanungsamt während der Dienstzeiten eingesehen werden.

(9) Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung)

Anzahl, Größe und Gestaltung der erforderlichen Stellplätze und Garagen richten sich nach der jeweils gültigen Fassung der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel.

(10) Schutz des Mutterbodens (gem. § 202 BauGB)

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

(11) Versickerung von Regenwasser

Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung von Regenwasser wird von der Oberen Wasserbehörde erteilt.

(12) "Kunstwerk 7000 Eichen"

Der Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist von dem "Kunstwerk 7000 Eichen" betroffen.

Abgestimmt mit dem Umwelt- und Gartenamt	Abgestimmt mit dem Beirat 7000 Eichen
Kassel,	Kassel,
.....	.....

VERFAHRENSVERMERKE (beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)

Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstehenden Kartenwerk durch das Vermessungsbüro Heinrich Eichler, Claudia Stecher, Schillerstraße 9, 34626 Neukirchen.
(Zuständigkeit nach § 15 (2) Nr. 1 HVGG).

Kassel, den
Vermessungsbüro

.....
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Aufgestellt,

Kassel, den

Der Magistrat

Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz

....
Stadtrat Ltd. Baudirektor

Als Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 des BauGB am .

Kassel, den
Die Stadtverordnetenversammlung

.....
Stadtverordnetenvorsteher

Öffentlich auszulegen in der Zeit vom
bis einschließlich .

Kassel, den
Der Magistrat

.....
Stadtrat

Hat öffentlich ausgelegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB vom bis einschließlich . Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch- Niedersächsischen Allgemeinen Nr. vom .

Kassel, den
Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz

.....
Techn. Angestellter

Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen in der Zeit vom bis einschließlich .

Kassel,
Der Magistrat

.....
Stadtrat

Hat erneut öffentlich ausgelegen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom bis einschließlich . Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekanntgemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. vom .

Kassel,
Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz

.....
Techn. Angestellter

Der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen wurde am von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Kassel,
Die Stadtverordnetenversammlung

.....
Stadtverordnetenvorsteherin

AUSFERTIGUNG
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Kassel,

Der Magistrat

.....
Oberbürgermeister

Der von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist, gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, ortsüblich bekannt zu machen.

Kassel,
Der Magistrat

.....
Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde bekannt gemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. vom .
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden.

Kassel,
Der Magistrat

.....
Stadtrat