

**A. PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 12 ABS. 3 BAUGB)**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**
- Baugebiet** (VI)
- Grundflächenzahl** (GFZ)
- Firsthöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN)** (TH)
- Baulinie**
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß**
- Geschossflächenzahl**
- Traufhöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN)**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und unterschiedliches Maß baulicher Nutzungen**

**EINBEZIEHUNG SONSTIGER FLÄCHEN (§ 12 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 9 BAUGB)**

- Öffentliche Verkehrsfläche**
- Straßenbegrenzungslinie**

**KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

- Gemarkungsgrenze**
- Flurstücksnummer** (2026/299)
- Heilquellenschutzgebiet (s. Hinweis)** (HQ)
- Höhenbezugspunkt in Meter über NHN - Bestand (s. Hinweis)** (94.15)
- Flurstücksgrenze**
- Vermaßung in Meter** (3)
- Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (s. Hinweise)**
- Zeichnerische Hinweise**: geplantes Wohngebäude, Zufahrt, Mast mit Leitung (Bestand), Hauseingang, Bestandsbaum.

**Standplätze für Abfallbehälter**

- 2.1.3** Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind durch bauliche oder gärtnerische Maßnahmen zu integrieren und gegen Einsicht von den öffentlichen Verkehrsflächen abzusichern.
- 2.2 Stellplätze und Garagen (§ 91 Abs. 1 Pkt. 4 HBO)**
- 2.2.1** Abweichend zu den Bestimmungen der Stellplatz- und Ablösesatzung sind im räumlichen Geltungsbereich insgesamt 11 Pkw-Stellplätze, davon mindestens einer behindertengerecht, herzustellen.
- 2.2.2** Abweichend zu den Bestimmungen der Stellplatz- und Ablösesatzung sind im räumlichen Geltungsbereich je Wohnung 2,5 Fahrradabstellplätze sowie je Einzimmer-Wohnung 1.Fahradabstellplatz nachzuweisen.

**C. HINWEISE**

- Abweichung vom amtlichen Katasterplan**: Es wird darauf hingewiesen, dass zur Wahrung der Übersichtlichkeit sowie zur Gewährung der Lesbarkeit der Planurkunde auf die Darstellung der bestehenden, aber für den Rückbau vorgesehenen Gebäude verzichtet wurde.
- Abwasserbeseitigungsatzung**: Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gilt die Abwasserbeseitigungsatzung der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- Alltlasten**: Ergebnisse im Zuge der Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Hinweise, die einen Alltlastenverdacht 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 und § 44 Abs. 1 BNatSchG).
- Bodendenkmäler**: Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skeletreste entdeckt werden.
- Bombenabwurfgebiet**: Das Plangebiet befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet. Vor Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.
- Denkmalschutz**: Das Plangebiet befindet sich entlang der Kattenstraße an die denkmalgeschützte Gesamtanlage "Hansastraße/Kattenstraße" an.

VERFAHRENSVERMERKE (beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)		
Planunterlagen hergestellt aus der Stadtgrundkarte unter Zugrundelegung der Liegenschaftskarte durch Brauroth Haxter, Ingenieur- und Vermessungsgesellschaft mbH (Zuständigkeit nach § 15 Abs. 2 Nr. 1 HVG).	Aufgestellt, Kassel, den Der Magistrat	Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz
Kassel, Dipl.-Ing. Wilhelm Hofmann	Stadtbaurätin	Amtsleiter
Als Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 des BauGB am	Öffentlich auszulegen in der Zeit vom bis einschließlich	Kassel, den Der Magistrat
Kassel, den Die Stadtverordnetenversammlung	Stadtbaurätin	Stadtbaurätin
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	Der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen wurde am von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.	Kassel, den Die Stadtverordnetenversammlung
Kassel, den Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz	Techn. Angestellter	Stadtbaurätin
<b>AUSFERTIGUNG</b> Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.		Der Magistrat
Kassel,		Oberbürgermeister
Der von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist, gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, ortsüblich bekannt zu machen.	Der Satzungsbeschluss wurde bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Kassel Nr. vom Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden.	Kassel, den Der Magistrat
Kassel, den Der Magistrat	Oberbürgermeister	Stadtbaurätin

**B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

- 1.0 Bedingte Festsetzung (§ 12 Abs. 3a BauGB)**

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)**
  - 1.1.1 Baugebiet "Wohngebäude" (BG)**

Das mit BG gekennzeichnete Gebiet dient der Errichtung eines mehrgeschossigen Wohngebäudes mit maximal 25 Wohnungen.
  - 1.1.2 Grundflächenzahl**

Im BG wird die Grundflächenzahl auf 1,0 festgesetzt.
  - 1.1.3 Geschossflächenzahl**

Im BG wird die Geschossflächenzahl auf 5,0 festgesetzt. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen sind in die Ermittlung der Geschossfläche nicht einzubeziehen.
  - 1.1.4 Vollgeschosse**

Im BG sind max. sechs Vollgeschosse zulässig. Das oberste Geschoss ist als Dachgeschoss auszubilden und nur zulässig, sofern es gem. HBO kein Vollgeschoss ist.
  - 1.1.5 Höhe baulicher Anlagen**

- 1.1.5 Höhe baulicher Anlagen**

Innenhalb des mit (a) gekennzeichneten Bereiches:  
Die zulässige Traufhöhe (TH) wird auf 211,95 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Eine Abweichung um höchstens 25 cm ist zulässig.  
Die Firsthöhe (FH) wird auf 218,60 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Eine Abweichung um höchstens 50 cm ist zulässig.  
Innenhalb des mit (b) gekennzeichneten Bereiches:  
Die zulässige Gebäudehöhe (GH) wird auf 209,40 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Eine Abweichung um höchstens 25 cm ist zulässig.  
Innenhalb des mit (c) gekennzeichneten Bereiches:  
Die zulässige Gebäudehöhe (GH) wird auf 197,20 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Eine Abweichung um höchstens 25 cm ist zulässig.  
Bezugspunkt für die zulässigen Höhen baulicher Anlagen sind die angegebenen Höhen über NHN (siehe Hinweis).

- 1.2 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO)**

Für das mit BG gekennzeichnete Gebiet wird die geschlossene Bauweise festgesetzt. Eine Grenzbebauung ist allseitig allgemein zulässig. Im mit BG gekennzeichnete Gebiet wird gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO oberhalb des ersten Vollgeschosses auf einer Länge von 8,5 m ein Überschreiten der straßenseitigen Baulinie zum Flurstück 110/7, Flur 1, Gemarkung Wehlheiden (Auskrragung auf den öffentlichen Gehweg der Kattenstraße) bis zu einer Tiefe von 2,35 m zugelassen. (Siehe Vermaßung im Plan.) Die lichte Höhe muss mindestens 2,5 m betragen. Im mit BG gekennzeichnete Gebiet wird gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO oberhalb des ersten Vollgeschosses auf einer Länge von 2,5 m ein Überschreiten der straßenseitigen Baulinie zum Flurstück 545/303, Flur 5, Gemarkung Kirchditmold (Auskrragung auf den öffentlichen Gehweg der Breitscheidstraße) bis zu einer Tiefe von 1,25 m zugelassen. (Siehe Vermaßung im Plan.) Die lichte Höhe muss mindestens 2,5 m betragen. An der südlichen sowie westlichen Grundstücksgrenze innerhalb der Baufeldbereiche "b" und "c" darf an die seitlichen Baulinien bis zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse herangebaut werden, auch wenn hierdurch die baurechtlichen Abstandsflächentiefen unterschritten werden.

- 1.3 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)**

Innenhalb des mit BG gekennzeichnete Gebietes sind Stellplätze nur in ebenerdigen Garagengeschossen zulässig.
- 1.4 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Die zur Versorgung des Gebietes notwendigen Versorgungsleitungen (Strom, Telekommunikation) sind unterirdisch zu verlegen.
- 1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
  - 1.5.1 Dachflächenmaterialien**

Dacheindeckungen der Hauptdächer 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.
  - 1.5.2 Dachbegrünung**

Innenhalb des mit (b) gekennzeichneten Bereiches sind die Dachflächen mit einer mindestens 40 cm dicken Erdschicht zu bedecken sowie intensiv zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Für vorgesehene Baum- oder Strauchpflanzungen ist entlang der Außenkante des Garagendaches auf einer Breite von mindestens 4 m eine wenigstens 80 cm starke Überdeckung vorzusehen. Innenhalb der mit (c) gekennzeichneten Bereiche sind die Dachflächen auf insgesamt mindestens 40 m<sup>2</sup> 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 4 cm betragen.
- 1.6 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB) - Lärmschutz**

Für das Plangebiet wird nach DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“ der Lärmpegelbereich II mit bis zu 60 dB(A) festgesetzt. Die Anforderungen an die Bau-Schalldämm-Maße R<sub>w,ges</sub> der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel La mit bis zu 60 dB(A), entsprechend Tabelle 7 in DIN 4109-1:2018-01 unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach Gleichung (6) in DIN 4109-1:2018-01. Der Nachweis über die Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach DIN 4109-1:2018-01 in Verbindung mit DIN 4109-2:2018-01 zu erbringen.

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

- 2.1 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Pkt. 1 und 3 HBO)**

**Dachgestaltung**

  - 2.1.1** Innenhalb des mit (a) gekennzeichneten Bereiches ist das Hauptdach des Wohngebäudes mit einer Dachneigung von 45° herzustellen. Geringfügige Abweichungen können zugelassen werden. Der Dachabschluss in Richtung Breitscheidstraße ist mit einem Walmdach auszuführen. Innenhalb des mit (b) gekennzeichneten Bereiches sind Dachgauben nur zulässig, wenn die Gesamtbreite aller Dachgauben einer Dachfläche höchstens 50 % der jeweiligen Traufflänge beträgt. Die maximale Breite einer einzelnen Dachgaube darf 3 m nicht übersteigen. Der seitliche Abstand zum Giebel darf 1,5 m nicht unterschreiten.
  - 2.1.2** Die Errichtung von Anlagen zur regenerativen Energienutzung auf den Dachflächen ist allgemein zulässig.

- DIN-109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau“**

Die bauaufsichtlich eingeführte DIN 109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“ (Ausgabe November 1989) enthält die baurechtlichen Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen. Die Ausgabe dieser Norm wurde im Juli 2016 zurückgezogen und durch die neue DIN 109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“ in Verbindung mit DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ ersetzt. Die Bewertung des notwendigen Bauschalldämmmaßes erfolgt im Rahmen des rechnerischen Nachweises.
- DIN-Vorschriften**

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Vorschriften liegen dem Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz vor und können zu den üblichen Sprechzeiten eingesehen werden.
- Durchführungsvertrag**

Zum Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/17 "Breitscheidstraße 33" besteht zwischen dem Magistrat der Stadt Kassel und der M&I Kattenstraße GmbH & Co. KG ein Durchführungsvertrag, dessen Regelungen für den gesamten Geltungsbereich gelten und die zu beachten sind.
- Geländehöhe**

Die Geländeoberfläche im Geltungsbereich liegt im Bereich der Kattenstraße bei ca. 194,15 m ü.NHN (siehe zeichnerische Kennzeichnung).
- 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.
- Ver- und Entsorgungsleitungen**

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so durchzuführen, dass keine Gefährdung der Versorgungsleitungen entsteht. Die Umverlegung bzw. Beseitigung vorhandener Versorgungsanlagen (Trafo) und Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Neuerlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen ist rechtzeitig mit den betroffenen Versorgungsunternehmen abzustimmen. Für das Anlegen von Standplätzen für Abfallbehälter wird auf § 18 der Abfallwirtschafts- und gebührensatzung der Stadt Kassel (Die Stadtreiniger) verwiesen.
- Wasser- und 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 Vermichtung 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. Anlagen zum Umgang und Lagern von wassergefährdenden Stoffen (zum Beispiel Heizöltankanlagen) sind gemäß § 17 Anlagenverordnung (AWStV) zu errichten, zu betreiben und bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde der Stadt Kassel gemäß § 40 AwStV anzuzeigen. Die Installation einer Erdwärmesonde ist gem. § 8 WHG erlaubnispflichtig.
- "Kunstwerk 7000 Eichen"**

Der Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen 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 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

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 10 der Verordnung vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2020).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (**Wasserhaushaltsgesetz - WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09. Juni 2021 (BGBl. I S. 1699).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**HAGBNatSchG**) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 07. Mai 2020 (GVBl. I S. 318).

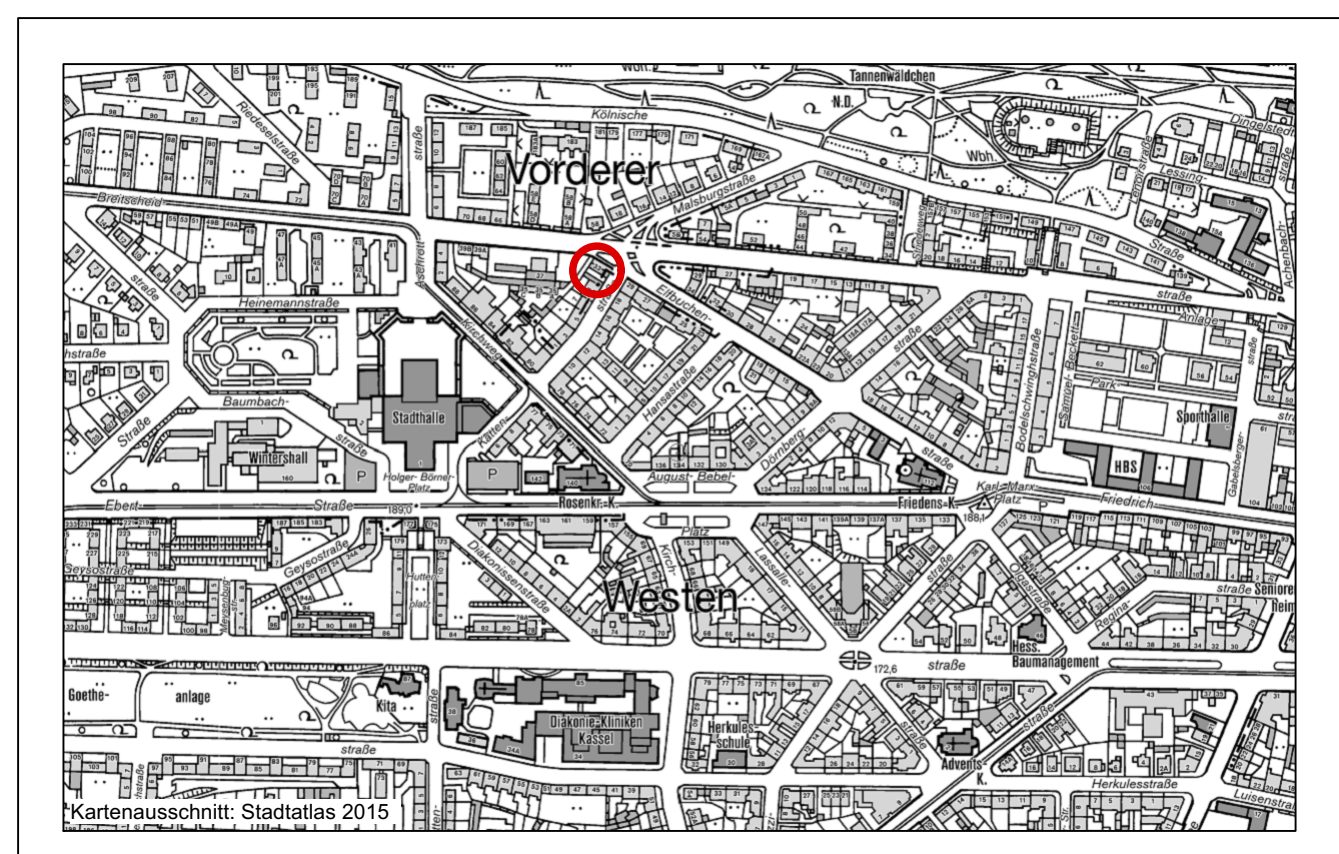
Hessisches Wassergesetz (**HWG**) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 04. September 2020 (GVBl. S. 573).

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (**HVG**) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juni 2020 (GVBl. S. 430).

Hessische Bauordnung (**HBO**) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Hessische Gemeindeordnung (**HGO**) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder (**Stellplatz- und Ablösesatzung**) vom 1. März 2004 in der Fassung der Ersten Änderung vom 27. März 2013.



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. II/17 "Breitscheidstraße 33"**

- ENTWURF -

**Maßstab: 1 : 1.000**

**Datum: 28.07.2021**

**PLANUNGSBÜRO pwf**

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

**Kassel documenta Stadt**

Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz