

Kartenausschnitt: Stadtatlas 2015

Bebauungsplan Nr. VII/10 "Wahlebach, Forstbachweg"

Maßstab: 1 : 1.000

Datum: 02.11.2021



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 (**WA 1 - WA 3**) werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen der Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen ausgeschlossen.

WA
3 Wo

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sind in den allgemeinen Wohngebieten (**WA 1 - WA 3**) maximal 3 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Bei der Errichtung von Wohneinrichtungen mit Kleinstwohnungen für Personengruppen mit Pflegebedarf können ausnahmsweise mehr Wohneinheiten zugelassen werden (§ 31 Abs.1 BauGB).

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

GRZ

z.B. 0,2

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

Die maximale Grundflächenzahl wird festgesetzt auf

0,2 im **WA 1**

0,4 im **WA 2** und **WA 3**

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die max. Grundflächenzahl durch die Grundflächen der Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, der Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sowie baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch welche das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,5 im **WA 1** überschritten werden.

GFZ

z.B. 0,4

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

Die maximale Geschossflächenzahl wird festgesetzt auf

0,4 im **WA 1**

0,8 im **WA 2** und **WA 3**

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 Abs. 1 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten (**WA 1 - WA 3**) sind höchstens zwei Vollgeschosse zulässig.

GH

z.B. 12 m

Maximal zulässige Gebäudehöhe

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

In den allgemeinen Wohngebieten (**WA 1 - WA 3**) wird die maximale Gebäudehöhe auf 12 m festgesetzt.

In den allgemeinen Wohngebieten (**WA 1 - WA 3**) wird die maximale Gebäudehöhe bei Gebäuden mit flachgeneigten Dächern (Neigung < 15°) auf 12.m festgesetzt.

Maßgebender unterer Bezugspunkt für die zulässige Höhe baulicher Anlagen in den allgemeinen Wohngebieten (**WA 1 - WA 3**) ist die Straßenoberkante, gemessen in der Mitte der Grenze des Baugrundstücks, der erschließenden, öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

Maßgebender oberer Bezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe ist die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut.

Innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule und soziale Zwecke“ wird die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 174,50 m ü. NHN festgesetzt. Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule und soziale Zwecke“ sind die angegebenen Höhen über Normalhöhennull (NHN).

Bei Gebäuden mit Flachdach darf die festgesetzte Gebäudehöhe durch die Oberkante der aufsteigenden Außenwand (Oberkante Attika) um bis zu 0,5 m überschritten werden.

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ist für Anlagen für regenerative Energienutzung bis max. 2,0 m zulässig.

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

o **Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)**

In den **WA 1** und **WA 2** wird die offene Bauweise festgesetzt.



Im **WA 1** ist nur die Errichtung von Doppelhäusern zulässig.



Im **WA 2** ist nur die Errichtung von Einzel-und Doppelhäusern zulässig.



Im **WA 3** ist die Errichtung von Einzel-und Doppelhäusern sowie Hausgruppen zulässig.

a **Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**

Für die zeichnerisch festgesetzten Flächen für Gemeinbedarf wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Es gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO; abweichend hiervon sind Gebäudelängen mit mehr als 50 m zulässig.

Für das **WA 3** wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Es gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO; abweichend hiervon sind Gebäudelängen bis maximal 25 m zulässig.



Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO sind ober- und unterirdische Bauwerke zur Regenwassersammlung und -rückhaltung sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, welche der Ver- und Entsorgung dienen, auch außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen allgemein zulässig.

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuer- und Rettungswache“ sind Stellplätze, Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig, und dürfen direkt an den Grundstücksgrenzen errichtet werden.

1.4 Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)



Zweckbestimmung: Schule und soziale Zwecke

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind allgemein zulässig:

- Bauliche Anlagen sowie Nebenanlagen zur Nutzung für Schulen aller Art
- Sportanlagen (auch Sporthallen), Spielplätze sowie Anlagen zur Freizeitnutzung
- Bauliche Anlagen zu bildungskulturellen Zwecken (z.B. Bibliotheken, Räumlichkeiten für Ausstellungen und Fortbildung)
- Bauliche Anlagen, Freizeit- und Beratungseinrichtungen für Kinder und Jugendliche
- Stellplätze und Nebenanlagen, welche den vorgenannten Nutzungen zugeordnet sind
- baulichen Anlagen (auch unterirdische) zur Regenwasserbehandlung und -bewirtschaftung

Eine außerschulische Nutzung der Einrichtungen und Anlagen zu sonstigen bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken ist allgemein zulässig. Die Schulfreiflächen können außerhalb der Schulzeiten zu Gunsten öffentlicher Zwecke genutzt werden.

Ausnahmsweise können Ruhe- und Schlafräumlichkeiten im Sinne des § 8 (3) BauNVO für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter und Bedienstete im Sinne der festgesetzten Zweckbestimmung zugelassen werden.



Zweckbestimmung: Feuer- und Rettungswache

Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuer- und Rettungswache“ dient der Unterbringung des Gefahrenabwehrzentrums für Berufs- und Freiwilligen Feuerwehr mit Hauptfeuerwache, feuerwehrtechnischen Zentrum, Fahrzeug- und Lagerhallen sowie Einrichtungen und Anlagen des Rettungswesens, Einrichtungen für den Katastrophenschutz, Werkstätten, Unterrichts- und Schulungsräumen, Büroeinrichtungen, Leitstelle und Übungsflächen (einschl. Übungsturm) sowie der sonstigen mit diesem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen und Nutzungen.

Ausnahmsweise können Ruhe- und Schlafräumlichkeiten im Sinne des § 8 (3) BauNVO für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter und Bedienstete im Sinne der festgesetzten Zweckbestimmung zugelassen werden.

Die Errichtung von Zisternen oder sonstigen unterirdischen Behältern zum Zwecke der Aus- und Fortbildung von Einsatzkräften der Feuerwehr sowie bauliche Anlagen (auch unterirdische) zur Regenwasserbehandlung und -bewirtschaftung ist allgemein zulässig.



Zweckbestimmung: Öffentliche Verwaltung, Polizei

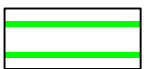
Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf sind sämtliche der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung, Polizei“ dienenden Nutzungen und bauliche Anlagen, Stellplätze und Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen (auch unterirdische) zur Regenwasserbehandlung und -bewirtschaftung allgemein zulässig.

Ausnahmsweise können Ruhe- und Schlafräumlichkeiten im Sinne des § 8 (3) BauNVO für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter und Bedienstete im Sinne der festgesetzten Zweckbestimmung zugelassen werden.

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



Öffentliche Verkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:



Fuß- und Radweg

1.6 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.

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



Private Grünfläche

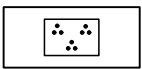
Innerhalb der privaten Grünfläche ist die Errichtung von Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, welche der jeweilig angrenzenden, festgesetzten Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsflächen dienen, sowie die Errichtung von baulichen Anlagen, auf untergeordneter Fläche und unter Berücksichtigung einer möglichst geringen Flächenversiegelung, für kulturelle oder künstlerische Zwecke allgemein zulässig.

Eine Befestigung von Wegen und Aufenthaltsflächen in wasserdurchlässiger Bauweise sowie Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung sind zulässig.



Öffentliche Grünfläche

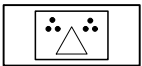
Zweckbestimmung:



Grünzug Wahlebach

Die öffentliche Grünfläche ist als naturnahe Parkanlage mit Baum- und Strauchgruppen gebietsheimischer Herkunft und Wiesenflächen aus gebietsheimischem Saatgut dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind Fuß- und Radwege in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig.



Schulpark

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind bauliche Anlagen zur Niederschlagswasserbehandlung und -sammlung sowie Fuß- und Radwege in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig.

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



Wasserflächen

Die zeichnerisch festgesetzten Wasserflächen sind durch Beseitigung der naturfernen Sohl- und Uferbefestigungen, Abflachung und Differenzierung der Uferböschungen und Herstellung naturnaher Ufervegetation sowie durch geeignete Pflegemaßnahmen dauerhaft in einen naturnahen Zustand zu überführen. In Abhängigkeit von der Renaturierungsplanung sind Grenzverschiebungen in den Bereich der öffentlichen Grünflächen allgemein zulässig.

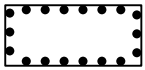


Zentrales Regenrückhaltebecken

Das zeichnerisch festgesetzte Regenrückhaltebecken dient der zentralen Sammlung von Niederschlagswasser aus dem zeichnerisch festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf sowie für das Allgemeine Wohngebiet **WA 3**.

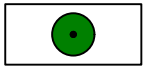
Das Regenrückhaltebecken ist naturnah anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die zeichnerisch festgesetzte Gebietsgrenze markiert die obere Grenze der Böschungskante. Böschungen sind flach, d. h. mindestens > 1:3 zu profilieren.

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



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 bestehenden Laubgehölze sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

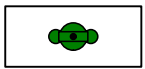


Erhalt von Laubbäumen

Die im Plan als zu erhalten dargestellten Bäume sind einschließlich ihres Wurzelbereiches vor schädigenden Einflüssen, insbesondere bei Durchführung von Baumaßnahmen, nach RAS-LP 4 und DIN 18920 zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

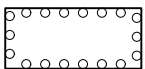
Abgängige Bäume sind durch einheimische Arten, entsprechend der Pflanzliste „Laubbäume“, in der Mindestqualität 3xv. mit Ballen, StU 16-18 (gemessen in 1 m Höhe), zu ersetzen.

Abgängige Bäume im Grünzug Wahlebach sind durch gebietseigene Arten (Vorkommensgebiet 4, Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben) in der Mindestqualität 3xv. mit Ballen, StU 16 -18 cm (gemessen in 1 m Höhe), zu ersetzen.



Erhalt von sonstigen Bepflanzungen

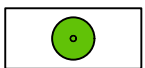
Die entlang der Grundstücksgrenzen vorhandenen Gehölze, Sträucher und Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen



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

Die zeichnerisch festgesetzten Flächen sind durch Anpflanzungen von Heistern und Sträuchern zu mindestens 30 % gärtnerisch zu gestalten und zu gliedern. Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Bereiche sind insgesamt mindestens 20 Laubbäume als Hochstamm in der Mindestqualität 3xv. mit Ballen, StU 18-20 (gemessen in 1 m Höhe) anzupflanzen. Vorhandene Laubbäume sind anrechenbar. Alle Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges innerhalb einer Vegetationsperiode zu ersetzen.

Die anzupflanzenden Gehölzarten sind entsprechend der Pflanzlisten "Laubbäume", "Heister" und "Laubsträucher" (siehe Hinweise) zu wählen.



Anpflanzen von Laubbäumen

Der im Plan zeichnerisch festgesetzte Laubbaum ist als Hochstamm in der Mindestqualität 3xv. mit Ballen, StU 16-18 (gemessen in 1 m Höhe), in einer unbefestigten, mind. 6 m² großen Baumscheibe mit mind. 12 m³ Wurzelraum zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Es ist eine gebietseigene Art, entsprechend der Pflanzliste "Laubbäume" (siehe Hinweise), zu verwenden.

Von der festgesetzten Lage des Baumes 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 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - TEIL B - KOMPENSATION

Innerhalb der mit B gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Flurstück 24/7 (teilw.), Flur 2, Gemarkung Nordshausen der Stadt Kassel) sind folgende Kompensationsmaßnahmen umzusetzen:

Dauerhafte Umwandlung von Acker in extensiv genutztes Grünland

Auf einer ackerbaulich genutzten Fläche, wird auf einer Fläche von 35.062 m² dauerhaft ein extensiv genutztes Grünland entwickelt.

Aufwertungsmöglichkeiten/Entwicklungspotential der Grünlandfläche

Durch die Umwandlung der Ackerfläche in ein extensiv genutztes Grünland besteht bei einer Nutzung als Mähwiese, einschließlich der Verwendung einer artenreichen Frischwiesen-Ansaatmischung (klassische Glatthaferwiese aus gebietseigener Herkunft), ein Entwicklungspotential in Richtung einer Glatthaferwiese frischer Standorte (Lösslehmböden - Parabraunerde / Pseudogley - Parabraunerde).

Vorgaben bei der Realisierung der Grünlandextensivierung

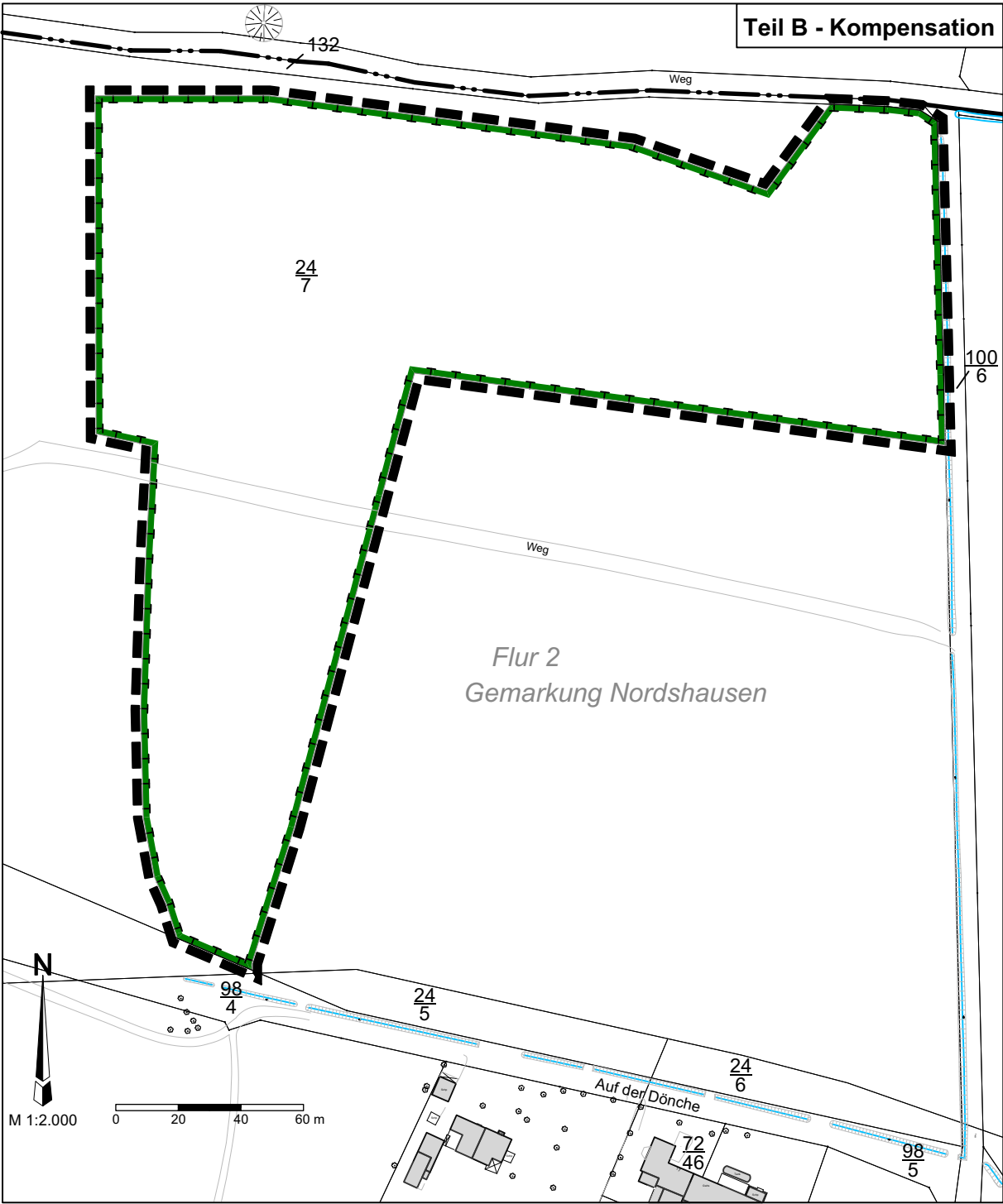
Die Grünlandfläche ist durch die Verwendung einer artenreichen Frischwiesen - Ansaatmischung (klassische Glatthaferwiese aus gebietseigener Herkunft) anzulegen.

Auf den Flächen hat eine entsprechende Saatbettbereitung zu erfolgen.

Für die extensiv genutzte Grünlandfläche gelten nach Neu-Anlage 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.

Teil B - Kompensation



1.10 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB) - Lärmschutz



Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

In den Teilgebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sowie innerhalb der festgesetzten Gemeinbedarfsflächen 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 textlichen Festsetzungen zum maßgeblichen Außenlärmpegel L_a i.V.m. Tabelle 7 in DIN 4109-1:2018-01 unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach Gleichung (6) in DIN 4109-1:2018-01, wie folgt:

LPB III
65 dB (A)

LPB (III) Lärmpegelbereich III

Gemäß DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“ gilt innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen der Lärmpegelbereich III mit bis zu L_a 65 dB (A).

LPB IV
70 dB (A)

LPB (IV) Lärmpegelbereich IV

Gemäß DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“ gilt innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen der Lärmpegelbereich IV mit bis zu L_a 70 dB (A).

LPB V
75 dB (A)

LPB (V) Lärmpegelbereich V

Gemäß DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“ gilt innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen der Lärmpegelbereich V mit bis zu L_a 75 dB (A).

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.

Zum Zeitpunkt des Bauantrages für ein neues Gebäude kann sich im Einzelfall durch die Abschirmwirkung von bereits errichteten Gebäuden oder durch Eigenabschirmung eine geringere Geräuschbelastung an dem Standort des geplanten Neubaus ergeben. Für den Schallschutznachweis im Baugenehmigungsverfahren kann daher die tatsächliche Geräuschbelastung für die verschiedenen Fassadenseiten des geplanten Gebäudes herangezogen werden.

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.

Zur Auslegung der Anforderungen an die Schalldämmung für Schlafräume und Kinderzimmer ist für das gesamte Plangebiet vom Lärmpegelbereich V auszugehen.

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.

Weitergehende passive Lärmschutzmaßnahmen:

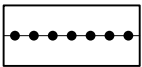
Gebäude für die Feuerwehr- und Rettungswache, einschließlich des Katastrophenschutzes sind baulich zu verbinden und in Form eines U anzulegen, wobei die offene Seite der U-Form in Richtung Osten auszurichten ist.

Der Mindestabstand der Pkw-Stellplätze für die Feuerwehr mit möglicher Nachtnutzung beträgt 50 m zu den Wohnhäusern der angrenzenden, allgemeinen Wohngebiete (WA1 und WA2). Hiervon kann abgewichen werden, wenn diese Stellplätze mit einer 2 m hohen Wandscheibe auf der Westseite der Stellflächen und einer vollständigen Überdachung (Carport) ausgestattet werden. Die Parkplätze der Einsatzfahrzeuge der Polizei sind auf der Ostseite des Gebäudes nahe dem Forstbachweg anzulegen.

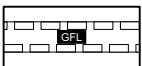
1.11 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 sowie Abs. 7 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



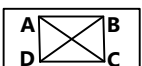
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Leitungsträgers

Auf der gekennzeichneten Fläche wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Sicherung der gebietsbezogenen Ver- und Entsorgung durch unterirdische Leitungen zugunsten der Leitungsträger 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 GFL, welche mit einer Baugrenze überlagert sind, dürfen erst ab dem ersten Obergeschoss überbaut werden und sind von Stützen und Fundamenten freizuhalten.

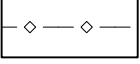
Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist aus funktionalen oder technischen Planungserfordernissen in seiner Lage um bis zu 20 m verschiebbar.



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit

Die Fläche ABCDA ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die Rechte umfassen die Befugnis für die Stadt Kassel, auf der Fläche ein Brückenbauwerk zu errichten und zu unterhalten.

1.12 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahme

	Stadtgrenze		Flurgrenze
	Flurstücksgrenze		Flurstücksnummer
	Vermaßung in Metern		Beuys-Bäume - Gesamtkunstwerk '7000 Eichen' (s. Hinweise)
	Landschaftsschutzgebiet Stadt Kassel Zone 1 (s. Hinweise)		Landschaftsschutzgebiet Stadt Kassel Zone 2 (s. Hinweise)
	Trinkwasserschutzgebiet Schutzzone III		Gebäude, die zum Abriss vorgesehen sind
	Hauptwasserleitung (unterirdisch)		Bahnanlagen
	Gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG (s. Hinweise)		Höhenbezugspunkt in Meter über NHN (Bestand)

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

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

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

2.1.1 Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule und soziale Zwecke“ sind Stellplätze, Garagen und Carports ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.1.2 Innerhalb der festgesetzten Gemeinbedarfsflächen sowie innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs.1 und Abs. 2 BauNVO allgemein, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, zulässig.

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

2.2.1 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 mit einer Dachneigung $< 10^\circ$ 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 4 cm betragen. Ausnahmen von der Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn diese zu einem technisch oder wirtschaftlich unangemessenen Aufwand führt (z. B. bei stützlosen, weitspannenden Hallen in leichter Bauweise).

Von der Dachbegrünungspflicht ausgenommen sind:

- Flächen für technische Anlagen $< 15 \text{ m}^2$ Grundfläche
- Flächen für Anlagen zur Nutzung regenerativer Energiequellen, sofern dies technisch erforderlich ist
- Dachflächen, welche als Terrasse oder Wegefläche genutzt werden
- Flächen, die der Schulnutzung dienen
- Flächen, welche im Widerspruch zum Nutzungszweck stehen (z. B. für Belichtungszwecke)
- Vordächer sowie Eingangsüberdachungen
- Dachflächen von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

2.3.3 Leuchtmittel / Lichtemissionen

In der öffentlichen Grünfläche sowie innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes **WA 3** und innerhalb der festgesetzten Flächen für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Schule und soziale Zwecke“ sowie „Öffentliche Verwaltung, Polizei“ sind ausschließlich gerichtete Lichtquellen sowie insektenfreundliche Leuchtmittel (geringer UV-Anteil) zulässig. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind nur Beleuchtungskörper mit Nachtabsenkung zulässig. Zur Vermeidung der Beeinträchtigung nachtaktiver Tierarten sind Fassadenbeleuchtungen mit Ausrichtung zum Wahlebachgrünzug nicht zulässig.

2.3.4 Entwässerung

Das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Maßnahmen zur Versickerung zu bringen bzw. zu fassen und der öffentlichen Regenwasserkanalisation im Rahmen der Kapazität des zentralen Regenrückhaltebeckens zu zuführen.

In Versickerungsanlagen sowie in das zentrale Regenrückhaltebecken 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.

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

3.1 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Pkt. 1 HBO)

3.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet **WA 1** sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 28° zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet **WA 3** sind nur flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 10° zulässig.

3.1.2 Im allgemeinen Wohngebiet **WA 2** dürfen Dachgauben im Gesamten 50% der Trauflänge nicht überschreiten. Gauben müssen zum Ortgang einen Abstand von mind. 1,00 m haben. Ihre Höhe darf die Hälfte der senkrecht gemessenen Dachhöhen nicht überschreiten.

3.1.3 Die Dächer von Doppelhäusern sowie die Dächer von Reihenhäusern müssen untereinander die gleiche Dachform und Dachneigung aufweisen.

3.1.4 Die Verwendung von glänzenden und/oder reflektierenden Dachmaterialien (wie glasierte Ziegel, glänzende Bleche) ist unzulässig.

3.1.5 Haustechnische Anlagen auf den Dachflächen sind einzuhausen oder gestalterisch in die Gebäudehülle des Hauptbaukörpers zu integrieren.

Der Abstand haustechnischer Anlagen und Aufbauten auf den Dachflächen muss zum Dachrand des darunterliegenden Geschosses mindestens der Höhe der technischen Aufbauten aber nicht weniger als 1,5 m betragen. Die Grundfläche aller Technikaufbauten darf 25 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Von dieser Regelung sind Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung ausgenommen.

3.2 Stellplätze (§ 91 Abs. 1 Pkt. 4 HBO)

3.2.1 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, Größe und Gestaltung der erforderlichen Fahrradabstellplätze nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

3.2.2 Es wird festgesetzt, dass sich die Anzahl, Größe und Gestaltung der erforderlichen Fahrradabstellplätze entsprechend der Vorgaben der Verordnung über die Anforderungen an Abstellplätze für Fahrräder (Fahrradabstellplatzverordnung) des Landes Hessen vom 14. Mai 2020 zu erfolgen hat.

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

3.3.1 Im **WA 1** sind mind. 50 %, im **WA 2** und **WA 3** mindestens 40 % der grundstücksbezogenen Flächen als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Als Vegetationsfläche werden alle Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenanschluss angerechnet.

3.3.2 In den allgemeinen Wohngebieten ist je angefangene 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter 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 und für Stellplätze nachzuweisende Laub- / Obstbäume sind anrechenbar.

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

3.3.4 In den allgemeinen Wohngebieten sind, mit Ausnahme von erforderlichen Hauszugängen, Stellplätzen und Zufahrten, die Vorgärtenbereiche als gärtnerisch gestaltete Grünfläche anzulegen. Eine Vollversiegelung oder Befestigung der Vorgärten sowie die Anlage von Schotter- oder Kiesbeeten sind unzulässig.

3.4 Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 7 HBO)

- 3.4.1 Zulässig sind ausschließlich Werbeanlagen, die der im Gebiet dargebotenen Leistungen dienen.
- 3.4.2 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von maximal 1,00 qm zulässig. An einem Gebäude sind die Werbeanlagen in Gestaltung, Farbe und Größe aufeinander abzustimmen. Die Beleuchtung von Werbeanlagen, Platz-, Hof-, Wege- und Verkehrsflächen muss blendfrei sein. Es müssen insektenfreundliche Leuchtmittel eingesetzt werden, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist.
- 3.4.3 Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen sind unzulässig.
- 3.4.4 Innerhalb der festgesetzten Gemeinbedarfsflächen "Feuer- und Rettungswache" sowie "Öffentliche Verwaltung, Polizei" gelten Beschriftungen der baulichen Anlagen sowie Beschriftungen in Zufahrtbereichen, die der Funktionskennzeichnung, der Aufmerksamkeitssteigerung oder der Personalakquise dienen, nicht als Werbeanlage.

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 (i.B. § 39 Abs. 5 und § 44 Abs. 1 BNatSchG) zu beachten.

Demnach ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Darüber hinaus sind jederzeit alle Gehölze vor deren Beseitigung von sachkundigem Personal auf besetzte Nester, Höhlen usw. zu überprüfen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Vorfeld abwenden zu können.

Vor Abriss des alten Schulgebäudes sind die Außenfassaden wegen möglicher Nistplätze zu kontrollieren. Der Abriss sowie die weiteren Bautätigkeiten sind aus Gründen des Artenschutzes außerhalb der Brutzeit vorzusehen.

Bodenfunde

Bodenfunde sind gemäß § 21 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung für Vor- und Frühgeschichte, Marburg, den Magistrat der Stadt Kassel oder an die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Kassel zu richten. 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.

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.

Gesetzlich geschütztes Biotop

Am Südrand des Wahlebaches befindet sich ein gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 30 Abs. 2 Nr. 3 BNatSchG („*Gebüsche trockenwarmer Standorte*“) mit der Bezeichnung „Bergahorn- Eichengehölz nördlich Waldau“ als Gehölz trockener bis frischer Standorte.

Gewässerrandstreifen

Gemäß § 23 Abs. 1 HWG ist der Gewässerrandstreifen im Außenbereich zehn Meter und im Innenbereich fünf Meter breit. Die Breite des Gewässerrandstreifens bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit einer ausgeprägten Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante (§ 38 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)). Zum Schutz des Gewässerrandstreifens und zum Erhalt seiner Funktion sind Eingriffe im Umfang des § 38 Abs. 4 WHG und § 23 Abs. 2 HWG verboten. Am Wahlebach ist demgemäß ein Abstand von zehn Metern und am Wälzebach ein Abstand von fünf Metern planerisch vor den zuvor genannten Eingriffen zu schützen.

Kampfmittel

Das Plangebiet befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet. Im Luftbild vom 16.05.1945 sind im Plangebiet zahlreiche Bombenkrater zu erkennen. Angaben über die Art der Verfüllung sowie zu eventuellen weiteren Altlasten können nicht gemacht werden. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen 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 in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

Landschaftsschutzgebiet

Der Geltungsbereich befindet sich teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Stadt Kassel". Die entsprechende Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

Lärmbelastung

Die Flächen des Plangebietes sind teilweise erheblich mit Lärm (Verkehr, Feuerwehr, Polizei) belastet, welcher die Orientierungswerte für (ruhiges) Wohnen und oder eine Erholungsfunktion des Plangebietes deutlich 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. 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.

Pflanzlisten

Pflanzliste „Laubbäume“

Klima bzw. Hitze- und trockenresistente Laubbäume:

Ahornblättrige Platane	(<i>Platanus acerifolia</i>)
Amerikanischer Amberbaum	(<i>Liquidambar styraciflua</i>)
Dreidorniger Lederhülsenbaum	(<i>Gleditsia triacanthos</i>)
Echte Walnuss	(<i>Juglans regia</i>)
Einblättrige Esche	(<i>Fraxinus excelsior</i> i.S. „Diversifolia“)
Feld-Ahorn	(<i>Acer campestre</i> i.S. „Elsrijk“, „Green Top“)
Gemeine Robinie	(<i>Robinia pseudoacacia</i>)
Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i> 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“)
Rot-Eiche	(<i>Quercus rubra</i>)
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“)
Sumpf-Eiche	(<i>Quercus palustris</i>)
Ungarische Eiche	(<i>Quercus frainetto</i>)
Winter-Linde	(<i>Tilia cordata</i> i.S. „Greenspire“, „Rancho“, „Roelvo“)
Zerr-Eiche	(<i>Quercus cerris</i>)

Weitere Laubbäume:

Berg-Ahorn	(<i>Acer pseudoplatanus</i>)
Feld-Ahorn	(<i>Acer campestre</i>)
Stiel-Eiche	(<i>Quercus robur</i>)

Pflanzliste „Heister“

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

Pflanzliste „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>)

Regelwerke

Es gelten die Regelwerke der FGSV „Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs“ und „Hinweise zum Fahrrad parken“.

Störfallbetrieb

Im Bereich des Gewerbegebietes Lohfelden befindet sich ein Störfallbetrieb (Am Fieseler Werk 9, 34253 Lohfelden). Dabei handelt es sich um das Großhandelslager (Chemikaliendistribution) der Brenntag GmbH. In diesem Lager werden gefährliche Stoffe gemäß § 2 Nr. 4 der 12. BImSchV gelagert. Diese Stoffe unterliegen den Gefahrenkategorien H1 Akut toxisch Kat. 1, H2 Akut toxisch Kat. 2 oder Kat. 3, H3 Spezifische Zielorgantoxizität, P5a und P5c Entzündbare Flüssigkeiten, P8 Oxidierende Stoffe, E1 und E2 Gewässergefährdende Stoffe, Erdölerzeugnisse und die namentlich genannten Stoffe Methanol und Hydrazin. Aufgrund der Menge der gelagerten gefährlichen Stoffe stellt das Lager gemäß der Störfallverordnung (12. BImSchV) einen Betriebsbereich der unteren Klasse dar.

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. Gemäß dem "Leitfaden für Erdwärmesondenanlagen zum Heizen und Kühlen" (6. Überarbeitete Auflage 2019) sind Erdwärmesondenanlagen in den Schutzzonen III A und III von Wasserschutzgebieten nicht zulässig.

„Kunstwerk 7000 Eichen“

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

Abgestimmt
mit dem Umwelt- und Gartenamt

Kassel, den

Abgestimmt
mit dem Beirat 7000 Eichen

Kassel, den

.....

.....

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540)

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 09. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (**Wasserhaushaltsgesetz - WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408).

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

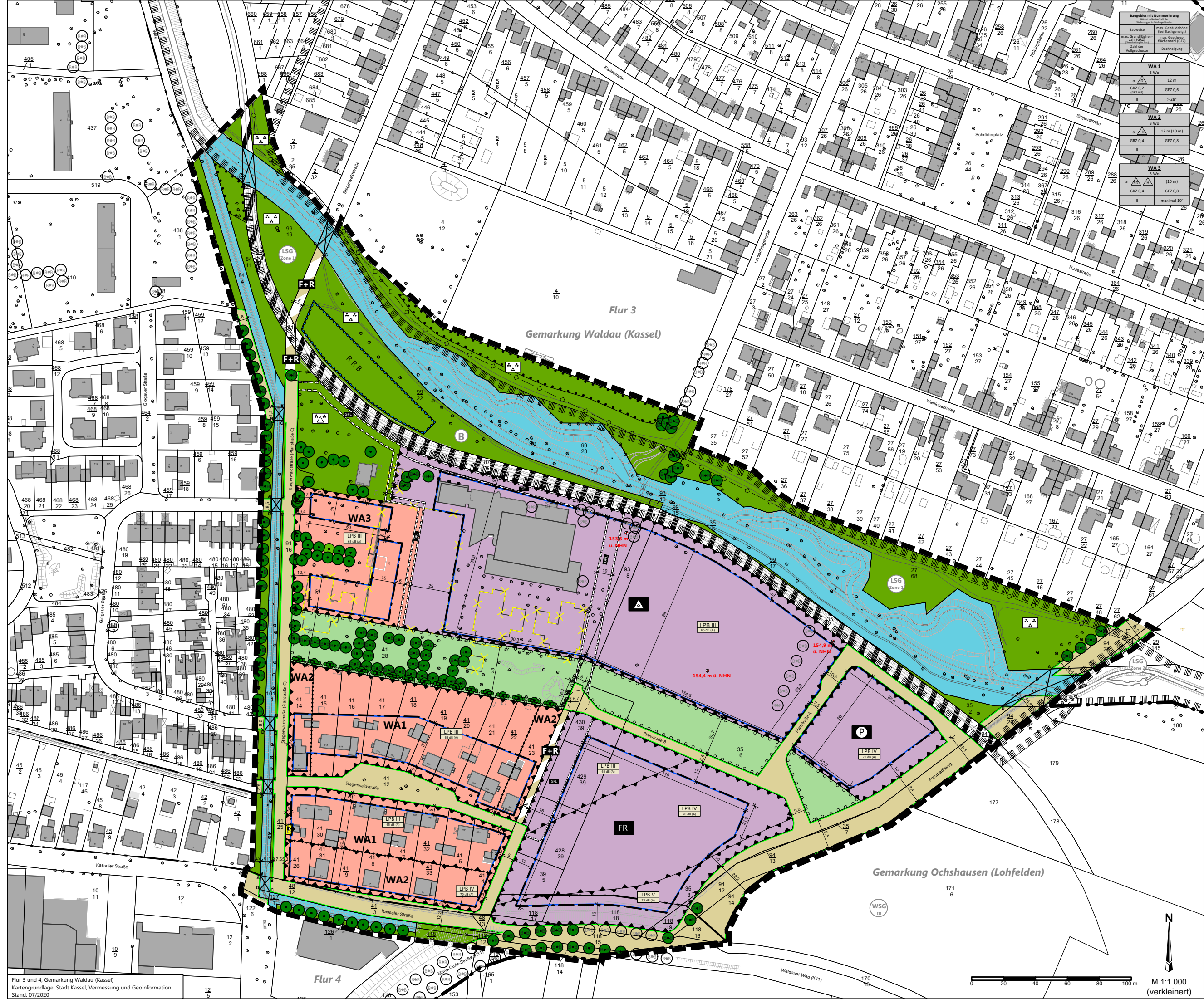
Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (**HVGG**) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juni 2020 (GVBl. S. 430)

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

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

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</p> <p style="text-align: center;">Der Magistrat</p> <p>.....</p> <p style="text-align: center;">Stadtbaurat</p> <p style="text-align: right;">Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz</p> <p>.....</p> <p style="text-align: right;">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</p> <p>Die Stadtverordnetenversammlung</p> <p>.....</p> <p style="text-align: center;">Stadtverordnetenvorsteher</p>	<p>Öffentlich auszulegen in der Zeit vom bis einschließlich</p> <p>Kassel, den</p> <p style="text-align: center;">Der Magistrat</p> <p>.....</p> <p style="text-align: center;">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</p> <p>Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz</p> <p>.....</p> <p style="text-align: center;">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,</p> <p>Die Stadtverordnetenversammlung</p> <p>.....</p> <p style="text-align: center;">Stadtverordnetenvorsteherin</p>
<p>AUSFERTIGUNG</p> <p>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>.....</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,</p> <p style="text-align: center;">Der Magistrat</p> <p>.....</p> <p style="text-align: center;">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,</p> <p style="text-align: center;">Der Magistrat</p> <p>.....</p> <p style="text-align: center;">Stadtbaurat</p>

Baueinheit mit Nummerierung	
Baueinheit	max. Gebäudehöhe (bei Dachgeschoss)
WA 1	12 m
GRZ 0,2 (inkl. S)	GFZ 0,6
II	> 28°
WA 2	12 m (10 m)
GRZ 0,4	GFZ 0,8
II	maximal 10°
WA 3	10 m
GRZ 0,4	GFZ 0,8
II	maximal 10°



Flur 3 und 4, Gemarkung Waldau (Kassel)
 Kartengrundlage: Stadt Kassel, Vermessung und Geoinformation
 Stand: 07/2020

M 1:1.000
 (verkleinert)