

Textliche Festsetzungen

zum

**Bebauungsplan
Nr. III/44 1. Änderung
„Erweiterung Landesfeuerweherschule“
Stadtteil Brasselsberg**

- ENTWURF -

Stand: 26.10.2023

1. PLANZEICHEN UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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



Fläche für den Gemeinbedarf



Zweckbestimmung: Landesfeuerweherschule

Zulässig sind insbesondere Gebäude für Ausbildung und Lehre sowie Unterkunftsgebäude.

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

GR Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 BauNVO innerhalb der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf beträgt insgesamt 5.500 m².
Es gilt zusätzlich § 19 (4) BauNVO bis zu einer maximal zulässigen Grundfläche von 8.000 m².

II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß.

H.max. Maximale Gebäudehöhe

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe gilt an allen Teilen des Gebäudes bezogen auf die absolute Höhe über NormalHöheNull (NHN) und nur bei Einhaltung der gemäß § 6 HBO erforderlichen Abstandsflächen.

Untergeordnete notwendige technische Anlagen und Bauteile (z. B. Belüftung, Belichtung) sind zusätzlich bis zu einer maximalen Aufbauhöhe von 3,0 m auf maximal 20 % der Dachfläche zulässig.

Anlagen zur Ausnutzung von Sonnenenergie bis zu einer maximalen Aufbauhöhe von 3,0 m sind auf der gesamten Dachfläche zulässig.

Alle Dachaufbauten müssen zur Außenwand mindestens einen Abstand im Umfang ihrer eigenen Aufbauhöhe einhalten, mindestens aber 1,0 m, soweit sie die festgesetzte maximale Gebäudehöhe überschreiten.

Zur Dachfläche zählen die Flächen auf dem obersten Geschoss sowie die nicht überbauten Flächenanteile auf anderen Geschossen (z. B. bei Staffelgeschossen).

OK TG Oberkante Tiefgarage

Für eine Tiefgarage gilt die festgesetzte maximale Gebäudehöhe an allen Teilen des Gebäudes bezogen auf die absolute Höhe über NormalHöheNull (NHN).

Die Tiefgarage darf bei Einhaltung dieser Höhe der topografischen Situation des Geländes folgend als Sockelgeschoss teilweise oberirdisch liegen.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Nebenanlagen – § 9 (1) Nr. 2 und Nr. 4 BauGB



Baugrenze

Außerhalb der Baugrenze sind dem Gebäude zugeordnete untergeordnete Bauteile (z.B. Terrassen, Außentreppen, Stützmauern, Balkone) bis zusätzlich max. 2,00 m Tiefe und auf insgesamt nicht mehr als einem Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand zulässig.

Außerhalb der Baugrenzen sind Nebenanlagen, wie z.B. Erschließungsflächen, Fahrradabstellplätze, Aufenthaltsbereiche, Treppenanlagen, Regenrückhaltebecken und bauliche Anlagen zur Ver- und Entsorgung zulässig.



TG

Fläche für Nebenanlagen

Zweckbestimmung: Tiefgarage

Eine Tiefgarage ist nur zulässig im Baufeld A sowie innerhalb der Fläche für Nebenanlagen.

1.4 Verkehrsflächen - § 9 (1) Nr. 11 BauGB



Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die im Plan zeichnerisch und mit Maßzahlen dargestellte interne Gliederung der Straße in Fahrbahn, beidseitige Gehwege und einen seitlichen Grünstreifen ist eine nachrichtliche Darstellung des Bestandes ohne Festsetzungscharakter.



Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

F

Zweckbestimmung: Privatstraße Landesfeuerweherschule



Ein- und Ausfahrtbereich

1.5 Anpflanzungen und Bindungen für die Bepflanzung - § 9 (1) Nr. 25a/b BauGB



Zu erhaltender Baum

Die festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen (Neupflanzungen mind.: H., StU 16-18 cm, 3xv, mDb). Der Erhalt beinhaltet ebenso den Wurzel- und Kronenraum der entsprechenden Bäume.



Zu pflanzender Baum

Für die festgesetzten anzupflanzenden Baumstandorte ist ein standortgerechter Laubbaum 1. Ordnung zu pflanzen und gemäß ihrem arttypischen Habitus dauerhaft zu erhalten. Die Artenauswahl ist mit dem Umwelt- und Gartenamt, Abt. Freiraumplanung abzustimmen. Die in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche festgesetzten Baumstandorte sind in ihrem Standort in der Längsachse der Straße um bis zu 3,0 m variabel. Die in der Gemeinbedarfsfläche festgesetzten Baumstandorte sind in ihrem Standort um bis zu 10,0 m variabel.



Fläche zum Erhalt von Bepflanzungen

Zweckbestimmung: Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen



Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze inkl. Unterwuchs dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind durch heimische, standortgerechte Laubbäume 1. oder 2. Ordnung (Mindestpflanzqualität H./StB. 16-18 cm, mDb.) zu ersetzen. Ausgefallene Sträucher sind durch heimische Laubsträucher (Mindestpflanzqualität Str., 100-150 cm Höhe, oB) zu ersetzen. Fachlich durchgeführte Pflegemaßnahmen zur Sicherstellung der Verkehrssicherheit oder schonende Kronenschnitte sind zulässig.



Fläche zum Anpflanzen von Bepflanzungen

Zweckbestimmung: Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen



Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind vollständig als Grünflächen zu gestalten, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Insgesamt sind drei heimische, standortgerechte Laubbäume 1. oder 2. Ordnung (Mindestpflanzqualität H./StB. 16-18 cm, mDb.) zu pflanzen und gemäß ihrem arttypischen Habitus dauerhaft zu erhalten. Zusätzlich sind insgesamt 90 Stk. heimische, standortgerechte Laubsträucher (Mindestpflanzqualität Str. 100-150 cm Höhe, oB.) mit Mindestpflanzabständen von 2x2 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Artenauswahl ist mit dem Umwelt- und Gartenamt, Abt. Freiraumplanung abzustimmen.

1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - § 9 (1) Nr. 20 BauGB

- Dächer von Gebäuden und Nebenanlagen mit einer Fläche von mindestens 20 m² sind auf mindestens 80 % ihrer Fläche mit einer standortgerechten extensiven **Dachbegrünung** zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Dicke der Vegetationsschicht (durchwurzelbare Schicht) muss mindestens 10 cm betragen. Die Vegetation ist dauerhaft zu erhalten.

Dächer sind die Flächen auf dem obersten Geschoss sowie die nicht überbauten Flächenanteile auf anderen Geschossen (z. B. bei Staffelgeschossen).

Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Flächen für technische Aufbauten, wenn auf diesen eine Dachbegrünung technisch nicht sinnvoll möglich ist.

Die Anlage von aufgeständerten Photovoltaikanlagen in Kombination mit einer Dachbegrünung ist zulässig.

- Eingriffe in den **Boden** sind auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken. Mutterboden, der bei der Errichtung und Veränderung von baulichen Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

- Bei Aufgrabungen im **Wurzelbereich** im Zuge der Bauausführung sind zum Schutz des Wurzelraumes betroffener Bäume geeignete Maßnahmen (z. B. Wurzelvorhang) vorzusehen, die das Austrocknen, Beschädigen und Absterben der zu erhaltenden Wurzeln verhindern und die Neubildung von Wurzeln fördern.

- Zwischen **Ver- und Entsorgungsleitungen** und Bäumen sowie Gehölzen ist ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten. Ist dies nicht möglich sind von Seiten der Leitungsträger Wurzelschutzeinrichtungen einzubauen.

- Innerhalb der festgesetzten „Fläche für den Gemeinbedarf sind im Zuge der Herstellung der Außenanlagen insgesamt mindestens 7 **Nisthilfen** an fachlich geeigneten Stellen der Gebäudefassaden anzubringen, darunter mindestens 4 Nistkästen für Höhlenbrüter und mindestens 3 Sommerquartiere für Fledermäuse.

- Beim Einbau größerer **Glasflächen** (transparente und spiegelnde Bauelemente) sollen technische Lösungen zur wirksamen Vermeidung von Vogelschlag gemäß aktuellem Stand der Wissenschaft (z.B. kontrastreiche Markierungen durch vertikale Linien oder Punktraster) angewendet werden.

- Neu errichtete **Außenbeleuchtung** hat mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln mit geringem Anteil an blauen und ultravioletten Spektralbereich (bspw. SE/ST-Lampen, LED-Lampen mit warm-weißem Licht) zu erfolgen. Die Abstrahlung ist vorzugsweise nach unten auszurichten, die Lampengehäuse sollen vollständig gekapselt und gegen Lichtemissionen nach oben abgeschirmt sein.

1.7 Energetische Belange – § 9 (1) Nr. 23 BauGB

Eine Verwendung von Brennstoffen aus fossilen Energien als Endenergieträger zur Bereitstellung von Heizwärme ist unzulässig mit Ausnahme einer Nutzung von Gas.

Auf mindestens 30% der Bruttodachfläche ist die Installation einer solarenergetischen Anlage vorzunehmen.

1.8 Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Maßangabe in Metern

FD

Flachdach (Festsetzung siehe Punkt 2.1 der örtlichen Bauvorschriften)

exG

extensives Gründach (Festsetzung siehe Punkt 1.6 dieser textlichen Festsetzungen)

1.9 Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

262,5

Höhenangabe in Metern über NHN

103
22

Flurstücksnummer



Flurstücksgrenze



Bestehendes Gebäude

2. Örtliche Bauvorschriften nach § 91 HBO

Gestaltung von Gebäuden, Dächern – § 91 (1) Nr. 1 HBO

2.1 Die Dächer im Geltungsbereich sind als flache oder flach geneigte Dächer (bis 15°) zu errichten.

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder – § 91 (1) Nr. 4 HBO

2.2 Die Herstellung von Stellplätzen ist nur zulässig in einer Tiefgarage innerhalb der dafür festgesetzten Fläche. Abweichend davon ist oberirdisch die Anlage von einzelnen Sonderstellplätzen, wie z.B. Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Personen, innerhalb der maximal zulässigen Grundfläche gemäß Punkt 1.2 dieser textlichen Festsetzungen zulässig.

Für die Anzahl der neu herzustellenden notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze gilt folgender Schlüssel:

| Nutzung | Stellplätze | Fahrradabstellplätze | |
|---|---|--|---|
| | | Fahrräder | Sonderfahrräder |
| Leersaalgebäude (Teilnutzung Büro / Verwaltung) | 1 Stellplatz je 35 m ² Nutzfläche | 1 Abstellplatz je 60 m ² Nutzfl. | 1 Abstellplatz je 600 m ² Nutzfl. |
| Leersaalgebäude (Teilnutzung Unterrichtsräume / Fachhochschule) | 1 Stellplatz je 20 Besucher*innen | 1 Abstellplatz je 30 Studierende | 1 Abstellplatz je 100 Studierende |
| Unterkunftsgebäude (Studentenwohnheime) | 1 Stellplatz je 1,33 Betten | 1 Abstellplatz je 30 Betten | 1 Abstellplatz je 50 Betten |

Für nicht in dieser Tabelle benannte Nutzungen ist der Bedarf der notwendigen Stellplätze und der notwendigen Fahrradabstellplätze im Baugenehmigungsverfahren zu ermitteln.

Für die bauliche Herstellung der Fahrradabstellplätze gilt im Übrigen die Fahrradabstellplatzverordnung des Landes Hessen.

Begrünung von baulichen Anlagen – § 81 (1) Nr. 5 HBO

- 2.3 Die Fassade des Sockelgeschosses der Tiefgarage ist, sofern dieses um mind. 1 m über den Erdboden herausragt, ab einer 10 m² großen zusammenhängenden fensterlosen Fassadenteilfläche zu begrünen. Pro 2 laufende Meter entsprechender Fassadenlänge ist eine Schling-/Rank-/Klimm- oder Kletterpflanze zu pflanzen. Die Funktion der Fassadenbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten.

Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen – § 91 (1) Nr. 5 HBO

- 2.4 Die nicht durch Gebäude, Erschließungsflächen oder Nebenanlagen belegten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und vollständig als Vegetationsfläche herzustellen.
Eine Abdeckung von Grundstücksfreiflächen mit Schotter oder Kies ist unzulässig, sofern es sich nicht um gebäudebezogene Drainageflächen im Rahmen der maximal zulässigen Grundfläche gemäß Punkt 1.2 dieser textlichen Festsetzungen handelt.
- 2.5 Die befestigten Flächen und nicht überdachten Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Pflasterung mit mindestens 15 % Fugenanteil, Schotterrasen, wassergebundene Decke o. ä.) als teilversiegelte Flächen herzustellen.
Hiervon ausgenommen sind Flächen, die wegen ihrer funktionalen Erfordernisse (z.B. rollstuhlgerecht) einen höheren Versiegelungsgrad erfordern oder wegen ihrer Nutzung eine potenzielle Gefährdung für Boden, Natur und Landschaft darstellen.
- 2.6 Standplätze für die Reststoffentsorgung sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht sichtbar sind.

3. Hinweise

3.1 Bombenabwurfgebiet

Das Plangebiet befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf diesen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Vor Beginn der Baumaßnahmen sind auf den Flächen, auf denen bodeneingreifende Baumaßnahmen vorgesehen sind, systematische Untersuchungen bis in eine Tiefe von 5 m auf Grundlage der Anforderungen des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen und ggf. Kampfmittelräumungen erforderlich.

3.2 Heilquellenschutz

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der quantitativen Schutzzone B1 – innere Zone – des Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle „TB Wilhelmshöhe3“. Innerhalb der Zone B1 bedürfen Bohrungen, die tiefer als Kote 100 m über NHN in den Untergrund eindringen, bedürfen einer vorherigen Genehmigung durch die Obere Wasserbehörde.

3.3 Artenschutz

Bei der Bebauung der Flächen sind die allgemeinen artenschutzrechtlichen Regelungen zu beachten (§ 39 (5) BNatSchG, § 44 (1) BNatSchG). Zur Vermeidung der Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbote (Tötungsverbote) ist die Rodung von Gehölzen für die Baufeldräumung in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen. Darüber hinaus sind alle Gehölze vor deren Beseitigung von sachkundigem Personal auf Nester, Höhlen usw. zu überprüfen. Es wird empfohlen, die Artenschutzuntersuchung mit zeitlichem Vorlauf vor der Baufeldräumung vorzusehen, da bei positivem Befund eine fachgerechte Umsiedlung der Tiere zu organisieren und erst danach eine Gehölzfällung zulässig ist. Dies kann im Einzelfall auch eine Verzögerung der Baumaßnahme nach sich ziehen. Nur so können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 (1) BNatSchG sicher ausgeschlossen werden.

3.4 Baumschutz

Im Geltungsbereich gelten die Bestimmungen der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung. Vor der Fällung von nach der Baumschutzsatzung geschützten Bäumen ist eine Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) bei der Stadt Kassel zu beantragen.

Die DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen), die RAS-LG 4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen, Landschaftsgestaltung, Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) sowie das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in der jeweils aktuellen Fassung sind zu beachten.

3.5 Ökologische Baubegleitung

Um die Anforderungen des Artenschutzes, des Gehölzschutzes und des Bodenschutzes während der Baumaßnahme einzuhalten, soll vom Vorhabenträger eine mit dem Umwelt- und Gartenamt abgestimmte ökologische Baubegleitung durchgeführt werden.

3.6 Entwässerungskonzept

Für die Regenwasserableitung innerhalb der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche soll im Baugenehmigungsverfahren ein mit den Fachbehörden abgestimmtes Entwässerungskonzept vorgelegt werden, das auf eine Einleitung von Regenwasser in das Kanalnetz verzichtet. Regenwasser soll im Rahmen der zu prüfenden hydrogeologischen Möglichkeiten auf dem Grundstück versickert und ergänzend zurückgehalten werden und bei entsprechender behördlicher Zustimmung in den angrenzenden Landschaftsraum abgeführt werden.

3.7 Hauptwasserleitung

Im Plangebiet verläuft im Bereich der festgesetzten überbaubaren Flächen eine Trinkwasser-Füllleitung zum Hochbehälter „Dönche“. Für diese Leitung ist vom Vorhabenträger frühzeitig eine kostenpflichtige Umverlegung beim Leitungsträger Netz+Service, Abteilung NBC der Städtischen Werke zu beantragen. Im Rahmen der bereits eingeleiteten Abstimmung ist eine Verlegung der Leitung in die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen vorgesehen.

3.8 Brandschutz

Flächen für die Feuerwehr sind gemäß der Musterrichtlinie über Flächen für die Feuerwehr – H-VV TB, Anhang HE1 und dem Fachblatt der Feuerwehr Kassel „Flächen für die Feuerwehr“ auszuführen.

Für das Planungsgebiet ist gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 ein Grundschutz von Löschwasser von mindestens 96 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden vorzusehen. Zur Sicherstellung der wirksamen Löscharbeiten beträgt die maximale Entfernung von einer Feuerwehr-Bewegungsfläche zu einem Hydranten 75 m. Die maximale Angriffsweglänge von einer Feuerwehr-Bewegungsfläche bis zum letzten Treppenraumeingang darf 50 m, der maximale Abstand zu einer Löschwassereinspeisung 20 m betragen. Ein objektabhängiger Mehrbedarf an Löschwasser und/oder Hydranten ist im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen und ggf. als Objektschutz sicherzustellen.

Die Installation von Photovoltaikanlagen ist so auszuführen, dass Einsatzkräfte auch im Gefahrenfall bei Personenrettung und Brandbekämpfung vor Berührungsspannung geschützt sind. Bei der Planung ist der Leitfaden „Brandschutztechnische Planung, Errichtung und Instandhaltung von PV-Anlagen“ sowie das Fachblatt „Photovoltaikanlagen“ der Feuerwehr Kassel zu berücksichtigen.

3.9 Anschluss an Verkehrsflächen

Anpassungsarbeiten an öffentlichen Verkehrsflächen (z.B. Gehweganpassungen, Bordabsenkungen, Markierungen etc.), die zur Erschließung der Liegenschaft (z.B. Zufahrten) notwendig werden, sind im Vorfeld beim Straßenverkehrs- und Tiefbauamt zu beantragen und hinsichtlich der Planung, sowie des Oberbaus abzustimmen. Vorhandene und nicht mehr benötigte Gehweganpassungen auf öffentlichen Flächen sind entsprechend der Vorgaben des Straßenverkehrs- und Tiefbauamtes zurückzubauen. Die Kosten für die Anpassungsarbeiten und die zur verkehrlichen Erschließung notwendigen Veränderungen sind durch die Vorhabenträger zu übernehmen. Der Bestand ist entsprechend zu dokumentieren.

3.10 Abstellplätze für Fahrräder

Es wird empfohlen die Regelwerke der FGSV zum Fahrradparken (Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs-EAR und "Hinweise zum Fahrradparken") bei der Planung der Fahrradabstellplätze zu beachten.

3.11 Elektromobilität

Es wird empfohlen, für mindestens 25 % der Stellplätze sowie der Fahrradabstellplätze eine Ladeinfrastruktur für Elektromobilität vorzusehen.

3.12 Kunstwerk „7000 Eichen“

Im Geltungsbereich befinden sich keine Standorte des Kunstwerks „7000 Eichen“.