

# Festsetzungen durch Text

## Teil A – Planungsrechtliche Festsetzungen

### [§9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§1-11 und BauNVO]

1. **Art der baulichen Nutzung (§4 BauNVO)**
  - 1.1 **WA1 bis WA3 = Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)**

*Folgende Nutzungen sind unzulässig:*

    - Tankstellen
    - Gartenbaubetriebe
    - Chemische Reinigungen (Anlagen die unter die „Verordnung zur Emissionsbegrenzung von leichtflüchtigen halogenierten organischen Verbindungen“, 2. BImSchV, fallen)
  - 1.2 **Mischgebiet MI (§6 BauNVO)**

*Folgende Nutzungen sind unzulässig:*

    - Einzelhandelsbetriebe
    - Gartenbaubetriebe
    - Tankstellen
    - Vergnügungsstätten
  - 1.3 **Fläche für Gemeinbedarf (§9 Abs. 1 Nr.5 und Abs. 6 BauGB)**

In der Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung BAB sind ausschließlich Nutzungen der Autobahnmeisterei zulässig.
2. **Maß der baulichen Nutzung gem. §9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §16 BauNVO**
  - 2.1 Zur Bestimmung der maximal zulässigen Firsthöhen (FH) bzw. minimal erlaubten Traufhöhen (TH) gelten folgende Definitionen:
    - Firsthöhe (FH):

Als Bezugslinie zur Bestimmung der Firsthöhe wird der Anschnitt (Verlängerung) der talseitigen Außenwand mit dem Fahrbahnrand über der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße festgelegt.
    - Traufhöhe (TH) :

Die Höhe der talseitigen Außenwand wird gemessen vom Anschnitt der Außenwand mit der gedachten Verlängerung des Fahrbahnrandes über der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
3. **Maßnahmen zur Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen §9 (1) Nr. 23 und 24 BauGB**

Durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung sind die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Seiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume und Kinderzimmer den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Im ausgebauten Dachgeschoss sind Dachflächenfenster zur lärmzugewandten Seite nicht zulässig. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Im Mischgebiet sind die Schlaf- und Kinderzimmer auf der Nordseite anzuordnen.
4. **Führung von Versorgungsleitungen [§9 (1) Nr. 13 BauGB]**

Die Leitungstrassen der Versorgungsunternehmen sind innerhalb des Straßenkörpers, der Fuß-/ und Radweg bzw. der öffentlichen Grünflächen vorzusehen. Die Verlegung hat unterirdisch zu erfolgen.
5. **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§9 (1) Nr. 20 BauGB]**

Fläche 1: Die Fläche ist im Ostteil für die Erhaltung und Entwicklung einer Obstbaumwiese mit mindestens 20 Hochstamm-Obstbäumen (Stammumfang mindestens 16cm) und extensiv zu nutzenden bzw. zu pflegenden Frischwiesenflächen, im mittleren Teil für die Erhaltung und Entwicklung von Gehölz- und Sukzessionsflächen und im Westteil entlang des Haltestellenzuganges und auf dem Lärmschutzwall für die Entwicklung von parkartigen Bereichen mit extensiv zu pflegenden Rasenflächen mit einzelnen Laubbäumen bestimmt. Bei der Herstellung des Lärmschutzwalls ist der Eingriff in den vorhandenen Gehölzbestand zu minimieren und er ist durch eine entsprechende Modellierung landschaftsgerecht herzustellen, um eine wohnungsnaher Erholungsnutzung zu ermöglichen und die Einbindung des Ortsrandes im Übergang zur Landschaft zu erreichen. Der Lärmschutzwall ist von seiner räumlichen Lage und seiner Höhe so auszubilden, dass er die notwendige Schutzfunktion für das Baugebiet, die in dem schalltechnischen Gutachten des Büros akus GmbH vom 21.01.2008 errechnet wurde, gewährleistet.

Fläche 2: Die Fläche für die Entwicklung von Gehölz- und Sukzessionsflächen sowie extensiver Bepflanzungen auf dem geplanten Wall bestimmt. Entlang dem östlichen Rand ist ein Rain mit 20 Obstbäumen anzulegen. (Pflanzliste B siehe Empfehlungen) Er ist durch eine entsprechende Modellierung landschaftsgerecht herzustellen, um eine wohnungsnaher Erholungsnutzung zu ermöglichen und um die Einbindung des Ortsrandes im Übergang zur Landschaft zu erreichen. Der Lärmschutzwall ist von seiner räumlichen Lage und seiner Höhe so auszubilden, dass er die notwendige Schutzfunktion für das Baugebiet, die in dem schalltechnischen Gutachten des Büros akus GmbH vom 21.01.2008 errechnet wurde, gewährleistet.

**6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen §9 (1) Nr. 25a BauGB**

Die Standorte der im Plan dargestellten Straßenbäume können im Rahmen der Ausbauplanung um bis zu 2 Meter verschoben werden. Grundstückszufahrten sind im Bereich der Straßenbäume nicht zulässig. Die Anzahl der Bäume ist bindend. Pro Baumstandort sind mindestens 10m<sup>2</sup> offene Pflanzfläche vorzusehen. (Pflanzliste C, sh. Empfehlung)

**7. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen §9 (1) Nr. 24 BauGB**

7.1 Bei Neu- und Umbauten im Plangebiet sind mindestens folgende resultierende Schalldämm-Maße, erf. R<sub>w,res</sub> in dB nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau (Ausg. 1989 Beuth-Verlag GmbH, Berlin) für Außenfassaden und Dächer von zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen einzuhalten.

<i>Fassade</i>	<i>Lärmpegelbereich nach DIN 4109*</i>	<i>Aufenthaltsräume von Wohnungen, Schlafräume Bauschalldämm-Maß (dB) R<sub>w</sub></i>
<b>An der Straßenmeisterei:</b> Straßenfassade und alle Schlaf- und Kinderzimmerfenster Übrigen Fassaden	IV III	40 35
<b>Vor dem Osterholz:</b> Straßenfassade und alle Schlaf- und Kinderzimmerfenster Übrigen Fassaden	IV III	40 35
<b>Mischgebiet MI:</b> Süd-, Ost- und Westfassade und alle Schlaf- und Kinderzimmerfenster Nordfassade	IV III	40 35
<b>An der Straßenmeisterei Nr. 42 und 44:</b> Süd-, Ost- und Westfassade und alle Schlaf- und Kinderzimmerfenster Nordfassade	V IV	45 40

\* ist nicht identisch mit Fensterschallschutzklassen

Bei allen angegebenen bewerteten Schalldämm-Maßen R<sub>w</sub> handelt es sich um Bauschalldämm-Maße entsprechend der DIN 4109. Alle Schlaf- und Kinderzimmer mit Fenstern in den in der Tabelle aufgeführten Fassaden müssen mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen versehen werden, die im geöffneten Zustand das Bauschalldämm-Maß der Fassade nicht verschlechtern.

## Teil B - Festsetzungen gem. §81 HBO

### 1. Garagen und Stellplätze

Die Stellplatzsatzung der Stadt Kassel vom 01.03.2004 regelt die Anlage von Garagen und Stellplätzen. Hingewiesen wird hier insbesondere auf den §4 (2) und (3) der Stellplatzsatzung zur Gestaltung der Stellplätze. Die erforderlichen Stellplätze sind so herzustellen, dass das Regenwasser versickern kann, z.B. in angrenzende Pflanzflächen oder in Form von wassergebundenen Decken, Pflasterflächen mit Rasenfugen oder Schotterrasen. Je 6 Stellplätze ist mindestens ein Laubbaum (Stammumfang mindestens 16cm) im Nahbereich anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. (Pflanzliste C, siehe Empfehlung) Um jeden Baumstandort ist eine offenporige Fläche von 10m<sup>2</sup> zu sichern.

### 2. Werbeanlagen

#### 2.1 Standort

Im WA1, WA2 und WA3 sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Außerhalb der überbaubaren Fläche sind sie unzulässig. Im MI sind eigenständige Werbeanlagen zulässig.

#### 2.2 Lichtwerbung

Lichtwerbung ist ausschließlich im MI-Gebiet zulässig, soweit die zugehörige Fassade nicht auf ein Wohngebiet gerichtet ist. Werbeanlagen mit Blink- bzw. Wechselbeleuchtung und Lichtwerbung mit grellen Farben sind unzulässig.

### 3. Brauchwassernutzung

Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln. Pro m<sup>2</sup> projektierte Dachfläche ohne Dachbegrünung sind mindestens 40 Liter Zisternenvolumen vorzusehen. Nicht zu verwertendes Niederschlagswasser ist über eine Zwischenspeicheranlage dem Regenwasserkanal zuzuführen. Der Abfluss ist dabei soweit zu drosseln, dass eine Abflussverschärfung gegenüber dem Voreingriffszustand ausgeschlossen ist.

### 4. Besondere Vorschriften über die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen gem. §81 (1) 5 HBO

#### 4.1 Einfriedungen

Für die Einfriedung der Grundstücke sind lebende Hecken bzw. Mauern im Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet nur bis zu einer Höhe von 1,50m zulässig. Zwischen den Grundstücken ist eine Höhe von bis zu 2,00m zulässig.

#### 4.2 Grünflächen

Wege, Stellplätze, Zufahrten und sonstige zu befestigende private Grundstücksflächen sind so herzustellen, dass das Regenwasser versickern kann, z.B. in abgrenzende Pflanzflächen oder in Form von wassergebundenen Decken, Pflasterflächen mit Rasenfugen oder Schotterrasen. Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis zu 15° Neigung) von Nebenanlagen sind flächig zu begrünen. Mindestaufbaustärke: 8cm. Untergeordnete technische Aufbauten in den Dachflächen sind davon ausgenommen. Je angefangene 300m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaum oder ein anderes Laubgehölz (Pflanzliste A, siehe Empfehlung) mit einem Stammumfang von mindestens 16cm anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

## Allgemeine Hinweise und Empfehlungen

### 1. Denkmalschutz / Bodendenkmäler

Nach §20 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) sind dem Landesamt für Denkmalpflege in Wiesbaden alle in Erdarbeiten auftretenden Funde wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste zu melden. Die Funde und Fundstellen sind bis zu einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zur Entscheidung zu schützen (§20 (3) HDSchG).

### 2. Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich befindet sich im Wasserschutzgebiet, Schutzzone III B.

### 3. Abwassersatzung

Für die Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken gilt die Abwassersatzung der Stadt Kassel. Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung wird von der Unteren Wasserbehörde erteilt.

### 4. Zisternen

Bei der Nutzung von Dachflächenwasser als Brauchwasser bzw. bei der Anlage der hierfür notwendigen Installationen sind die Trinkwasserverordnung, sowie die DIN 1946 und DIN 1988, Teil 4 zu beachten.

## 5. Passiver Schallschutz

Entlang der Straßen „An der Straßenmeisterei“ und „Vor dem Osterholz“ sind Schlaf- und Kinderzimmer zur lärmabgewandten Seite zu orientieren. In den Lärmpegelbereichen für Schlaf- und Kinderzimmer sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine Luftwechselrate von 20m<sup>3</sup>/h pro Person unter Beibehaltung des erforderlichen bewerteten Schalldämm-Maßes garantieren. Dieses gilt auch für lärmempfindliche Nutzungen im Mischgebiet. Durch geeignete Fensterkonstruktionen muss sichergestellt werden, dass in den Schlafräumen und Kinderzimmern nachts ein Innenschallpegel von 30 dB(A) nicht überschritten wird. Andere Fensterkonstruktionen für Schlaf- und Kinderzimmer sind möglich, wenn nachgewiesen wird, dass bei teilgeöffnetem Fenster am Ohr des Schlafers ein Mittelungspegel nachts von 25 bis 30 dB(A) eingehalten wird. Dieses ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet werden durch die Verkehrsgeräusche der Bundesautobahn (BAB 7) und der Dresdener Straße überschritten. Das gesamte Plangebiet ist mit Verkehrslärm belastet.

## 6. Regenerative Energien

Die Ausstattung der Gebäude mit Photovoltaik-Anlagen mit möglichst hoher Abdeckung des Eigenverbrauchsanteils an elektrischem Strom und mit solarthermischen Anlagen zur Unterstützung der Brauchwassererwärmung wird empfohlen.

## 7. Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.

## 8. Artenlisten für Anpflanzungen

### 8.1 Pflanzliste A Empfehlungen für Privatgrundstücke:

Obstbäume als Hoch- oder Mittelstämme

Eberesche ( <i>Sorbus aucuparia</i> )	Holunder ( <i>Sambucus nigra</i> )
Hasel ( <i>Corylus avellana</i> )	Weißdorn ( <i>Crataegus monogyna</i> )

### 8.2 Pflanzliste B Empfehlungen für Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:

Eberesche ( <i>Sorbus aucuparia</i> )	Liguster ( <i>Ligustrum vulgare</i> )
Feldahorn ( <i>Acer campestre</i> )	Salweide ( <i>Salix caprea</i> )
Hartriegel ( <i>Cornus sanguinea</i> )	Weißdorn ( <i>Crataegus monogyna</i> )
Hasel ( <i>Corylus avellana</i> )	Wildrose ( <i>Rosa canina</i> )
Holunder ( <i>Sambucus nigra</i> )	

### 8.3 Pflanzliste C Empfehlungen für Erschließungsstraßen:

Spitzahorn ( <i>Acer platanoides</i> )	Franz. Ahorn ( <i>Acer monspessulanum</i> )
Ebereschenarten ( <i>Sorbus aucuparia</i> u.a.)	Blumenesche ( <i>Fraxinus ornus</i> )
Zieräpfel ( <i>Malus</i> arten)	Amberbau ( <i>Liquidambar styraciflua</i> )
Zierkirschen ( <i>Prunus</i> arten)	Hopfen-Buche ( <i>Ostrya carpinifolia</i> )
Lobel-Ulme ( <i>Ulmus lobel</i> )	
Nordamerik. Rotesche ( <i>Fraxinus pennsylvanica</i> ‚Summit‘)	

Die Standards für Bäume im Bereich der Stellplätze, Zufahrten bzw. sonstiger befestigter Flächen (Baumscheiben mind. 4 m<sup>2</sup> und Volumen Wurzelraum mind. 12m<sup>3</sup>) sind einzuhalten.

## Rechtsgrundlagen (Stand: Oktober 2013)

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf der Grundlage nachfolgender Bestimmungen. Die planerischen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzen nicht die allgemein gültigen baurechtlichen Bestimmungen, Normen, sonstigen Vorschriften und Satzungen.

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Bauutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- 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 durch Artikel 7 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154).
- Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 76 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749).
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 2. Juli 2013 (BGBl. I S. 1943).
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**HAGBNatSchG**) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I 2010 S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. Juni 2013 (GVBl. S. 458).
- Hessische Bauordnung (**HBO**) in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I 2011 S.46), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. S. 622).
- Hessische Gemeindeordnung (**HGO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 27. Mai 2013 (GVBl. I S. 218).
- Hessisches Wassergesetz (**HWG**) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 62 des Gesetzes vom 31. Dezember 2012 (GVBl. S. 622).
- Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (**HVGG**) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 27. September 2012 (GVBl. S. 290).
- Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (**Denkmalschutzgesetz**) in der Fassung vom 05. September 1986 (GVBl. I, S. 262), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 21. November 2012 (GVBl. S. 444).
- 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**) in ihrer jeweils gültigen Fassung.