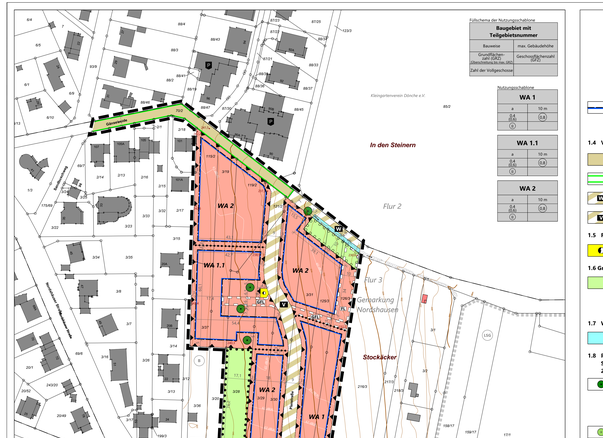

1. PLANZEICHEN UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

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

WA — **Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**
In den allgemeinen Wohngebieten werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweisen Ausnahmen Nr. 4. Gartenbaubetriebe und Nr. 5. Tankstellen ausgeschlossen.

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

GRZ — **Maximale Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)**
Die maximale Grundflächenzahl wird auf **0,4** festgesetzt.
Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die max. Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen i.S § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch welche das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von maximal **0,6** überschritten werden.
Bei der Ermittlung der maximalen Grundflächen sind die Grundflächen von unterirdischen Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung und -Rückhaltung mitzurechnen.
Die als private Grünfläche festgesetzte Grundstücksfläche kann bei der Ermittlung des Nutzungsmaßes (Grundfläche, Geschossfläche) miteingerechnet werden.

GFZ — **Maximale Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO)**
Die maximale Geschossflächenzahl wird auf **0,8** festgesetzt. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln; andere Geschosse bleiben hierbei unberücksichtigt.

II — **Zwingende Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 Abs. 1 BauNVO)**
Die Zahl der Vollgeschosse wird zwingend auf **zwei** Vollgeschosse festgesetzt.

E — **Maximale Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)**
Die maximale Gebäudehöhe wird auf **10 m** festgesetzt.
Eine Überschreitung der festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhe ist für die Errichtung von untergeordneten Gebäuderäumen, von haustechnischen Aufbauten sowie von Anlagen zur regenerativen Energieerzeugung bis zu **1,5 m** zulässig.

Bezugspunkt
Der obere Bezugspunkt zur Bemessung der zulässigen Gebäudehöhe ist durch die Höhenlage der Oberkante der Dachhaut bzw. Attikaoberkante.
Der unteren Bezugspunkt ist die Oberkante des fertigen Fußbodens (OKFF) im Erdgeschossbereich anzusetzen. Bei versetzten Höhenlagen des Erdgeschossbereiches ist die höhere Höhe maßgeblich anzusetzen.
Der untere Bezugspunkt darf maximal 30 cm über dem höchsten an das Gebäude angrenzenden, natürlichen Geländeniveau liegen.

Stockerhöhen:
Die Stockerhöhe von Gebäuden darf maximal 120 cm über geplanten Gelände betragen.

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

a — **Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**
Im **WA 1.1** wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Errichtung von Gebäuden ohne seitlichen Grenzabstand i.S. geschlossener Bauweise ist zulässig. Werden Gebäude mit seitlichen Grenzabstand errichtet, sind die einzuhaltenden Abstandsflächen und Baurechtsvorteilen gem. § 6 HBO zu berücksichtigen. Gebäudelängen mit mehr als 50 m sind zulässig.
Im **WA 1** wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Es gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise. Hiervon abweichend sind Gebäudelängen bis maximal 14 m zulässig.
Im **WA 2** wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Es gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise. Hiervon abweichend sind Gebäudelängen bis maximal 22 m zulässig.

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO sind über- und unterirdische Bauwerke zur Regenwasserannahmung und -rückhaltung auch außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen allgemein zulässig.

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

Öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung Wirtschaftsweg

Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

1.5 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen - Elektrizität
Eine notwendige Versorgung sowie Unterbauung der Flächen ist zulässig.

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

Private Grünfläche
Die als private Grünfläche festgesetzte Grundstücksfläche kann bei der Ermittlung des Nutzungsmaßes (Grundfläche, Geschossfläche) miteingerechnet werden.
Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen sind eine Befestigung oder Versiegelung von Oberflächen sowie die Errichtung von baulichen Anlagen unzulässig.

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

Wasserflächen

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

Erhalt von Laubbäumen
Die in der Planzeichnung als zu erhalten dargestellten Laubbäume sind einschließlich ihres Wurzelbereiches vor schädigenden Einflüssen, insbesondere vor Bodenverdichtung von Baumaßnahmen, gemäß DIN 18920 zu schützen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig in der Mindestqualität: 3xv, mit Ballen, StU 16-18 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu ersetzen.

Anpflanzen von Laubbäumen
Die in der Planzeichnung festgesetzten Laubbäume sind als Hochstamm in der Mindestqualität 3xv, mit Ballen, StU 16-18 cm (gemessen in 1 m Höhe), in einer unbebauten, Baumscheibe zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Bei einer Pflanzgrubentiefe von jeweils 1,5 m sind die Baumscheibengrößen von Baum 1: Ordnung mit mind. 16 m², von Baumes 2: Ordnung mind. 12 m² sowie von Baumen 3. Ordnung mind mind. 8 m² anzulegen. Es sind Arten entsprechend der Pflanzliste (s. Hinweise) zu verwenden.
Von der festgesetzten Lage der Bäume 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 mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorhandene Laubgehölze und Strauchpflanzungen sind zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Abgängige Gehölze sind durch Arten entsprechend der Pflanzliste (s. Hinweise) zu ersetzen.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist als Pufferzone zum Gewässer „Obere Gänseweide, Setzteram versickert" anzulegen und als fließgewässerspezifischer Uferstreifen herzustellen.
Die innerhalb dieser Fläche vorhandenen Gehölze sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sowie durch punktuelle Neuanpflanzungen zu ergänzen. Es sind heimisch gesellschaftsfremde Gehölze entfernen, die Gehölzbestände zu entwickeln. Als anzupflanzende Laubgehölze sind gebietseigene Arten entsprechend der Pflanzliste Heilwaldstadt (s. Hinweise) zu wählen. Es ist in Gruppen, Reihen, Gruppen und Reihen (Gruppen/Reihen) zu Staudenfluren durch Sukzession im Rahmen der natürlichen Vegetationsentwicklung zu entwickeln. Zum Schutz der Gewässer ist ein Uferstreifen zur Grundfläche des Raumes mit dem Korrektswert K_{ks} nach Gleichung (33) DIN 18220:2013-01 zu kurzgehen.
Der Nachweis über die Einhaltung der Anforderungen an die Schaldämmung der Außenbauteile ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach DIN 4109-2:2018-01 zu erbringen.
Zum Zeitpunkt des Bauantrages für ein neues Gebäude können sich im Einzelfall durch die Abschreitung von bereits errichteten Gebäuden Abweichungen hinsichtlich der Einhaltung geringere maßgebliche Außenlärmpegel L_a an den verschiedenen Fassaden ergeben. Für die Ermittelung der maßgeblichen Außenlärmpegel L_a heranzugezogen werden als in der Planurkunde dargestellten Lärmpegelbereiche, die in Einzelfall nachgewiesen werden.
Schlafzimmer und Kinderzimmer sind mit schallgedämpften Belüftungseinrichtungen auszurüsten, die ein Lüften der Raume auch bei geschlossenen Fenstern ermöglichen. Bei der Berechnung der Luftschalldämmung $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile ist die Schaldämmung der Belüftungseinrichtungen im Betriebszustand zu berücksichtigen. Auf fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn nachgewiesen wird, dass (z.B. aufgrund von bereits errichteten Gebäuden oder durch Eigenabschirmung) ein Verkehrslärmbeurteilungspegel von 45 dB(A) zur Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) bei mindestens einem Fenster vor der Außenfassade nicht überschritten wird.
Von diesen Festsetzungen kann auch abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Bauantrages nachgewiesen wird, dass die Gebäude gegen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Für die einzelne, genutzte Grünlandfläche gelten nach. Neu-Anlage bei. Bewuldung folgende Vorgaben/Pflegehinweise
- Der Rückhaven für die Bewässerung (angegeben als 500 kg zusätzlichen organischen Grünfeuerhinterlen (RGVK) pro ha und Wiederperiode) beträgt für extensive Weidesysteme auf diesen Standort: 0,8 bis 1,5 RGVK/ha.
- der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmittel sowie Entwässerungsmaßnahmen oder Bodenauffüllungen sind unzulässig.
- Vorgaben zum Erhalt des fließgewässertypischen Uferstreifens südlich entlang des Heisebaches.
Zum dauerhaften Erhalt des fließgewässertypischen Uferstreifens entlang des Heisebaches ist die Neuanlage eines dauerhaften und fließgewässertypischen zu angrenzenden extensiv genutzten Grünlandfläche, in einem Abstand von ca. 10 m vom Gewässerufer aus, vorzusehen.

Planteil B - Kompensation

1.9 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Auf der gekennzeichneten Fläche wird ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit sowie ein Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Versorger und Leitungsträger zur Sicherung der gebietsbezogenen Ver- und Entsorgung festgesetzt.
Das Gehrecht dient der Durchwegung des Bebauungsplanes für die Öffentlichkeit.
Das Leitungsrecht umfasst auch den Bereich der jeweiligen Schutzstreifen. Für Wartungs-, Pflege- und Instandhaltungsarbeiten an den Leitungsnetzen ist dem jeweiligen Leitungsträger Zugang/Zufahrt zu gewähren.
Die Geh- Fahr- und Leitungsrecht ist aus funktionalen oder technischen Planungserfordernissen in seiner Lage um bis zu 2 m verschieben.

Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Auf der gekennzeichneten Fläche wird ein Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Abwasserbeseitigungspflichtigen zur Sicherung der gebietsbezogenen Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser sowie der Rückhaltung von Niederschlagswasser festgesetzt.
Das Leitungsrecht umfasst auch den Bereich der jeweiligen Schutzstreifen. Für Wartungs-, Pflege- und Unterhaltungsarbeiten an den Leitungsnetzen ist dem jeweiligen Leitungsträger Zugang/Zufahrt zu gewähren.
Die Bereiche des FL und von Stützen und Fundamenten freizuhalten. Es gelten im Allgemeinen die Schutzbestimmungen für Pflanzungen im Nahbereich von Kanal- und Leitungstrassen.

Umgrenzung der von der Bebauung freizuhalten Flächen bzw. Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Z Abs. 8 BauGB)
Die Flächen sind von jedweder Bebauung (inkl. Terrassen, Loggien und Balkonen), die dem Aufenthalt dienen, freizuhalten. Innerhalb der Flächen sind grundstücksbezogene Zu- bzw. Ausfahrten auf der KSD (Hohefeldstraße) unzulässig.

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Verkehrsmaßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
In den Teilgebieten **WA 1**, **WA 1.1** und **WA 2** und GEbäude nur zulässig, wenn die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Kfr. Fenster, Außenwände und Schlafräume) entsprechend der Berechnungen der DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" eingehalten werden sollen.
Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich entsprechend der in der Planurkunde zeichnerisch dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel L_a i.V.m. Gleichung (6) in der DIN 4109-1:2018-01 unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten wie folgt:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist
L_a der maßgebliche Außenlärmpegel,
$K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen und ähnlichen,
= 35 dB für Büroräume und Ähnliches,
= 25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien.

Mindestens einzuhalten sind
$R'_{w,ges}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen und ähnlichen,
$R'_{w,ges}$ = 35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien

Gemäß der DIN 4109-1:2018-01 sind die gesamten bewerten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ mit Verwendung von Fenstern mit Rollladenkasten um 5 dB erhöhen. Zum Schutz der Außenwohnbereiche (z.B. Balkone, Terrassen) ist eine Lärmschutzwand zu errichten, die eine Mindestabschirmung von 2 dB(A) gewährleistet.
Der Nachweis über die Einhaltung der Anforderungen an die Schaldämmung der Außenbauteile ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach DIN 4109-2:2018-01 zu erbringen.
Zum Zeitpunkt des Bauantrages für ein neues Gebäude können sich im Einzelfall durch die Abschreitung von bereits errichteten Gebäuden Abweichungen hinsichtlich der Einhaltung geringere maßgebliche Außenlärmpegel L_a an den verschiedenen Fassaden ergeben. Für Ermittelung der maßgeblichen Außenlärmpegel L_a heranzugezogen werden als in der Planurkunde dargestellten Lärmpegelbereiche, die im Einzelfall nachgewiesen werden.
Schlafzimmer und Kinderzimmer sind mit schallgedämpften Belüftungseinrichtungen auszurüsten, die ein Lüften der Raume auch bei geschlossenen Fenstern ermöglichen. Bei der Berechnung der Luftschalldämmung $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile ist die Schaldämmung der Belüftungseinrichtungen im Betriebszustand zu berücksichtigen. Auf fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn nachgewiesen wird, dass (z.B. aufgrund von bereits errichteten Gebäuden oder durch Eigenabschirmung) ein Verkehrslärmbeurteilungspegel von 45 dB(A) zur Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) bei mindestens einem Fenster vor der Außenfassade nicht überschritten wird.
Von diesen Festsetzungen kann auch abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Bauantrages nachgewiesen wird, dass die Gebäude gegen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

1.10 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahme

	Flurgrenze
2/20	**Flurstücksnummer**
	Bushaltestelle
(HQ100)	**Heilquellenschutzgebiet TB Wilhelmshöhe 2 (u. Hinweise)**
(HQ100)	**Heilquellenschutzgebiet Bruunkohlenquellenfeld (u. Hinweise)**
(HQ100)	**Höhenbezugspunkt - Bestand in Meter über Normalhöhennull (u. Hinweise)**
	Flurstücksgrenze
	Vermaßung in Metern
	Landschaftsschutzgebiet Stadt Kassel maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)
	topographische Höhenlinien in Meter
	Offener Graben „Obere Gänseweide, Setzeram versickert", Nr. 82

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

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

2.1 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie untergeordnete Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO)
Im **WA 1.1** sind Stellplätze und sonstige Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

2.3.2 Dachbegrünung
Dächer von Gebäuden sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Die Aufbaustärke der Vegetationsschicht (durchwurzelbare Schichte) muss mindestens 10 cm betragen.
Von vorkultivierten Vegetationsmatten und entsprechender Wasserspeicherschicht mindestens 6 cm betragen.
Von der Dachbegrünungspflicht ausgenommen sind:
- Flächen für technische Anlagen
- Dachflächen, welche als Terrasse oder Wegefläche genutzt werden
- Flächen, welche Wintergärten und Glasdächer überdecken stehen (z. B. für Belichtungszwecke)
- Vordächer sowie Eingangsüberdachungen
- Dachflächen von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

2.3.3 Entwässerung
Das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Maßnahmen zur Versickerung zu bringen bzw. zu fassen und direkt über eine Kanalleitung dem innerhalb der Straßenparzelle der Gänseweide im offenen Graben verlaufenden Gewässer „Obere Gänseweide, Setzeram versickert" im Rahmen dieses Kapazität zuführen.
In Versickerunganlagen sowie in das Gewässer darf nur Niederschlagswasser eingeleitet werden, welches gemäß Bewertung nach DWA-Arbeitsblatt A 102 nicht belastet ist. Die Einleitung von nach den Anforderungen von A-102 vorbehandelt wurde. Die entsprechenden Nachweise sind der Genehmigungsplanung beizubringen.
Schmutzwasser ist an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

2.3.4 Leuchtmittel / Lichtemissionen
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich gerichtete Lichtquellen sowie insektenfreundliche Leuchtmittel (geringer UV-Anteil) zulässig. Zur Vermeidung der Beeinträchtigung nachtaktiver Tierarten sind Fassadenbeleuchtungen nicht zulässig.

2.3.5 Minimierung der Versiegelung
Mit Ausnahme der Tiefgaragenzufahrten sind notwendige Erschließungswege und sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen oder bei der Verwendung anderer Materialien so anzulegen, dass sie in seitliche Grünflächen entwässern können, sofern keine wasserschutzrechtlichen Bedenken bestehen.

2.4 Anpflanzen von Straßenbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind mind. 8 Laubbäume als Hochstamm in der Mindestqualität 3xv, mit Ballen, StU 16-18 cm (gemessen in 1 m Höhe), in einer unbebauten Baumscheibe zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Bei einer Pflanzgrubentiefe von jeweils 1,5 m sind die Baumscheibengrößen von Baum 1: Ordnung mit mind. 16 m², von Baumes 2: Ordnung mind. 12 m² sowie von Baumen 3. Ordnung mind mind. 8 m² anzulegen. Es sind Arten entsprechend der Pflanzliste (s. Hinweise) zu verwenden.
Von der festgesetzten Lage der Bäume 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.

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 91 Hessische Bauordnung - HBO, § 9 Abs. 4 BauGB)

3.1 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 91 Abs. 1 S. 1 PkL 1 HBO)
3.1.1 Es sind nur flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von < 15° zulässig.

3.1.2 Hauptgebäude sind an dem dritten Geschoss mit einem allseitigen Rücksprung von 1,00 m auszubilden. Die Ausbildung des Rücksprungs ist in einer Form zu gestalten, dass eine eindeutige gebäude wie ein Baukörper zu beurteilen. Ausnahmen von Rücksprung können für Treppenhäuser und Aufzugsanlagen nach § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden, wenn die Ausnahme städtebaulich vertretbar sowie unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

3.1.3 Fensterlose Abschnitte von Außenwandflächen sind ab einer Länge von mindestens 5 m und einer Höhe von mindestens 50 m² zu mindestens 50 % mit rankenden oder selbstklimmenden Pflanzen auszugewinnen sind, wenn dies in Einzelfall nachgewiesen wird. Ausnahmen von Begrünungspflicht zu begründen, wenn dies aus technischen Gründen oder aus Gründen der Verkehrssicherheit erforderlich ist. Die Begründungen sind nach den Vorgaben der Fachverwaltungen (Bauaufsicht, Grünflächenamt und Landschaftsbau e.V. (FL)) entsprechend der Fassadenbegrünungsrichtlinien - Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltung von Fassadenbegrünungen - fachgerecht herzustellen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.
Als fensterlos gelten zusammenhängende Fassadenflächenanteile ohne Türen- und Fensteröffnungen von mindestens 50 m² Größe. Als Richtwert gilt eine Pflanze pro 2,5 Fdm. Fassadenfläche.
Von der Fassadenbegrünung ausgenommen sind Fassadenabschnitte, die auf einer Nachbargrenze stehen und als Grenzbebauung zu beurteilen sind.
Es ist die Hessische Bauordnung, die Technische Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (H-VV TB) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten und einzuhalten.

3.2 Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 HBO)
Die nicht lebenden Grundstücksfriedungen müssen einen Mindestbodenabstand von 10 cm aufweisen.

3.3 Stellplätze (§ 91 Abs. 1 S. 1 PkL 4 HBO)
3.3.1 Gemäß § 2 Absatz 1 der Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Anlagen zur Wohnraumversorgung und Wohnqualität mind. die Vorgaben der „Muster-Richtlinien über Flächen für die Fuerwehr" gemäß der Hessischen Bauordnung i.V.m. der Hessischen Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (H-VV TB) Anhang H in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten und anzuwenden.
Es ist eine anerkannte Löschwasserversorgung (DVGW-Arbeitsblatt W 405) in einem Umkreis von 300 m über Hydranten im Abstand von nicht mehr als 100 m sicher zu stellen. Der Löschwasserbedarf beträgt 96m³/h über eine Dauer von 2 Stunden. Einrichtungen für die Feuerwehr wie z.B. Hydranten und Einspeisevorrichtungen sind gemäß DVGW-Arbeitsplatt W 405 und W 331 auszuführen und ständig von Bewuchs frei zu halten.

Dachbegrünung
Der Begründungsaufbau und das Dachbegrünungssubstrat müssen den Anforderungen der aktuellen Dachbegrünungsrichtlinie der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) entsprechen. Die Dachbegrünungsrichtlinien Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltungen von Dachbegrünungsmittel bei der Stadt Kassel einsehbar.

DIN-Vorschriften
Die im Bebauungsplan genannten DIN-Vorschriften können im Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz der Stadt Kassel, Abteilung Stadtplanung, Untere Königsstraße 46, 34117 Kassel, zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

DIN 4109-1:2016-07 „Schallschutz im Hochbau"
Die baualtersspezifisch angeführte DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau Teil 1: Mindestanforderungen" (Ausgabe Juli 2016) erhält die baurechtlichen Anforderungen an den Schallschutz im Hochbau. E DIN 4109-1/A1:2017-01 darf für baurechtlichen Nachweise herangezogen werden. Die Bewertung der erforderlichen Bau-Schalldämm-Maße erfolgt im Rahmen des rechnerischen Nachweises. Wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens eine neuere Fassung der DIN 4109 baurechtlich eingeführt ist, so kann auch die dann gültige Fassung herangezogen werden.

Erhalt von Laubbäumen
Die zu erhaltenden Bäume sollen während der Bautätigkeit gem. DIN 18920 geschützt werden. Es wird eine Umweltbaubegleitung im städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt, die den Schutz von Bäumen im Rahmen der Bauausführung mit Auswahl der entsprechenden Maßnahmen (z.B. Baustaum, Wurzelvorhang) sicherstellt.

Fassadenbegrünung
Die Fassadenbegrünung ist entsprechend der Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltung von Fassadenbegrünungen" sind bei der Stadt Kassel einsehbar.

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung Erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG)
Die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung bzw. der Errichtung baulicher Anlagen gültigen Bestimmungen des GEG (in Kraft ist November 2020) sind zu beachten.

Gewässerrandstreifen
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Straßenparzelle der Gänseweide innerhalb eines Grünstreifens beobachtet, die in Hohen Zeiten mitteln Versitzung drainiert wurden. Es kann daher bei Bauarbeiten dazu kommen, dass alte Drainagerohre oder nasse Stellen angetroffen werden. Bei anfreffen solcher Bereiche ist die Wasserbehörde unverzüglich zu unterrichten. Es ist ratsam, bei Baugrundunterschungen darauf besonders zu achten. In einer Endwärmebohrung im Bereich Weidenbusch/Weg wurde bei 2,5 m Tiefe ein artesisches Grundwasser führende Schichten angetroffen. Allerdings gab es in dem Bereich einen oberirdischen Qualitätsmiß.

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 Heilquellenschutzgebietsverordnung ist zu beachten.

Höhenbezugspunkt (Geländehöhe)
Die Geländeoberfläche im Geltungsbereich liegt zwischen ca. 230,8 m ü.NHN und ca. 243,4 m über Normalhöhennull (ü.NHN).

Kampfmittelräumdienst
Das Plangebiet befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet. Vorm Vorhandensein von Kampfmitteln auf sichen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Es wird empfohlen, in dem durch Nachkriegsbebauung bereits bodeneingriffende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern Forschungsgebiet Kampfmittelbeseitigungsdienst Hessen, Wiesbaden, Bei den allen anderen Flächen ist eine systematische Oberprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrundarbeiten durch den Grundstückseigentümer bis zu einer Tiefe von 5 Meter zu GOK (KMV) erforderlich, auf denen bodeneingriffende Maßnahmen stattfinden.
Werbe- und gegebenenfalls Bohrlochsondierungen, Suchbohrungen, Schürfen oder die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingriffenden Bauarbeiten erforderlich.

Lärmbelastung
Die Flächen des Plangebietes sind mit Verkehrslärm belastet, welcher die Orientierungswerte für (ruhige) Wohnen und andere Erholungsaktivitäten des Menschen deutlich überschreiten. Insbesondere Gewerbelärm, Lärm eine herausgehobene Bedeutung bei der Entscheidung für dieses Wohnstandort sowie bei der Gebäude- Grundriss- und Freiraumgestaltung zukommen. Es wird empfohlen, Schlafzimmer und ruhige Zonen sollten Hauserente Schlaf- und Kinderzimmerfenster nicht in die Südfassade zu integrieren. Eine architektonische Umsetzung 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. Die Beseitigung des Niederschlagswassers ist unter öffentlich-rechtlichen Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz - WHG).
Für die Versickerung von Niederschlagswasser (hierzu zählen auch Parkplatzflächen, die zum Beispiel mit Rasengittersteinen ausgebildet sind) eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 8 ff. WHG und 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 technische Auffälligkeiten beizufügen. Die Wasserrahmen, 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 erhält der Antragsteller eine Erlaubnis und Bescheid. Abspache der weiteren Maßnahmen zu Anschlusspfeife bei KASSELWASSER zu beantragen.
Für die Einleitung des Niederschlagswassers in das Gewässer "Obere Gänseweide" ist ein Antrag auf Einleitungserlaubnis gemäß §§ 8 und 10 WHG bei der Oberen Wasserbehörde zu stellen.
Für die Einleitung des Niederschlagswassers auf den Grundstücksflächen bedarf es neben der wasserrechtlichen Erlaubnis für die Grundwasserhaltung einer wasserrechtlichen Genehmigung für das Einleitbauwerk ja nach Art und Umfang der Maßnahmen ist diese einer Anlage in, an, unter und über oberirdischen Gewässern im Sinne des § 36 Abs. 1 WHG. Gemäß § 22 Abs. 1 HWG bedarf der Errichtung von

Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern der wasserrechtlichen Genehmigung.

**