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

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

1.1.1 Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

MU Zulässig sind (§ 6a (2) BauNVO)
- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind
- Vergnügungsstätten
- Tankstellen
- reine Lagernutzungen.

Belebtes Erdgeschoss
In den als „belebtes Erdgeschoss" festgesetzten Gebäudeabschnitten sind im Erdgeschoss Stellplätze, Abstellplätze, Kellerräume und andere Nebennutzungen unzulässig.

gEG Gewerbliche Erdgeschosse
In den als „belebtes Erdgeschoss" und zusätzlich als „gEG" festgesetzten Gebäudeabschnitten sind Wohnnutzungen unzulässig. Alle anderen unter 1.1.1 aufgeführten Nutzungen sowie Gebäudezugänge sind zulässig.

MU 5 Im MU 5 sind Erdgeschosse als Sockelgeschosse (z.B. Garagen- oder Kellergeschosse) unzulässig. Nebenräume und -flächen (z.B. für Fahrräder, Kinderwagen, etc.) sind auf bis zu 25 % der Erdgeschossfläche zulässig. (Definition „Sockelgeschoss siehe Nr. 1.3.1)

1.1.2 Kindertagesstätte (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

KiTa Zusätzlich zu den Festsetzungen des „MU" ist innerhalb des Baufensters eine Kindertagesstätte mit angeschlossenem Familienzentrum zulässig.

1.1.3 Soziale Wohnraumförderung (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

In den Baugebieten MU 1 bis MU 4 sind nur Wohngebäude zulässig, in denen mindestens 40 % der Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 BauGB; §§ 16 bis 21a BauNVO)

1.2.1 Größe der Grundflächen baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

GR max 750 qm Maximal zulässige überbaubare Grundfläche im jeweiligen Baufenster (Beispiel).

Zusätzlich sind Nebenanlagen und Erschließungsflächen bis insgesamt maximal 80 % (im MU 3: 90 %) der Grundstücksfläche zulässig.
Die gemäß Punkt 2.2.2 der Festsetzungen intensiv begrünten Dachflächen der Sockel- und Garagengeschosse zählen nicht zu den Flächen für Nebenanlagen und Erschließung.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO)

(V) Zahl der Vollgeschosse (zwingend)

II-III Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (Beispiel)
Zusätzliche Staffelgeschosse sind nicht zulässig.

II Zulässige Vollgeschosse als Höchstmaß

h min. 9,00 m MU 5: Mindest-Gebäudehöhe bezogen auf die Höhenlage der Straße Am Rennsteig

1.2.3 Gebäudehöhen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Bei mehreren Baukörpern auf gemeinsamem Sockelgeschoss ist für die Ermittlung der Gebäudehöhe die Geländehöhe jeweils in der Mitte der Einzelbaukörper zur Straße hin maßgeblich. (Definition „Sockelgeschoss siehe Nr. 1.3.1)

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 14 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksflächen

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

1.3.1 Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und 23 Abs. 3 BauNVO)

Baugrenze
Die festgesetzten Baugrenzen dürfen für untergeordnete Gebäudeteile wie Vordächer, offene Treppenanlagen und Balkone je Einzelbauteil in einer Länge von bis zu 4,00 m und einer Tiefe von bis zu 2,00 m überschritten werden, sofern keine anderen Festsetzungen entgegen stehen. Sonstige offene Treppenanlagen sowie Terrassen sind außerhalb der Baugrenzen in einer Länge von bis zu 5,50 m und einer Breite von bis zu 5,50 m zulässig.
Außerhalb der Baugrenzen zulässig sind Sockel- und Garagengeschosse bis zu einer mittleren Höhe über Gelände unter 1,40 m.
Als „Sockelgeschoss" werden Geschosse bezeichnet, die selbst keine Vollgeschosse sind und unter dem ersten Vollgeschoss liegen. Ihre Fläche kann größer sein als die der darüber liegenden Vollgeschosse.

Baulinie

FB Baufenster für Fluchtbalkon an der KiTa

AK S/TG Maximal zulässige Außengrenze für Sockel-/Garagengeschosse, sofern diese in der Höhe mehr als 0,5 m über die an das Baufeld grenzende öffentliche Verkehrsfläche hinausragen.

1.3.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

g Geschlossene Bauweise (gem. § 22 Abs. 3 BauNVO)

In Baufenstern ohne Festsetzung ist eine beliebige Bauweise im Rahmen der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

1.3.3 Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. § 6 Abs. 11 HBO)

Eine vollständige Bebauung der festgesetzten überbaubaren Flächen mit der maximalen Geschossigkeit ist auch zulässig, wenn sich zwischen Gebäuden im Geltungsbereich eine Unterschreitung der nach HBO erforderlichen Abstandsflächen nach folgenden Maßgaben ergibt:
<u>Abstandsflächen zum Straßenraum</u>
Für die zwingend mit fünf Geschossen und Baulinien festgesetzten Gebäudeteile im MU 1, MU 2 und MU 3 ist eine Unterschreitung der Abstandsflächen in den Planstraßen A und B bis 0,35 H zulässig.
<u>Abstandsflächen zwischen Bauflächen</u>
In den MU 1 bis MU 5 ist eine Unterschreitung bis zu einem Mindestabstand von 0,15 H zulässig. Diese Zulässigkeit ist auf Wandabschnitte beschränkt:
- in denen der Brandschutz sichergestellt ist,
- sich keine notwendigen Fenster befinden
- und nur zwischen Gebäuden innerhalb des jeweiligen Baugebietes.

1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i. V. mit § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Flächenumgrenzung

<u>Zweckbestimmungen</u>

St Flächen für Stellplätze ohne Überdachung

St/CP Flächen für Stellplätze sowie überdachte Stellplätze / Carports

St/B Innerhalb der mit St/B bezeichneten Flächen sind Stellplätze nur zulässig, wenn gleichzeitig oder zuvor die benachbarte Stellplatzfläche im Grünzug entsiegelt und begrünt wird (durch Verbindungspfeil gekennzeichnete „Fläche für Bepflanzungen").

Na Im MU 5 sind Nebenanlagen als Gebäude (z.B. Kellerersatzräume, Fahrradgaragen, etc.) nur innerhalb der mit "Na" gekennzeichneten Flächen zulässig.

1.5 Verkehrsflächen und Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nrn. 11 und Nr. 21 BauGB)

1.5.1 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche

Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung und Begrünung
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen mit Begrünung sind mindestens 30% der Flächen als gärtnerisch gepflegte Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Straßenbegrenzungslinie bzw. Begrenzungen sonstiger Verkehrsflächen

GR Zweckbestimmung Gehweg / Geh- und Radweg
Begrünte seitliche Randstreifen sind zulässig

P Zweckbestimmung öffentliche Parkplätze

V Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich

CS Vorrangstandort für Car-Sharing-Parkplätze im Plangebiet

Ein- bzw. Ausfahrtsbereiche

Ein- und Ausfahrten
Die in der Planzeichnung dargestellte Lage der Ein- und Ausfahrten kann entwurfsbedingt um bis zu 4,00 m verschoben werden.

1.5.2 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die festgesetzten Flächen sind mit folgenden Rechten zu belasten:

G Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

GFL Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger

L-K Leitungsrecht zugunsten des Anliegers für einen privaten Entwässerungskanal

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

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Spielplatz

Zweckbestimmung: Parkanlage

Private Grünfläche

Zweckbestimmung: Fläche für Gehölzpflanzungen

KiTa Zweckbestimmung: Freifläche Kindertagesstätte

G+F Zweckbestimmung: Fläche für Garten- und Freiraumnutzung

Zweckbestimmung: Fläche für Bepflanzung, Wasserrückhaltung und Entwässerung.
Diese Flächen sind so zu bepflanzen, dass die vorgesehene Wasserrückhaltung und Entwässerung gewährleistet ist.

1.7 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

1.7.1 Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Zu erhaltende Bäume
Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei natürlichem Abgang, Verstoß oder Befreiung sind diese mit einer Gehölzqualität von mind. StU 16/18, 3xv zu ersetzen.

Kunstwerk 7000 Eichen
Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Beuys-Bäume des Kunstwerks 7000 Eichen sind bei natürlichem Abgang, Verstoß oder Befreiung mit einer Gehölzqualität von mind. StU 20/25, 4xv zu ersetzen.

Zu pflanzende Bäume
Die in der Planzeichnung festgesetzten anzupflanzenden Bäume sind in eine unbefestigte Baumscheibe fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sowie bei Ausfall oder Entfernung zu ersetzen. Die Pflanzgruben für die anzupflanzenden Bäume müssen eine Mindestgröße von 12 m² und eine Mindestpflanztiefe von 1,50 m (= 18 m³) aufweisen. An beengten Standorten können Bäume 3. Ordnung mit einem Grubenvolumen von 12 m³ zugelassen werden.
Die Empfehlungen der FLL hinsichtlich der Ausführung der Pflanzgrube sind in Abhängigkeit vom Baugrund zu beachten. Es sind Laubhochstämme mit einer Gehölzqualität von mind. StU 16/18, 3xv zu pflanzen.
Eine Verschiebung der im Plan verzeichneten Baumstandorte ist im näheren räumlichen Zusammenhang unter Einhaltung der festgesetzten Gesamtzahl zulässig.
Ersatz- und Neupflanzungen sind entsprechend der Straßenbaumliste der GALK mit klimafesten Baumarten vorzunehmen (strassenbaumliste.galk.de/sblistepdf.php). Alle Gehölzpflanzungen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) abzustimmen.

Anpflanzung: Begrünter Grenzstreifen
Entlang der mit dem Planzeichen „Anpflanzung: Begrünter Grenzstreifen" gekennzeichneten Grundstücksgrenze ist ein Streifen von mind. 1,00 m Breite mit einer geschlossenen dichten Bepflanzung mit Hecken und/oder Sträuchern mit einer Mindest-Wuchshöhe nicht unter 1,50 m sowie Bäumen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Einzelne äußerlich an der Grenze geschlossen begrünte bauliche Elemente, wie z.B. eine Pergola, sind zulässig.

1.7.2 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die ausgewiesenen Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (sog. „T-Flächen") sind dauerhaft als Grünfläche zu erhalten und zu gestalten. Sie dienen als Freiraumergänzungs- und Naherholungsbereiche mit gleichzeitiger Biotop- und klimatischer Ausgleichsfunktion.

1.7.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Diese Flächen sind mit einem dichten geschlossenen Bestand an Sträuchern mit Mindest-Wuchshöhen nicht unter 1,50 m sowie mit Bäumen zu bepflanzen.

1.8 Artenschutzmaßnahmen, Ersatzhabitate (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20, Abs. 6 i. V. mit § 37 Abs. 1 BNatSchG)

1.8.1 Verwendung insektenschonender Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind Leuchtmittel zu verwenden, die Insekten nur in möglichst geringem Maß anziehen. Es sind darüber hinaus Lampen mit Richtcharakteristik zu verwenden, d.h. dass das Lampengehäuse den Lichtschein abgesehen vom gewünschten Richtungsstrahl nach außen abschirmt.

1.8.2 Standorte für Ersatzhabitate

Für den Verlust der nachgewiesenen Brutstätten sind an den bezeichneten Standorten folgende Nisthilfen anzubringen:

E H 1-5

EH 1	ein Sperlingskolonie-Turm
EH 2, EH 3, EH 4	jeweils ein Sperlingskoloniehaus sowie ein Halbhöhlen-Nistkasten
EH 5	ein Fledermaus-Flachkasten sowie ein Fledermaus-Höhlenquartier

1.9 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nrn. 23 und 24 BauGB)

1.9.1 Energieversorgung

<u>Luftverunreinigende Stoffe</u> (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)
Eine Verwendung von Brennstoffen aus fossilen Energien zur Bereitstellung von Heizwärme ist unzulässig.
<u>Fernwärme</u> (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)
In allen Neubauten sind die baulichen Voraussetzungen für einen Anschluss an das Fernwärmenetz vorzusehen.
<u>Nutzung von Photovoltaik</u> (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)
Mindestens 30% der Bruttodachflächen sind mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten, soweit die zusammenhängende solar nutzbare Fläche mindestens 20 m² beträgt.
Die Photovoltaikanlagen sind so anzubringen, dass eine Blendwirkung auf die Nachbarschaft vermieden wird.

1.9.2 Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

LPB IV Festgesetzter Lärmpegelbereich
Im Geltungsbereich gilt an allen Fassaden für alle schutzbedürftigen Räume der LPB IV.
Die Außenbauteile der Gebäude sind in Abhängigkeit von der Höhe der resultierenden Außenlärmpegel entsprechend der DIN 4109-1:2018-01: Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen in Verbindung mit der DIN 4109-2:2018- 01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" zu dimensionieren.

LPB V Abweichend davon gilt in den mit „LPB V" festgesetzten Baufenstern für alle Räume, deren Nutzung zum regelmäßigen Nachtschlaf nicht ausgeschlossen werden kann (Schlafzimmer und Kinderzimmer) der LPB V an folgenden Fassaden:
- In den westlichen Baufenstern entlang der Eugen-Richter-Straße (MU 1 und MU 2) an den nach Westen ausgerichteten Fassaden und
- im östlichen Baufenster entlang „Am Rennsteig" (MU 5) an der nach Osten ausgerichteten Fassade.

Für alle Schlaf- und Kinderzimmer sind schallgedämmte Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die einen genügenden Luftaustausch ermöglichen, ohne das Fenster öffnen zu müssen (wie z.B. ein in den Fensterrahmen oder die Außenwand integrierter Schalldämmlüfter).
Bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile ist die Schalldämmung der Belüftungseinrichtung im Betriebszustand mit zu berücksichtigen.
Davon kann abgesehen werden, wenn der Luftaustausch anderweitig sichergestellt ist (z.B. zentrale Lüftung des Gebäudes). Bei Schlaf- und Kinderzimmern, deren Belastung an einem oder mehreren Fenstern in der Nachtzeit unter oder gleich 45 dB(A) liegt, kann auf eine fensterunabhängige Belüftung verzichtet werden.

Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt der Erstellung der bautechnischen Nachweise neue technische Regeln für den Schallschutz im Hochbau als Technische Baubestimmungen eingeführt worden sind und diese Technischen Baubestimmungen beachtet werden oder durch andere Maßnahmen der Schallschutz sichergestellt ist.

Fassaden mit Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 u. Abs. 4 BauGB)
An den gekennzeichneten Fassaden im MU 1 und MU 2 sind Außenwohnbereiche nur in Form vollverglaster Loggien und Terrassen zulässig.

1.9.3 Schutz vor Gerüchen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 i. V. mit § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Geruch In den mit „Geruch" gekennzeichneten Baufenstern Im MU 2 ist eine Herstellung von Geschossen oberhalb des 2. Geschosses nur zulässig, wenn die Bauherrschaft sicherstellt, dass vor der Inbetriebnahme der zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen genutzten Räume in diesen Geschossen der Schornstein der angrenzend auf dem Grundstück Eugen-Richter-Straße 109 gelegenen Kfz-Lackiererei soweit erhöht wird, dass er die Oberkanten von Fenstern, Türen und Zuluftöffnungen dieser Räume um 5 m überragt.

1.10 Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1. Nr. 12 BauGB)

Zweckbestimmung: Trafo

1.11 Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzung (Art und/oder Maß) innerhalb von Baufenstern (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

8,20 Maßangaben in Metern (Beispiel)

Zuordnungspfeil (bei zwei festgesetzten Grundflächen in einem Baufenster)

1.12 Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

Flurstücksgrenze

Baum

40/8 Flurstücksnummer (Beispiel)

113 Bestandsgebäude mit Hausnummer (Beispiel)

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 91 HBO)

2.1 Begrünung von Grundstücksflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

2.1.1 Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen

Die nicht befestigten und nicht überbauten Grundstücksflächen (Vorgärten, Gartenbereiche) sind dauerhaft mit Laubgehölzen und Stauden sowie Ansaat von Rasen- und Blühwiesenflächen zu begrünen.
Die Überdeckung unbefestigter Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien ist nicht zulässig, sofern es sich nicht um notwendige Drainageflächen unmittelbar am Gebäude handelt.

2.1.2 Befestigung von Oberflächen

Wege und sonstige befestigte Flächen sind mit versickerungsgünstigem Material herzustellen (z. B. großfugigem Pflaster mit wasser- und luftdurchlässigem Unterbau), sofern die örtlichen Bodenverhältnisse dies zulassen. Rollstuhlgerechte Flächen sind funktionsgerecht herzustellen.
Die Oberflächen sind in hellen Materialien mit hohen Reflexionseigenschaften (Albedo) zu gestalten.

2.1.3 Auffüllungen

Die Grundstücksflächen zwischen einer Sockelgeschoss-Außenwand und der angrenzenden rückwärtigen Grundstücksgrenze im MU 1, MU 2 und MU 4 sind bis zur Oberkante der gestalteten Garagen-Oberfläche so aufzufüllen, dass eine einheitlich nutzbare Grundstücksfreifläche entsteht.
Die Höhe der Auffüllung darf das bestehende Höhenprofil der angrenzenden Privatgrundstücke um nicht mehr als 2,80 m überschreiten. In gleicher Höhe ist eine Stützmauer auf der Grundstücksgrenze zulässig.
Der Anschluss der Auffüllung an eine tieferliegende öffentliche Fläche ist durch eine den Höhensprung vermittelnde Freiraumgestaltung herzustellen, z.B. als Böschung oder mit begrünten Terrassen. Stützmauern dürfen hier maximal 1,50 m hoch sein.

2.2 Begrünung von baulichen Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

2.2.1 Dachbegrünung

Alle von Aufbauten freien Dachflächen von Hauptgebäuden sind, soweit sie nicht als begehbare Freifläche genutzt werden, mit einer artenreichen extensiven Begrünung zu versehen, die dauerhaft zu erhalten ist.
Die Dicke der Vegetationsschicht (durchwurzelbare Schicht) muss mindestens 12 cm, bzw. bei Verwendung vorkultivierter Vegetationsmatten und entsprechender Wasserspeicherschicht mindestens 3 cm betragen.
Solaranlagen zählen nicht zu den Aufbauten im Sinne dieser Festsetzung. Sie sind auf den begrünten Dächern zu errichten.

2.2.2 Begrünung von Sockelgeschossen

S / G Die frei liegenden Dachflächen von Sockelgeschossen und Tiefgaragen sind zu mindestens 60% zu begrünen und dauerhaft als begrünte Flächen zu erhalten. Schotter- oder Kiesflächen sind nur als notwendige Drainageflächen unmittelbar am Gebäude zulässig. Die Dicke der Vegetationsschicht (durchwurzelbare Schicht) muss im Mittel mindestens 40 cm, die Wasserspeicherschicht mindestens 5 cm betragen. (Definition „Sockelgeschoss" siehe Nr. 1.3.1)

2.3 Stellplatzbedarf, Lage und Ausstattung der Stellplätze (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

2.3.1 Fahrrad-Abstellplätze

Für Ausstattung, Gestaltung, Größe und Zahl notwendiger Abstellplätze für Fahrräder gilt die Fahrradabstellplatzverordnung des Landes Hessen in der jeweils gültigen Fassung mit folgenden Konkretisierungen:
Fahrradabstellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den Sockelgeschossen zulässig.
Fahrradabstellplätze sind nach folgenden Maßgaben nachzuweisen:
Für Wohngebäude und sonstige Gebäude mit mehr als 2 Wohnungen:
- je 35 m² Wohnfläche ein Abstellplatz für Regelfahrräder und zusätzlich
- je 350 m² Wohnfläche ein Abstellplatz für Sonderfahrräder.

Für Büro-, Praxis- und Verwaltungsräume sowie Einzelhandel:
- je 90 m² Nutz- oder Verkaufsnutzfläche ein Abstellplatz für Regelfahrräder und zusätzlich
- je 360 m² Nutz- oder Verkaufsnutzfläche ein Abstellplatz für Sonderfahrräder.

Für Kindertagesstätten:
- je Gruppenraum und Funktionseinheit 2 Abstellplätze für Regelfahrräder und zusätzlich
- je 8 Gruppenräume/Funktionseinheiten 1 Abstellplatz für Sonderfahrräder.

Für Sonderwohnformen sowie andere Nutzungen ist der konkrete Bedarf im Baugenehmigungsverfahren zu ermitteln.
Im Baugenehmigungsverfahren kann bei entsprechender Eigenart des Vorhabens ein abweichender Bedarf festgelegt werden.

2.3.2 Kfz-Stellplätze

Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in Tiefgaragen und Garagengeschossen und innerhalb der Flächen mit entsprechend festgesetzter Zweckbestimmung zulässig.
Festgesetzte Flächen für Stellplätze können auch angrenzend an Grundstücksgrenzen vollständig mit Stellplätzen bebaut werden.
Die notwendige Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge beträgt:
Für Wohnungen: 0,75 Stellplatz je Wohnung. Abweichend davon gilt:

- Für im Sozialen Wohnungsbau geförderte Mietwohnungen:	0,5 Stellplatz je Wohnung
- Für Einzelhäuser mit maximal 4 Wohnungen und für Reihenhäuser:	1,0 Stellplatz je Wohnung
- Für Sonderwohnformen kann die Quote bedarfsangepasst reduziert werden.	bis 0,1 Stellplatz je Wohnung

Für Büro-, Praxis- und Verwaltungsräume sowie Einzelhandel: 1 Stellplatz je 40 m² Nutz- oder Verkaufsnutzfläche.
Für Kindertagesstätten: 1 Stellplatz je Gruppenraum und Funktionseinheit (Familienzentrum).
Für andere Nutzungen ist der konkrete Bedarf im Baugenehmigungsverfahren zu ermitteln.
Die ermittelte Gesamtzahl je Gebäude oder baulich zusammenhängender Gebäudegruppen ist auf eine ganze Zahl aufzurunden.
Im Baugenehmigungsverfahren kann bei entsprechender Eigenart des Vorhabens ein abweichender Bedarf festgelegt werden.

2.3.3 E-Mobilität

20% der privaten Pkw-Stellplätze von Gebäuden mit mehr als 2 Wohnungen und von Gewerbe- und sonstigen Nutzungen mit mehr als 9 Stellplätzen sind bauseits mit E-Lademöglichkeit auszustatten; alle weiteren sind hierfür vorzusehen.

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

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 1,00 qm zulässig. Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen sind unzulässig. 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. Lauf-, Wechsel- und Blindschaltungen sind nicht zulässig. Es müssen insektenfreundliche Leuchtmittel eingesetzt werden, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum gering ist.

HINWEISE

1. **Bäume**
Schutz, Pflege und Entwicklung des Baumbestandes werden durch die „Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel" (Baumschutzsatzung) geregelt.

2. **Heilquellenschutzgebiet**
Das Planungsgebiet befindet sich im Heilquellenschutzgebiet TB Wilhelmshöhe 3, Zone B1 -innere Zone-. Bohrungen, die tiefer als Kote 100 m über NHN in den Untergrund eindringen, bedürfen vorheriger Genehmigung.

3. **Baum- und Artenschutz / Berücksichtigung von Brutzeiten**
Es ist gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG verboten, in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September eines Jahres Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche oder andere Gehölze abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Rodungen von Gehölzen dürfen nur im Zeitraum vom 01. September bis 01. März durchgeführt werden. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.
Bei unvermeidbarer Fällung von Höhlenbäumen sind die Höhlungen zuvor endoskopisch auf Besatz von Fledermäusen zu untersuchen. Bei positivem Befund ist eine Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde mit dann festzusetzenden zusätzlichen Maßnahmen zum Habitatschutz zu beantragen. Von zu fällenden Höhlenbäumen sind die Stammabschnitte mit den Höhlungen zu sichern, gesondert herauszuschneiden und an verbleibenden Großbäumen fachgerecht zu montieren. Bestandsgebäude sind z.T. Lebensraum für Höhlen- und Gebäudebrüter sowie Fledermausarten. Ein Gebäudeabriss ist nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar des Folgejahres vorzusehen. Fassaden- und Dachsanierungen an Bestandsgebäuden sind innerhalb der Schonzeit nur nach vorheriger Bestandskontrolle und Abstimmung mit der UNB möglich.

4. **Belastung durch Kampfmittel**
Die Auswertung der beim Hessischen Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich der Geltungsbereich in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden. Vor Beginn der geplanten Bauarbeiten ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, gegf nach Abtrag des Oberbodens) der Flächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

5. **Denkmalschutz / Bodendenkmale**
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

6. **Brandschutz**
Zur Sicherstellung der Brandschutzanforderungen im Plangebiet ist eine frühzeitige Abstimmung der Anforderungen an Feuerwehrzufahrten, Aufstellflächen und die Sicherstellung der Rettungswege mit der Feuerwehr geboten. Insbesondere gilt:
- Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist sicherzustellen (Grundschutz nach DVGW-Arbeitsblatt W 405).
- Einrichtungen für die Feuerwehr sind nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 und W 331 auszuführen.
- Erforderliche Einsatzflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr sind gemäß H-VV TB, Anhang HE 1 herzustellen und zu sichern.
- Beim Bau der KiTa sind die "Handlungsempfehlungen zum Vorbeugenden Brandschutz für den Bau und Betrieb von Tageseinrichtungen für Kinder (HE-KiTa)" sowie die GUV "Brandschutz- und Notfallkonzepte in Kindertageseinrichtungen" zu beachten.

7. **Ver- und Entsorgung**
Für die Anlage der Standplätze von Abfallbehältern ist § 18 der Abfallwirtschafts- und Gebührensatzung zu beachten.
Der Fahrbahnunterbau ist für Fahrzeuge mit 26 t Gesamtlast und 11 t Einzelachslast auszulegen.
Die Fahrbahnbreite soll min. 3,5 m, die Durchfahrtshöhe min. 4,0 m betragen.
Bei der Erschließungsplanung ist zu beachten:
- Schleppkurven eines 3-achsigen Müllfahrzeugs sind zu berücksichtigen.
- Rückwärtsfahrten sind für Abfallsammelfahrzeuge nicht zulässig.
- Wertstoffbehälter sollen möglichst als Unterflurbehälter geplant werden.

8. **Elektro-Ladeinfrastruktur**
Für die Einrichtung und Vorhaltung einer Elektro-Ladeinfrastruktur sind die Regelungen des GEIG (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz vom 18. März 2021, BGBl. I S. 354) maßgeblich.

9. **Kunstwerk „7000 Eichen"**
Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans betrifft das „Kunstwerk 7000 Eichen". Der Beirat "7000 Eichen" wurde dazu auf seiner Sitzung am 30.11.2021 beteiligt. Eine Beschlussfassung ist nicht erfolgt.
Von den im Plangebiet vorhandenen 21 Beuys-Bäumen werden zwei Standorte nicht zur Erhaltung festgesetzt. Im Zuge der Straßenplanung ist zu prüfen, ob ein Erhalt der Bäume möglich ist. Müssen die Bäume aufgegeben werden, sind in Abstimmung mit dem Beirat Ersatzstandorte festzulegen.
Die übrigen 19 Bäume des Kunstwerkes „7000 Eichen" im Geltungsbereich werden im Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzt und in der Planzeichnung gesondert markiert (Beuys-Bäume).

Rechtsgrundlagen — Stand: Juni 2024

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. 2021 I Nr. 1802).

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 08. Mai 2024 (BGBl. 2024 I S. 153).

Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 11 Abs. 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202).

Hessisches Naturschutzgesetz (**HeNatG**) vom 25. Mai 2023 (GVBl. 2023, 379), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473, 475).

Hessische Bauordnung (**HBO**) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S.198), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2023 (GVBl. S. 582).

Hessische Gemeindeordnung (**HGO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBl. S. 90,93).

Hessisches Wassergesetz (**HWG**) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473, 475).

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (**HVGG**) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. September 2021 (GVBl. S. 602).

Hessisches Denkmalschutzgesetz (**HDSchG**) in der Fassung vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211).

Verordnung über die Anforderungen an Abstellplätze für Fahrräder (**Fahrradabstellplatzverordnung**) des Landes Hessen vom 14. Mai 2020 (GVBl. Hessen S. 355).

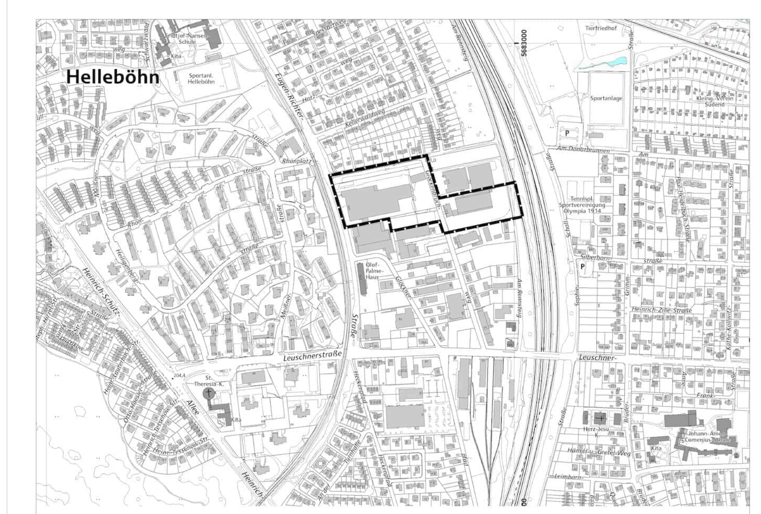
Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel (**Baumschutzsatzung**) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Satzung über die Abwasserbeseitigung in der Stadt Kassel (**Abwasser- und Abwasserbeitrags- und -gebührensatzung**) vom 26. November 2018 in der Fassung der Zweiten Änderung vom 13. November 2023

Sofern in der Stadt Kassel eine Stellplatzsatzung erlassen wird, wird diese in ihrer jeweilig gültigen Fassung für Neubauvorhaben wirksam, soweit in diesem Bebauungsplan keine abweichenden Festsetzungen getroffen worden sind.

Verfahrensvermerke (beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB)

Planunterlagen hergestellt aus der Stadtgrundkarte unter Zugrundelegung der Liegenschaftskarte durch Vermessung und Geoinformation der Stadt Kassel (Zuständigkeit nach § 15 (2) Nr. 3 HVGG). Kassel, 17.02.2025 Vermessung und Geoinformation gez. Rus Vermessungsdirektorin	Aufgestellt, Kassel, 05.09.2022 Der Magistrat / Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz gez. Nolda, Stadtbaurat / gez. Büsscher, Baudirektor
Als Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel am 18.07.2022 Kassel, 10.08.2022 Die Stadtverordnetenversammlung gez. Dr. van den Hövel Stadtverordnetenvorsteherin	Öffentlich auszulegen in der Zeit vom 08.08.2022 bis einschließlich 09.09.2022 Kassel, 05.09.2022 Der Magistrat gez. Nolda Stadtbaurat
Hat öffentlich ausgelegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 sowie § 4a Abs. 4 BauGB vom 08.08.2022 bis einschließlich 09.09.2022. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Kassel Nr. 035 vom 29.07.2022. Kassel, 14.09.2022 Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz gez. Lindemann Technischer Angestellter	
Hat erneut öffentlich ausgelegen gemäß § 4a Abs. 3 und 4 BauGB vom 11.11.2024 bis einschließlich 06.12.2024. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Kassel Nr. 056 vom 08.11.2024. Kassel, 13.12.2024 Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz gez. Lindemann Technischer Angestellter	Der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen wurde am 02.06.2025 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Kassel, 02.06.2025 Die Stadtverordnetenversammlung gez. Dr. van den Hövel Stadtverordnetenvorsteherin
AUSFERTIGUNG Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt. Kassel, 14.06.2025 Der Magistrat gez. Sven Schoeller Oberbürgermeister	
Der von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist, gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, ortsüblich bekannt zu machen. Kassel, 14.06.2025 Der Magistrat gez. Sven Schoeller Oberbürgermeister	Der Satzungsbeschluss wurde bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Kassel Nr. 33 vom 27.06.2025. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden. Kassel, 01.07.2025 Der Magistrat gez. S. Fedderke Stadtklimarätin



Bebauungsplan

Nr. III/20
"Wohnquartier Glockenbruchweg"

Maßstab 1 : 500	04. Februar 2025

Kassel documenta Stadt

DR. ING. NOLTE
STÄDTEBAU ARCHITEKTUR