



RECHTSGRUNDLAGEN Stand: Februar 2018

Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. September 2016 (BGBl. I S. 187), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Mai 2017 (BGBl. I S. 2771)

Bundes-Immisionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 1981) i. S.F., zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (BGBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. September 2016 (BGBl. I S. 187), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Mai 2017 (BGBl. I S. 2771)

Bundes-Immisionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2017 (BGBl. I S. 2771)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist.

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (BGBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. September 2016 (BGBl. I S. 187), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Mai 2017 (BGBl. I S. 2771)

Hessisches Wasserrecht (HWG) vom 14. Dezember 2010 (BGBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2015 (BGBl. I S. 338).

Hessisches Gesetz über das öffentliche Verbringen von und mit Wasser (HessWG) vom 6. September 2007 (BGBl. I S. 2724), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 27. September 2012 (BGBl. I S. 290).

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

Schutz zum Schutz des Baumstandes in der Stadt Kassel (Baumschutzsatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Satzung zur Herstellung, Ablosung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Sowie außerhalb der gemäß Planzeichnung mit Geh- oder Fahrrichten festgesetzten Flächen:

- Einfriednungen,
- Anlagen für Fahrradabstellanlagen,
- Zuwegungen und Zufahrten.

Auf den mit Gehrichten sowie Fahrrichten für Fahrradfahrer zu belastenden Flächen sind Fahrradabstellanlagen zulässig.

Anlagen zur Kleintierhaltung sind nicht zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1)**
- Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)**
Zulässig sind:
• Wohngebäude,
• der Versorgung des Gebiets dienende nicht störende Handwerksbetriebe,
• Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Ausnahme zulässig sind:
• sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
• Anlagen für Verwaltungen.
In Anwendung von § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Anlagen ausnahmsweise im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 zulässig, die der Versorgung des Gebietes dienenden Nachbarschaftsdienenden Warenangebot des Massenbedarfs sind (z. B. Kiosk, Backshop, Brotladen o.ä.).
Nicht zulässig sind:
• Schank- und Speisewirtschaften,
• Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
• Gartenbaubetriebe,
• Tankstellen.
- Mischgebiet (MI) (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)**
Zulässig sind:
• Wohngebäude,
• Schank- und Speisewirtschaften,
• Sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
• Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Nicht zulässig sind:
• Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
• Gartenbaubetriebe,
• Tankstellen,
• Vergnügungstätten,
• Bordelle und bordellartige Betriebe.
In Anwendung von § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Mischgebiet mit Ausnahme der Sockel- oder Erdgeschoss der Mischgebiete MI 1 und MI 2 Einzelhandelsbetriebe unzulässig.
- Vertikale Gliederung der allgemeinen Wohngebiete und der Mischgebiete (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 Abs. 2 BauNVO)**
In den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 4 und WA 5 sind in den zur Planstraße orientierten Gebäuden im Erdgeschoss Wohnungen nur ausnahmsweise sowie Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen nicht zulässig.
In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind in den zur Planstraße orientierten Gebäuden im Erdgeschoss sowie im Erdgeschoss (Eingangsniveau der Planstraße) Wohnungen, Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen nicht zulässig.
Im Mischgebiet MI 3 sind im Erdgeschoss nur Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke sowie gastronomische Nutzungen (Café) und ergänzende Dienstleistungsnutzungen zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 21a BauNVO)**
- Grünlächenzahl, Geschosfflächenzahl**
Das zulässige Maß der überbaubaren Grundstücksfläche (GRZ) und die maximal zulässigen Geschosflächen sind gemäß Planzeichnung festgesetzt.
In die gemäß Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl (GFZ) ist nur die Gebäugrundfläche anzunehmen. Die festgesetzte GRZ darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Gebäudedehöhe bis zu einer GRZ bis 0,8 überschritten werden, ausnahmsweise in den WA 2, WA 4 und WA 5 sowie in den MI auch bis 1,0.
Das zulässige Maß der festgesetzten Geschosfflächenzahl (GFZ) werden die Flächen von Sockelgeschossen, Tiefgaragen, Garageschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenhäuser und einschließlich ihrer Umfassungswände nicht auf die Geschosflächen angerechnet.
- Höhe baulicher Anlagen**
Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist gemäß Planzeichnung als maximale Gebäudehöhe (GH) und/oder maximale Wandhöhe (WH) als jeweilige Höhe in Metern über Normalhöhennull (m n.N.H.) festzusetzen.
Der Bezugspunkt für die festgesetzte Wandhöhe (WH) ist der obere Abschluss der Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut (Trauf/Traufkante) oder der obere Abschluss der Wand einschließlich Attika.
Der Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) ist der obere Abschluss der Dachhaut des Gebäudes.
Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäude- und Wandhöhen dürfen durch Technikaufbauten sowie Brüstungen und Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m überschritten werden.
Ausnahme kann in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen durch Technikaufbauten bis zu einer Höhe von maximal 3,0 m zugelassen werden, wenn der Abstand der technischen Aufbauten zum Dachrand des darunter liegenden Geschoss mindestens der Höhe der technischen Aufbauten aber nicht weniger als 1,5 m beträgt.
Die Grundfläche aller Technikaufbauten darf 25 % der jeweiligen Grundfläche nicht überschreiten. Von dieser Regelung sind Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung ausgenommen.
Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäude- und Wandhöhen dürfen durch Treppenhäuser und Fahrstuhlschächte bis zu einer absoluten Höhe von maximal 4,0 m überschritten werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme von Treppenhäusern und Fahrstuhlschächten einschließlich der entsprechenden technischen Einrichtungen dienen.
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO i. V. m. § 14 BauNVO)**
- Baugrenzen und Baulinien**
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien gemäß Planzeichnung definiert. Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien durch auskragende Balkone und Loggien sind bis maximal 3,0 m und einer Breite bis maximal 1 m je Balkon oder Loggia zulässig, in den mit Gehrichten belasteten Flächen jedoch erst ab dem ersten Obergeschoss. Terrassen, Treppen und Rampen sind außerhalb der Baugrenzen und Baulinien zulässig.
Ein Rücksprung von den festgesetzten Baulinien ist im Erd- oder Sockelgeschoss um bis zu 2,0 m zulässig. Für die Gestaltung der Außenfassaden ist ein Vor- oder Zurücktreten von Fassadenelementen über die Baulinien und Baugrenzen von maximal 0,75 m zulässig.
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 14 BauNVO)**
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bauliche Anlagen und Gebäude aller Art unzulässig (§ 2 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO). Ausgenommen hiervon sind:
• Anlagen und Baulen, die Baugrenzen und Baulinien gemäß textlicher Festsetzung 3.1 überschreiten dürfen,
• Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen,
• Flächen für die Zweckbestimmungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB festgesetzt sind (siehe textliche Festsetzungen Nr. 5.1 und 5.2)
- Baumstandorte**
Eine Verschiebung der im Plan bezeichneten Baumstandorte ist unter Einhaltung der festgesetzten Gesamtanzahl an dämlichen zusammenhängenden Baumschneisen zulässig.
- Dachbegrenzung**
Flächendeckend fach geneigte Dächer (oberster Abschluss des Gebäudes) bis max. 15 Grad Dachneigung sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen auf mindestens 75 % ihrer Fläche mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Flächendeckend überbaubare Flächen sind auf mindestens 100 % ihrer Fläche zu begrünen. Die Stärke des Dachbegrünungsstrats muss im Mittel 8 cm betragen und der FLL-Richtlinie, Ausgabe 2008 entsprechen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind.
Die Funktion der Dachbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten. Die Ergänzung der Dachbegrünung durch Solarthermie- und Photovoltaikanlagen ist zulässig, sofern die dauerhafte Begrünung der Dachfläche sichergestellt ist. Flächen für notwendige Dachaufbauten, Belichtungselemente u.a. sind von der Begrünung ausgenommen.

- Bauweise (§ 22 BauNVO)**
Es gilt die gemäß Planzeichnung offene, geschlossene oder abweichende Bauweise.
- Abweichende Bauweise**
Die Gebäude sind mit einseitiger Grenzbebauung zum Mischgebiet MI 2 hin zu errichten. Sofern das im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 vorhandene Gebäude erhalten wird, ist mindestens ein Zwischenbau mit Grenzbebauung zum Mischgebiet MI 2 hin im Erdgeschoss zu errichten.
- Vom Bauordnungrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauNVO)**
In den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 4 und WA 5 sowie in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 ist eine Unterschreitung der gemäß Landesbauordnung vorgeschriebenen Abstandsflächen im Bereich der festgesetzten Baulinien zulässig, maximal jedoch bis 0,2 H.
Für das unter Denkmalschutz stehende Gebäude im Mischgebiet MI 3 ist eine Unterschreitung der gemäß Landesbauordnung vorgeschriebenen Abstandsflächen an der Nord- und Ostseite zulässig, maximal jedoch bis 0,2 H.
Im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 ist eine Unterschreitung der gemäß Landesbauordnung vorgeschriebenen Abstandsflächen an der Nordseite zulässig, maximal jedoch bis 0,2 H.
§ 6 Abs. 11 der Hessischen Bauordnung kommt zur Anwendung.
- Sockel-/Garageschosse**
In den überbaubaren Flächen sowie den Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Sockel-/Garageschosse der Allgemeinen Wohngebiete WA 2, WA 4 und WA 5 sowie der Mischgebiete MI 1 und MI 2 ist die Ausbildung einer ganz oder teilweise unter oder über der Gebäudeaußenfläche liegenden Sockelgeschosse, das vorwiegend zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs dient, unter Beachtung der maximal zulässigen Gebäudehöhe Planierung zulässig, im WA 2 zusätzlich ein Tiefgarageschoss. In den Sockel-/Garageschossen sind innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen auch Hauptnutzungen zulässig.
Bei Neuerrichtung von Gebäuden (außer Nebenanlagen) sind pro Gebäude mindestens eine Nisthilfe für gebäudebrütende Vögelarten und eine Nisthilfe für gebäudebrütende Fledermäuse in die Fassade oder den Dachraum einzubauen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
- Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)**
- Nebenanlagen (§ 24 BauNVO i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)**
Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt, nur in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den Nebenanlagen in der Planzeichnung festgesetzten Flächen gemäß festgesetzter Zweckbestimmung zulässig.
Die maximale Höhe der Nebenanlagen mit den Zweckbestimmungen Na1 (Fahrradstellanlagen), Na2 (z. B. Gartenhäuser, Schuppen, Kellerersatzräume, Stellplätze sind nicht zugelassen) und Na3 (z. B. Gartenhäuser, Schuppen, Kellerersatzräume sowie ausnahmsweise Stellplätze im Carport) wird auf 3,00 m festgesetzt und beschreibt das Maß zwischen dem höchsten Punkt der Nebenanlage und der Oberkante des Fußbodens der Nebenanlage. In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 und in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 5 ist die Errichtung von Nebenanlagen oberhalb der Sockel-/Garageschosse innerhalb der gemäß Planzeichnung festgesetzten Flächen mit der Zweckbestimmung Na2 zulässig.
Im Allgemeinen Wohngebiet WA 6 ist je Baugrundstück eine Nebenanlage gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO auf den straßenabgewandten Seiten zulässig, wenn in dem nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern ihre Abstände zu den angrenzenden Flächen mindestens 3,0 m betragen und die maximale Höhe 3,0 m ab Abstand zwischen dem höchsten Punkt der Nebenanlage und dem natürlichen Gelände nicht überschreitet.
- Stellplätze und Car-Sharing** (§ 12 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
Stellplätze, Car-Sharing-Stellplätze, Garagen/Garageschosse und Tiefgaragen sind für eine oberhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern ihre Flächen für die eine Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und/oder 22 BauGB festgesetzt ist.
In der Planstraße sind Stellplätze im öffentlichen Straßenraum als „Car-Sharing-Stellplätze (CS)“ gekennzeichnet. Die Festsetzung dient zum Abstellen von Kraftfahrzeugen für Car-Sharing- und ausschließlich mit erneuerbaren Energien (z. B. Solar- oder Windenergie) betriebenen Fahrzeugen und ihrer Fahrenergie zur Verfügung stellen.
- Azanzl und Nachweis notwendiger Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 44 HfBO)**
In Abweichung von der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel gilt im Plangebiet für die nachfolgend aufgeführten Nutzungsarten folgende Zahl der notwendig herzustellenden Stellplätze und Abstellplätze:
• Mehrfamilienhäuser: je Wohnung 0,75 Stellplätze, wenn der Nachweis erbracht wird, dass je Wohnung 2,5 Fahrradabstellplätze errichtet und vorgehalten werden,
• Studentisches Wohnen je 2 Kleinkommunen/Apartments oder Wohnplätze pro Wohnung 1 Stellplatz. Für die herzustellenden Stellplätze kann alternativ Car-Sharing-Stellplätze nachgewiesen werden je Car-Sharing-Platz + 5 Stellplätze. Zusätzlich ist je Kleinkommune/Apartment oder Wohnplatz mindestens 1 Fahrradabstellplatz zu errichten und vorzuhalten
• Gebäude mit Büro- und Verwaltungszwecken je 70 m² Nutzfläche 1 Stellplatz, ein An-Gebäudefronten werden Mindestanforderungen an den passiven Schallschutz entsprechend der zugeordneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) festgesetzt, die bei Neu-, Um- und Anbauten einzuhalten sind.
An den Lärmpegelbereich III liegenden Außenfassaden sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume (ausgenommen Küchen, Bäder und Hausarbeitsräume) und Büroräume durch baulichen Schallschutz gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ gegen Verkehrslärmwirkung zu schützen. Die Außenwände (Wandanteile, Fenster, Lüftung, Dach etc.) müssen folgende resultierende Luftschalldämm-Maße nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) einhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB):
K_{tr} des Außenbauteils für Wohnungen: mindestens 35 dB
K_{tr} des Außenbauteils für Büroräume: mindestens 30 dB.
Die Werte gelten für die Kombination aller in der Fassade befindlichen Elemente. Ebenso für die obersten Geschosswände bzw. Dächer.
Die erforderlichen gesamten bewerteten Ba-Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes S_z zur Grundfläche des Raumes S_g nach DIN 4109-2:2016-07, Gleichung 23 mit dem Korrekturfaktor K_z zu korrigieren.
Im Lärmpegelbereich III sind vorrangig die Schlärfurmen den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzureorden. Für verbleibende Wohn- und Schlafräume auf der lärmabgewandten Gebäudeseite ist eine fensterunabhängige Lüftung durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die den erforderlichen Luftaustausch gemäß DIN 1946-6 gewährt/steuert und deren Schalleinwirkungs-Anforderungen die DIN 4109 entspricht.
- Flächen für Zufahrten und Stellplätze**
Private Zufahrten und PKW-Stellplätze mit Ausnahme der Zufahrtrampen für Garageschosse sind mit versickerungsfähigen Belägen (z. B. großformatige Pflaster (Fugen < 3 cm, Versickerungsanteil ca. 30%), Resentiersteine, Schotterrasen) und entsprechenden wasser- und luftdurchlässigen Unterbau zu gestalten, sofern die örtlichen Bodenverhältnisse dies zulassen und eine Beeinträchtigung der im Plangebiet vorhandenen historischen Kelleranlagen ausgeschlossen werden kann.
- Zisternen**
Das Sammeln des anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen ist zulässig, der Überlauf ist an das Entwässerungssystem anzuschließen.
- Grünfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)**
- Baumplantzungen und zu erhaltende Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**
Die in der Planzeichnung als zu erhaltende Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mit einer Gehholzzahl von mind. 50/18/20, 3xv zu ersetzen.
Die in der Planzeichnung als zu pflanzenden festgesetzten Bäume sind unter Wahrung der verkehrlichen und erschließungstechnischen Anforderungen und sofern die örtlichen Bodenverhältnisse dies zulassen als standortgerechte Laubbäume in 6 m² groß unversiegelte Planflächen mit mindestens 12 m² Wurzelraum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Stammumfang soll bei mittelgroßen Bäumen mind. 22-24 cm, bei großkrönigen Bäumen 18-18 cm und bei Straßenbäumen mind. 18-20 cm betragen. Obstbäume auf Privatgrundstücken dürfen einen geringeren Stammumfang haben.
Die Baumscheiben sind zu begrünen, Gittervorste sind nicht zulässig.
- Baumstandorte**
Eine Verschiebung der im Plan bezeichneten Baumstandorte ist unter Einhaltung der festgesetzten Gesamtanzahl an dämlichen zusammenhängenden Baumschneisen zulässig.
- Dachbegrenzung**
Flächendeckend fach geneigte Dächer (oberster Abschluss des Gebäudes) bis max. 15 Grad Dachneigung sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen auf mindestens 75 % ihrer Fläche mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Flächendeckend überbaubare Flächen sind auf mindestens 100 % ihrer Fläche zu begrünen. Die Stärke des Dachbegrünungsstrats muss im Mittel 8 cm betragen und der FLL-Richtlinie, Ausgabe 2008 entsprechen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind.
Die Funktion der Dachbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten. Die Ergänzung der Dachbegrünung durch Solarthermie- und Photovoltaikanlagen ist zulässig, sofern die dauerhafte Begrünung der Dachfläche sichergestellt ist. Flächen für notwendige Dachaufbauten, Belichtungselemente u.a. sind von der Begrünung ausgenommen.

- Tiefgaragen-/Garagenbegrenzung**
Auf Tiefgaragendecken und den Decken von Gebäudeteilen, die der Unterbringung des ruhenden Verkehrs dienen ist – soweit es nicht durch Gebäude, Terrassen, Spiel-, Freizeit-, Erholungs- oder Verkehrsflächen überbaut werden – eine Vegetationsfläche bestehend aus einer im Mittel mindestens 40 cm starken Bodensubstratschicht zusätzlich einer Drainschicht fachgerecht aufzubauen und mit einer standortgerechten Vegetation unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen zu begrünen sowie mit mindestens einem Kleinkronigen Laubbau zu bepflanzen. Im Bereich der Baumplanung beträgt die Höhe der Bodensubstratschicht mindestens 80 bis 100 cm und das durchwurzelbare Substratvolumen mindestens 10 m³ pro Baumstandort. Die Bodensubstratschicht muss der FLL-Richtlinie, Ausgabe 2008 entsprechen und die Funktion der Dachbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten. Flächen für notwendige Dachaufbauten, Belichtungselemente u.a. sind von der Begrünung ausgenommen.
- Fassadenbegrenzung**
Fassadenbereiche mit einer zusammenhängenden geschlossenen Außenfassade, ohne Türen- und Fensteröffnungen, von mindestens 50 m² und Flächenhaft mit einer geeigneten Beflagzung dauerhaft zu begrünen. Bei der Verwendung von Schlingpflanzen sind Rankhilfen anzubringen. Die Begrünung ist bei Auffall zu ersetzen.
- Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen**
Die nicht befestigten und nicht überbauten Grundstücksflächen der allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete (Vorärten, Gartenbereiche) sind dauerhaft mit bodendeckenden Pflanzen, mindestens jedoch durch Ansaat von Samen zu begrünen. Mit Schotter oder überdeckte Beet- und Grünflächen sind nicht zulässig. Mindestens 20 % dieser dauerhaft zu begrünenden Flächen sind mit Sträuchern oder Laubbäumen aus heimischen Gehölzarten zu bepflanzen (Pflanzenqualität mind. 2 x v.m., Höhe mind. 100-150 cm).
- Flächen- oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 2 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 14 BauGB)**
Bei Neuerrichtung von Gebäuden (außer Nebenanlagen) sind pro Gebäude mindestens eine Nisthilfe für gebäudebrütende Vögelarten und eine Nisthilfe für gebäudebrütende Fledermäuse in die Fassade oder den Dachraum einzubauen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
- Vorkerkungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a und 24 BauGB)**
- Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte Luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen und in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 7 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 23 a u. b BauGB)**
- Verbot Luftverunreinigender Stoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB)**
Im Gebiet des Bebauungsplans ist die Verwendung von Fest-, flüssigen oder gasförmigen fossilen Brennstoffen sowie die Verbrennung von Strohholz und Holzprodukten zum Zwecke der Heizung nicht zulässig.
- Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)**
Für die Wärmeerzeugung des Gebäudes ist ein Nahwärmenetz vorgesehen. Bei der Errichtung von Gebäuden ist die bauliche Voraussetzung für den Anschluss an das Wärmenetz sowie die vorgesehenen Nahwärmenetze in Form einer Überbestattung zu schaffen. Dies betrifft Flächen zur Leitungsführung auf dem Grundstück, Leitungsträger, Schächte im Gebäude; Die Flächen des Allgemeinen Wohngebietes WA 5 sind von dieser Festsetzung ausgenommen.)
Auf den den unter aufgeführten Überbestattung kann versichert werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass das Gebäude zu jeder Zeit nach Nutzungsbetrieb unmittelbar und ausschließlich mit erneuerbaren Energien (z. B. Solar- oder Windenergie) betrieben werden kann.
Energieerzeugung: Wärmeerzeugung vom 7. August 2008 (BGBl. I S. 1658), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist, mit Wärme versorgt werden kann.
- Festsetzungen zum Lärmsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in Verbindung mit § 14 (3) BauNVO)**
Die Aufstellung von Luft-Wärmepumpen ist bei der Beschaffung des Baubauplans nur innerhalb von Gebäuden zulässig.
- Lärmpegelbereiche, passive Lärmsschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gemäß Offenlegung des Umweltafandes der Stadt Kassel (Stand März 2017) durch Geräusche von öffentlichen Verkehrsflächen vorbelastet. Dem Plangebiet werden gemäß der Schallschutzmaßnahmen Lärmpegelbereiche zugeordnet. Die Lärmpegelbereiche II und III sind im Bebauungsplan eingetragen und bezeichnet, alle außerhalb dieser Lärmpegelbereiche liegenden Flächen im Geltungsbereich sind dem Lärmpegelbereich I zugeordnet.
An Gebäudefronten werden Mindestanforderungen an den passiven Schallschutz entsprechend der zugeordneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) festgesetzt, die bei Neu-, Um- und Anbauten einzuhalten sind.
An den Lärmpegelbereich III liegenden Außenfassaden sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume (ausgenommen Küchen, Bäder und Hausarbeitsräume) und Büroräume durch baulichen Schallschutz gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ gegen Verkehrslärmwirkung zu vorbelastet. Die Außenwände (Wandanteile, Fenster, Lüftung, Dach etc.) müssen folgende resultierende Luftschalldämm-Maße nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) einhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB):
K_{tr} des Außenbauteils für Wohnungen: mindestens 35 dB
K_{tr} des Außenbauteils für Büroräume: mindestens 30 dB.
Die Werte gelten für die Kombination aller in der Fassade befindlichen Elemente. Ebenso für die obersten Geschosswände bzw. Dächer.
Die erforderlichen gesamten bewerteten Ba-Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes S_z zur Grundfläche des Raumes S_g nach DIN 4109-2:2016-07, Gleichung 23 mit dem Korrekturfaktor K_z zu korrigieren.
Im Lärmpegelbereich III sind vorrangig die Schlärfurmen den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzureorden. Für verbleibende Wohn- und Schlafräume auf der lärmabgewandten Gebäudeseite ist eine fensterunabhängige Lüftung durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die den erforderlichen Luftaustausch gemäß DIN 1946-6 gewährt/steuert und deren Schalleinwirkungs-Anforderungen die DIN 4109 entspricht.
- Die Zuordnung zum anzuwendenden Lärmpegelbereich III ergibt sich aus der Darstellung in der Planzeichnung, maßgebend ist jedoch die oben genannte schutztechnische Beurteilung des Umweltafandes.**
- Für die Neubeauung im Plangebiet ist im Rahmen der Baugenehmigung der Nachweis zu erbringen, dass die Lärmwirkungen der geplanten Sammelanlagen- und Tiefgaragenzufahrten und -öffnungen die Orientierungswerte der DIN 18005 einhalten. Gebenfalls sind geeignete Schalldämmmaßnahmen vorzusehen wie die Ausfüllung von Wänden mit mineralischer schalldämmender Verkleidung, dämpfende Einlagen für Entwässerungsrinnen, um unvorhergesehene Schallemissionen zu vermeiden.**
- Bemessung des baulichen Schallschutzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
Die Bemessung des baulichen Schallschutzes kann im Einzelfall von den festgesetzten Maßnahmen zum Lärmsschutz abweichen, wenn nachgewiesen wird, dass die Schalldämmmaße wegen der baulichen Verhältnisse oder wegen einer Veränderung der Immissionsstation unterschritten werden können.
- Dachbegrenzung**
Flächendeckend fach geneigte Dächer (oberster Abschluss des Gebäudes) bis max. 15 Grad Dachneigung sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen auf mindestens 75 % ihrer Fläche mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Flächendeckend überbaubare Flächen sind auf mindestens 100 % ihrer Fläche zu begrünen. Die Stärke des Dachbegrünungsstrats muss im Mittel 8 cm betragen und der FLL-Richtlinie, Ausgabe 2008 entsprechen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind.
Die Funktion der Dachbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten. Die Ergänzung der Dachbegrünung durch Solarthermie- und Photovoltaikanlagen ist zulässig, sofern die dauerhafte Begrünung der Dachfläche sichergestellt ist. Flächen für notwendige Dachaufbauten, Belichtungselemente u.a. sind von der Begrünung ausgenommen.

- Standplätze und Abstellflächen**
Auf den straßenabgewandten Grundstücksflächen (Vorartenflächen) sind Standplätze und Abstellflächen von Fahrrädern durch Holzbohlen, Stabträgerpläne in Kombination mit Metallplatten oder durch lebende Hecken dreiseitig und insbesondere zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin blickhemmend einzurichten. Auf den Baugrundstücksflächen sind Standplätze von Müll- und Wertstoffabnehmern vollständig in den Gebäuden zu integrieren oder unterirdisch als Unterflurbohle anzubringen.
 - Höhe der Grundstücke**
Für straßenabgewandten nicht überbauten Flächen (Vorartenflächen) werden folgende Höhenfestsetzungen getroffen: Diese Grundstücksflächen sind niveaugleich mit den angrenzenden Verkehrsflächen anzuschließen, Auffüllungen und Abtragungen des Geländes von mehr als 0,7 m Höhe bzw. Tiefe, bezogen auf das Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht zulässig.
 - Gestaltung von Nebenanlagen**
Für zusammenhängende 7 aneinander gebaute Carport- / Garagen- und Nebenanlagen (Gebäude) ist nur eine einheitliche Gestaltung in Baustoff / Farbe, Dachform und Dachdeckung zulässig.
- HINWEISE**
- Denkmalschutz**
Im Plangebiet befinden sich zwei nach Hessischen Denkmalschutzgesetz geschützte Einzelbaudenkmale (Sofhaus u. Uhländerstr. 8). Diese sind zeichnerisch gekennzeichnet. Bei geplanten Maßnahmen an Einzelbaudenkmälern oder im direkten Umfeld ist vorab die Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde einzuholen.
Bodenflächen sind gem. § 20 Denkmalschutzgesetz zu befreieren. Die Fundamentgründungen sind als Landesamt für Denkmalpflege/Archäologie vor Paläontologie, Marburg oder an die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Kassel zu richten.
 - Niederschlags- / Oberflächenwasser § 37 HWG**
Die Entwässerung (Niederschlags- / Oberflächenwasser) des Gebietes erfolgt über das vorhandene bzw. geplante Entwässerungssystem. Es wird gem. § 37 (4) HWG dafür verwiesen, dass Niederschlags- / Oberflächenwasser dort als Brauchwasser und zur Gartenbewässerung verwertet werden soll, wo es unfruchtbar, gesundheitlich oder wasserwirtschaftliche Belange dürfen dem nicht entgegenstehen. Die Anlage von Zisternen ist zulässig.
 - Reduzierung des Oberflächenwasser-Abflusses**
Es wird empfohlen, beim Einbau von Zisternen zweifelhafte Modelle zu vermeiden, da sie neben dem Nutzolumen auch ein Retentionsvolumen aufweisen und zur Regenrückhaltung beitragen können.
 - Kampfmittel**
Das Plangebiet befindet sich im Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsgebäuden bereits bodeneingetragene Baumaßnahmen und Baugrunderhebungen durchgeführt wurden, ist eine Kampfmittelräummaßnahme notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Baubereiten und Baugrunderhebungen erforderlich. Auf dem bodeneingetragenen Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.
Sofern die Fläche nicht sonderfähig sein sollte (z. B. wg. Auffüllungen, Verfüllungen oder sonstigen magischen Anomalien), sind die Flächen vor Beginn der Arbeiten durch einen Sachverständigen der Kampfmittelräummaßnahme vor bodeneingetragenen Baubarbeiten erforderlich. Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Beseitigen, Zwischenlagern) sind vom Auftraggeber/-in, Interessenten/-in oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/-in, Investor/-in) zu tragen. Die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen sind zu beachten.
 - Atlagelagerungen und Bodenschutz**
Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich gemäß dem beim Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie gefertigten Altflächen-Informationen-System (ALIS) ein Altstandort mit der ALIS-Nummer: 611.000.022-000.000, Kleinräumige, lokale Verunreinigungen des Untergrundes können im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Im Falle eines Bodenabtrages oder Bodenaustrages ist ein erhöhter Verunreinigungs- oder Entgiftungskosten zu rechnen. Deshalb sind die teilweisen Eingriffe in den Untergrund und die Entlastung des Abwinderbodens für die Absicherung unter der Leitung eines Sachverständigen durchzuführen. Bei der Anlage von Gärten im Kontakt mit dem anstehenden Boden sind diese mit geeigneten Bodenmaterialien gemäß Bundesbodenschutzverordnung aufzubauen, der vor vorhandene Boden nicht geeignet ist. Die Gestaltung des Aufbaus ist mit dem Dez. 31.1. des RP abzustimmen.
 - Abstandsflächen / Abstände (§ 6 Abs. 3 Nr. 3 HfBO)**
Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 9 HfBO Außenwand- und Dachdämmungen, die dem Schallschutz und der Energieeinsparung dienen, auch über Baualtflächen im Geltungsbereich der Energieeinsparverordnung in der jeweils gültigen Fassung nicht hinausgehen, bei bestehenden Gebäuden in die Tiefe der Abstandsflächen hineinragen dürfen.
 - Brandschutz**
1. Sind oder werden im Plangebiet Gebäude mit Brüstungsböden über 8 m über dem Gelände errichtet, ist sicher zu stellen, dass je ein Fenster einer Nutzungseinheit über eine Feuerwehrelitäre zu errichten ist (Feuerwehrelitäre).
2. Bei Gebäuden, die ganz oder teilweise mit bis zu 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten und Türöffnungen zu den vor- oder hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücken und Bewegungsbereichen herzustellen, wenn sie aus Gründen der Feuerwehrelitäre erforderlich sind. Die Feuerwehrelitären müssen bis zu einer Höhe von 3,50 m von Bewuchs frei gehalten werden.
3. Flächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14099 auszulagern, Zu- und Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsfeldern sind so zu belegen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von bis zu 10t und einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 16t befahren werden können. Decken, die befahrbar sind, müssen der DIN 1055-3 (3:2006 Ziffer 6.4.4) entsprechen.
4. Die vorgenannten Punkte 2. und 3. sind bei der Gestaltung der Verbindungsstraße (”Planstraße”) zwischen der ”Klönischen Straße” und ”Emmerichstraße” zu berücksichtigen.
5. Bei der Begrünung und Befestigung der Grundstücke ist im Falle der Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über Leitern der Feuerwehr zu gewährleisten, dass die Flächen für Feuerwehrelitäre (tragbare Leitern oder Feuerwehrelitäre) vor den entsprechenden Fenstern der Nutzungseinheiten dauerhaft von Bewuchs frei bleiben.
11. Beim Bauteil und Betrieb der Aufbauten und der Stellplätze ist die Garagenverordnung GAV zu beachten.
 - Bäume**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel in der jeweiligen Fassung.
 - Stellplätze**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt im Übrigen die Stellplatzsatzung der Stadt Kassel in der jeweiligen gültigen Fassung. Für die Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken gilt die Abwasseratzung der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung. Für die Versickerung ist die Erlaubnis der Wasserbehörde erforderlich.
 - Historische Gewölbekeller**
Das Gebäude der ehemaligen Brauerei ist großflächig mit Kellerbauwerken unterbaut. (siehe Begründung)
 - Kunstwerk ”7000 Eichen”**
Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist nicht von dem ”Kunstwerk 7000 Eichen” betroffen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gemäß § 81 HfBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

- Dachbegrenzung**
Im Plangebiet, mit Ausnahme des Allgemeinen Wohngebietes WA 6 und des Mischgebietes MI 3, sind nur Flachdächer und fach geneigte Dächer mit einer Neigung bis maximal 15° zulässig.
- Einfriedigungen**
Einfriedigungen der nicht überbauten Baugrundstücksflächen entlang der Planstraße sind nicht zulässig. Die Funktion der Dachbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten. Die Ergänzung der Dachbegrünung durch Solarthermie- und Photovoltaikanlagen ist zulässig, sofern die dauerhafte Begrünung der Dachfläche sichergestellt ist. Flächen für notwendige Dachaufbauten, Belichtungselemente u.a. sind von der Begrünung ausgenommen.

Begegrenzungslinien	Mass der baulichen Nutzung	Flächen für Stellplätze / Einfahrten und Nebenanlagen	Verkehrflächen	Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz	Sonstige Planzeichen	Planunterlage	Nachrichtliche Übernahmen
<p>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs</p> <p>Baugrenze</p> <p>Baulinie</p> <p>Straßenbegrenzungslinie bzw. Begegrenzungslinie sonstiger Verkehrsflächen</p> <p>Abgrenzung unterschiedl. Art der Nutzung / Maß der Nutzung / Bauweise</p>	<p>gemäß Baunutzungsverordnung vom 23.10.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)</p> <p>1. Liehender Fläche 2. nicht überbaubar Fläche</p> <p>allgemeines Wohngebiet</p> <p>Mischgebiet</p> <p>Gebäudehöhe (GH) bezogen auf Meter über HNH</p> <p>Wandhöhe (WH)</p> <p>Bauweise</p> <p>offene Bauweise</p> <p>geschlossene Bauweise</p> <p>abweichende Bauweise</p>	<p>gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4, Nr. 22 u. § 9 Abs. 3 BauGB</p> <p>Fläche für</p> <p>Car-Sharing-Stellplätze (CS) anderer Flächen an die Sockel-/Garageschossen (TGA) Nebenanlagen (Na)</p> <p>entsprechend der jeweiligen Beschriftung</p> <p>Fahrradstellanlagen</p> <p>Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie z. B. Gartenhäuser, Schuppen, Kellerersatzräume (s. textliche Festsetzungen 5.1)</p>	<p>öffentliche Verkehrsfläche</p> <p>öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich</p> <p>Bäume und sonstige Bepflanzungen</p> <p>zu erhaltende Bäume</p> <p>anzupflanzende Bäume</p>	<p>Einzelanlagen (unbewerkte Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)</p> <p>historische Gewölbekeller Darstellung der Lage; siehe Begründung zum Bebauungsplan</p> <p>Durchfahrt u.ä. überbaut</p> <p>Nachweise</p> <p>Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB) z.B. Einfahrtsbereich</p> <p>Bereich ohne Ein- und Ausfahrten</p> <p>Durchfahrt u.ä. überbaut</p> <p>Nachweise</p> <p>Nachweise</p>	<p>Bemaßung</p> <p>Lärmpegelbereich</p> <p>Grenze zwischen den Lärmpegelbereichen (Grenzisophonie) II und III</p> <p>Vorhandene Geländehöhen</p> <p>Geplante Geländehöhen</p>	<p>Flurstücksgrenze</p> <p>Flurstücksnummer</p> <p>Baum</p>	<p>Empfehlung für Verortung bestimmter Nutzungen gemäß städtebaulichem Konzept zur vertikalen Gliederung (s. textliche Festsetzungen 1.3)</p>

Maßstab: 1:500	12.02.2018
Bearbeitung:	Architekturbüro Städtelbau Bankert, Linker & Ruppfeld
Kartäuserstraße 7-9 · 34117 Kassel	