

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/13 'Theodor-Fliedner-Straße' Stand 21. August 2018



Zeichnerische Festsetzungen

- Legende nach PlanZVO
- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
- Wohnbaufläche
 - II Anzahl Vollgeschosse maximal (nach HBO-Definition)
- GR 1000** Grundfläche Hauptgebäude max. in m²
- GF 2000** Geschossfläche Hauptgebäude max. in m²
- OK/FH max. Oberkante OK/ Firsthöhe FH
- überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
- Baugrenze
 - A bis D Baufenster-Nummerierung
- Nebenanlagen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
- St Flächen für Stellplätze
 - Cp Flächen für Stellplätze / Carports
 - Tga Flächen für Tiefgaragen
- Verkehrsflächen und Anschluss an Verkehrsflächen** (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- Private Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
 - W Zweckbestimmung: Wohnweg
- Bindungen für die Bepflanzung** (§ 9 (1) Nr. 25 a/b BauGB)
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - zu erhaltende Bäume
 - zu pflanzende Bäume (tlw. mit Angabe der Art)
- Geltungsbereich** (§ 9 (7) BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Hinweise / Planunterlage**
- 49/49 Flurstücksnummer
 - Flurstücksgrenze
 - 181 Geländehöhen
 - Böschung

Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung nach HBO

7. **Dächer, Dachterrassen - § 81 (1) Nr. 1 HBO**
- 7.1 Innerhalb des Geltungsbereichs sind bei Hauptgebäuden ausschließlich Satteldächer zulässig, die eine Dachneigung von 30° bis 35° aufweisen
- 7.2 Dacheindeckungen mit Materialien, die glänzende Oberflächen erzeugen, sind unzulässig. Fotovoltaik-Anlagen sind hiervon ausgenommen.
8. **Einfriedungen - § 81 (1) Nr. 3 HBO**
- 8.1 Zur Einfriedung der Grundstücke sind an den dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Grenzen ausschließlich folgende Bauweisen - auch in Kombination - zulässig:
- Mauern
 - Laubgehölzhecken
 - Holz-Staketenzäune mit senkrechter Gliederung
- Zur Einfriedung der Grundstücke sind an den nicht in Satz 1 genannten Grenzen zusätzlich folgende Bauweisen zulässig:
- Maschendrahtzäune nur in Verbindung mit Laubgehölzhecken
- 8.2 Die maximale Höhe von Einfriedungen beträgt an den dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Grenzen 1,00 m, an allen anderen Grenzen 1,50 m.
9. **Grundstücksfreiflächen, Stellplätze - § 81 (1) Nr. 4 und 5 HBO**
- 9.1 Die nicht befestigten Flächen sind als Rasenfläche anzulegen und zu unterhalten. Die Begrünung hat mit standortgerechten einheimischen Arten entsprechend der Artenliste nach 6.5 zu erfolgen.
- 9.2 Auch die nicht gärtnerisch genutzten Freiflächen, wie Zufahrten oder Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Pflasterung mit mindestens 15 % Fugenteanteil, Schotterrasen, wassergebundene Decke o. ä.) als teilversiegelte Flächen herzustellen. Die Vermörtelung von Fugen ist unzulässig. Die Stellplatzflächen in Bauwerken und die Flächen, die wegen funktionaler Erfordernisse (z. B. rollstuhlgerecht) einen höheren Versiegelungsgrad erfordern, sind hiervon ausgenommen.
- 9.3 Die Flächen zur Aufnahme von Abfall- und Wertstoffbehältern sind durch bauliche oder gärtnerische Maßnahmen so zu gestalten, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht direkt einsehbar sind.

Hinweise

- Bodenverunreinigungen**
Sollten bei Erdarbeiten organoleptische Auffälligkeiten auftreten, ist unverzüglich die zuständige Behörde zu informieren. Gegebenenfalls sind entsprechende Bodenuntersuchungen zu veranlassen und/oder entsprechende Maßnahmen zur Behandlung des Bodens einzuleiten.
- Stellplätze**
Es gilt die Satzung der Stadt Kassel zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder (vom 01.03.2004 in der Fassung der ersten Änderung vom 27.05.2013).
Es wird empfohlen die Regelwerke der FGSV zum Fahrradparken (Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs - EAR und "Hinweise zum Fahrradparken") bei der Planung der Fahrradabstellplätze zu beachten.
- Grundstücksteilung**
Gemäß § 19 (2) BauGB dürfen durch die Teilung eines Grundstücks im Geltungsbereich eines Bebauungsplans keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen.
- Erschließung**
Um die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereiches (Flur 8, Flurstücke 49/50, 49/51, 49/52) zu sichern, ist die Eintragung einer entsprechenden Baulast zu Lasten des Flurstücks 392/49 notwendig.
- Telekommunikation**
Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen-Telekom-Technik GmbH, Am Fieseler Werk 19-23, 34253 Lohfelden, so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.
- Baumschutz**
Die DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen), die RAS-LG 4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen, Landschaftsgestaltung, Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) sowie das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in der jeweils aktuellen Fassung sind zu beachten.
- Versickerung**
Bei der Versickerung sind folgende Rechtsgrundlagen zu beachten: § 55 Absatz 2 Wasserhaushaltsgesetz (ortsnahe Versickerung soweit keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen) und §§ 8 und 9 Wasserhaushaltsgesetz (wasserrechtliche Erlaubnispflicht für die Versickerung/ Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund / in das Grundwasser).
- Standflächen für Abfallbehältnisse**
Für das Anlegen von Standflächen für Abfallbehälter gilt § 18 der Abfallwirtschafts- und -gebührensatzung der Stadt Kassel. Diese regelt die Erreichbarkeit und bauliche Voraussetzung der Restabfall- bzw. Bioabfallbehälterstandplätze. Die Behälter sollten von der Fahrbahn aus geladen werden können.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 363)

Bauunterschiedsverordnung (**BauUNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (**PlanZV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt 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), das zuletzt 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 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist

Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**HAGBNatSchG**) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I 2010 S.629), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 184).

Hessische Bauordnung (**HBO**) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), Inkraftgetreten am 7. Juli 2018

Hessische Gemeindeordnung (**HGO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21. Juni 2018 (GVBl. S. 198).

Hessisches Wassergesetz (**HWG**) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Art 1 Gesetz vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 184).

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVGG) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 3. Mai 2018 (GVBl. S. 82).

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

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

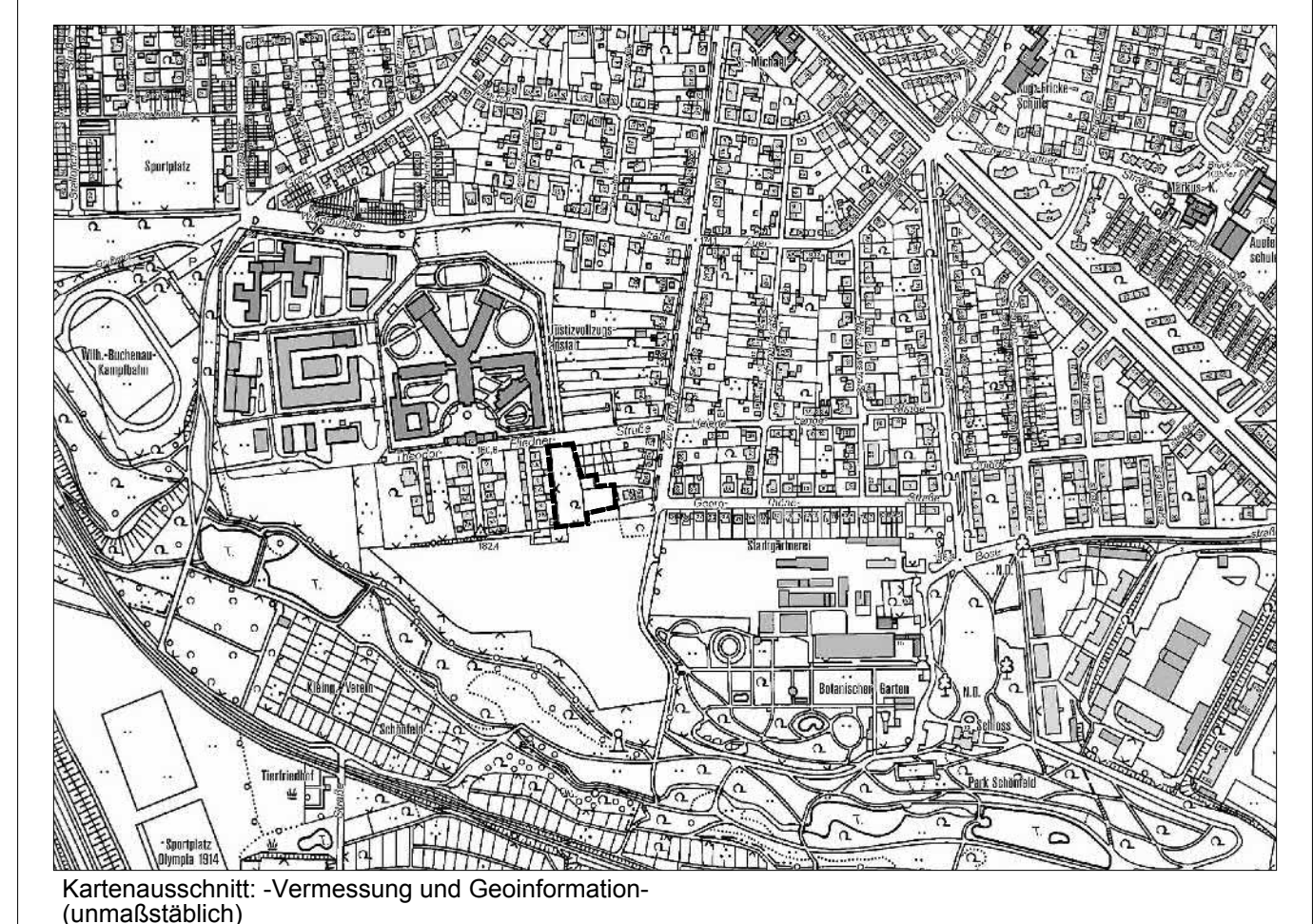
Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder (**Stellplatzsatzung**) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Änderungsvermerke

Datum:	von:	zu:	Änderung / Bemerkung:
20.08.2018	C. Heckroth	03	
20.06.2018	C. Heckroth	02	
18.10.2017	C. Heckroth	01	
Datum:	durch:		
03.04.2017	C. Heckroth		

Verfahrensvermerke - Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Datum:	von:	zu:	Änderung / Bemerkung:
Kassel, 10.10.2018	gez. Brauroth öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	Aufgestellt, Kassel, 06.06.2017 Der Magistrat gez. Nolda Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz gez. Mehr Stadtbaurat Amtsleiter	
Kassel, 26.06.2017	Die Stadtverordnetenversammlung gez. Friedrich Stadtverordnetenvorsteherin	Kassel, 27.06.2017 Der Magistrat gez. Nolda Stadtbaurat	Als Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB am 19.06.2017
Kassel, 15.08.2017	Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz gez. Lindemann Technischer Angestellter	Kassel, 23.10.2017 Der Magistrat gez. Nolda Stadtbaurat	Hat öffentlich ausgelegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB vom 03.07.2017 bis einschließlich 11.08.2017. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekanntgemacht im Amtsblatt der Stadt Kassel Nr. 28 vom 23.06.2017.
Kassel, 13.11.2017	Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz gez. Lindemann Technischer Angestellter	Kassel, 26.06.2018 Der Magistrat gez. Nolda Stadtbaurat	Hat erneut öffentlich ausgelegen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 03.07.2017 bis einschließlich 10.11.2017. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekanntgemacht im Amtsblatt der Stadt Kassel Nr. 46 vom 20.10.2017.
Kassel, 23.07.2018	Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz gez. Lindemann Technischer Angestellter	Kassel, 29.11.2018 Der Magistrat gez. Friedrich Stadtverordnetenvorsteherin	Hat erneut öffentlich ausgelegen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 02.07.2018 bis einschließlich 20.07.2018. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekanntgemacht im Amtsblatt der Stadt Kassel Nr. 29 vom 22.06.2018.
Kassel, 03.12.2018	Der Magistrat gez. Geselle Oberbürgermeister	Ausfertigung Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.	
Kassel, 03.12.2018	Der Magistrat gez. Geselle Oberbürgermeister	Kassel, 11.12.2018 Der Magistrat gez. Nolda Stadtbaurat	Der von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.



Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/13 'Theodor-Fliedner-Straße'

Maßstab 1 : 500	Datum: 21. August 2018
------------------------	-------------------------------

Kassel documenta Stadt

Planverfasser:
BAS Büro für Architektur und Stadtplanung
Holger Möller
Dipl.-Ing., Architekt,
Stadtplaner und
Städtebauarchitekt
Querallee 43
34119 Kassel
Tel.: 0561 / 7880870
mail@bas-kassel.com

Textliche Festsetzungen nach BauGB

- 0. Bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 (3a) BauGB)**
- Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 6 und Nr. 8 BauGB)**
- 1.1 Im Geltungsbereich ist ausschließlich Wohnnutzung zulässig. Es sind maximal 20 Wohneinheiten im Geltungsbereich zulässig.
- 1.2 Die zeichnerisch festgesetzte Grundfläche GR gilt als Höchstgrenze für die Wohngebäude im Geltungsbereich.
- Die zulässige Grundfläche darf durch die Flächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche abweichend von § 19 (4) Satz 2 BauNVO um bis zu 100 vom Hundert überschritten werden gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO.
- 1.3 Die zeichnerisch festgesetzten Gebäudehöhen (OK in m ü. NHN) / Firsthöhen (FH in m ü. NHN) dürfen jeweils nicht überschritten werden.
- 1.4 Von den zeichnerisch festgesetzten Höhenbeschränkungen sind untergeordnete und notwendige technische Bauteile ausgenommen.
- 2. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- 2.1 Die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen sind verbindlich nur oberhalb der Geländeoberfläche.
- 2.2 Eine Überschreitung der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen ist ausschließlich für Balkone nach Westen für die Baufenster A und B bis max. 2,00 m Tiefe zulässig.
- Die Festsetzung aus Satz 1 gilt auch für Terrassen, die mehr als 1 m über der Geländeoberfläche angeordnet oder einschließlich ihrer Brüstung mehr als 2 m hoch sind.
- 3. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
- 3.1 Tiefgaragen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind - gemäß § 12 (6) BauNVO - nur innerhalb der Baufenster sowie der hierfür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.
- Satz 1 gilt nicht für Fahrradabstellplätze.
- 3.2 Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzten Flächen und außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Stellplätze nur zulässig, wenn eine maximale Grundfläche von einzeln jeweils 10 m² und eine Gesamtfläche von 60 m² im Geltungsbereich nicht überschritten wird.
- Für die in Satz 1 bezeichneten Anlagen gilt eine maximale Gebäudehöhe von 3,00 m.
- 4. Private Verkehrsflächen - § 9 Abs. 1 Nr. 11**
- 4.1 Die zeichnerisch festgesetzte Verkehrsfläche 'Wohnweg' ist mit einer Breite von durchgängig mindestens 3,80 m und mit einem Lichtraumprofil von mindestens 3,50 m dauerhaft für die An- /Hinterlieger, für Notverkahre (z. B. Krankenwagen und Feuerwehr) sowie für die für Ver- und Entsorgung zuständigen Unternehmen herzustellen und dauerhaft zu sichern.
- 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - § 9 (1) Nr. 20 BauGB**
- 5.1 Bei den acht Gebäuden im Geltungsbereich sind je Gebäude mindestens zwei Nisthilfen für den Gebäudebrütterschutz (Mindestens je eine für Mauersegler und Sperling) und je ein Nistkasten für Fledermaus vorzusehen.
- 5.2 Neue Ver- und Entsorgungsleitungen haben einen Mindestabstand von 2,50 m zu Bäumen und Gehölzen einzuhalten. Gleiches gilt umgekehrt bei der Neupflanzung von Bäumen im Hinblick auf vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen. Eine Unterschreitung dieses Abstands ist im Falle von Satz 2 nur in Absprache mit den jeweils zuständigen Versorgungsträgern zulässig.
- 5.3 Bei Aufgrabungen im Wurzelbereich im Zuge der Bauausführung sind zum Schutz des Wurzelraumes betroffener Bäume geeignete Maßnahmen (z. B. Wurzelvorhang) vorzusehen, die das Austrocknen, Beschädigen und Absterben der zu erhaltenden Wurzeln verhindern und die Neubildung von Wurzeln fördern.

5.4 Es ist eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) einzusetzen, die den Erhalt der zeichnerisch festgesetzten, einzumessenden Bäume und die Einhaltung der artenschutzrechtlich erforderlichen Regelungen und Maßnahmen während der Bauzeit überwacht und begleitet.

6. Flächen für Anpflanzungen und Bindungen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a/b BauGB)

- 6.1 In der zeichnerisch festgesetzten Fläche für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist eine standortgerechte, einheimische geschlossene Strauchhecke - entsprechend der Artenliste nach 6.5 - zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 6.2 Als Ersatzpflanzung für die zu fallende Eiche sind 2 Solitärbäume (6xv. Drahtballierung, Stammumfang STU 50-60 cm), Baumart Winterlinde (Tilia cordata) oder Traubeneiche (Quercus petraea) neu zu pflanzen gemäß zeichnerischer Festsetzung.
- 6.3 Sämtliche Gehölze der festgesetzten Pflanzungen sowie die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, vor Beeinträchtigung zu schützen und bei Abgang gleichwertig durch Neupflanzungen zu ersetzen.
- 6.4 Zusätzlich zu den zeichnerisch festgesetzten Gehölzpflanzungen sind innerhalb des Geltungsbereiches 10 standortgerechte, einheimische Laubbäume, davon mindestens je 3 Bäume 1. sowie 2. Ordnung (Mindestqualität: Hochstamm, 3xv STU 16-18cm), sowie mindestens 30 standortgerechte Sträucher oder Heckenpflanzen (Laubgehölze) zu pflanzen (Mindestqualität: 2xv mB, Höhe 100-125 cm) - entsprechend der Artenliste nach 6.5 - und dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang gleichwertig durch Neupflanzungen zu ersetzen.
- 6.5 Bei allen Gehölzpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte Laubgehölz-Arten zu verwenden - entsprechend der folgenden Liste:

Bäume 1. Ordnung	Sträucher
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Betula verrucosa	Weißbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Platanus x hispanica	Ahornblättrige Platane
Quercus cerris	Zerr-Eiche
Quercus robur	Stieleiche
Robinia pseudoacacia	Robinie
Sophora japonica	Japanischer Schnurbaum
Tilia cordata	Winterlinde
Acer campestre	Feldahorn
Acer opalus	Schneeballblättriger Ahorn
Acer rubrum	Rotahorn
Celtis caucasica	Kaukasischer Zürgelbaum
Corylus colurna	Baumhasel
Juglans regia	Walnuss
Ostrya carpinifolia	Gemeine Hopfenbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia mandshurica	Mandschurische Linde
Ulmus pumila	Sibirische Linde

Bäume 2. Ordnung	Sträucher
Acer campestre	Feldahorn
Acer opalus	Schneeballblättriger Ahorn
Acer rubrum	Rotahorn
Celtis caucasica	Kaukasischer Zürgelbaum
Corylus colurna	Baumhasel
Juglans regia	Walnuss
Ostrya carpinifolia	Gemeine Hopfenbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia mandshurica	Mandschurische Linde
Ulmus pumila	Sibirische Linde

Bäume 3. Ordnung	Sträucher
Amelanchier laevis	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus laevigata	Rotdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Prunus padus	Traubenkirsche

Mindestqualität: Hochstamm, 3xv STU 16-18cm

Schnitthecken

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Liguster

Mindestqualität: 2xv mB, Höhe 100-125 cm

Datum:	von:	zu:	Änderung / Bemerkung:
20.08.2018	C. Heckroth	03	
20.06.2018	C. Heckroth	02	
18.10.2017	C. Heckroth	01	
Datum:	durch:		
03.04.2017	C. Heckroth		