

PLANZEICHNUNG



PLANZEICHNERKLÄRUNG

Table with 4 columns: Begrenzungen, Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung, Grünflächen. It defines symbols for boundaries, zoning types, building heights, and green areas.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 6, Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), Planzonenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 2019 (BGBl. I S. 59), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), Bundesnaturschutzgesetz (NatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436), Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I 2010 S.629, 2011 S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318), Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 30. März 2018 (GVBl. S.198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378), Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 29 Absatz 4 des Gesetzes i.d.F. vom 11. Dezember 2020 (GVBl. S. 315), Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVG) vom 6. September 2007 (GVBl. S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 3. Mai 2018 (GVBl. S. 82), Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) in der Fassung vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211), Hessisches Waldgesetz (HWalG) vom 27.06.2013 (GVBl. S. 458), zuletzt geändert durch Art. 1 in dem 22.02.2022 (GVBl. S. 126).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ergänzend zu den Festsetzungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan und auf Grundlage der aufgeführten Rechtsvorschriften gelten nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans.

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Allgemeine Vorschriften
1.1 Überlagerung rechtskräftiger Bebauungspläne (§ 1 Abs. 8 BauGB)
2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 i. V. m. § 1 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist laut Planeintrag als Höchstmaß festgesetzt.

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung als maximale Gebäudehöhe (GH max) festgesetzt. Die obere Bezugspunkt für die Bemessung der Gebäudehöhen ist jeweils der höchstliegende Punkt des raumbeschließenden massiven Bausils, zum Beispiel der obere Abschluss der Attika oder Brüstung. Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen durch Technikaufbauten bis zu einer Höhe von 3,0 m überschritten werden, wenn der Abstand dieser Aufbauten zum Dachrand des darunter liegenden Geschosses mindestens der Höhe der technischen Aufbauten entspricht. Die Grundfläche aller Technikaufbauten darf 15 % der Dachfläche nicht überschreiten.

In die Grundfläche der Technikaufbauten sind Photovoltaikanlagen oder Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung nicht mit einzurechnen.

Garagegeschosse sind nicht auf die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen.

- 4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO i. V. m. § 14 BauNVO)
4.1 Baugrenzen und Baulinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)
Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch auskragende Balkone, Erker, Einfriedungen und Überdachungen von Außenwohnbereichen sowie durch Vordächer sind bis max. 2,5 m zulässig. Im Bereich von öffentlichen Verkehrsmitteln nur unter Einhaltung des erforderlichen lichten Raums gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RAS 06).
4.2 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 (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO). Ausgenommen hiervon sind:

- Flächen für notwendige Zuwegungen einschl. Rampen- und Treppenanlagen sowie Zufahrten einschließlich Ein- und Ausfahrten für Pkw-Erschließung, blickhemmend eingegrünte oder eingehauste Abstellplätze und Anlagen zur Unterbringung von Müll- und Wertstoffbehältern
- Terrassenflächen, Einfriedungen und Fahrradabstellplätze,
- Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze und Garagen.
- Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 sowie sonstige Nebenanlagen, für die Flächen gemäß Planzeichnung mit entsprechenden Zweckbestimmungen festgesetzt sind.

- 5. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)
Es gilt die gemäß Planeintrag festgesetzte Bauweise.

- 6. Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12, 14 und 23 BauNVO)
6.1 Nebenanlagen und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb der Flächen mit entsprechender festgesetzter Zweckbestimmung zulässig.
6.2 Die maximale Höhe der Nebenanlagen wird auf 3,50 m festgesetzt und beschreibt das Maß zwischen dem höchsten Punkt der Nebenanlage und der Oberkante des Fußbodens der Nebenanlage.
6.3 Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Flächen mit entsprechender festgesetzter Zweckbestimmung zulässig. Innerhalb der mit St gekennzeichneten Flächen sind Stellplätze und überdachte Stellplätze/Carports zulässig.
6.4 Im allgemeinen Wohngebiet 4 (WA 4) ist innerhalb der Fläche für Nebenanlagen ausnahmsweise auch die Anlage von Stellplätzen zulässig, sofern die Befestigung der Stellplätze und ihrer Zufahrten in wasserdurchlässiger Art erfolgt (wassergebundene Decke).
6.5 Anzahl und Nachweis notwendiger Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 44 HBO)

Table with 2 columns: Maß der baulichen Nutzung, Grünflächen. It lists specific rules for building heights (TH max 186,5 bis 187,0, GH max 189,0), building forms (SD, FD), and plant types (Baum).

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 0,70 Kfz-Stellplätze, wenn der Nachweis erbracht wird, dass je 35 m² Wohnnutzfläche gem. DIN 277 1 Fahrradabstellplatz errichtet und vorgehalten wird.
- Wohngebäude mit „Micro-Appartements“ (Kleinwohnungen mit/ohne Gemeinschaftsflächen bis zu einer Größe von je 35 m² Wohnnutzfläche gem. DIN 277); je 2 Kleinwohnungen / Appartements 1 Kfz-Stellplatz.
- Gebäude mit Büro- und Verwaltungsräumen sowie Arztpraxen; je 70 m² Nutzfläche 1 Kfz-Stellplatz, wenn der Nachweis erbracht wird, dass je 35 m² Nutzfläche 1 Fahrradabstellplatz errichtet und vorgehalten wird.
- Pro 10 Fahrrad-Abstellplätze ist mindestens eine Ladestation vorzuzulassen, sofern baurechtliche oder brandschutzrechtliche Gründe nicht entgegenstehen.
- Je 50 m² Verkaufsnutzfläche ist 1 Fahrradabstellplatz und zusätzlich je 250 m² Verkaufsnutzfläche 1 Lastenradabstellplatz herzustellen.

- 7. Grünfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)
7.1 Baumpflanzungen und zu erhaltende Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Die in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzten vorhandenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte heimische oder klimangepasste Baumarten aus dem sideouropäischen Verbreitungsraum mit einer Gehölzqualität von mind. STU 18/20, 3kv zu ersetzen.

- 7.2 Dachbegrünung
Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 15° sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv mit einer Substratstärke von mindestens 12 cm zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Flächen im Bereich von Gebäuderücksprüngen und begehbaren Flächen (z. B. Terrassenflächen, Wartungsweg u.ä.) sowie Flächen und technische Aufbauten / Anlagen, die der Belichtung, Entsaugung und Kühlung/Klimatisierung dienen. Für die Bepflanzung von Gründächern ist darauf zu achten, dass in den Saatgutmischungen (mindestens Sedum- oder Moos-Sedum-Mischungen) keine als invasiv eingestuft Pflanzenarten zur Ausbreitung kommen.

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 (zu den Anforderungen an die Dachbegrünung siehe Hinweise, Punkt 4).

- 7.3 Private Grünflächen
Die als private Grünfläche festgesetzte Fläche ist als Vegetationsfläche gärtnerisch anzulegen, nachhaltig zu pflegen und zu unterhalten. Die Anlage von Wegen und Einbauten zum Aufenthalt (Sitzbereiche, Sitzbänke, Beleuchtung u.ä.) sowie Spiele für Kinder (Trampolins, Aufstellpools u. ä.) ist zulässig.

- 7.4 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der Gehölzbestand im Wurzelraum und natürlichen Unterwuchs dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang gleichartig zu ersetzen (Gehölzneupflanzungen: H, STU 14-16 cm, 3kv, mDb).

- 8. Festsetzungen zum Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
8.1 Passiver Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Das Plangebiet ist vor allem an den Fassaden der Wilhelmshöher Allee und an den angrenzenden Fassaden der Berlepschstraße und Huttenstraße stark durch Verkehrslärm belastet. Die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 für allgemeinen Wohnungsbau können nur im in den nördlichen Bereichen der Berlepsch- und Huttenstraße sowie an der Herkulesstraße und im gesamten Innenhof eingehalten werden.

Für den Neubau oder bei einer grundlegenden Sanierung bestehender Gebäude ist passiver Schallschutz nach DIN 4109-1:2018-01 vorzusehen. Folgende maßgebliche Außenlärmpegel sind zu beachten:

Table with 2 columns: Fassade Wilhelmshöher Allee, Ostfassade Wilhelmshöher Allee 162, Ostfassade Huttenstraße 1, Ostfassade Huttenstraße 3, Westfassade Wilhelmshöher Allee 192, Westfassade Berlepschstraße 2, Westfassade Berlepschstraße 4. Values range from 62 dB(A) to 73 dB(A).

Das für eine Fassade notwendige gesamt bewertete Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges ist nach Gleichung 6 der DIN 4109-1:2018-01 für die verschiedenen Raumbauten zu bestimmen. Sämtliche Fassaden, die nicht aufgeführt sind, müssen ein bewertetes Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges ≥ 30 dB aufweisen.

Nach Kapitel 4.4 der DIN 4109-1:2018-01 sind daraus in Abhängigkeit der Raumgröße und der Fläche für die Bau-Schalldämm-Maße der einzelnen Bauteile der Fassade (z. B. Wand/ Fenster) zu bestimmen.

An den namentlich genannten Fassaden sind Schlaf- und Kinderzimmer nach Möglichkeit an die Innenhofseite zu legen. Ist dies nicht möglich, sind hier Schlaf- und Kinderzimmer mit einer fensterunabhängigen Lüftung auszustatten, die einen genügenden Luftaustausch auch bei geschlossenem Fenster ermöglicht. Dies darf die Schalldämmung der Fassade nicht verschlechtern. Vorzugsweise ist die Anordnung der Außenwohnbereiche im Schutz der Gebäude bzw. an den lärmabgewandten Seiten vorzusehen.

- 8.2 Bemessung des baulichen Schallschutzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Die Bemessung des baulichen Schallschutzes kann im Einzelfall von den festgesetzten Maßnahmen zum Lärmschutz abweichen, wenn nachgewiesen wird, dass die Schalldämmmaße wegen der baulichen Verhältnisse oder wegen einer Veränderung der Immissionsituation unterschritten werden können.

- 9. Solarenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)
Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie (Photovoltaikanlage, ersatzweise eine solarthermische Anlage) auf mindestens 30% der Bruttodachfläche der Gebäude zu installieren sofern die zusammenhängende Nutzfläche der Dachfläche mindestens 20 m² beträgt.

Begrünte Dachfläche zählt mit Ausnahme einer Retentionsbegrünung zur Dachnutzfläche.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- § 1 Dachgestaltung u. Dachformen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Im Plangebiet sind nur Dachformen gemäß Planeintrag zulässig. Flachdächer können auch als flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis maximal 15° ausgebildet werden. Als Untertypen von Satteldächern sind auch Mansard-, Mansardflach-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig.

- § 2 Gestaltung Kfz-Stellplätze und Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

Zufahrten und PKW-Stellplätze mit Ausnahme der Zufahrtsrampen für Garagegeschosse und der Stellplätze in Gebäuden sind mit versickerungsgünstigen Belägen (z. B. großflüßiges Pflaster (Fugen > 3 cm, Versickerungsanteil ca. 30%), Rasengitterstein, Schotterrasen) und entsprechenden wasser- und luftdurchlässigen Unterbau zu gestalten, sofern die örtlichen Bodenverhältnisse dies zulassen. Für die Flächenbeläge sind helle, temperaturreduzierende Materialien zu verwenden. Die nicht befestigten und nicht überbauten Grundstücksflächen sind dauerhaft als offene Vegetationsflächen mit bodenbedeckenden Pflanzen, mindestens jedoch durch Ansaat von Rasen zu begrünen. Mindestens 25 % dieser dauerhaft zu begrünenden Flächen sind mit Sträuchern oder Laubbecken aus heimischen Gehölzen zu bepflanzen (Pflanzqualität mind. 2xv mB, Höhe mind. 100-150 cm). Steinschüttungen und abgedichtete Schotterbeete sowie die Verwendung von Kunstrasen anstelle von Ansaat- und Pflanzflächen sind untersagt.

- § 3 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 maximal 1,00 m² 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 Blinklichtanlagen sind nicht zulässig. Es müssen insektenfreundliche Leuchtmittel eingesetzt werden, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist.

III. Hinweise

1. Bäume
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel in der jeweiligen gültigen Fassung. Zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen ist die DIN 18920 zu beachten. Bei der Errichtung von Bäumen sind die Empfehlungen der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.; Empfehlungen für Baumpflanzungen; Teil 2; Ausgabe 2010) hinsichtlich der Ausführung zu berücksichtigen. Bei allen Baumpflanzungen muss grundsätzlich die offene oder auch dauerhaften luft- und wasserdrückenden Beläge versohene Fläche (Baumscheibe) und die Pflanzgrube folgende Abmessungen haben:

Table with 3 columns: Bäume 1. Ordnung, Bäume 2. Ordnung, Bäume 3. Ordnung. Values for Baumhöhe, Pflanzgrubentiefe, Wurzelraum.

Im Falle beengter Verhältnisse sind Belüftungs- und Bewässerungskanäle anzulegen.

- 2. Kunstwerk "7000 Eichen"
Im Plangebiet befinden sich beide Baumstandorte des Kunstwerkes „7000 Eichen“ betroffen.

- 3. Baum- und Artenschutz
Sobald Flächen durch Baumaßnahmen in Anspruch genommen werden, welche nicht im Bestand bereits versiegelt oder überformt, sind wie z.B. die Baulückensicherung und vergleichbares im Blockbereich ist eine Artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BImSchG im Dialog mit der Unteren Naturschutzbehörde im Bauantragsverfahren durchzuführen. Laubbäume mit mindestens 80 cm Stammumfang in 1m Höhe sowie alle im Bebauungsplan als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind gem. Baumschutzsatzung der Stadt Kassel geschützt. Fällungen geschützter Bäume müssen durch die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Kassel auf Antrag genehmigt werden. Bei unermittelter Fällung von Höhenbäumen sind die Hölzungen zuvor endoskopisch auf Besatz von Fledermäusen oder Bienen zu untersuchen. Bei positivem Befund ist eine Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde mit dem festzusetzenden zusätzlichen Maßnahmen zum Habitatenschutz zu beantragen. Von zu fallenden Höhenbäumen sind die Stammschnitte mit den Hölzungen zu sichern, gesondert herauszuschneiden und an verbleibenden Großbäumen fachgerecht zu montieren.

Zur Schutz vor Vogeleschlag an Glasflächen nach § 37 HeNatG sind großflächige Glasteile, Überverglasungen, Glasbrüstungen etc. unter Berücksichtigung der Anforderungen des Vogelschutzes (Verwendung von z.B. reflexionsarmen, strukturiertem, mattiertem oder bedrucktem Glas) auszuführen.

- 4. Dachbegrünung
Die Richtlinien für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL 2017) sind zu beachten.

- 5. Denkmalschutz
Im Plangebiet befinden sich nach Hessischen Denkmalschutzgesetz (HDSchG) geschützte Einzelbaudenkmale sowie eine Denkmalschutz-Gesamtanlage. Diese sind zu sichern und zu erhalten. Bei geplanten Maßnahmen an Einzelkulturdenkmalen, der denkmalschutzten Gesamtanlage oder im direkten Umfeld ist gemäß § 16 HDSchG vorab die Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde einzuholen.

- 6. Bodenfunde
Bodenfunde sind gem. § 21 Denkmalschutzgesetz zu beachten. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie und Paläontologie, Marburg oder an die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Kassel zu richten.

- 7. Bombenabwurfgebiet
Die Auswertung der beim Hessischen Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegstafelbilder hat ergeben, dass sich der Geltungsbereich in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachforschungsmaßnahmen Bodenabnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 4 m durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräumarbeiten notwendig. Die Kampfmittelräumarbeiten sind nach dem neuesten Stand der Technik durchzuführen. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, gegebenenfalls nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Sofern die Fläche nicht sonderfähig sind (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräumarbeiten vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Nach Abschluss der Kampfmittelräumarbeiten ist die Freigabeerklärung und die entsprechenden Pläne an den RP Darmstadt - Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen zu übersenden. Die Kosten für die Kampfmittelräumdienst sind vom Antragsteller/ Antragseigentümer oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümer, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.

- 8. Insektenvertragliche Beleuchtung
Für die Außenbeleuchtung sind insektenchonende (z.B. LED-) Leuchtmittel und Lampenträger zu verwenden. Grundsätzlich sind Abstrahlungen in die freie Landschaft und/ oder in den Himmel durch entsprechendes Ausrichten der Leuchten, ggf. durch Blendarmen sowie Verwendung von bodennahen Leuchten zur Wegausleuchtung zu vermeiden.

- 9. DIN-Vorschriften
Die im Bebauungsplan genannten DIN-Vorschriften, die Rechtsgrundlage planungsrechtlicher Festsetzungen sind, können bei der Stadt Kassel, Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz, zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

- 10. Entwässerung
Für die Regenwasserentsorgung auf den Grundstücken gilt die Abwasserersatzung der Stadt Kassel. Von den Dachflächen abfließendes Niederschlagswasser ist vorrangig zu versickern (§ 95 Wasserhaushaltsgesetz, WHG). Daher ist zu prüfen, ob der Nachweis einer schadlosen Versickerung erbracht werden kann. Im Bereich von Versickerungsanlagen ist belastetes Auffüllungsmaterial vor dem Bau der Versickerungsanlage aus dem Untergrund zu entfernen. Die rechtliche Erlaubnis zur Regenwasserentsorgung wird von der zuständigen Wasserbehörde erteilt. Bei der Planung von Versickerungsanlagen (zum Beispiel Rigolen) sind das DWA Ar 60/Ar 61 und das DWA-Merkblatt 153 („Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“) zu beachten.

- 11. Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz - GEG)
Das GEG vom 28. März 2021 stellt besondere Anforderungen an Bestandsgebäude und Neubauten hinsichtlich der Einrichtung von Leitungsinfrastruktur und der Errichtung von Ladepunkten, und ist insbesondere bei neuen Wohn- und Nicht-Wohngebäuden zu beachten. Die Vorschriften dieses Gesetzes sind auf alle Vorhaben anzuwenden, für welche die Baubearbeitung oder der Antrag auf bauaufsichtliche Zustimmung oder die Bauausgabe ab dem Inkrafttreten dieses Gesetzes erfolgt. Da sich das Gesetz auf Wohngebäude mit mehr als fünf Stellplätzen bezieht, wird weiterhin empfohlen, 50 % der Stellplätze mit einer entsprechenden Leitungsinfrastruktur zu versehen, sodass die Möglichkeit besteht, Ladestellen für Elektromobilität zu installieren.

- 12. Fahrradabstellplätze
Bei der Anlage von Fahrradabstellplätzen sind die „Hinweise zum Fahrradparken“, FGSV - Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2012 zu beachten. Diese ergänzen und vertiefen die „Empfehlungen für Radverkehrsanlagen“ (ERA), Ausgabe 2010 (FGSV 284) sowie die „Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs“ (EAR), Ausgabe 2005 (FGSV 285).

- 13. Pufferzone zum Weltber Bergpark Wilhelmshöhe
Die öffentliche Verkehrsfläche der Wilhelmshöher Allee ist Bestandteil der Pufferzone zum UNESCO-Weltber Bergpark.

- 14. Schutz des Mutterbodens
Mutterboden, der bei der Errichtung und Veränderung von baulichen Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

- 15. Altlasten, Bodenverunreinigungen, Bodenschutz
Ergaben sich im Zuge der Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Hinweise, die einen Altlastenverdacht begründen können (z. B. geruchliche oder farbliche Auffälligkeiten), so sind die Arbeiten in diesem Bereich zu unterbrechen und das Dezernat 31.1 Grundwasserchutz, Wasserversorgung, Altlasten und Bodenschutz des Regierungspräsidiums Kassel als zuständige Behörde unverzüglich zu informieren. Gegebenenfalls sind entsprechende Bodenuntersuchungen zu veranlassen und/oder entsprechende Maßnahmen zur Behandlung des Bodens einzuleiten. Es sollte eine altlastenrechtliche Baubegleitung der Teilbaumaßnahmen mit baubegleitender, altlastenrechtlicher Dokumentation erfolgen. Die Altlastenliste ergab, dass bei den AltLIS-Nummern 611.000.031-000.014, 611.000.031-000.018 und 611.000.031-000.020 eine altlastenrechtliche Baubegleitung erforderlich ist, bevor in den Boden eingegriffen wird. Auf dem Grundstück Wilhelmshöher Allee 176 ist eine fachgutachterliche Begleitung von Aushubmaßnahmen erforderlich.

- 16. Anpassungsarbeiten an öffentlichen Verkehrsflächen Anpassungsarbeiten an öffentlichen Verkehrsflächen (z. B. Gehweganpassungen, Bordabsenkungen, Markierungen etc.), die zur Erschließung der Liegenschaft (z.B. Zufahrten) notwendig sind, sind im Vorfeld beim Straßenverkehrs- und Tiefbauamt zu beantragen und hinsichtlich der Planung, sowie des Oberbaus abzustimmen. Vorhandene und nicht mehr benötigte Gehweganpassungen auf öffentlichen Flächen sind entsprechend den Vorgaben des Straßenverkehrs- und Tiefbauamtes zurückzubauen. Die Kosten für die Anpassungsarbeiten und die zur verkehrlichen Erschließung notwendigen Veränderungen sind durch die Vorhabenträger zu übernehmen. Der Bestand ist entsprechend zu dokumentieren.

- 17. Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung - GvV)
Die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung - GvV) vom 15. November 2022 ist zu beachten.

- 18. Fahrradstellplatzverordnung
Die Hessische Fahrradstellplatzverordnung „Verordnung über die Anforderungen an Abstellplätze für Fahrräder (Fahrradstellplatzverordnung)“ vom 14. Mai 2020 ist zu beachten.

- 19. Heilquellenerschutzbiet
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone 82-„Iußere Zone - des mit Datum vom 02.10.2006 (StNz. 46/2006 S. 2834) am 10.06.2006 festgesetzten Heilquellenerschutzbereiches für die staatlich anerkannte Heilquelle „TB Wilhelmshöhe“; Gemarkung Wählerhaus der Stadt Kassel zu Gunsten der ThermoLebad Kassel GmbH, Kassel.

VERFAHRENSVERMERKE (beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB)

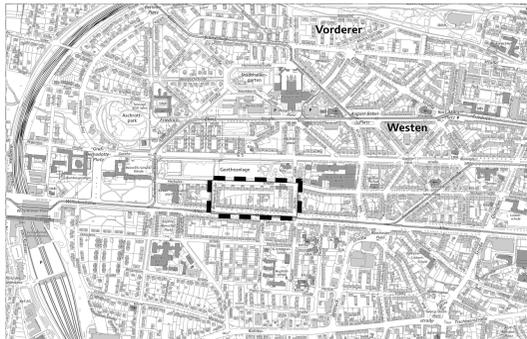
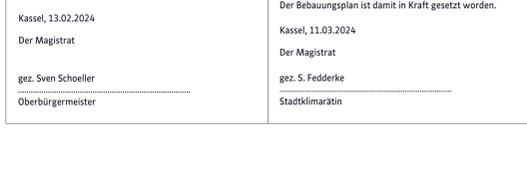
Table with 3 columns: Planunterlagen hergestellt aus der Stadtgrundskarte unter Zugrundelegung der Liegenschaftskarte durch Vermessung und Geoinformation der Stadt Kassel (Zuständigkeit nach § 15 (2) Nr. 3 HVG), Aufgestellt, Kassel, 28.06.2023, Der Magistrat, Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz, Kassel, 25.01.2024, Vermessung und Geoinformation, gez. Rus, Vermessungsdirektorin, Stadtbaurät, gez. Büscher, Baudirektor, Kassel, 19.06.2023, Hat öffentlich ausgelegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 sowie § 4 Abs. 4 BauGB vom 26.06.2023 bis einschließlich 28.07.2023, Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Kassel Nr. 34 vom 16.06.2023, Kassel, 21.08.2023, Die Stadtverordnetenversammlung, gez. Dr. van den Hövel, Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz, Stadtverordnetenvorsteherin, gez. Lindemann, Technischer Angestellter, Kassel, 13.02.2024, Der Magistrat, Der Magistrat, gez. Sven Schoeller, Oberbürgermeister, Der Magistrat, Oberbürgermeister, Der Satzungsbeschluss wurde bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Kassel Nr. 11 vom 23.02.2024, Kassel, 13.02.2024, Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden, Kassel, 11.03.2024, Der Magistrat, Der Magistrat, gez. S. Federke, Stadtklimarätin, Oberbürgermeister, Stadtklimarätin

AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt. Kassel, 13.02.2024

Der Magistrat, Der Magistrat, gez. Sven Schoeller, Oberbürgermeister, Der Magistrat, Oberbürgermeister

Der von der Stadtverordnetenversammlung als Satzungsbeschluss wurde bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Kassel Nr. 11 vom 23.02.2024, Kassel, 13.02.2024, Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden, Kassel, 11.03.2024, Der Magistrat, Der Magistrat, gez. S. Federke, Stadtklimarätin, Oberbürgermeister, Stadtklimarätin



Bebauungsplan Nr. II/24 C

„Herkulesstraße, Wilhelmshöher Allee“

Maßstab: 1:1000, Stand: 29. August 2023

Logos for Kassel, documenta Stadt, and ehana+ architektur und städtebau.