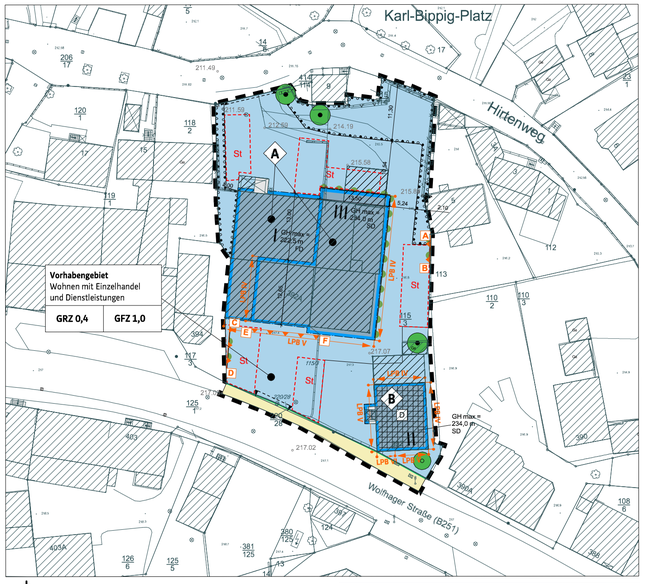
PLANZEICHNUNG



M 1:500

0 10 50 m

Gemarkung: Harleshausen
Flur: 7
Karte: Stadt Kassel
Vermessung und Geoinformation
Stand: Juni 2021

PLANZEICHEN

Begrenzungslinien

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Baugrenze

Art der baulichen Nutzung

gemäß Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Vorhabengebiet
Wohnen mit Einzelhandel und Dienstleistungen

nicht überbaubar; überbaubar

Flächen für Stellplätze / Einfahrten und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, Nr. 22 u. § 9 Abs. 3 BauGB)

Fläche für oberirdische Stellplätze (St) — St

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Planunterlage

Flurstücksgrenze

Gebäude

Flurstücksnummer z.B. 78/39

Vorhande Geländehöhen in m über NHN z.B. 199.0

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 u. 25 BauGB)

zu erhaltende Bäume

anzupflanzende Bäume

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Fassaden- und Lärmschutzwandbegrünung

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

Gebäudehöhe (GH)	bezogen auf Meter über NHN	GH max
Grundflächenzahl (GRZ)	z. B.	0,6
Geschossflächenzahl (GFZ)	z. B.	1,2
Anzahl der Vollgeschosse	z. B.	III

Regelungen für Stadterhaltung und Denkmalschutz

(§5 Abs. 4, §9 Abs. 6 u. §172 Abs. 1 BauGB)

Kulturdenkmal (nachrichtliche Übernahme) — D

Sonstige Planzeichen

Bemaßung in Metern z.B. 5,00

Satteldach SD

Flachdach FD

Lärmschutzwand (mit Bezeichnung der Abschnitte) siehe textl. Festsetzung Nr. 7.7) — A B

Gebäudefronten mit Lärmschutz gem. Nr. 7.2 der textl. Festsetzungen: Baugrenzen mit Lärmpegelbereichen, z. B. IV — LBV IV

Kennzeichnung Baufeld z.B. A

RECHTSGRUNDLAGEN

Stand: Juni 2020

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587),
Baunutzungsverordnung (**BauNVO**)) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440),
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513),
Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch
Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254),
Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432),
Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**HAGBNatSchG**) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I 2010 S.629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 314),
Hessische Bauordnung (**HBO**) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S.198), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl.. S. 318),
Hessische Gemeindeordnung (**HGO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318),
Hessisches Wassergesetz (**HWG**) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. August 2018 (GVBl. S. 366),
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 sind zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder (**Stellplatzsatzung**) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Allgemeine Vorschriften

1.1 Überlagerung rechtskräftiger Bebauungspläne
(§ 1 Abs. 8 BauGB)
Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. IV/14 „Wolfhager Straße 392" treten in dessen Geltungsbereich die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Kassel B IV 70 für das Gebiet zwischen Obervellmarer Straße, Wolfhager Straße, Adlerweg, Franzstraße, Daspelstraße und Firnskuppenstraße (rechtskräftig seit 26.04.1975) außer Kraft.

2. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 12 BauGB)

2.1 Zulässige Vorhaben im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans
(§ 12 Abs. 3 a BauGB)
Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

3. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)

3.1 Überschreitung der GRZ
Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit deren Zufahrten überschritten werden bis zu einer GRZ von 0,8.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO i. V. m. § 14 BauNVO)

4.1 Baugrenzen
Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch auskragende Balkone, Dachüberstände und Vordächer sowie für die Gebäudeerschließung / Rettungswege notwendige Treppenaufgänge/Rampen sind bis max. 2,0 m zulässig, im Falle des auskragenden Vordaches an der Südfassade des Gebäudes in Baufeld A bis 3,0 m. Die auskragenden Balkone, Dachüberstände und Vordächer sowie Treppenaufgänge/Rampen sind hinsichtlich der konkreten Lage und Breite entsprechend der Ansichten im Durchführungsvertrag zulässig.

4.2 Nicht überbaubare Grundstücksfläche
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich folgende Anlagen zulässig (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO):
- Fahrradabstellbügel,
- Rampenanlagen, Treppen und Stützmauern/-bauwerke ,
- Belichtungs-/Belüftungsschächte für Untergeschosse,
- Anlagen zum aktiven Schallschutz (Lärmschutzwände gemäß textlicher Festsetzung 7.7),
- Flächen für Stellplätze, für die Flächen mit Zweckbestimmung gemäß Planzeichnung festgesetzt sind sowie deren Zufahrten.

5. Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 12 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

5.1 Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den gemäß Planzeichnung festgesetzten Flächen für oberirdische Stellplätze zulässig.

6. Grünfestsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

6.1 Baumerhaltung
Die in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind nachhaltig zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch standortgerechte , heimische Baumarten zu ersetzen.

6.2 Baumpflanzungen
Innerhalb des Geltungsbereichs sind Anpflanzungen von standortgerechten Bäumen vorzunehmen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Es sind mindestens 7 Stk. Laubbäume (Gehölzqualität StU 16-18 cm, 3 x verpflanzt) aus nachfolgender Artenliste fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB). (siehe Hinweis Nr. 8):

Laubbäume 1. Ordnung (auch Sorten zulässig):
Gleditsia triacanthos – Lederhülsenbaum
Quercus cerris – Zerr-Eiche
Quercus frainetto – Ungarische Eiche
Tilia cordata 'Rancho' – Winterlinde 'Rancho'
Tilia tomentosa 'Brabant' - Silberlinde
Ulmus 'Rebona' – Ulmen-Hybride 'Rebona'

Laubbäume 2./3. Ordnung (auch Sorten zulässig):
Alnus x spaethii – Purpur-Erle
Carpinus betulus - Hainbuche
Celtis australis – Südlicher Zürgelbaum
Crataegus laevigata - Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
Fraxinus ornus – Blumen-Esche
Liquidamber styraciflua – Amberbaum
Ostrya carpinifolia - Hopfenbuche
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus padus -Traubenkirsche
Sophora japonica 'Regent'– Schnurbaum
Sorbus aria – Mehlbeere
Sorbus intermedia – Schwedische Mehlbeere
Sorbus latifolia – Breitblättrige Mehlbeere
Zelkova serrata –Japanische Zelkove

6.3 Dachbegrünung
Das festgesetzte Flachdach in Baufeld A ist unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen auf mindestens 90 % seiner Fläche mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke des Dachbegrünungssubstrats muss im Mittel mindestens 8 cm betragen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten. Die Funktion der Dachbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten. (siehe Hinweis Nr. 8).

6.4 Vegetationsfläche
Die als Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzte Fläche ist als Vegetationsfläche gärtnerisch anzulegen, mindestens 20 % dieser Fläche sind mit Sträuchern und Stauden gemäß unten aufgeführter Artenlisten zu bepflanzen mit einer Pflanzdichte von mindestens 2 Pflanzen pro 1 m², nachhaltig zu pflegen und zu unterhalten. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die Anlage von maximal 15 m² Abstellfläche für Fahrräder mit wasserdurchlässigen Materialien (wassergebundene Decke, Rasengittersteine oder Schotterrasen) zulässig, eine Bedeckung der sonstigen Grundfläche der als Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Fläche durch Steine (Kiesel, Pflastersteine, Schotter etc.) ist nicht zulässig.
Die Baumscheiben sind als unbefestigte Baumscheiben als Vegetationsfläche herzustellen und gegen Bodenverdichtung sowie vor Befahrung durch Pkw zu schützen (z. B. durch Anfahrschutz mittels Bordeinfassung). Die Baumscheiben sind mit bodendeckenden Gehölzen und Stauden gemäß unten aufgeführter Artenliste mit einer Pflanzdichte von mindestens 2 Pflanzen pro 1 m² zu bepflanzen; Kiesel, Pflastersteine, Schotter etc. als bodendeckende Materialien sind in den Vegetationsflächen nicht zulässig.

Artenliste für Sträucher / Heister (Pflanzqualität 2 x v., 100-150 cm):
Acer campestre – Feldahorn
Cornus sanguinea – Hartriegel
Corylus avellana – Haselnuss
Crataegus laevigata – Weißdorn
Crataegus monogyna – Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare – Liguster
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche
Prunus avium – Vogelkirsche
Prunus spinosa – Schlehe
Rosa canina – Hundsrose
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
Viburnum opulus – Gewöhnlicher Schneeball

Artenliste für bodendeckende Gehölze und Stauden:
Alchemilla mollis – Frauenmantel
Bergenia cordifolia – Bergenie
Geranium spec. – Storchschnabel
Hypericum calycinum – Johanniskraut
Pachysandra terminalis – Schattengrün
Rosa spec. – Bodendeckerrosen
Spirea „Little Princess" – Spierstrauch
Vinca minor – Immergrün

Artenliste für die Fassadenbegrünung:
Hedera helix - Efeu
Lonicera periclymenum - Waldgeißblatt
Lonicera henryi - Immergrünes Geißblatt
Lonicera caprifolium - Geißblatt
Aristolochia durior - Pfeifenwinde
Parthenocissus inserta - Jungfernrebe
Clematis spec - Waldrebe in Sorten
Euonymus fortunei - Kriechspindel
Akebia quninata - Akebie Rosa spec. - Rosen in Sorten (nur an den östlich ausgerichteten Abschnitten)

7. Bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Immissionsschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB)

7.1 Bei Neu-, Um- und Anbauten von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen entsprechend der jeweils bei Einreichung des Bauantrags als technische Baubestimmung dann gültigen baurechtlich eingeführten Fassung der DIN 4109 vorzusehen.

7.2 Es sind die entlang der Baugrenzen gekennzeichneten Lärmpegelbereiche IV, V und VI für die entsprechenden Fassadenabschnitte an Gebäuden zu beachten.
Schlaf- und Kinderzimmer mit Fenstern an den vorgenannten gekennzeichneten Fassadenabschnitten sowie sonstige Aufenthaltsräume im Bereich von mit Lärmpegelbereich V und VI gekennzeichneten Baugrenzen müssen mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung versehen sein, die einen ausreichenden Luftaustausch auch ohne das Öffnen der Fenster sicherstellt.
Weitere bauliche Ausführungen von Bauteilen regeln sich nach der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" in der jeweils gültigen Fassung.

7.3 Als Mindestanforderung für das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils für alle Fassadenabschnitte an Gebäuden entlang der nicht mit Lärmpegelbereichen gekennzeichneten Baugrenzen gelten die Anforderungen des Lärmpegelbereichs III.

7.4 Es ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils gemäß Nachweis nach Ziffer 7.1 nicht unterschritten wird.

7.5 Entlang und parallel zu den vorgenannten gekennzeichneten Baugrenzen ist bei der Einrichtung von Außenwohnbereichen (zum „Wohnen" dienende Gartenbereiche, Terrassen, Balkone und Loggien) ein Immissionsschutznachweis auf der Grundlage der Rechenvorschrift RLS-90 "Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen" vorzulegen, dass durch geeignete Maßnahmen wie beispielsweise Wände oder Glasfassaden sichergestellt ist, dass im Außenwohnbereich der maßgebende Immissionsgrenzwert nicht überschritten wird. Als Emissionspegel für die Geräuschabstrahlung sind dabei zu beachten:
Wolfhager Straße $L_{m,E,T}$ = 64 dB(A).

7.6 Sofern nicht überbaute Grundstücksflächen als Freifläche für eine Kinderbetreuungseinrichtung genutzt werden, ist für diese Flächen ein Immissionsschutznachweis zu erbringen.

7.7 Es sind die im Plan festgesetzten Lärmschutzwände entlang der gemäß Planzeichnung festgesetzten Signaturen "Lärmschutzwand" durchgehend mit den festgesetzten Dimensionen wie folgt zu errichten und dauerhaft zu unterhalten:
- Lärmschutzwand zwischen den Punkte A – B: mindestens 6 m lang mit einer Höhe h=2 m über Geländeoberkante und mit zusätzlichem Element der Länge 0,9 m darauf in 40° Neigung;
- Lärmschutzwand zwischen den Punkte C – D: mindestens 8 m lang mit einer Höhe h=2 m über Geländeoberkante und mit zusätzlichem Element der Länge 2,2 m darauf in 45° Neigung (Δx = 1,56 m, Δh = 1,56 m);
- Lärmschutzwand als schwebender Schirm (Vordach) an der Südfassade des geplanten Gebäudes in Baufeld A zwischen den Punkte E – F: Größe des Schirms maximal 15 x 3m, Höhe h=4m, mindestens 25 DB Schalldämmung. Eine Veränderung der Dimension dieses Schirms ist zulässig, sofern der Nachweis erbracht wird, dass die Immissionsrichtwerte eingehalten werden aufgrund anderer getroffener Maßnahmen (z. B. Verringerung oder Verlagerung der schützenswerten Räume im Bereich der betroffenen Gebäudefassade (Südfassade Neubau) gegenüber den im Schallgutachten zu diesem Bebauungsplan getroffenen Annahmen).

7.8 Der Abstand von Bauteilen einer luft- oder klimatechnischen Anlage außerhalb von Gebäuden zur nächsten betroffenen schutzwürdigen Wohnnutzung muss mindestens 5 m und der Durchmesser/Raumdiagonale der Anlage nicht mehr als 2 m betragen. Die Schallabstrahlung dieser Anlage darf maximal einen Schallleistungspegel von LW A,max = 56 dB hervorrufen. Die Anlage darf weder tonnoch impulshaltig (den allgemein anerkannten Regeln der Lärmbekämpfungstechnik entsprechend) emittieren. Von der Anforderung kann nur abgewichen werden, wenn ein rechnerischer Nachweis erbracht wird; gleiches gilt, wenn mehr als eine Anlage installiert wird.

7.9 Abweichungen von den Festsetzungen zum Lärmschutz
Von den getroffenen pauschalen Festsetzungen zum Schallschutz kann abgewichen werden, wenn unter Berücksichtigung konkreter Berechnungen der Immissionsschutz nachgewiesen wird.
Sowohl die Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen als auch die Anforderung an den Schutz der Außenwohnbereiche ist regelmäßig nur bei Neubauvorhaben oder bei zukünftigen, wesentlichen baulichen Änderungen zu beachten, hingegen nicht für eine bestehende Situation im Plangebiet anzuwenden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 91 Hessische Bauordnung i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB

§1 Werbeanlagen
(§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO i. V. mit § 3 und § 9 HBO)
Werbeanlagen sind ausschließlich zur Wolfhager Straße zu orientieren. Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig, Fremdwerbung ist unzulässig.
Werbeanlagen sind nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumasse und Bauteile zueinander nur untergeordnet im Verhältnis zur Fassade zulässig und dürfen eine Höhe von 70 cm nicht überschreiten.
Werbeanlagen sind oberhalb des Brüstungsbereichs des. 1. Obergeschosses unzulässig. Nicht zulässig sind Anlagen mit weit sichtbarem, wechselndem, bewegtem oder grellem Licht (z. B. Skybeamer, Laufschriften, Monitore und Bildschirme) sowie akustische Werbeanlagen und großflächiges oder dauerhaftes Bekleben und Bemalen von Schaufenstern. Werbeanlagen in Form von Pylonen, Fahnen und Stehlen sind unzulässig.
Es müssen insektenfreundliche Leuchtmittel eingesetzt werden, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist, wie Kompaktleuchtstofflampen oder Leuchtdioden (LED) mit warmweißen Lichtfarben (Farbtemperaturen 2700 bis 3300 Kelvin) oder sonstige marktgängige Lösungen.
Vorgenanntes gilt sinngemäß für die Beleuchtung von Platz-, Hof-, Wege- und Fahrflächen im Vorhabengebiet .

§2 Dachform und -gestaltung
Zulässig sind gemäß Planeintrag nur begrünte Flachdächer i. S. d. Festsetzung Nr. 5.3 sowie Satteldächer mit mindestens 35°Neigung und Eindeckung in den gedeckten Farben rot, rotbraun, braun, dunkelgrau.

§ 3 Stellplätze

3.1 Die Stellplatzanlagen sind abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel gemäß der Darstellung des Vorhaben- und Entwicklungsplans durch auf dem Vorhabengrundstück durchzuführende Baumpflanzungen gemäß textlicher Festsetzung 6.1 sowie Erhalt vorhandener Bäume gemäß textlicher Festsetzung 6.2 zu begrünen.

3.2 Die Stellplätze sind innerhalb der festgesetzten Flächen für oberirdische Stellplätze ebenerdig, nicht überdacht und so herzustellen, dass – sofern die Bodenverhältnisse dies zulassen – Regenwasser versickern kann, z. B. in Form von breitfugigem Pflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, wassergebundenen Decken oder durch Zuleitung in versickerungsfähige Grünflächen (Mulden).

3.3 Anzahl und Nachweis notwendiger Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 52 und 91 HBO)
In Abweichung von der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel sind im Plangebiet insgesamt 25 Stellplätze nachzuweisen.

HINWEISE

1. DIN-Vorschriften
Die im Bebauungsplan genannten DIN-Vorschriften , die Rechtsgrundlage planungsrechtlicher Festsetzungen sind, hier DIN 18005, DIN18915, DIN18916, DIN18917, DIN18919, DIN 18920 und DIN 4109, können bei der Stadt Kassel, Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz , zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

2. Kulturdenkmal
Im Plangebiet befindet sich ein nach Hessischen Denkmalschutzgesetz geschütztes Einzelbaudenkmal (Wohnhaus). Dieses ist zeichnerisch gekennzeichnet. Bei geplanten Maßnahmen an Einzelkulturdenkmälern oder im direkten Umfeld ist vorab die Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde einzuholen.
Bodenfunde sind gem. § 21 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie und Paläontologie, Marburg oder an die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Kassel zu richten.

3. Bäume
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel in der jeweiligen Fassung.

4. Stellplätze
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt im Übrigen die Stellplatzsatzung der Stadt Kassel in der jeweiligen gültigen Fassung. Bei der Errichtung von Fahrradstellplätzen gilt der „Hinweis zum Fahrradparken 2012" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV)."

5. Kunstwerk "7000 Eichen"
Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist nicht von dem Kunstwerk "7000 Eichen" betroffen.

6. Brandschutz
1. Werden im Planungsgebiet Gebäude mit Brüstungshöhen über 8 m über dem Gelände errichtet, ist sicher zu stellen, dass je Nutzungseinheit mindestens ein Fenster (lichte Größe gemäß HBO mindestens 0,9 m x 1,2 m) über Rettungsgeräte der Feuerwehr erreichbar ist. Die hierfür notwendigen Flächen für die Feuerwehr sind gemäß der Musterrichtlinien über Flächen für die Feuerwehr auszuführen. Sofern die Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über Rettungsgerät der Feuerwehr nicht möglich ist, ist ein zweiter baulicher Rettungsweg herzustellen.
2. Feuerwehrzufahrten müssen bis zu einer Höhe von 3,50 m von Bewuchs freigehalten werden.
3. Flächen für die Feuerwehr sind nach der Musterrichtlinien über Flächen für die Feuerwehr auszuführen. Zu- und Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen sind so zu befestigen, dass sie vom Feuerwehrfahrzeug mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 16 t befahren werden können. Decken die befahrbar sind, müssen der DIN 1055-3 (3:2006 Ziffer 6.4.4) entsprechen.
4. Bei der Begrünung und Bepflanzung des Grundstückes ist zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges zu gewährleisten, dass Stellflächen für Feuerwehrleitern (tragbare Leitern oder Feuerwehrdrehleiter) vor den entsprechenden Fenstern der Nutzungseinheiten dauerhaft frei von Bewuchs bleiben.
5. Das Objekt ist zugangsseitig dauerhaft und gut sichtbar mit einer Hausnummer zu versehen.

7. Lärmschutz
In der schalltechnischen Untersuchung zu diesem Bebauungsplan (Akustikbüro Göttingen, Gutachten Nr. 19446 vom 15.11.2019 und 1. Ergänzung Nr. 19446/1 vom 5.3.2020) sind Aussagen zu Betriebszeiten der geplanten Nutzungen zugrunde gelegt. In Ergänzung der im Bebauungsplan getroffenen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen sind organisatorische Maßnahmen erforderlich. Im Durchführungsvertrag werden Öffnungs- und Lieferzeiten dahingehend geregelt, dass ein gemäß der schalltechnischen Untersuchung für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausreichender Schallschutz sichergestellt wird. Die schalltechnische Untersuchung ist bei der Stadt Kassel einsehbar.

8. Dach- und Fassaden-/Lärmschutzwandbegrünung , Baumpflanzungen
Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Dachbegrünung gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6.2 sowie die Baumpflanzungen gemäß textlicher Festsetzungen Nr. 6.3 und die Fassaden-/Lärmschutzwandbegrünung gemäß textlicher Festsetzungen Nr. 6.5 sind gemäß den FLL-Richtlinien und -Empfehlungen für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen, von Baumpflanzungen (Neupflanzungen) und Fassadenbegrünungen in der jeweils aktuellen Ausgabe auszuführen (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn).

9. Vegetationstechnik
Die Begrünungsmaßnahmen und Anpflanzungen sind gemäß den aktuellen Richtlinien der DIN 18915, DIN 18916, DIN 18917, und DIN 18919 auszuführen und spätestens in der Pflanzperiode nach der Fertigstellung der baulichen Anlagen abzuschließen. Für Eingriffsregelungen, Schutz- und Pflegemaßnahmen sind die RAS – LG 4 sowie die DIN 18920 anzuwenden.

10. Bombenabwurfgebiet
Das Plangebiet befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet . Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn geplanter Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen ist auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Die allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung in Lande Hessen sind zu beachten.

VERFAHRENSVERMERKE (beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB)

Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstehenden städtischen Kartenwerk durch Vermessung und Geoinformation der Stadt Kassel (Zuständigkeit nach § 15 (2) Nr. 3 HVGG).

Kassel, 14.07.2021

Vermessung und Geoinformation

gez. Rus
Vermessungsdirektorin

Aufgestellt,

Kassel, 17.11.2020

Der Magistrat

gez. Nolda
Stadtbaurat

Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz

gez. Mohr
Amtsleiter

Als Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 des BauGB am 02.11.2020.

Kassel, 13.11.2020

Die Stadtverordnetenversammlung

gez. Zeidler
Stadtverordnetenvorsteher

Öffentlich auszulegen in der Zeit vom 16.11.2020 bis einschließlich 18.12.2020

Kassel, 17.11.2020

Der Magistrat

gez. Nolda
Stadtbaurat

Hat öffentlich ausgelegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB vom 16.11.2020 bis einschließlich 18.12.2020
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Kassel Nr. 62 vom 06.11.2020

Kassel, 13.01.2021

Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz

gez. Lindemann
Technischer Angestellter

Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen in der Zeit vom ..... bis einschließlich .....

Kassel, ...

Der Magistrat

.....
Stadtbaurat

Hat erneut öffentlich ausgelegen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom ..... bis einschließlich .....
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Kassel Nr. ..... vom .....

Kassel, ...

Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz

.....
Technischer Angestellter

Der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen wurde am 13.07.2021 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Kassel, 14.07.2021

Die Stadtverordnetenversammlung

gez. Dr. van den Hövel
Stadtverordnetenvorsteherin

AUSFERTIGUNG
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.
Kassel, 11.08.2021

Der Magistrat

gez. Geselle
Oberbürgermeister

Der von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist, gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, ortsüblich bekannt zu machen.

Kassel, 11.08.2021

Der Magistrat

gez. Geselle
Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Kassel Nr. 54 vom 20.08.2021

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden.

Kassel, 27.08.2021

Der Magistrat

gez. Nolda
Stadtbaurat

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr. IV/14

„Wolfhager Straße 392"

Maßstab: 1:500

22.02.2021

Kassel documenta Stadt

Bearbeitung:
Architektur·Städtebau
Bankert, Linker & Hupfeld
Karthäuserstraße 7–9 · 34117 Kassel
(0561) 766394 0
www.architekturundstaedtebau.de