



**Planzechenerklärung**

**Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)**

WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
----	-------------------------------------

  

**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)**

GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
II-III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH	Gebäudehöhe (s. textl. Festsetzung 2.1)
NTH	Nördliche Traufhöhe (s. textl. Festsetzung 2.1)
Fmin	minimale Grundstücksgröße
Fmax	maximale Grundstücksgröße

  

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)**

a	abwandelnde Bauweise: offene Bauweise mit Gebäudeulängen bis max. 30 m (s. textl. Festsetzung 3.1)
H, E, D	Hausgruppen, Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig
SD, PD, FD	Satteldächer, Pultdächer oder Flachdächer zulässig
—	Baugrenze
□	überbaubare Grundstücksfläche
□	nicht überbaubare Grundstücksfläche

  

**Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 21 sowie Abs. 6 BauGB)**

□	öffentliche Verkehrsfläche
□	öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:

  

**Zweckbestimmung Fuß- und Wirtschaftsweg**

□	Zweckbestimmung Quartiersplatz
□	Zweckbestimmung Wirtschaftsweg (Feldweg)
□	Zweckbestimmung Nahmobilität

**Flächen für Versorgungsanlagen und für die Oberflächenwasserbeseitigung und die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 sowie Abs. 6 BauGB)**

□	Flächen für Versorgungsanlagen, Rückhaltung von Niederschlagswasser und Oberflächenwasser
□	Zweckbestimmung Erneuerbare Energien (s. textl. Festsetzung 7)
□	Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken
□	Zweckbestimmung Elektrizität
□	Zweckbestimmung Fernwärme (s. textl. Festsetzung 10.1.1)
□	Zweckbestimmung Kraft-Wärme-Kopplung (s. textl. Festsetzung 10.1.1)

  

**Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 sowie Abs. 6 BauGB)**

□	priv. private Grünflächen
□	öff. öffentliche Grünflächen
□	Zweckbestimmung Spielplatz

  

**Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 sowie Abs. 6 BauGB)**

□	anzupflanzender Baum
□	vorhandener, zu erhaltender Baum

  

**Sonstige Planzeichnungen**

□	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
□	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Bauweisen sowie unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 und § 22 Abs. 1 BauNVO)

**Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)**

st	Zweckbestimmung: Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
CaSt	Zweckbestimmung: Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)
□	Mit Leitungsregeln zugunsten der Leitungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
□	Lärmpegelbereiche (s. textl. Festsetzung 10.2)
□	Grenze zwischen den Lärmpegelbereichen (Grenzsphäre II) und III (s. textl. Festsetzung 10.2)
□	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
□	Hauptfriststrichung

  

**Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen**

□	Landschaftsschutzgebiet der Stadt Kassel
□	Flurstücksgrenzen
□	Flurstücksnummern
□	Höhe (mit Hausnummer)
□	Höhenlinie mit Höhenangabe in Metern über Normalnull
□	Vermaßung in Metern
□	Vorschlag für Unterteilung der Nahmobilitätsfläche und Anlage eines möglichen Transferübergangs (nachrichtliche Übernahme Konzeptplanung Büro infranet)

  

**Füllechema der Nutzungsschablone**

Art der baulichen Nutzung	
□	Grundflächenzahl
□	Geschossflächenzahl
□	Gebäudehöhe / nördl. Traufhöhe
□	Gebäudeart
□	Dachform
□	minimale Grundstücksgröße
□	maximale Grundstücksgröße
□	Bauweise

**Textliche Festsetzungen**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**
  - 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)  
Die gemäß § Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
  - 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
    - 2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)  
Hüllkurvenfestsetzung:  
Das unten zeichnerisch dargestellte Schema beschreibt die Hüllkurve als äußere Begrenzung der möglichen Bebauung. Die Hüllkurve darf nur durch untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Lüftungskapen) überschritten werden und ergibt sich bei allen Dachformen aus der durch Planstrich festgesetzten maximalen nördlichen Traufhöhe (NTH) und der in der Mitte des Bauflans (s. zeichnerisch festgesetzte überbaubare Fläche) gemessenen maximalen Gebäudehöhe (GH). In Baufenstern ohne festgesetzte Traufhöhe wird die Hüllkurve durch die festgesetzte Gebäudehöhe definiert. Unterer Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist das gemittelte natürliche Geländeiveau der Grundfläche des jeweiligen Gebäudes.  
Hüllkurve in Baufenstern mit festgesetzter nördlicher Traufhöhe  
Hüllkurve in Baufenstern ohne festgesetzte nördliche Traufhöhe
    - 2.2 Baugrenzen (§ 23 Abs. 2 BauNVO)  
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Eine Überschreitung der im Plan festgesetzten Baugrenzen durch Balkone und Loggien bis zu 0,3 m und durch Treppenturvorbauten, Vordächer und ähnliche untergeordnete Bauteile bis zu 1,5 m kann zugelassen werden. Terrassen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. In den als WA 5 festgesetzten Flächen ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Stellplätze, Carports und Garagen sowie Kelleransträume bis zu 4,0 m Tiefe und 6,0 m Breite zulässig.
    - 2.3 Grundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)  
Für die Flächen im WA 1 wird eine Grundstücksgröße von mindestens 450 m<sup>2</sup> und maximal 800 m<sup>2</sup> festgesetzt.
    - 2.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)
      - 3.1 Abwechslende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)  
Für die Allgemeinen Wohngebiete wird eine von § 22 Abs. 2 BauNVO abweichende Bauweise festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise, jedoch mit Gebäudeulängen bis maximal 30 m. Ausgenommen sind Hausgruppen / Reihenhäuser, für diese gilt die offene Bauweise mit Gebäudeulängen bis maximal 50 m.
      - 3.2 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO)  
Im WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 ist die Zahl der Wohneinheiten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO auf maximal zwei pro Gebäude festgesetzt. Ausnahmsweise ist eine dritte Wohneinheit zulässig, wenn sie als Einliegerwohnung errichtet wird und in ihrer Größe der Hauptwohnung untergeordnet ist. Darf für die dritte Wohneinheit erforderliche Stellplätze ist auf dem Grundstück bzw. auf den dafür festgesetzten Flächen nachzuweisen.
      - 4. Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und 22 BauGB und § 12 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)  
Stellplätze, Garagen und Carports sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den Flächen für die eine Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und/oder 22 BauGB festgesetzt ist zulässig. Ausnahmsweise können oberirdische Stellplätze in der nicht überbaubaren Fläche hergestellt werden, wenn sie in wasserbegrenzter Decke oder brüttluffigem Pflaster hergestellt werden. Im WA 5 sind Tiefgaragen auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Inwieweit die Regelungen der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel, auf die dort vorgeschriebenen Ablösensummen und die Gestaltung der Stellplätze wird verwiesen.
  - 5. Flächen für die Oberflächenwasserbeseitigung und die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)
    - 5.1 Flächen für Zufahrten und Stellplätze  
Private Zufahrten und PKW-Stellplätze sind mit versickerungsgünstigen Belägen (z. B. großflächiges Pflaster (Fugen > 3 cm, Versickerungsanteil ca. 30%), Rasengitterstein, Schotterrasen) und entsprechend wasser- und luftdurchlässigen Unterbau zu gestalten.
    - 5.2 Zisternen  
Das Sammeln des anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen ist zulässig, der Überlauf ist an das Entwässerungssystem anzuschließen.
    - 5.3 Regenrückhaltung  
Die geplante Regenrückhaltung ist am Geländepunkt angeordnet. Die Böschungflächen und die Sohle des Erdbeckens sind dauerhaft abzudichten.
  - 6. Ver- und Entsorgung, Wasser, Strom, Gas, Telekommunikation (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, Nr. 13 und 14 BauGB)
    - 6.1 Versorgungsleitungen  
Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
    - 6.2 Restwertstoffe  
Container für den Einsatz an Restwertstoffmischungen sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Quartiersplatz" unterirdisch anzulegen.
    - 7. Wärmeversorgung mit erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)  
Auf den Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Erneuerbare Energien sind Anlagen für Geothermie sowie Nebenanlagen für sonstige Betriebs-/Wartungseinrichtungen für die Wärmegewinnung aus erneuerbaren Energien allgemein zulässig. Die Errichtung von Windenergieanlagen ist auf den Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Erneuerbare Energien nicht zulässig.
    - 8. Grünfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)
      - 8.1 Baumpflanzungen und zu erhaltende Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und § 6 BauGB)  
Im nördlichen Bereich der Straße Zum Feldlager ist auf der öffentlichen Grundfläche ein extensiv gepflegter Rasen und es sind Strauch- und Gehölzgruppen anzulegen. Bäume an der Seite der Straße Zum Feldlager sind als Ebereschen (Sorbus aucuparia) mit einem Pflanzabstand von 10 m zu pflanzen. Im südlichen Bereich der Straße Zum Feldlager ist die vorhandene Linden-Allee zu pflanzen und zu erhalten und in nördlicher Richtung zu ergänzen. Entlang der Niederfeldstraße sind an den festgesetzten Baumstandorten einheimische Laubbäume – z.B. Kormkirschen (Cornus mas) als Hochstamm oder Solitär, 3 x verschult, Stammumfang mindestens 14 cm zu pflanzen. Die in der Planzeichnung dargestellten anzupflanzenden Bäume sind in jeweils mindestens 6 m große unversiegelte Pflanzflächen zu pflanzen und es ist dabei eine Pflanzgrube mit durchwurzelungsfähigem Substrat von mindestens 12 m<sup>2</sup> auszubilden. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
      - 8.2 Baumstandorte  
Eine Verschiebung der im Plan verzeichneten Baumstandorte ist unter Einhaltung der festgesetzten Gesamtzahl im räumlichen Zusammenhang zulässig.
      - 8.3 Gehölzpflanzungen  
Die Grünplanung im Baugelbiet steht unter dem Motto „Pflanzung von Gehölzen mit essbaren Früchten“. Daher sind in den öffentlichen Bereichen Pflanzungen mit z. B. essbarer Eberesche (Sorbus aucuparia edulis) vorzunehmen.
      - 8.4 Dachbegrünung  
Flach- und Pultdächer (0 Grad-15 Grad Dachneigung) der Hauptgebäude sind mindestens mit einem Anteil von 60% der Dachflächen bei einer Mindestsubstanzstärke von 8 cm mit Grasern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB). Ausnahmen für technische Dachaufbauten können zugelassen werden. Die Dächer von Nebenanlagen ab einer Größe von 6 m<sup>2</sup> sowie von Garagen und überdachten Stellplätzen/Carports sind extensiv mit einer Mindestsubstanzstärke von 8 cm zu begrünen. Die Funktion der Dachbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten.
  - 9. Kompensationsmaßnahmen, Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Satz 2 BauGB)  
Folgende Ausgleichsflächen und -maßnahmen werden diesem Bebauungsplan außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs zugeordnet:
    - 1. In Planbereich B als Flächen mit der Bezeichnung "1" und "2" dargestellt:  
Entwicklung eines 6 029 m<sup>2</sup> großen Sukzessionsstreifens auf ehemaliger Ackerfläche in einem Streifen direkt südlich angrenzend an dem Geleibach (Schiefweg) im Bereich Rindenberg, Müllentfernung bei Bedarf). Folgende Flurstücke stehen hierfür zur Verfügung: Gemarkung Harleshausen, Fl. 6, Fl.-St. 104/19 (Hw) und Harleshausen, Fl. 4, Fl.-St. 93, 71/29, 71/30, 71/31.
    - 2. In Planbereich B als Fläche mit der Bezeichnung "3" dargestellt:  
Bereits durch Kasselwasser durchgeführte Renaturierung des Geleibes im Bereich Steinrückweg auf folgenden Flurstücken: Gemarkung Harleshausen, Fl. 4, Flurstücke 19/10, 71/26, 71/27, 71/28.
    - 3. In Planbereich B als Fläche mit der Bezeichnung "4" dargestellt:  
Entwicklung eines ca. 7 720 m<sup>2</sup> großen Sukzessionsstreifens auf ehemaliger Ackerfläche in einem direkt nördlich an den Weg An den Niederweiden angrenzenden ca. 10 m breiten und in westlicher Richtung sich zum Steinrückweg hin verestierenden Streifen (einmalige bis zweimalige Mahd im Jahr und Pflanzung von 12 standortgerechten Bäumen in den Wegsaum). Folgende Flurstücke stehen hierfür zur Verfügung: Gemarkung Harleshausen, Fl. 4, Fl.-St. 9/8 und 9/9.  
Alle für kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes vorgesehenen Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Kassel und sind erstmalig als Kompensationsflächen ausgewiesen. Die Anteile an den zugeordneten Kompensationsmaßnahmen verteilen sich wie folgt: 63,6% der Ausgleichsmaßnahmen werden neu zu entwickeln, im Planbereich B der Fläche WA1, WA2, WA4, WA5 und WA6 festgesetzten privaten Flächen zugeordnet, 36,4% den neu herzustellenden öffentlichen Flächen.
  - 10.1 Verbot luftverunreinigender Stoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB)  
Im Gebiet des Bebauungsplans ist für Nutzfläche größer als 50 m<sup>2</sup> die Verwendung von festen, flüssigen oder gasförmigen fossilen Brennstoffen sowie die Verbrennung von Stückholz und Holzprodukten zum Zwecke der Heizung nicht zulässig.  
Auf der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität, Fernwärme und Kraft-Wärme-Kopplung (Bereich Teillfläche EE2) kann ausnahmsweise eine zentrale Anlage zur Erzeugung und Verteilung von Strom und Wärme durch Verbrennung von Erdgas zugelassen werden.
  - 10.1.2 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)  
a) Bei der Errichtung von Gebäuden ist die bauliche Voraussetzung für den Anschluss an das Nahwärmenetz in Form einer Überbestattung zu schaffen und es sind bauliche Maßnahmen für die Gewinnung von solarer Wärme für die Trinkwasserbereitung vorzusehen. Dies betrifft Flächen zur Leitungsführung auf dem Grundstück, Leitungsträger, Schächte im Gebäude, Halterungen für Solarpaneele und die statische Tragstruktur.  
Die Flächen des WA3 sind von dieser Festsetzung ausgenommen.  
b) Auf den Bau einer Überbestattung kann verzichtet werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass das Gebäude zu jeder Zeit nach Nutzungsbeginn unmittelbar und ausschließlich mit erneuerbaren Energien im Sinne von § 2 Abs. 1 Erneuerbare Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG 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, beheizt werden kann.

- 10.2 Festsetzungen zum Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO)**
- 10.2.1 Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO in Verbindung mit § 14 (1) BauNVO)**  
Die Aufstellung von Luft-Wärmepumpen ist im Gebiet des Bebauungsplans nur innerhalb von Gebäuden zulässig.
- 10.2.2 Lärmpegelbereiche, passive Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO)**  
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gemäß den Ergebnissen der Schallschneidlinie Untersuchung des Büros LK Argus Kassel GmbH (Stand Oktober 2015) durch Schienenverkehrslärm vorbehalten. Zum Schutz der schutzwürdigen Nutzungen und Räume (z.B. Schlafräume, Kinderzimmer usw.) werden die folgenden Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:  
Der allgemeinen Wohngebiete wird im Bereich eines Korridors von ca. 45 m parallel zur östlich des Plangebietes verlaufenden Bahntrasse der Lärmpegelbereich III dem Eintrag in der Planzeichnung zugeordnet. Für Schlaf- und Kinderzimmer sowie für die der Bahn zugewandenen Fassaden wird für diesen Bereich der Lärmpegelbereich IV verbindlich festgesetzt. Für diese Schlaf- und Kinderzimmer ist eine fensterlose Lüftung durch schallgedämmte Lüftungsöffnungen vorzusehen, die eine Luftwechselrate von 20 cm<sup>3</sup> pro Person unter Beibehaltung des als erforderlich bewerteten Schalldämm-Maßes garantieren.  
Die Außenbauteile (Wandanteile, Fenster, Lüftung, Dach etc.) von Außenlärmschirmen (ausgenommen Küchen, Bäder und Hausabsträumer) und Büroräumen müssen folgende resultierende Luftschalldämm-Maße (erforderliche er. R'w) nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) einhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO):  
Lärmpegelbereich III: Außenlärmschirm: mindestens 35 dB; Büroräume und Ähnliches: mindestens 30 dB  
Lärmpegelbereich IV: Außenlärmschirm: mindestens 40 dB; Büroräume und Ähnliches: mindestens 35 dB  
Es wird empfohlen, auch für die verbliebenen Fassaden im Lärmpegelbereich IV Umsetzung zu beschließen. Eine fensterunabhängige Belüftung ist hier aber nicht notwendig.  
Gemäß den Ergebnissen des Schallschneidliniens Gutachtens werden in dem mit Lärmpegelbereich II im Plan gekennzeichneten Bereich in der Nachzeit die Orientierungswerte der DIN 19005-1 Schallschutz im Städtebau überschritten. Daher sind in diesem Bereich die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen (Grundabschattung). Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Verbleibende Wohn- und Schlafräume auf der lärmzugewandten Gebäudesseite sind mit einem ausreichenden Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen mit den Anforderungen für Lärmpegelbereich III gemäß oben dargestellter Tabelle zu versehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB). Die Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen ist regelmäßig nur bei Neubauvorhaben oder bei zukünftigen, wesentlichen baulichen Änderungen zu beachten, hingegen nicht für bestehende Gebäude anzuwenden.
- 10.2.3 Bemessung des baulichen Schallschutzes**  
Die Bemessung des baulichen Schallschutzes kann im Einzelfall von den festgesetzten Maßnahmen zum Lärmschutz abweichen, wenn nachgewiesen wird, dass die Schalldämmwerte wegen der baulichen Verhältnisse oder wegen einer Veränderung der Immissionssituation unterschritten werden können (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
- Örtliche Bauvorschriften gemäß § 81 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB**
  - § 1 Gestaltung der Dächer und Begrünung der Fassaden
    - 1.1 Dachgauben  
Dachgauben sind zulässig, wenn die Neigung des Hausdaches mindestens 30° beträgt. Die Gesamtbreite aller Dachgauben einer Dachfläche darf maximal 50% der jeweiligen Länge der Außenwand betragen. Die Gauben müssen zur Außenwand einen Abstand von mindestens 1,50 m haben.
    - 1.2 Fassadenbegrünung  
Die Hälfte der Fassadenfläche von Nebengebäuden und Garagen ist zu begrünen. Technisch begründete Ausnahmen können zugelassen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).
    - 1.3 Solare Energieerzeugung  
Solare Energieerzeugung ist auf den Gebäude- und Gebäudedächflächen möglich. Solar Kollektoren die an Fassadenflächen angebracht sind dürfen keine Blendwirkung erzeugen.  
Anlagen zur Ausnutzung von Sonnenergie sind nur zulässig, wenn eine Aufbauhöhe von 1 m nicht überschritten wird. Aufgeständerte Kollektoren müssen mit einem Abstand von mind. 1,50 m zur Traufe aufgestellt werden.
    - 1.4 Einfriedigungen  
Werden Einfriedigungen als Mauer oder Zäune angelegt, sind diese an keiner Stelle höher als 1,50 m über Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig. Dies gilt auch für Pfeiler und für Einfahrtstore. Drahtzäune sind in Verbindung mit einer Heckenpflanzung zulässig.  
Für Hecken sind heimische Gehölze zu wählen.
    - § 3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen  
Die Grundstücksfreiflächen sind im Sinne des § 8 HBO gärtnerisch anzulegen. Die Neupflanzung von Nadelgehölzen wird auf einen Anteil von 10 % der anzupflanzenden Bäume und Sträucher begrenzt.  
In den Allgemeinen Wohngebieten ist je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens 1 standortgerechter Laubbaum- oder Obstbaumhochstamm mit einem Mindestumfang von 12-14 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall der Gehölze sind diese nachzupflanzen. (Pflanzempfehlung: Ebereschen (Sorbus aucuparia edulis), Kormkirschen (Cornus mas), Walnuss (Juglans regia) und Südkirschen).  
Die nicht durch Hochbauten überdeckten Bereiche von Tiefgaragen sind als begangebare und/oder nutzbare Freifläche auszubilden. Hieron ist mindestens 50 % als Vegetationsfläche herzustellen. Die Dicke der Vegetationstragschicht (durchwurzelte Schicht) muss im Bereich von Baumpflanzungen (Bäume 3. Ordnung) mindestens 80 cm und ansonsten mindestens 50 cm, bei einer Verwendung von Filterschichten und Wasserspeicherschichten mindestens 30 cm betragen.
    - § 4 Aufschüttungen und Abgrabungen  
Die natürliche Topographie des Geländes ist beizubehalten. Aufschüttungen und Abgrabungen über 2 m<sup>3</sup> sind auf privaten Grundstücken unzulässig. Rampenzufahrten zu Kellergärten dürfen eine Breite von 3,50 m nicht überschreiten.
    - § 5 Werbung  
Im WA sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Außerhalb der überbaubaren Fläche sind diese unzulässig.  
Lichtwerbung, Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung sowie die Verwendung greller Signalfarben sind unzulässig.
  - Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise**
    - 1. Bodendenkmale § 9 (6) BauGB i. V. m. § 20 Denkmalschutzgesetz  
Sollten Bodendenkmale gefunden werden, so ist dieser Fund gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Diese Anzeige kann auch gegenüber der Stadt Kassel, Untere Denkmalschutzbehörde erfolgen. Hinweise auf Bodendenkmale geben alle Steinsetzungen, Scherben, Knochen, Bodenfundamente durch Holzsetzungen oder Metallgegenstände.
    - 2. Niederschlags-/Oberflächenwasser § 37 HWG  
Die Entwässerung (Niederschlags-/Oberflächenwasser) des Gebietes erfolgt über das vorhandene bzw. geplante Entwässerungssystem. Es wird gem. § 37 (4) HWG darauf verwiesen, dass Niederschlags-/Oberflächenwasser dort als Brauchwasser und zur Gartenbewässerung verwertet werden soll, wo es anfallt. Gesundheitliche oder wasserwirtschaftliche Belange dürfen dem nicht entgegenstehen. Die Anlage von Zisternen ist zulässig, es wird die Verwendung von zweielligen Zisternen empfohlen (s. auch nachfolgender Punkt 3).
    - 3. Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses  
Es wird empfohlen, beim Einbau von Zisternen zweistufige Modelle zu verwenden, da sie neben dem Nutzvolumen auch ein Retentionsvolumen aufweisen und zur Regenrückhaltung beitragen können.
    - 4. Altabtragungen  
Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altabtragungen vorhanden. Ergeben sich bei bodeneingreifenden Maßnahmen Hinweise auf eine schädliche Bodenveränderung oder sonstige Anzeichen, die einen Altlastverdacht begründen können, ist das Regierungspräsidium Kassel unverzüglich zu informieren.
    - 5. Abstandshinweise / Abstände (§ 6 (6) § 9 HBO)  
Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 6 (6) § 9 HBO Außenwand- und Dachdämmungen, die dem Wärmeschutz und der Energieeinsparung dienen und über Bauteiloberflächen der Energieeinsparverordnung in der jeweils gültigen Fassung nicht hinausgehen, bei bestehenden Gebäuden in die Tiefe der Abstandsfachen hineinragen dürfen.
    - 6. Bodenverhältnisse  
Hinweise zu den Bodenverhältnissen im Baugelbiet können dem Bodengutachten (Baugrunderkundung, Beurteilung und allgemeine Beobachtung) des Ingenieurbüros für Geotechnik Dr.-Ing. J. Henne entnommen werden.
    - 7. Brandschutz  
1. Werden im Plangebiet Gebäude mit Brüstungshöhen über 8m über dem Gelände errichtet ist sicher zu stellen, dass je ein Fenster einer Nutzungseinheit über eine Feuerwehrröhre zu erreichen ist (Feuerwehrzufahrt).  
2. Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksstellen und Bewegungsebenen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Die Feuerwehrzufahrten müssen bis zu einer Höhe von 3,50m von Bewuchs frei zu halten werden.  
3. Flächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14090 auszugleichen. Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsebenen sind so zu befestigen, 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.  
Um jederzeit die Durchfahrt von Feuerwehr- und Rettungsdienstfahrzeugen zu ermöglichen, sind die Raumprofile der Straßen und Aufstellflächen bis zu einer Höhe von 3,50m von Bewuchs frei zu halten.  
Es ist eine ausreichende Lachwasserversorgung (DVGW-Arbeitsblatt W 405) über Hydranten im Abstand von nicht mehr als 100m sicher zu stellen.
    - 8. Kampfmittel  
Das Plangebiet befindet sich im Bombenabwurfgebiet. Vor Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden. Für allen bodeneingreifenden Maßnahmen ist eine systematische Kampfmittelbeurteilung vorzunehmen. Die Kosten für die Kampfmittelbeurteilung (Aufsuche, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/-In, Interessenten /-in oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/-in, Investor/-in) zu tragen.
    - 9. Kunstwerk 7000 Eichen  
Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist von dem "Kunstwerk 7000 Eichen" betroffen. Abgestimmt mit dem Umwelt- und Gartenamt Kassel, Abgestimmt mit dem Beirat 7000 Eichen Kassel.

**Planbereich B – Kompensationsflächen "Am Geleibach"**



**Rechtsgrundlagen** Stand: August 2016

Baugesetz (BaUGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).  
Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 152), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).  
Planungsverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).  
Luftschutzgesetz (LuftSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972).  
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972).  
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 21. Dezember 2015 (BGBl. I S. 2490).  
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 2274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2016 (BGBl. I S. 1839).  
Gesetz zum Schutz der Kulturgüter (Denkmalschutzgesetz (DenkmalschG)) vom 20. Dezember 2010 (GVB. I 2010 S.629), in Kraft getreten am 29. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GVB. I S. 607).  
Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVB. I 2011 S.46), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 30. November 2015 (GVB. I S. 457).  
Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVB. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 2015 (GVB. I S. 618).  
Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVB. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. September 2015 (GVB. I S. 538).  
Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVG) vom 6. September 2007 (GVB. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 27. September 2012 (GVB. I S. 290).  
Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz) in der Fassung vom 05. September 1986 (GVB. I S. 262), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. November 2015 (GVB. I S. 523).  
Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel (Baumschutzsatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung.  
Satzung zur Herstellung, Abbauung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

**Verfahrensvermerke**

Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugründelegung der Liegenschaftskarte entlassenen städtischen Kartennetz durch Vermessung und Geoinformationsamt der Stadt Kassel (Zuständigkeit nach § 15 (2) Nr. 3 HVG).	Aufgestellt, Kassel, 29.02.2016
Vermessung und Geoinformationsamt, Kassel, 02.11.2016	Der Magistrat, Stadtplanning, Bauaufsicht und Denkmalschutz, gez. Nolda, gez. Mohr, Stadtbaurat, 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 01.02.2016.	Offentlich auslegen in der Zeit vom 07.03.2016 bis einschließlich 08.04.2016
Die Stadtverordnetenversammlung, gez. Friedrich, Stadtvorordnetenvorsteherin	Kassel, 01.03.2016
Hat öffentlich auslegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB vom 07.03.2016 bis einschließlich 08.04.2016.	Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auslegen in der Zeit vom 04.07.2016 bis einschließlich 29.07.2016.
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht in der Stadttafel Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 49 vom 27.02.2016 Kassel, 11.04.2016	Kassel, 30.06.2016
Stadtplanning, Bauaufsicht und Denkmalschutz, gez. Lindemann, Technischer Angestellter	Der Magistrat, Stadtbaurat, gez. Nolda, Stadtbaurat
Hat erneut öffentlich auslegen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 04.07.2016 bis einschließlich 29.07.2016.	Der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen wurde am 14.11.2016 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Kassel, 15.08.2016 Stadtplanning, Bauaufsicht und Denkmalschutz, gez. Lindemann, Technischer Angestellter	Kassel, 14.11.2016 Der Magistrat, Stadtvorordnetenvorsteherin
AUSFERTIGUNG Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgetrigert. Der Magistrat	Oberbürgermeister
Der von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, ortsüblich bekannt zu machen.	Der Satzungsbuch wurde bekannt gemacht in der Stadttafel Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 49 vom 4.11.2016.
Kassel, 29.11.2016 Der Magistrat, Stadtbaurat	Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden. Kassel, 14.12.16 Der Magistrat
Oberbürgermeister	Stadtbaurat



**Bebauungsplan Nr. IV/65 "Zum Feldlager"**

**Maßstab: 1:1000** **29.08.2016**

Bearbeitung: Architektur Städtebau Bankert, Linker & Hupfeld

Kassel documenta Stadt

Karlsrußer Straße 7–9 34117 Kassel (0561) 763 94 0 www.architekturundstadtebau.de

Stadtplanung und Denkmalschutz