



Datengrundlage: Stadt Kassel, Vermessung und Geoinformation Stand 06/2024

## 1. PLANZEICHEN UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### ▲ Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

**Zweckbestimmung:** Schule & soziale Zwecke  
Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind allgemein zulässig:

- Bauliche Anlagen sowie Nebenanlagen zur Nutzung für Schulen aller Art
- Sportanlagen, Sporthallen, Spielplätze sowie Anlagen zur Freizeitznutzung
- Stellplätze und Nebenanlagen, welche den vorgenannten Nutzungen zugeordnet sind

Eine außerschulische Nutzung der Einrichtungen und Anlagen zu sonstigen bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken ist allgemein zulässig. Die Schulfreiflächen können außerhalb der Schulzeiten zu Gunsten öffentlicher Zwecke genutzt werden.

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**GRZ** 0,8 **Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)**  
Die Grundflächenzahl wird auf maximal 0,8 festgesetzt.  
Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO werden Anlagen zur Sammlung von Niederschlagswasser von Dachflächen und versiegelten Freiflächen nicht auf die Grundfläche angerechnet.

**BMZ** 3,5 **Baumassenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 21 BauNVO)**  
Die Baumassenzahl (BMZ) wird auf maximal 3,5 festgesetzt.

**GH** 155 m ü. NNH **Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)**  
Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird auf 155 m über Normalhöhennull (ü. NNH) festgesetzt. Bezugspunkt für die maximale Höhe baulicher Anlagen sind die angegebenen Höhen ü. NNH (siehe Hinweise).

Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe ist für die Errichtung von haustechnischen Aufbauten bis max. 2,00 m zulässig.

### 1.3 Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

**a** **Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**  
Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt; sie entspricht der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass hier auch Gebäudelängen über 50 m zugelassen sind.

**Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)**  
Entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO sind ober- und unterirdische Bauwerke zur Regenwassersammlung und rückhaltung sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, welche der Ver- und Entsorgung des Baugebietes dienen, auch außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen allgemein zulässig.

### 1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

**☐ Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**  
**Zweckbestimmung:** Verkehrsberuhigter Bereich

### 1.5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

**☐ Öffentliche Grünfläche**  
Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind hochbauliche Anlagen, auch baugenehmigungsfreie Vorhaben, unzulässig.

Eine Befestigung von Wegenflächen in wasserdurchlässiger Bauweise sowie die Herstellung von Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung sind zulässig.

### 1.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)

**● Erhalt von Bäumen**  
Die im Plan als zu erhalten dargestellten Bäume sind einschließlich ihres Wurzelbereiches vor schädigenden Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, gemäß DIN 18920 zu schützen und dauerhaft zu erhalten.  
Abgängige Bäume sind durch gebietseigene Arten in der Mindestqualität 3xv. mit Ballen, STU 16-18 (gemessen in 1 m Höhe), zu ersetzen.

**● Erhalt von sonstigen Bepflanzungen**  
Die im Plan als zu erhalten dargestellten Gehölze sind einschließlich ihres Wurzelbereiches vor schädigenden Einflüssen zu schützen und dauerhaft zu erhalten.  
Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen.

### 1.7 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**☐ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**

### 1.8 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahme

**☐ Flurstücksgrenze** **Flurstücksnummer**

**☐ Vermaßung in Metern** **Höhenbezugspunkt in Meter über NNH Bestand**

**☐ Überschwemmungsgebiet (s. Hinweise)** **Vorgesehener Rückbau**

**☐ unbefestigter Weg, Bestand**

Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches sind, mit Ausnahme der Nutzungsschablone, nur nachrichtlich.

## 2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN OHNE PLANZEICHEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

### 2.1 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO)

2.1.1 Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule & soziale Zwecke“ sind Stellplätze, Garagen und Carports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.1.2 Innerhalb der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO allgemein, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, zulässig.

2.1.3 Mobilfunkanlagen sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

### 2.2 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die zur Versorgung des Gebietes notwendigen Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

### 2.3 Maßnahmen zum Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c) sowie Abs. 6 BauGB)

Das Plangebiet liegt überwiegend innerhalb des nach § 76 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Fulda (FKZ 42, HQ 100). Für die betreffenden Bereiche sind bauliche Entwicklungen im Zulässigkeitsrahmen der vorliegenden Festsetzungen nur zulässig, sofern sie insbesondere die betreffenden Schutzvorschriften nach § 78 Abs. 3 WHG berücksichtigen:

1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
3. die hochwasserangepasste Errichtung von Vorhaben.

2.3.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf ist die Errichtung von Gebäuden aus Gründen des Hochwasserschutzes nur in aufgeständerten Bauweise zulässig. Im Zuge der Aufständigung ist die Errichtung des Erdgeschossfußbodens sowie von Heizanlagen/Haustechnikräumen einschließlich aller Zugänge, Fenster, Lichtschächte und sonstigen Öffnungen erst ab einer Höhenlage von mindestens 139,50 m üNNH zulässig. Hiervon ausgenommen sind Zugänge, welche der barrierefreien Gebäuderschließung dienen, sofern der Hochwasserschutz gewährleistet ist.

2.3.2 Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf darf nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen werden. Heizölverbraucheranlagen sind gemäß § 78c Abs. 1 WHG allgemein unzulässig. Technische Anlagen in denen wassergefährdende Stoffe verwendet werden sind oberhalb einer Höhenlage von mindestens 139,50 m ü. NNH anzuordnen.

2.3.3 Innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes bedarf die Pflanzung von Sträuchern und Bäumen einer wasserrechtlichen Zulassung gemäß § 78a Abs. 2 WHG. Ausnahmsweise ist die Pflanzung zulässig, sofern durch hydraulische Berechnungen nachteilige Wirkungen im Hochwasserfall ausgeschlossen werden können.

2.3.4 Eine Nutzbarmachung der Flächen unterhalb des aufgeständerten Bereiches durch Abgrabung ist unter Berücksichtigung der Hochwasserschutzvorschriften, i.B. nach § 78 Abs. 3 WHG sowie nach Ziff. 2.3.5 des Bebauungsplanes, allgemein zulässig. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB darf hierzu die vorhandene Geländeoberfläche höhenmäßig verändert werden. Bestehende Geländeverhältnisse zur Straße oder zu den Nachbargrundstücken dürfen nicht beeinträchtigt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass je nach Art und Umfang der Nutzung ein Hochwassermanagementkonzept durch die Obere Wasserbehörde, Regierungspräsidium Kassel, Am Alten Stadtschloss 1, 34117 Kassel eingefordert werden kann.

2.3.5 Retentionsraumverluste des Überschwemmungsgebiets der Fulda sind innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf sowie innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche auszugleichen; hierfür notwendige Eingriffe in den Retentionsraum bzw. Abgrabungen des vorhandenen Geländes sind allgemein zulässig. Der sich ergebende Umfang des Retentionsausgleiches ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens rechnerisch zu ermitteln und mit der Obere Wasserbehörde, Regierungspräsidium Kassel, Am Alten Stadtschloss 1, 34117 Kassel abzustimmen. Die Umsetzung der Retentionsmaßnahmen ist im zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme durchzuführen.

### 2.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.4.1 **Dachflächenmaterialien**  
Dacheindeckungen aus den unbeschichteten Metallen Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis zulässig.

2.4.2 **Dachbegrünung**  
Dächer von Hauptgebäuden sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Die Aufbaustärke der Vegetationsschicht (durchwurzelbare Schicht) muss mindestens 10 cm, bei Verwendung von vorkultivierten Vegetationsmatten und entsprechender Wasserspeicherschicht mindestens 6 cm betragen. Von der Dachbegrünungspflicht sind ausgenommen  
- Flächen für technische Anlagen,  
- Dachflächen, welche als Terrasse oder Wegefläche genutzt werden,  
- Flächen, welche im Widerspruch zum Nutzungszweck stehen (z. B. für Belichtungszwecke),  
- Vordächer sowie Eingangsüberdachungen,  
- Dachflächen von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, sofern diese insgesamt 25 % der jeweiligen Dachfläche eines Hauptgebäudes nicht überschreiten.

### 2.4.3 Fassadenbegrünung

Fensterlose Abschnitte von Außenwandflächen ab einer Länge von mindestens 5 m und einer Fläche von mindestens 50 m<sup>2</sup> mit rankenden oder selbstklimmenden Pflanzen oder wandgebundenen Begrünungssystemen zu begrünen, sodass die Voraussetzungen für eine flächige Begrünung geschaffen werden. Die Bepflanzungen sind nach den Vorgaben der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau e.V. (FL) entsprechend der Fassadenbegrünungsrichtlinien *„Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltung von Fassadenbegrünungen“* fachgerecht herzustellen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.  
Als fensterlos gelten zusammenhängende Fassadenabschnitte ohne Türen- und Fensteröffnungen von mindestens 50 m<sup>2</sup> Größe. Als Richtwert gilt eine Pflanze pro 2,5 lfdm. Fassadenlänge.

Von der Fassadenbegrünung ausgenommen sind Fassadenabschnitte, welche aufgrund von brandschutzzeitigen Belangen nicht begrünt werden können sowie jene Fassadenabschnitte, die auf einer Nachbargrenze stehen und als Grenzbebauung zu beurteilen sind.

Es ist die Hessische Bauordnung i.V.m. der Hessischen Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (H-VV TB) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten und einzuhalten.

2.4.4 **Artenschutz**  
Zur Vermeidung der Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbote (Tötungsverbote) haben die Entfernung von Gehölzen und Hecken außerhalb der Schonzeiten der Avifauna (Zeitraum

von 28./29.02 bis 30.09) stattzufinden. Darüber hinaus sind grundsätzlich alle Gehölze ganzjährig vor deren Beseitigung von sachkundigem Personal auf Nester, Höhlen usw. zu überprüfen.

Hohlräume in den Wänden, Decken, Dachüberständen o.ä. sind auf überwinternde Fledermäuse zu überprüfen. Sollten dabei Tiere gefunden werden, sind die Arbeiten unmittelbar einzustellen und die Untere Naturschutzbehörde unverzüglich zu kontaktieren. Als Ausgleich für den Verlust von Tagesquartieren von Fledermäusen sind 5 Fledermauskästen auszubringen. Weiterhin sind als Ausgleich für den Verlust von Bruträumen von Vögeln 4 Halbhöhlenbrüterkästen, 6 Springkästen sowie 2 Groß- und 2 Kleinnestkästen auszubringen. Die Ausbringung der Fledermaus- und Nistkästen hat im unmittelbaren Standortumfeld unter Hinzuziehung einer entsprechenden Expertin bzw. eines Experten zu erfolgen. Die Nistmöglichkeiten müssen vor der Entfernung der Gebäude/Gehölze bzw. vor der neuen Brutaison müssen sein und jährlich kontrolliert werden. Die untere Naturschutzbehörde ist über das Aufhängen der Nisthilfen und die jährlichen Kontrollen zu informieren.  
Das Aufhängen der Nisthilfen ist per Foto und mit Lageplan zu dokumentieren.

## 3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 91 Hessische Bauordnung i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

### 3.1 Gestaltung der Dächer (§ 91 Abs. 1 Pkt. 1 HBO)

3.1.1 Die Verwendung von glänzenden und/oder reflektierenden Dachmaterialien (wie glasierte Ziegel, glänzende Bleche) ist unzulässig.

3.1.2 Die Errichtung von technischen Anlagen auf Dächern ist nur zulässig, wenn sie durch geeignete Maßnahmen optisch, zur Gesamtkomposition des Gebäudekörpers gehörend und seiner Fassadengestaltung passend, zu erkennen sind. Anlagen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von regenerativer Energie sind auf den Dachflächen mit einer Neigung allgemein zulässig.

### 3.2 Stellplätze (§ 91 Abs. 1 Pkt. 4 HBO)

#### Kfz-Stellplätze

3.2.1 Im Allgemeinen ist die Zahl der erforderlichen Kfz-Stellplätze nach dem voraussichtlich tatsächlichen Bedarf zu ermitteln, sofern nicht eine anderweitige kommunale Satzung Regelungen über die Zahl der Kfz-Stellplätze vorgibt. Bei der Stellplatzberechnung ist auf einen vollen Stellplatz aufzurunden.

3.2.2 Die Größe und Gestaltung der herzustellenden Kfz-Stellplätze richtet sich der nach hessischen Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung - GaV) vom 15. November 2022.

3.2.3 Die Anwendung von § 52 Abs. 4 HBO ist ausgeschlossen.

#### Abstellplätze für Fahrräder

3.2.4 Der Nachweis über die erforderliche Anzahl, Größe und Gestaltung von Fahrradabstellplätzen hat entsprechend der Vorgaben der Verordnung über die Anforderungen an Abstellplätze für Fahrräder (Fahrradabstellplatzverordnung) des Landes Hessen vom 14. Mai 2020 zu erfolgen.

3.2.5 Von der erforderlichen Zahl der Fahrradabstellplätze kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sie in einem offensichtlichen Missverhältnis zu dem nach der Eigenart des Vorhabens zu erwartenden Bedarf steht.

### 3.3 Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Pkt. 5 HBO)

3.3.1 Mindestens 20 % der Grundstücksflächen sind als Garten-/ Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Angerechnet werden alle Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau.

3.3.2 Die versiegelten Flächen sind zu Minimierung der Flächenverwärmung in heller Oberflächenabbeugung (Albedo=0,3) zu minimieren. Abweichungen vom festgesetzten Wert sind zulässig, wenn diese Abweichungen darauf beruhen, dass der Wert zwar durch Materialwahl und Ausführung angestrebt wird, das Ergebnis aber aufgrund technischer Unabwägbarkeiten und fehlender Erfahrungswerte nicht vollständig erreicht und/oder nachgewiesen werden kann.

### 3.4 Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 7 HBO)

3.4.1 Werbeanlagen sind nur am Ort der Stätte der Leistung zulässig und müssen der im Gebiet dargebotenen Leistungen dienen.

3.4.2 Beleuchtete oder durch Strahler abgeleuchtete Werbetafeln sind zulässig. Die Be- bzw. Ausleuchtung von Werbeanlagen ist so zu begrenzen, dass auf die angrenzende Wohnbebauung, auf öffentliche Grünflächen oder die Verkehrssicherheit keine störenden Blendeeinwirkungen auftreten.

3.4.3 Nicht zulässig sind Werbeanlagen auf den Dachflächen sowie Leuchtreklamen in Neonfarben und besonderen Leuchteffekte wie Blink- und Blitzschaltungen oder wechselnde Lichtstärken ganz oder auch nur teilweise.

## 4. HINWEISE

**Altlasten**  
Ergaben sich im Zuge der Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Hinweise, die einen Altlastenverdacht begründen können, ist das Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.1, Am Alten Stadtschloss 1, 34117 Kassel, unverzüglich zu informieren.

### Artenschutz

Bei der Bebauung der Flächen sind die allgemeinen artenschutzrechtlichen Regelungen zu beachten (§ 39 Abs. 5 BNatSchG, § 44 Abs. 1 BNatSchG). Zur Vermeidung der Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbote (Tötungsverbote) sind für die Entfernung der Gehölze und Hecken die *Schonzeiten für die Aufräumarbeiten* vom 28./29.02 bis 30.09 einzuhalten. Darüber hinaus sind grundsätzlich alle Gehölze ganzjährig vor deren Beseitigung von sachkundigem Personal auf Nester, Höhlen usw. zu überprüfen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Vorfeld abwenden zu können.

**Baumschutzsatzung**  
Bei Eingriffen in Gehölzbeständen sind vorab die Bestimmungen der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel (Baumschutzsatzung) zu prüfen und zu berücksichtigen.

**Bodendenkmäler**  
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, HessArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu sichern (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

2.4.4 **Artenschutz**  
Zur Vermeidung der Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbote (Tötungsverbote) haben die Entfernung von Gehölzen und Hecken außerhalb der Schonzeiten der Avifauna (Zeitraum

**Bodenschutz**  
Die geltenden bodenschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten und einzuhalten. Mutterboden, der bei der Errichtung und Veränderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgebaut wird, ist gem. § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Vergeudung zu schützen.  
Eine Bodenkundliche Baubegleitung gemäß DIN 19639 ist frühzeitig in die Ausführungsplanungen einzubeziehen.

### Bombenabwurfgebiet

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich der Planbereich in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In diesen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräumaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

### Dachbegrünung

Im Hinblick der zu begrünenden Dachflächen wird auf die von der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FL) veröffentlichte „Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen -Dachbegrünungsrichtlinie-“ hingewiesen. Diese beinhaltet umfassende Grundlagendaten und Regelungen zu Dachbegrünungen. Sie entspricht dem aktuellen Stand der Wissenschaft und der Praxis und erfüllt die Voraussetzungen, die an eine anerkannte Regel der Technik gestellt werden.

### Lärmemissionen

Lärmemissionen durch den Sportbetrieb werden im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

### Lichtemissionen

Die Flächen des Plangebietes sind aufgrund ihrer Lage als naturschutzfachlich sensibel einzustufen. Zum Schutz der nachtaktiven Tierarten sind die Lichtemissionen auf das erforderliche Maß in Abhängigkeit von der Nutzung (z.B. Beleuchtung des Parkplatzes, Wegeflächen, des Eingang, u.a.) und dem sich daraus ergebenden situationsabhängigen Bedarf zu begrenzen.

Weitergehende Restriktionen hinsichtlich des Schutzes von lichtempfindlichen Tier- und Pflanzenarten sowie von Insekten sind dem § 35 des Hessischen Naturschutzgesetzes zu entnehmen.

### Überschwemmungsgebiet

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen, mit Ausnahme eines schmalen Streifens im westlichen Geltungsbereich, innerhalb des für die Fulda amtlich festgestellten Überschwemmungsgebietes gem. § 76 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). Die Überschwemmungsgebietesverordnung verweist auf die geltenden gesetzlichen Bestimmungen. Hierbei sind die Schutzvorschriften gemäß § 78 Abs. 3 - 5, § 78a Abs. 1 - 3, § 78b Abs. 1 und § 78c WHG zu beachten.  
Gemäß § 78 Abs. 4 WHG ist die Errichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet untersagt. Die Errichtung und Erweiterung einer baulichen Anlage kann von der zuständigen Behörde genehmigt werden, sofern alle Bestimmungen unter § 78 Abs. 5 WHG eingehalten werden. Neben dem § 78 WHG definiert der § 78a Abs. 1 WHG weitere, sonstige Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete. Die zuständige Behörde kann gemäß § 78a Abs. 2 WHG im Einzelfall Maßnahmen (§ 78a Abs. 1 WHG) zulassen, wenn die entsprechenden Voraussetzungen des § 78a Abs. 2 WHG erfüllt werden.

Das umfasst nicht nur den Retentionsausgleich, sondern auch, dass der Wasserstand bei Hochwasser nicht nachteilig beeinflusst werden darf und das Vorhaben hochwasserangepasst ausgeführt wird, d. h., dass im Hochwasserfall eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden nicht zu befürchten sind. Für Vorhaben im Sinne des § 78 Abs. 4 und § 78a Abs. 1 WHG ist eine wasserrechtliche Genehmigung und Zulassung bei der zuständigen Behörde zu beantragen. Ist für ein Vorhaben auch eine Baugenehmigung nach der Hessischen Bauordnung erforderlich, entscheidet die hierfür zuständige Behörde im Benehmen mit der Wasserbehörde (§ 45 Abs. 3 HWG).

Dementsprechend wird durch rechnerische und planerische Nachweise, die dem RP Kassel zur Prüfung vorzulegen sind, nachzuweisen sein, dass durch die zu erwartende Bebauung einschließlich der vorgesehenen Retentionsmaßnahmen und Begründungen keine nachteiligen Wirkungen im Hochwasserfall auf Ober- und Unterlieger sowie Bestandsgebäude im Bereich zu erwarten sind.

Der Verlust von vorliegendem Rückalteraum ist umfang-, funktions- und zeitgleich auszugleichen (§ 78 Abs. 5 Nr. 1a WHG). Da es sich bei dem vorliegenden Bauplan um einen klassischen Angebotsbebauungsplan handelt, welcher fristlos Gültigkeit entfaltet, ist aktuell nicht bekannt, in welchem Umfang bauliche Eingriffe, und damit verbunden Eingriffe in den Retentionsraum einhergehen. Der Sachverhalt ist dementsprechend im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens abschließen zu klären. Die Pflanzungen von Sträuchern und Bäumen bedarf ebenfalls einer wasserrechtlichen Zulassung gemäß § 78a Abs. 2 WHG, wenn sie den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes entgegenstehen. Das ist nicht der Fall, wenn durch die hydraulische Berechnung nachteilige Wirkungen im Hochwasserfall ausgeschlossen werden können. Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen im Überschwemmungsgebiet ist gem. § 78c WHG verboten.

### Ver- und Entsorgung

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Ver- und Entsorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Befähigungen so durchzuführen, dass keine Gefährdung der Leitungen entsteht. Im Allgemeinen wird auf das Gesetze zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz - GEIG) hingewiesen.

### Wasser- und Bodenschutz

Aufgrund der Lage innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes dürfen in diesem Bereich keine wassergefährdenden Medien gelagert werden.

### „Kunstwerk 7000 Eichen“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist von dem „Kunstwerk 7000 Eichen“ nicht betroffen.

## RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeichenerverordnung 1990 (**PlanZV 90**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2340).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. I S. 2023 I Nr. 202).

Bundes-Bodenschutzgesetz (**BBodSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (**Wasserhaushaltsgesetz - WHG**) vom 31. Juli 1990 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

VERFAHRENSVERMERKE	
Planunterlagen hergestellt aus der Stadtgrundkarte unter Zugrundelegung der Liegenschaftskarte durch Vermessung und Geoinformation der Stadt Kassel (Zuständigkeit nach § 15 Abs. 2 Nr. 3 HVG).	Aufgestellt:  Kassel, den 16.04.2024  Der Magistrat gez. S. Fedderke Stadtklimarätin
Kassel, den 20.06.2024 Vermessung und Geoinformation gez. Rus Vermessungsdirektorin	Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz gez. H. Büsscher Baudirektor
Als Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 des BauGB am 18.03.2024.	Öffentlich auslegen in der Zeit vom 02.04.2024 bis einschließlich 03.05.2024.  Kassel, den 16.04.2024 Der Magistrat gez. S. Fedderke Stadtklimarätin
Kassel, den 18.03.2024 Die Stadtverordnetenversammlung gez. von den Hövel Stadtverordnetenvorsteherin	Kassel, den 16.04.2024 Der Magistrat gez. S. Fedderke Stadtklimarätin
Hat öffentlich auslegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB vom 02.04.2024 bis einschließlich 03.05.2024 Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Kassel Nr. 17 vom 28.03.2024.	Der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen wurde am 11.11.2024 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.  Kassel, den 11.11.2024 Die Stadtverordnetenversammlung gez. Dr. von den Hövel Stadtverordnetenvorsteherin
Kassel, den 08.05.2024 Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz gez. M. Lindemann Techn. Angestellter	Kassel, den 11.11.2024 Die Stadtverordnetenversammlung gez. Dr. von den Hövel Stadtverordnetenvorsteherin
<b>AUSFERTIGUNG</b> Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit aufgefertigt.  Kassel, 12.12.2024	Der Magistrat  gez. Sven Schaeffer Oberbürgermeister
Der von der Stadtverordnetenversammlung als	
Satzung beschlossene Bebauungsplan ist, gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, ortsüblich bekannt zu machen. Kassel, 12.12.2024	Am Satzungsbeschluss wurde bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Kassel Nr. 64 vom 20.12.2024. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden.  Kassel, 08.01.2025 Der Magistrat