

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN gemäß BauGB/PlanZV

- Flächen für Gemeinbedarf: Feuerwehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- GR 1 Grundfläche Gebäude, in m² maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)
- GR 2 Grundfläche insges. befestigte Flächen, in m² maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)
- OK Oberkante baulicher Anlagen, in m maximal Bezugshöhe: 141,0 m ü. NHN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- St Fläche für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Einfahrtbereich, maximale Breite (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Zu erhaltende Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Nachrichtliche Übernahmen/ ohne Festsetzungscharakter**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)
- Überschwemmungsgebiet der Fulda
- Flurstücksgrenze / -nummer
- Flurgrenze / -nummer

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
 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 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).
 Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).
 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 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370).
 Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).
 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**HAGBNatSchG**) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I 2010 S.629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 184).
 Hessische Bauordnung (**HBO**) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S.198)
 Hessische Gemeindeordnung (**HGO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21. Juni 2018 (GVBl. S. 291)
 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 und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder (**Stellplatzsatzung**) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE		
Planunterlagen hergestellt nach dem zur Zugrundelegung der Liegenschaftskarte entstehenden städtischen Kartenwerk durch Vermessung und Geoinformation der Stadt Kassel (Zuständigkeit nach § 15 (2) Nr. 3 HVGG).	Aufgestellt, Kassel, 08.03.2019 Der Magistrat	Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz
Kassel, 03.06.2019 Vermessung und Geoinformation gez. Rus Vermessungsdirektorin	gez. Nolda Stadtbaurat	gez. Mohr Amtsleiter
Als Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 des BauGB beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel am 04.02.2018.	Öffentlich auszulegen in der Zeit vom 11.03.2019 bis einschließlich 12.04.2019.	
Kassel, 07.03.2019 Die Stadtverordnetenversammlung gez. Zeidler Stadtverordnetenvorsteher	Kassel, 08.03.2019 Der Magistrat gez. Nolda Stadtbaurat	
Hat öffentlich ausgelegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 sowie § 4a Abs. 4 BauGB vom 11.03.2019 bis einschließlich 12.04.2019. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Kassel Nr. 009 vom 01.03.2019.	Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen in der Zeit vom bis einschließlich	
Kassel, 16.04.2019 Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz gez. Lindemann Technischer Angestellter	Kassel, Der Magistrat Stadtbaurat	
Hat erneut öffentlich ausgelegen gemäß § 4a Abs. 3 und 4 BauGB vom bis einschließlich Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Kassel Nr. vom	Der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen wurde am 26.08.2019 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.	
Kassel, Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz Technischer Angestellter	Kassel, 23.09.2019 Die Stadtverordnetenversammlung gez. Zeidler Stadtverordnetenvorsteher	
AUSFERTIGUNG Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt. Kassel, 24.09.2019	Der Magistrat gez. Geselle Oberbürgermeister	
Der von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist, gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, ortsüblich bekannt zu machen.	Der Satzungsbeschluss wurde bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Kassel Nr. 46 vom 25.10.2019. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden.	
Kassel, 24.09.2019 Der Magistrat gez. Geselle Oberbürgermeister	Kassel, 29.10.2019 Der Magistrat gez. Nolda Stadtbaurat	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

VORBEMERKUNG

Der Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VI/14-14 „Fuldatalstraße“ wird im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes aufgehoben.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH BAUGB (§ 9 Abs. 1 BauGB)

- 1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 ff. BauNVO)**
- 1.1 Innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB zeichnerisch festgesetzten Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ sind ausschließlich die Errichtung und die Nutzung baulicher Anlagen zulässig, die dem Zweck eines Feuerwehrstützpunktes dienen.
- 1.2 Die maximal zulässige Grundfläche für Hauptgebäude (GR 1) ist auf 800 m² festgesetzt. Für die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO benannten baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sowie für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten ist eine Grundfläche (GR 2) von maximal 2.900 m² festgesetzt. Die in Satz 1 bezeichneten Flächen sind bei der Ermittlung der Grundfläche GR 2 zuzurechnen.
- 1.3 Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird auf 9,0 m festgesetzt. Abweichend hiervon ist für einen Übungsturm eine max. Höhe von 15,0 m zulässig.
- 1.4 Bei der Bestimmung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen gilt als oberer Bezugspunkt die Oberkante der baulichen Anlage. Als unterer Bezugspunkt gilt eine Geländehöhe von 141,0 m ü. NHN. Eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen durch untergeordnete – aus betriebstechnischer Sicht notwendige – Dachaufbauten und Nebenanlagen (z. B. Schornsteine, Antennenanlagen u. a. Anlagen der Gebäudetechnik) ist bis zu einer Höhe von max. 156,0 m ü. NHN. ausnahmsweise zulässig.

2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen / Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 + 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Kfz-Stellplätze sind ausschließlich auf den überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB)

- 3.1 Die zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dienen der dauerhaften Erhaltung und Entwicklung artenreicher Brachflächen. Vorhandene Laubbäume und flächenhafte Gehölzbestände sind zu erhalten. Die Reste ehemaliger Gartenlauben sind zu beseitigen. Die Trockenmauerreste im Südtail der Fläche sowie vegetationsarme magere Flächen im Bereich ehemaliger Gartenlauben sind zu erhalten und von Gehölzaufwuchs frei zu halten. Durch abschnittsweise Mahd in mehrjährigem Abstand ist die Fläche als artenreiche Gras- und Staudenflur dauerhaft zu sichern. Die Fläche ist vor baustellenbedingten Eingriffen zu schützen. Hiervon abweichend ist die Anlage eines Fußwegs auf der Süd- und Westseite des Vorhabens vom Fasanenhof in die Fuldaaue zulässig.
- 3.2 Flachdächer als Hauptdachformen bis zu 10° Dachneigung sind dauerhaft extensiv zu begrünen (Substratstärke der durchwurzelbaren Schicht min. 8 cm). Hiervon ausgenommen sind die für technische Aufbauten oder Anlagen zur Nutzung regenerativer Energiequellen genutzten Dachflächen, wenn eine Dachbegrünung in diesen Bereichen baulich- technisch nicht möglich ist.

4 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Im Bereich der zeichnerisch festgesetzten Stellplatzflächen sind – soweit die Flächen nicht bereits von vorhandenen Laubbäumen überschirmt sind – weitere Laubbäume entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel anzupflanzen. An den äußeren Rändern der Stellplatzflächen sind einzelne Strauchgruppen heimischer Arten (z.B. Liguster, Hartriegel, Wildrosen) zur Eingrünung der Hof- und Stellplatzflächen anzupflanzen.

5 Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

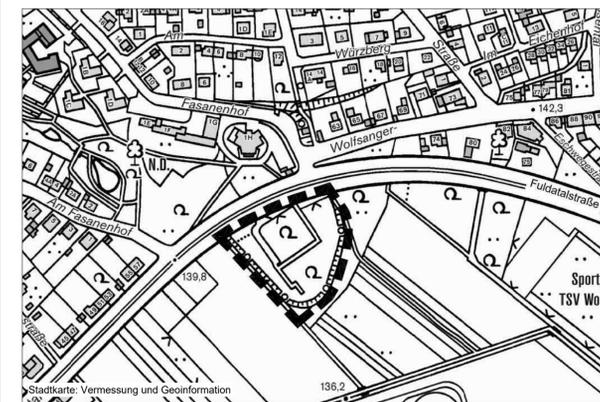
B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO)

6 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Die aufgrund der festgesetzten maximal zulässigen Grundfläche verbleibende Grundstücksfreifläche ist als vegetationsfähige Fläche herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

C HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 7.1 **Artenschutz**
Mit Verweis auf § 44 BNatSchG darf im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Rodung bestehender Gehölzbestände zum Schutz von Vögeln nur vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar durchgeführt werden. Ebenso sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände an geeigneten Stellen Nisthilfen anzubringen. Die genaue Anzahl ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- 7.2 **Bombenabwurfgebiet**
Der Geltungsbereich befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden. Kampfmittleräummaßnahmen können notwendig werden. Vor Beginn der geplanten Bauarbeiten wird daher eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) der Flächen empfohlen. Kontakt: Hessischer Kampfmittleräumdienst, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt
- 7.3 **Altablagerungen und Baugrund**
Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um eine aufgeschüttete Altablagerung mit der ALTIS-Nummer: 611.000.000-000.030. Im Falle eines Bodenabtrages oder Bodenaushubes ist mit erhöhten Verwertungs- oder Entsorgungskosten zu rechnen, da anfallende Aushubmassen voraussichtlich in die Kategorie Z 1.2 bis Z 2 fallen werden. Eine mögliche Flächenversiegelung ist im Sinne der Sicherung der Altablagerung positiv zu bewerten. Die bautechnische Eignung des Untergrundes – sowohl des Ablagerungsmaterials als auch des anstehenden Untergrundes (Schwemmlehme der Fulda) – sollte frühzeitig erkundet werden. Das Dezernat Altlasten und Bodenschutz des Regierungspräsidiums Kassel ist in allen Planungsphasen einzubinden.
- 7.4 **Bodenfunde**
Bodenfunde sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung für Vor- und Frühgeschichte, Marburg, den Magistrat der Stadt Kassel oder an die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Kassel zu richten.
- 7.5 **Niederschlagswasser**
Für eine Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer oder das Grundwasser sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik (Niederschlagswasserrückhaltung und ggf. -behandlung) einzuhalten. Eine entsprechende Erlaubnis ist gem. § 8 WHG beim Regierungspräsidium Kassel - Dezernat 31.5 „Kommunales Abwasser, Gewässergüte, industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe“ zu beantragen.
- 7.6 **Richtfunktrassen**
Über den Geltungsbereich verlaufen mehrere Richtfunktrassen der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG. Der vertikale Schutzabstand zur Mittellinie der Richtfunktrassen beginnt bei ca. 40 m über der jetzigen Geländehöhe. Bauliche Anlagen und Baukräne dürfen nicht in die Schutzabstände der Richtfunktrassen ragen.
- 7.7 **7000-Eichen-Kunstwerk**
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nicht vom „Kunstwerk 7000 Eichen“ betroffen.



Bebauungsplan Stadt Kassel Nr. VI / 19 "Feuerwache Wolfsanger"

Maßstab: 1:1.000	Datum: 29.05.2019
Kassel documenta Stadt Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz	akp Stadtplanung + Regionalentwicklung Brandt Högner Kunze PartnerG Friedrich-Ebert-Str. 153 - 34119 Kassel Tel. 0561-20044-68 Fax -69 post@akp-planung.de www.akp-planung.de