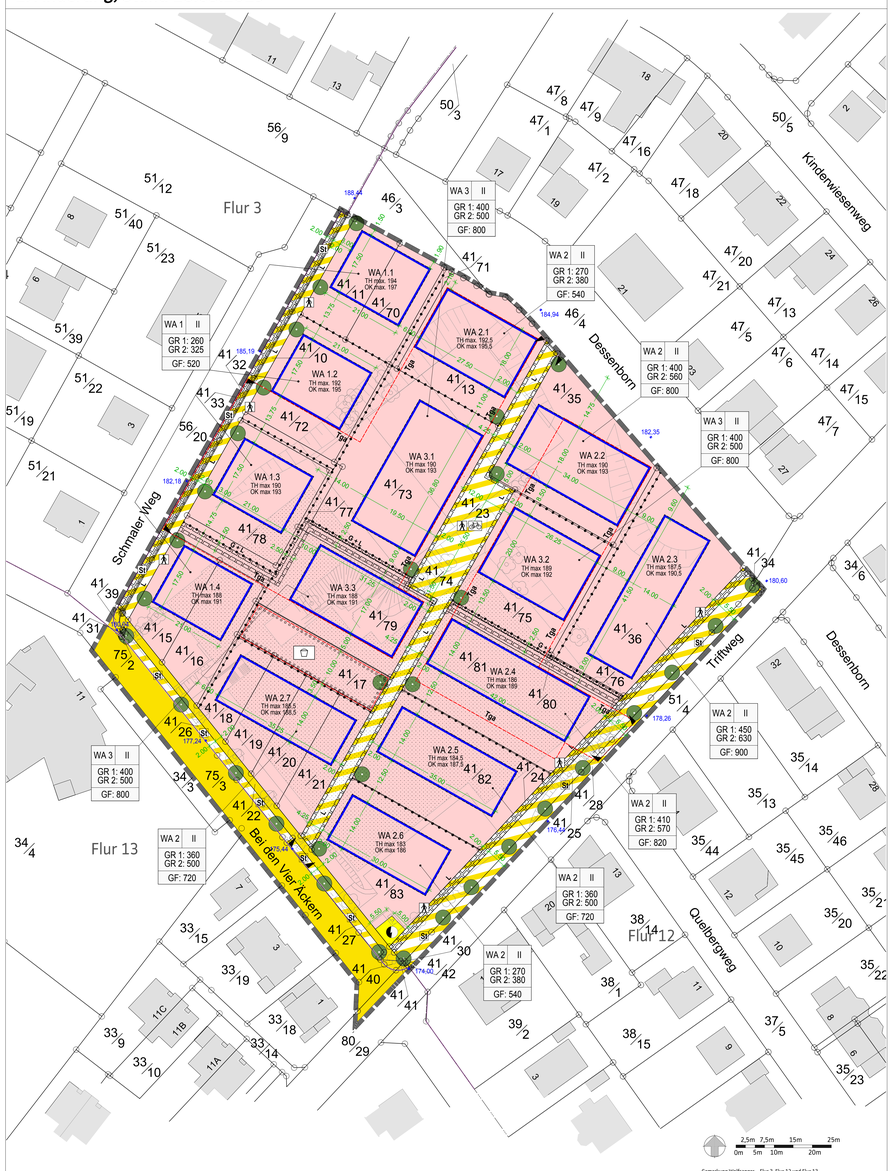
Bebauungsplan Nr. VI/55
'Wohnbebauung Campus Wolfsanger'
1. Änderung, Stand 28.03.2019



Zeichnerische Festsetzungen
Legende nach PlanZVO

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

Allgemeines Wohngebiet WA
§ 4 BauNVO

z.B. WA 1.2 Bezeichnung von Teilflächen mit differenzierten Festsetzungen zu Traufhöhe / Gebäudehöhe

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

II Anzahl Vollgeschosse maximal (nach HBO-Definition)
(§ 16 (2) Nr. 3 und 20 (1) BauNVO)

z.B. GR 1 260 Grundfläche nur Hauptgebäude - GR 1 für das jeweilige Baufenster in m²
(§ 16 (2) Nr. 1 und 19 (2)–(4) BauNVO)

z.B. GR 2 325 max. Grundfläche Hauptgebäude zzgl. Flächen nach § 19(4) BauNVO - GR 2 für das jeweilige Baufenster in m²

z.B. GF 520 Geschossfläche nur Vollgeschosse für das jeweilige Baufenster in m²
(§ 16 (2) Nr. 2 und 20 (3)–(4) BauNVO)

z.B. TH 194 maximale Traufhöhe TH in m üNHN
(§ 16 (2) Nr. 4 und 18 BauNVO)

z.B. OK 197 maximale Gebäudehöhe (OK) in m üNHN
(§ 16 (2) Nr. 4 und 18 BauNVO)

Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung

überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Baugrenze
(§ 23 (3) BauNVO)

Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen

Tga Zweckbestimmung: Tiefgaragen

Zweckbestimmung: Kinderspielplatz

Verkehrsflächen, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, Anschluss an Verkehrsflächen
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche, öffentlich

Private Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

St Zweckbestimmung: Stellplätze

Ein- /Ausfahrtsbereich

Zweckbestimmung: Fußgänger- / Radfahrerbereich

Zweckbestimmung: Fußgänger- / Radfahrerbereich

Versorgungsflächen
(§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Versorgungsfläche: Transformatorenstation

Geh- und Leitungsrecht
(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

L mit Leitungsrecht zu belastende Flächen

G + L mit Geh- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Vorgaben für die Bepflanzung
(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

zu pflanzende Bäume

Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes

Hinweise / Planunterlage

vorhandene Gebäude außerhalb des Geltungsbereiches

vorhandene Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches, auch ehem. Gebäude (Campus)

Böschungen Bestand

z.B. 180,60 Geländehöhen Bestand (Fahrbahnrand) in m ü NHN

Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Flurgrenze

Maßketten

Textliche Festsetzungen nach BauGB

Anhang:

Textliche Festsetzungen nach BauGB

Allgemeine Festsetzungen

Mit Erlassung der Rechtskraft dieser 1. Änderung wird die Planurkunde der Urschrift ersetzt. Neben den zu ändernden textlichen Festsetzungen behalten die anderen textlichen Festsetzungen (nachfolgend kursiv gedruckt) weiterhin ihre Gültigkeit.

Die 1. Änderung entfaltet ihre rechtsbindende Wirkung daher nur im Zusammenhang mit der Urschrift dieses Bebauungsplanes und überschreitet diese nicht vollständig.

1. Art der baulichen Nutzung – § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1 Innerhalb der als Allgemeines Wohngebiet (WA) zeichnerisch festgesetzten Flächen sind folgende nach § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen sowie nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:
- Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

1.2 Einzelhandelsbetriebe (Läden) sind nur bis maximal 100 m² Nettoverkaufsfläche je Betrieb zulässig.

1.3 Vergnügungsstätten und Sexshops als Unterart von Einzelhandelsbetrieben oder sonstigen Gewerbebetrieben, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung – § 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1 Die zeichnerisch festgesetzten Grundflächen GR 1 gelten für die Hauptgebäude des jeweiligen durch Baugrenzen definierten Baufensters.
Bei der Ermittlung der Grundfläche GR 2 sind zu den in Satz 1 bezeichneten Flächen auch mitzurechnen die Flächen
- der (individuellen) Hauszugangsbereiche,
- von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- der ebenerdigen Terrassen.
Die Flächen der baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, die das Baugrundstück lediglich unterbauen, sind nicht mitzurechnen.
Die Flächen von privaten (garagenschrägflächen) Fußwegen sind nicht mitzurechnen.

2.2 Die zeichnerisch festgesetzten Geschossflächen gelten in Bezug auf die Hauptgebäude als Summe für die nach den Außenmaßen der Gebäude zu ermittelnde Vollgeschossfläche des jeweiligen durch Baugrenzen definierten Baufensters.

2.3 Als zeichnerisch festgesetzte Traufhöhe (TH) gilt die Oberkante des obersten Vollgeschosses bzw. die Oberkante der Brüstung des obersten Geschosses (Staffelgeschoss).
Als maximale Gebäudehöhe (OK) gilt die Höhe des Gebäudes an seinem höchsten Punkt.

2.4 Von den zeichnerisch festgesetzten Höhenbeschränkungen sind Anlagen zur Ausnutzung von Sonnenenergie bis zu einer maximalen Aufbauhöhe von 1 m (vgl. auch 10.2) und sonstige untergeordnete und notwendige technische Bauteile bis zu einer maximalen Aufbauhöhe von 2 m ausgenommen.

2.5 Die Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses darf talseitig max. 1,80 m über der jeweiligen Geländeoberkante liegen.

3. Bauweise – § 9 (1) Nr. 2 BauGB

3.1 Eine Überschreitung der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen durch Balkone, Terrassen oder durch Gebäudeteile unter der Geländeoberfläche ist bis maximal 1,50 m zulässig.
Tiefgaragen sind hiervon ausgenommen. Die zulässige Anordnung von Tiefgaragen regelt sich nach den Festsetzungen 4.3 und 4.5.

3.2 Stoffelgeschosse müssen auf der Nordwest-, Nordost- und Südostseite mindestens 1,0 m und auf der Südwestseite mindestens 1,5 m hinter der darunter liegende Außenwand des jeweiligen Baukörpers zurückspringen.
Dabei sind aneinandergebaute Gebäude wie ein Baukörper zu beurteilen.

5. Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten – § 9 (1) Nr. 4 BauGB

4.1 Oberirdische Garagen sind unzulässig.

4.2 Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung 'Stellplätze' zulässig.

4.3 Tiefgaragenstellplätze sind nur in den zu diesem Zweck zeichnerisch festgesetzten Flächen für Nebenanlagen innerhalb der Wohngebiete WA 2 und 3 zulässig.
Die Flächen der Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche, die nicht von Gebäuden überbaut sind, dürfen je zeichnerisch festgesetzter Fläche für Tiefgaragen 800 m² nicht überschreiten.

4.4 Zu Bauvorhaben in den zeichnerisch festgesetzten Baufenstern 2.1, 3.1, 3.3 und 2.2, 3.2, 2.4 innerhalb von WA 2 und 3 muss in der Summe mindestens 1 Stellplatz pro Wohneinheit als Tiefgaragenstellplatz errichtet werden.

4.5 Die Ein-/Ausfahrten von Tiefgaragen dürfen nur in den zeichnerisch festgesetzten Straßenabschnitten am Schmaler Weg sowie am Triftweg angeordnet werden.
Insgesamt dürfen max. 2 Tiefgaragen-Zufahrten erstellt werden.

5. Nebenanlagen – § 9 (1) Nr. 4 BauGB

5.1 Auf der zeichnerisch festgesetzten Spielfläche ist ein Spielplatz für Kleinkinder bis zu 6 Jahren anzulegen und zu unterhalten.

6. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung – § 9 (1) Nr. 11 BauGB

6.1 Die zeichnerisch festgesetzte Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung 'Fußgänger-/Radfahrerbereich' ist private Fläche und soll eine der Allgemeinheit dienende Verbindung zwischen den Straßen 'Dessenborn' und 'Auf den vier Äckern' sicherstellen (vgl. auch 8.1).
Die Befahrbarkeit ist für Notverkehre (maßgeblich: Schwerlast-Rettungstransportwagen) und Gelegenheitsverkehre mit einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 8,6 t herzustellen und zu sichern.

6.2 Die straßenbegleitenden zeichnerisch festgesetzten privaten Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung 'Gehweg, Fußgängerbereich' am Schmaler Weg und am Triftweg sind in baulicher Einheit mit den Stellplätzen (vgl. 6.3) für die allgemeine öffentliche Nutzung herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Benutzung durch die zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen ist dauerhaft zu gewährleisten.

6.3 Die zeichnerisch festgesetzten privaten Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung 'Stellplätze' sind in baulicher Einheit mit dem jeweils dahinter liegenden Gehweg (vgl. 6.2) herzustellen.
Eine Überdachung der Stellplätze (Herstellung von Carports) ist nur innerhalb der Fläche am Triftweg und nur bei insgesamt maximal 20 Stellplätzen zulässig. Hierbei dürfen maximal je 6 Stellplätze als Einheit baulich zusammengefasst werden. Die Carports sind nach allen Seiten offen (blickdurchlässig) herzustellen.

7. Versorgungsflächen und Führung von Versorgungsleitungen – § 9 (1) Nr. 12 und 13 BauGB

7.1 Die Zugänglichkeit der innerhalb des Flurstücks 41/37, Flur 12, Gemarkung Wolfsanger festgesetzten Versorgungsfläche für die Trafostation der Städtische Werke Netz+Service GmbH sowie die hierzu notwendige Leitungszuführung ist zugunsten der Städtische Werke GmbH oder ihrer Nachfolgeunternehmen dauerhaft zu gewährleisten.

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte – § 9 (1) Nr. 21 BauGB

8.1 Das zeichnerisch festgesetzte Leitungsrecht L zwischen Dessenborn' und 'Bei den Vier Äckern' gilt für die Fläche der zeichnerisch festgesetzten privaten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung 'Fußgänger-/Radfahrerbereich' und ist dauerhaft zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen zu sichern (vgl. auch 6.1).

8.2 Das zeichnerisch festgesetzte Geh- und Leitungsrecht G + L zwischen 'Schmaler Weg' und 'Triftweg' ist mit einer Mindestbreite von 2,50 m dauerhaft zu sichern.
Die Benutzung und die Zugänglichkeit sind jeweils zugunsten der Allgemeinheit (als fußläufige Verbindung) und für die zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen dauerhaft zu gewährleisten.
Die exakte Lage der zeichnerisch festgesetzten Fläche kann abhängig vom baulichen Konzept im Zuge der Ausführungsplanung abweichen wenn der grundstätzliche Nutzungszweck entsprechend Satz 2 erhalten bleibt.

8.3 Die zeichnerisch festgesetzten Leitungsrechte L in den Gehwegbereichen am Schmaler Weg und am Triftweg sind mit einer Mindestbreite von 2,00 m dauerhaft zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen zu sichern.

9. Bindungen für die Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern – § 9 (1) Nr. 25a/b BauGB

9.1 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern im Bereich der Nebenanlage 'Spielplatz' ist mindestens die Hälfte der Flächengrenze mit standortgerechten Hecken vorzugsweise entsprechend der unter 9.2 genannten Arten zu bepflanzen.
Weiterhin sind 5 Laubbäume 1. oder 2. Ordnung und 10 Sträucher vorzugsweise entsprechend der unter 9.2 genannten Arten zu pflanzen.

Änderungsvermerke

			03
			02
geändert:	28.03.2019	C. Heckroth	01
Änderung / Bemerkung:	Datum:	durch:	
gezeichnet:	31.08.2018	C. Heckroth	

Textliche Festsetzungen nach BauGB

9.2 Bei allen Gehölzpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte Laubgehölzarten zu verwenden. Für die zeichnerisch festgesetzten Bepflanzungen der straßen- und wegebegleitenden Baumreihen sind nur Bäume 1. oder 2. Ordnung zu verwenden, vorzugsweise entsprechend der folgenden Liste (Empfehlung):

Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides	*Spitz-Ahorn*
Betula verrucosa	*Weißbirke*
Carpinus betulus	*Hainbuche*
Platanus x hispanica	*Ahornblättrige Platane*
Quercus cerris	*Zerr-Eiche*
Quercus robur	*Stieleiche*
Robinia pseudoacacia	*Robinie*
Sophora japonica	*Japanischer Schnurbaum*
Tilia cordata	*Winterlinde*

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	*Feldahorn*
Acer opalus	*Schneeballblättriger Ahorn*
Acer rubrum	*Rotahorn*
Celtis caucasica	*Kaukasischer Zürgelbaum*
Corylus colurna	*Baumhasel*
Eucommia ulmoides	*Guttaperchabaum*
Juglans regia	*Walnuss*
Ostrya carpinifolia	*Gemeine Hopfenbuche*
Prunus avium	*Vogelkirsche*
Sorbus aucuparia	*Vogelbeere*
Tilia mandshurica	*Mandschurische Linde*
Ulmus pumila	*Sibirische Ulme*

Bäume 3. Ordnung

Amelanchier laevis	*Felsenbirne*
Cornus mas	*Kornelkirsche*
Crategus laevigata	*Rotdorn*
Crategus monogyna	*Weißdorn*
Fraxinus ornus	*Blumen-Esche*
Prunus padus	*Traubenkirsche*

sowie alle regional typischen Obstbaumsorten
Mindestqualität: Hochstamm, STU 14–16 cm

Schnitthecken

Acer campestre	*Feldahorn*
Carpinus betulus	*Hainbuche*
Ligustrum vulgare	*Liguster*

Mindestqualität:
verpflanzte Sträucher, Mindesttriebzahl 4 Triebe, Höhe 60–100 cm

Sträucher

Cornus mas	*Kornelkirsche*
Cornus sanguinea	*roter Hartriegel*
Corylus avellana	*Haselnuss*
Crategus monogyna	*Weißdorn*
Euonymus europaeus	*Pfaffenhütchen*
Lonicera xylosteum	*Heckenkirsche*
Prunus spinosa	*Schlehe*
Rhamnus frangula	*Faulbaum*
Rosa canina	*Hundsrose*
Rosa rubiginosa	*Weinrose*
Rubus fruticosus	*Brombeere*
Rubus ideaus	*Himbeere*
Sambucus nigra	*schwarzer Holunder*
Sambucus racemosa	*Traubenholunder*
Viburnum lantana	*wolliger Schneeball*
Viburnum opulus	*gemeiner Schneeball*

Mindestqualität: wie vor

Rankpflanzen, z. B. für Fassadenbegrünung

selbstklimmende Arten	
Hedera helix	*Efeu*
Parthenocissus tricuspidata	*Wilder Wein*
Arten, die Rankhilfen benötigen	
Aristolochia macrophylla	*Pfeifenwinde*
Clematis vitalba	*Waldrebe*
Lonicera caprifolium	*Geißblatt*
Lonicera x heckrottii	*Geißblatt*
Parthenocissus quinquefolia	*Wilder Wein*
Polygonum aubertii	*Schlingknöterich*
Wisteria sinensis	*Blauregen*

Von den zeichnerisch festgesetzten Bäumen kann abgewichen werden, wenn die Anzahl und die straßen- bzw. wegebegleitende Grundstruktur erhalten bleiben.

9.3 Sämtliche Gehölze der festgesetzten Pflanzungen (Bäume Bestand und Bäume Planung) sind dauerhaft zu erhalten, vor Beeinträchtigung zu schützen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

9.4 Bei allen Pflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu Ver- und Entsorgungsleitungen einzuhalten.
Eine Unterschreitung des in Satz 1 genannten Abstands ist nur in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zulässig.

9.5 Baumstandorte in befestigten Flächen sind als unbefestigte Baumscheiben mit einer Größe von mindestens 6 m² und einer Pflanzgrube mit mindestens 12 m³ Substrat herzustellen.

Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung nach HBO

10. Gebäude – § 81 (1) Nr. 1 HBO

10.1 Die Gebäude sind ausschließlich mit Flachdächern (bis max. 5° Dachneigung) zu errichten.

10.2 Auf den Dachflächen sind Anlagen zur Ausnutzung von Sonnenenergie nur zulässig, wenn deren Fläche maximal 10 % der zugehörigen Dachfläche einnimmt und eine Aufbauhöhe von 1 m nicht überschreitet.
Die in Satz 1 bezeichneten Anlagen müssen einen Abstand von mindestens 2,5 m von der Außenwand einhalten.

11. Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen – § 81 (1) Nr. 3 HBO

11.1 Die maximale Höhe der Einfriedungen beträgt:
- 1,20 m an den dem öffentlichen Straßenraum zugewandten (vorderen) Grundstücksseiten,
- 1,50 m an allen anderen (seitlichen und hinteren) Grundstücksgrenzen.
Wenn die topografischen Verhältnisse es erfordern, kann von der festgesetzten Höhe der Einfriedungen abgewichen werden.

12. Stellplätze – § 81 (1) Nr. 4 HBO

12.1 Die Flächen der Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Pflasterung mit mindestens 15 % Fugenanteil) als teilversiegelte Flächen herzustellen. Hiervon ausgenommen sind Stellplatzflächen in Bauweise
12.2 Die unbefestigten Flächen im Bereich von Stellplätzen sind mit einer extensiven Wiesenansaat zu begrünen und extensiv zu unterhalten.
Die Baumstandorte sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 6 m² zu versehen.
12.3 Zur Gliederung und Eingrünung der Stellplatzflächen ist mind. je 5 Stellplätze bei Senkrechtaufstellung und je 3 Stellplätze bei Längsaufstellung 1 standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Ordnung zwischen den einzelnen Stellplätzen oder an deren Rand zu pflanzen.
Bezogen auf die Stellplatzanlage am 'Schmaler Weg' (Längsaufstellung) dürfen zum Nachweis nach Satz 1 die innerhalb der Baugrundstücke von WA 1 zeichnerisch festgesetzten Bäume angerechnet werden.
Als Pflanzmaterial sind jeweils mindestens Bäume mit einem Stammumfang 14/16 cm zu verwenden.
Beim Ausfall von Gehölzen sind diese entsprechend nachzupflanzen.

13. Begrünung von baulichen Anlagen – § 81 (1) Nr. 5 HBO

13.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einer mindestens extensiven Begrünung zu versehen, die dauerhaft zu erhalten ist. Die Dicke der Vegetationsschicht (durchwurzelbare Schicht) muss mindestens 10 cm, bei Verwendung von vorkultivierten Vegetationsmatten und entsprechender Wasserspeicherschicht mindestens 4 cm betragen.
Von der Festsetzung ausgenommen sind die Flächen, die als Dachterrassen genutzt werden. Die Größe der Dachterrassen ist auf maximal 20% der Dachfläche des jeweiligen Baukörpers zu begrenzen.
Flächen für technische Aufbauten sind von der Pflicht zur Dachbegrünung ausgenommen, wenn eine Dachbegrünung in diesen Bereichen technisch nicht möglich ist.

13.2 Die nicht durch Hochbauten überdeckten Abdeckungen von Tiefgaragen sind als begehbare und/oder nutzbare Freifläche auszubilden. Hiervon 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.

Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung nach HBO

14. Gestaltung und Begrünung der Grundstücksfreiflächen – § 81 (1) Nr. 5 HBO

14.1 Mindestens 40 % der Grundstücksfläche sind als gärtnerisch gestaltete Fläche herzustellen.
Je angefangene 200 m² Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter Klein-/Mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen.
Die innerhalb der Baugrundstücke von WA 1 zeichnerisch festgesetzten Bäume dürfen hierauf angerechnet werden.

14.2 Innerhalb der privaten Grundstücksflächen sind befestigte Flächen nur in wasserdurchlässiger Bauweise (Pflasterung mit mindestens 15 % Fugenanteil, Schotterrasen, wassergebundene Decke o.ä.) als teilversiegelte Flächen herzustellen.

14.3 Die auf den privaten Grundstücken liegenden Flächen zur Aufnahme von Mülltonnen sind durch bauliche oder gärtnerische Maßnahmen so zu gestalten, dass sie vom öffentlichen Straßenraum nicht direkt einsehbar sind.

Hinweise

1. Bombenabwurfgebiet
Der Geltungsbereich befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden. Kampfmittelräummaßnahmen können notwendig werden. Vor Beginn der geplanten Bauarbeiten wird daher eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) der Flächen empfohlen.
Kontakt: Hessischer Kampfmittelräumdienst, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt

2. Altablagerung 'Wolfsanger/Tennishalle'
Teile des Geltungsbereiches befinden sich innerhalb der dokumentierten Altablagerungsfläche 'Wolfsanger / Tennishalle'.
In dem bezeichneten Bereich ist mit Auffüllungen in einer Mächtigkeit von bis zu 2 m zu rechnen.
Die bodenmechanischen Voraussetzungen für eine Bebauung sind im Vorfeld gutachterlich zu bestimmen.
Der Oberboden im Bereich von Gärten und Spielflächen ist mit unbelastetem Material mindestens in einer Stärke von 50 cm zu modellieren.
Sofern Aushubmassen entstehen (Oberboden, Geländemodellierung, Keller, Fundamente, u.ä.) ist mit erhöhten Entsorgungskosten gegenüber unbelastetem Material zu rechnen. Zur Einschätzung des Entsorgungsaufwandes wird im Rahmen der Baugrundunterscheidung eine analytische Beprobung nach abfallrechtlichen Gesichtspunkten empfohlen.
Aushubmaßnahmen sind fachgutachterlich zu begleiten und der Bodenaushub ist entsprechend den abfallrechtlichen Regelungen zu bepreisen und zu deklarieren. Ein Entsorgungskonzept und die Dokumentation der Aushubmaßnahmen und Vorlage der Entsorgungsnachweise sind erforderlich.

3. Bodenverunreinigungen
Sollten bei Erdarbeiten organoleptische (geruchliche oder farbliche) Auffälligkeiten auftreten, ist unverzüglich das Dezernat 31.1 – Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten und Bodenschutz des Regierungspräsidiums Kassel als zuständige Behörde zu informieren.
Gegebenenfalls sind entsprechende Bodenuntersuchungen zu veranlassen und/oder entsprechende Maßnahmen zur Behandlung des Bodens einzuleiten.

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

5. Artenschutz
Bei der Bebauung der Flächen sind die allgemeinen artenschutzrechtlichen Regelungen zu beachten (§ 39 (5) BNatSchG, § 44 (1) BNatSchG). Zur Vermeidung der Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbote (Tötungsverbot) sollte die Baufeldräumung nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar erfolgen.
Darüber hinaus sind alle Gehölze vor deren Beseitigung von sachkundigem Personal auf Nester, Höhlen usw. zu überprüfen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Vorfeld abwenden zu können.

6. Energieeinsparverordnung (ENEV) und Erneuerbare-Energie-Wärmegesetz (EEWärmeG)
Zum Zeitpunkt der Bauantragstellung bzw. der der Errichtung baulicher Anlagen gültigen Bestimmungen der ENEV sowie des EEWärmG sind zu beachten.

7. Verwendung von Brennstoffen
Grundlage für die Verwendung von Brennstoffen ist generell die 1. BImSchV.

8. Abwasserbeseitigung
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.

9. Versickerung von Niederschlagswasser
Das gezielte Einleiten von nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser durch Versickerung unterliegt der Erlaubnispflicht gemäß § 8 WHG. Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

10. Ver- und Entsorgungsleitungen
Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz der Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so durchzuführen, dass keine Gefährdung der Ver- und Entsorgungsleitungen entsteht.
Die Umverlegung bzw. Beseitigung vorhandener Leitungen sowie die Neuverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen ist rechtzeitig mit den betroffenen Ver- und Entsorgungsunternehmen abzustimmen.

11. Stellplatznachweis
Der zwischen der Stadt Kassel und dem Eigentümer der Privatgrundstücke geschlossene städtebauliche Vertrag enthält eine von der Stellplatzsatzung abweichende Regelung zum Stellplatznachweis. Demnach sind je Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachzuweisen.
Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist es zulässig, den Nachweis zusammenzuführen (Beispiel: Für 2 Doppelhaushälften sind 3 Kfz-Stellplätze nachzuweisen; bei einer Reihenhausgruppe bestehend aus 5 WE sind – aufgerundet – insgesamt 8 Kfz-Stellplätze nachzuweisen). Auf dieser Grundlage können die hauswese Zuordnung und die öffentlich-rechtliche Absicherung durch Baulasteintragung im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren frei bestimmt werden.

12. Standflächen für Abfallbehältnisse
Für das Anlegen von Standplätzen für Abfallbehälter gilt § 18 der Abfallwirtschafts- und – gebührensatzung der Stadt Kassel. Diese regelt die Erreichbarkeit und bauliche Voraussetzung der Restabfall- bzw. Biobafallbehälterstandplätze. Die Behälter sollten von der Fahrbahn aus geladen werden können.

13. Baumschutzsatzung
Im Geltungsbereich gelten die Bestimmungen der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung.

14. 'Kunstwerk 7000 Eichen'
Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist nicht von dem 'Kunstwerk 7000 Eichen' betroffen.

15. Städtebaulicher Vertrag
Zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. VI/55 'Wohnbebauung Campus Wolfsanger' besteht zwischen der Stadt Kassel und dem Eigentümer der Privatgrundstücke ein städtebaulicher Vertrag mit einem im Zusammenhang mit der 1. Änderung stehenden ergänzendem Nachtrag, dessen Regelungen für den gesamten Geltungsbereich gelten und zu beachten sind.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 363)

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (**PlanZV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist

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).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist

Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**HAGBNatSchG**) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I 2010 S.629), 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. 198).

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 – Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstehenden städtischen Kartenwerk durch Vermessungsbüro Buck (Zustandsgleich nach § 15 Abs. 2 Nr. 1 HVGG).

Kassel, 09.08.2019

Vermessungsbüro Buck

gez. O. Buck
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Aufgestellt,

Kassel, 19.12.2018

Der Magistrat — Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz

gez. Nolda — gez. Mohr
Stadtbaurat — Amtsleiter

Als Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel am 26.11.2018

Kassel, 14.12.2018

Die Stadtverordnetenversammlung

gez. Friedrich
Stadtverordnetenvorsteherin

Öffentlich ausgelegen im Zeit vom 17.12.2018 bis einschließlich 25.01.2019.
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekanntgemacht im Am