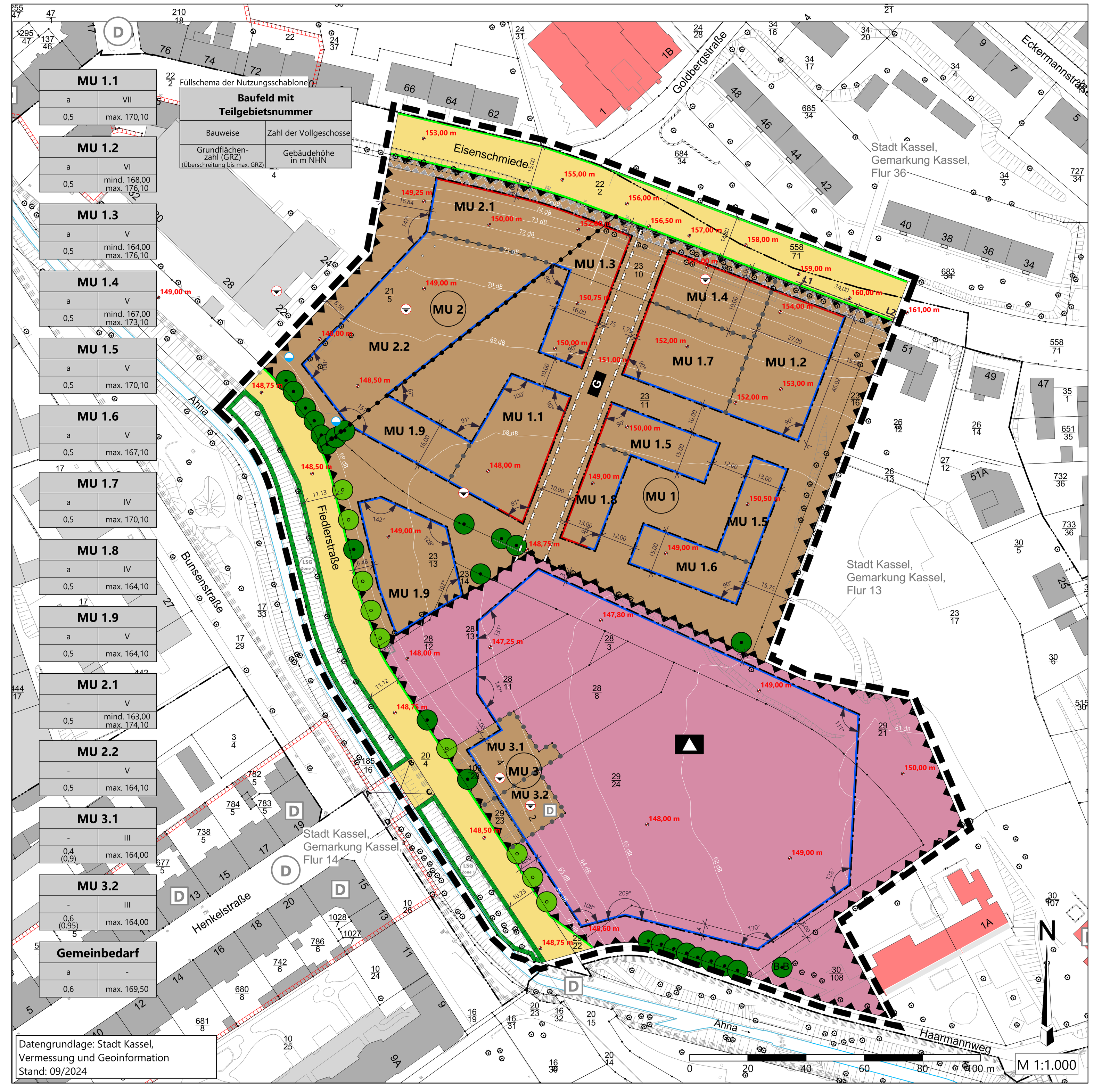


Allgemeines
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. V/14 "Fiedlerstraße, Eisenschmiede" treten in dessen Geltungsbereich die Regelungen der Fluchtlinien-Pläne Nr. 218 (festgestellt am: 08.12.1892) und Nr. 910 (festgestellt am: 08.06.1912) außer Kraft.

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)

MU / MU 1 / MU 2 / MU 3

Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)
Im Urbanen Gebiet (**MU 1, MU 2, MU 3**) sind zulässig:
1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften im Erdgeschossbereich (§ 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO),
4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
5. sonstige Gewerbebetriebe,
6. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Wohnnutzungen im Erdgeschossbereich an der Straßenseite zur Eisenschmiede (Flurstück 22/2 der Flur 13, Gemarkung Kassel) sind gemäß § 6a Abs. 4 BauNVO unzulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im urbanen Gebiet die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten und Tankstellen) unzulässig.

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

GRZ z.B. 0,5

Maximale Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)
Die maximale Grundflächenzahl wird festgesetzt auf
0,4 im **MU 3.1**
0,5 im **MU 1 und MU 2**
0,6 im **MU 3.2** sowie für die Fläche für **Gemeinbedarf**

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die max. Grundflächenzahl durch die Grundflächen der Garagen, der Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch welche das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ wie folgt überschritten werden:

0,75 im **MU 1 und MU 2**
0,90 im **MU 3.1** sowie für die Fläche für **Gemeinbedarf**
0,95 im **MU 3.2**

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl sind die Flächen von ebenerdigen Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Umfahrungen nicht mitzurechnen.

z.B. III

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 Abs. 1 BauNVO)
Für die Urbanen Gebiete **MU 1, MU 2** und **MU 3** wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse baufeldbezogen wie folgt festgesetzt auf

- höchstens sieben Vollgeschosse im Baufeld MU 1.1,
- höchstens sechs Vollgeschosse im Baufeld MU 1.2,
- höchstens fünf Vollgeschosse in den Baufeldern MU 1.3, MU 1.4, MU 1.5, MU 1.6, MU 1.9, MU 2.1 und MU 2.2,
- höchstens vier Vollgeschosse in den Baufeldern MU 1.7 und MU 1.8,
- höchstens drei Vollgeschosse in den Baufeldern MU 3.1 und MU 3.2.

GH in m ü. NHN

Maximale Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull (m. ü.NHN) (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)
Im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen sind maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH) in Meter (m) über Normalhöhennull (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016) festgesetzt.

Oberer Bezugspunkt zur Ermittlung der festgesetzten maximalen GH in m ü.NHN ist der höchste Punkt des Daches (Oberkante der Dachhaut am Dachfirst bei geneigten Dächern bzw. oberer Abschluss der Attika bei Flachdächern).

Die zulässigen Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:

Zuordnung	GH in m. ü.NHN	(*entspricht tatsächlich)
MU 1.1	maximal 170,10 m	(22,10 m)
MU 1.2	mindestens 168,00 m - höchstens 176,10 m	(24,10 m)
MU 1.3	mindestens 164,00 m - höchstens 176,10 m	(26,10 m)
MU 1.4	mindestens 167,00 m - höchstens 173,10 m	(21,10 m)
MU 1.5	maximal 170,10 m	(20,10 m)
MU 1.6	maximal 167,10 m	(15,50 m)
MU 1.7	maximal 170,10 m	(19,10 m)
MU 1.8	maximal 164,10 m	(15,10 m)
MU 1.9	maximal 164,10 m	(19,10 m)
MU 2.1	mindestens 163,00 m - höchstens 174,10 m	(24,10 m)
MU 2.2	maximal 164,10 m	(15,60 m)
MU 3.1	maximal 164,00 m	(16,00 m)
MU 3.2	maximal 164,00 m	(16,00 m)
Gemeinbedarf	maximal 169,50 m	(21,50 m)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise überschritten werden durch
- nutzungsbedingte Anlagen, welche zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (Wärmetauscher, Kälteaggregate, Lichtkuppeln und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Ansaug- und Fortführungsöffnungen) bis zu einer Höhe von 1,50 m,
- Aufzugsmaschinenhäuser / Treppenhäuser bis zu einer Höhe von 2,50 m,
- Brüstungen / Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von 1,50 m.

Die o.a. Aufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken.

**Die angegeben Gebäudehöhen dienen lediglich der Kenntlichmachung der maximal zu erwartenden baulichen Höhenentwicklung unter Bezug zu den derzeitig vorhandenen Geländeverhältnissen (rechnerisch gemittelt).*

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

a

Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Für das **MU 1** wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Errichtung von Gebäuden ist nur zulässig, wenn die Gebäudelänge mindestens 20 m beträgt.

Für die Fläche für **Gemeinbedarf** wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Eine Grenzbebauung zum Flurstück 29/23 ist entlang und in Tiefe der vorhandenen Brandwand (Fiedlerstraße Haus-Nr. 2) zulässig; in allen anderen Fällen sind die seitlichen Grenzabstände nach Maßgabe des § 6 der Hessischen Bauordnung vom 28. Mai 2018, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. November 2022 (GVBl. S. 571), zu berücksichtigen.
Die Errichtung von Gebäuden mit Gebäudelängen von mehr als 50 m ist allgemein zulässig.

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bauliche Nebenanlagen und Gebäude aller Art unzulässig. Hiervon ausgenommen sind:
- Unterbauungen des Grundstückes zur Errichtung von Tiefgaragen
- ebenerdige Stellplätze
- Flächen für notwendige Zuwegungen einschl. Rampen- und Treppenanlagen
- Zufahrten einschließlich Ein- und Ausfahrten für Garagengeschosse und Tiefgaragen und deren Einhausungen,
- Anlagen zur Einhausung von Müll- und Wertstoffbehältern,
- Terrassenflächen, Einfriedungen und Fahrradabstellplätze,
- ober- und unterirdische Bauwerke zur Regenwassersammlung und -rückhaltung,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, welche der Ver- und Entsorgung dienen.

Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch auskragende Balkone, Einfriedungen und Überdachungen von Außenwohnbereichen sowie durch Vordächer sind bis max. 3,0 m Tiefe zulässig, in den mit Gehrechten belasteten Flächen jedoch erst ab dem ersten Obergeschoss.

Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
Ein Rücksprung von der festgesetzten Baulinie ist bis maximal 0,75 m allgemein zulässig.

1.4 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Zweckbestimmung: Schule und soziale Zwecke
Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind allgemein zulässig:
- Bauliche Anlagen sowie Nebenanlagen zur Nutzung für Schulen aller Art,
- Sportanlagen, Spielplätze sowie Anlagen zur Freizeitnutzung,
- Bauliche Anlagen zu bildungskulturellen Zwecken (z.B. Bibliotheken, Räumlichkeiten für Ausstellungen und Fortbildung),
- Bauliche Anlagen, Freizeit- und Beratungseinrichtungen für Kinder und Jugendliche,
- Stellplätze nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO,
- baulichen Anlagen (auch unterirdische) zur Regenwasserbehandlung und -bewirtschaftung.

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.
Ausnahmsweise können Ruhe- und Schlafräumlichkeiten im Sinne des § 8 (3) BauNVO für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter und Bedienstete im Sinne der festgesetzten Zweckbestimmung zugelassen werden.

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

öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

1.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 a), 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 Durchführung von Baumaßnahmen, nach RAS-LP 4 und DIN 18920 zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen in der Mindestqualität 3xv. mit Ballen, StU 16-18 (gemessen in 1 m Höhe), zu ersetzen.

Anpflanzen von Bäumen
Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind als Hochstamm in der Mindestqualität 3xv. mit Ballen, StU 16-18 cm (gemessen in 1 m Höhe), in einer unbefestigten, Baumscheibe zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Bei einer Pflanzgrubentiefe von jeweils 1,5 m sind die Baumscheibengrößen von Bäumen 1. Ordnung mit mind. 16 m², von Bäumen 2. Ordnung mit mind. 12 m² sowie von Bäumen 3. Ordnung mit mind. 8 m² anzulegen.

Von der festgesetzten Lage der Bäume kann abgewichen werden, wenn dies aus technischen oder verkehrlichen Gründen erforderlich ist, die Gesamtzahl eingehalten wird und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Die gekennzeichnete Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als Pufferzone zum Gewässer der „Ahna" und als fließgewässertypischer Uferstreifen einschließlich vorhandener Gehölze und Bäume dauerhaft zu erhalten.

1.7 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB) - Lärmschutz

Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen bzw. Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und 24 und Abs. 6 BauGB)
Die Flächen sind von jedweder Bebauung (inkl. Terrassen, Loggien und Balkonen), die dem Aufenthalt dienen, freizuhalten.

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Abstand zu Schutzbedürftigen Nutzungen
Entlang des mit L1 - L2 gekennzeichneten Bereiches ist zum Schutze vor Lärm die Errichtung von Zufahrten von Seiten der Eisenschmiede auf das Baugrundstück auf einer Länge von 34 m, orthogonal gemessen zur Flurstücksgrenze zwischen den Flurstücken 23/16 und 26/12 in der Flur 13 der Gemarkung Kassel, unzulässig.

Schallabsorbierende Ausführung von Fassaden
Zum Schutz vor Lärm sind mindestens 60 % der Fassadenfläche von Gebäuden entlang der Eisenschmiede bis zu einer Höhe von 6,90 m über Oberkante (OK) der Fahrbahn hoch schallabsorbierend, d.h. mit einem Absorptionsgrad von $DL_a \geq= 8$ dB, auszuführen.

Baulicher Schallschutz zur Schalldämmung der Außenbauteile
Bei der Errichtung oder Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Nutzungen oder Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (d.h. Fenster, Außenwände, Dachflächen, Lüftungsöffnungen) entsprechend der DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, einzuhalten. Die Berechnungen zum Nachweis sind auf Grundlage von DIN 4109-2:2018-01 vorzunehmen. Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich entsprechend der in der Planurkunde zeichnerisch dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel L_a i.V.m. Gleichung (6) in DIN 4109-1:2018-01 unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten wie folgt:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist
L_a der maßgebliche Außenlärmpegel,
$K_{Raumart}$ = 25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien.
$K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches,
$K_{Raumart}$ = 35 dB für Büroräume und Ähnliches,

Mindestens einzuhalten sind:
$R'_{w,ges}$ = 35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
$R'_{w,ges}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Gemäß der DIN 4109-1:2018-01 sind die gesamten bewerten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ im Verhältnis der vom Raum aus gesehen gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung (33) DIN 4109-2:2018-01 zu korrigieren.
Der Nachweis über die Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach DIN 4109-2:2018-01 zu erbringen.
Zum Zeitpunkt des Bauantrages für ein neues Gebäude können sich im Einzelfall durch die Abschirmwirkung von bereits errichteten Gebäuden oder durch Eigenabschirmung (auch Geschossweise) geringere maßgebliche Außenlärmpegel L_a an den verschiedenen Fassaden ergeben. Für den Schallschutznachweis im Baugenehmigungsverfahren können daher geringere maßgebliche Außenlärmpegel L_a herangezogen werden als in der Planurkunde ausgewiesen sind, wenn dies im Einzelfall nachgewiesen wird.

Von diesen Festsetzungen kann auch abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.

Schallgedämmte Lüfter
Zum Schutz vor dem Verkehrslärm sind bei der Errichtung und Änderungen von Gebäuden im Plangebiet für Schlafräume und Kinderzimmer fensterunabhängige schallgedämmte Lüftungseinrichtungen bzw. bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung vorzusehen. Bei der Berechnung der Luftschalldämmung $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile ist die Schalldämmung der Belüftungseinrichtungen im Betriebszustand zu berücksichtigen.
Auf fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn nachgewiesen wird, dass (z.B. aufgrund von bereits errichteten Gebäuden oder durch Eigenabschirmung) ein Verkehrslärmbeurteilungspegel von 45 dB(A) zur Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) bei mindestens einem Fenster vor der Außenfassade nicht überschritten wird.

Ausführung der mit Gebäuden baulich verbundenen Außenwohnbereiche
Zum Schutz vor Verkehrslärm sind entlang der Eisenschmiede bis zu einer Tiefe von 50 m (zur südlichen Flurstücksgrenze der Eisenschmiede) mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.
Von dieser Regelung ausgenommen sind Wohnungen, die über mindestens einen baulich verbundenen Außenwohnbereich verfügen, der zum Blockinnenbereich ausgerichtet/ von der Straße abgewandt ist.
Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen entlang der Eisenschmiede ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.

1.8 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 sowie Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes baulicher Nutzungen innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Gehrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrradfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten und grundbuchlich zu sichern.
Das Gehrecht dient der Sicherstellung der fußläufigen Erreichbarkeit zwischen der vorhandenen Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehres an der Eisenschmiede und der geplanten Gemeinbedarfsfläche.
Das Fahrradfahrrecht dient der Sicherstellung eines Radweges zugunsten der Allgemeinheit in einer Breite von 4 m.
Von der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche kann im Rahmen der Ausführungsplanung abgewichen werden, wenn der Zweck grundsätzlich gewahrt bleibt oder die verkehrliche Funktion dies erfordert.

1.9 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahme

Flurgrenze	**Denkmalgeschütztes Einzelobjekt**
Flurstücksgrenze	**bekannter Altstandort**
29/24 **Flurstücksnummer**	**vorhandene Grundwassermessstelle**
138,51 m ü. NHN **Höhenbezugspunkt (Bestand) in Meter über NHN (s. Hinweise)**	**vorhandenes Brückenbauwerk**
maßgeblicher Außenlärmpegel in dB	**Beuys-Baum (s. Hinweise)**
6 **Vermaßung in Metern**	**Denkmalgeschützte Gesamtanlage**
LSG Zone 1 **Landschaftsschutzgebiet Stadt Kassel Zone 1 (s. Hinweise)**	Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches sind, mit Ausnahme der Nutzungsschablone, nur nachrichtlich.
Neues Trafogebäude	

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

2.1 Abweichende Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB wird abweichend von den Bestimmungen des § 6 Abs. 5 der Hessischen Bauordnung (HBO) ein geringeres Maß der erforderlichen Tiefe der seitlichen Abstandsflächen festgesetzt.
Für die **Gemeinbedarfsfläche** beträgt das erforderliche seitliche Abstandsflächenmaß 0,30 H, mindestens jedoch 3,0 m, sofern keine Grenzbebauung erfolgt.

2.2 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO)
Im **MU1** sind notwendige Stellplätze in Tiefgaragen oder innerhalb von hochbaulich integrierten Garagengeschossen nachzuweisen. Ausnahmsweise können hiervon abweichend bis zu 10 % auch als ebenerdige Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.
Weitere ebenerdige Stellplätze können ausnahmsweise zugelassen werden.

2.3 Flächen für soziale Wohnraumförderung (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)
Im **MU 1, MU 2** und **MU 3** dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 30 Prozent der in den Gebäuden realisierten Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn die nach Satz 1 erforderlichen Wohnungen in einem anderen Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches erbracht werden.

2.4 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Die zur Versorgung des Gebietes notwendigen Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

2.5 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB darf die vorhandene Geländeoberfläche außerhalb einzuhaltender Grenzabstände i.S.v. § 6 der HBO durch Aufschüttungen oder Abgrabungen höhenmäßig verändert werden. Bestehende Geländeverhältnisse zur Straße oder zu den Nachbargrundstücken dürfen nicht beeinträchtigt werden.
Im Geltungsbereich sind höhenmäßige Geländeveränderungen zulässig. Die maximal zulässige Anschüttungs- oder Abgrabungshöhe beträgt im Allgemeinen 2 m über/unter dem vorhandenen Gelände. Weitergehende Anschüttungen und Abgrabungen zur Errichtung von Grundstückszufahrten sind bis auf die Anschlusshöhe der vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.
Die sich ergebenden Böschungen sind auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Im Bauantrag bzw. im Antrag auf Genehmigungsfreistellung sind die geplanten Abgrabungen oder Aufschüttungen darzustellen.
Um gemäß § 7 BBodSchG schädliche Veränderungen der Bodenbeschaffenheit auszuschließen, dürfen die zur Aufschüttung verwendeten Materialien nicht mit Schadstoffen belastet sein. Bei Abgrabungen des Geländes anfallendes, nicht verwertbares Abtragungsmaterial ist den hierfür zugelassenen Entsorgungsanlagen zuzuführen.
Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können Ausnahmen zu Art und Umfang von Aufschüttungen und Abgrabungen zugelassen werden, wenn diese städtebaulich vertretbar sowie unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

2.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 24 BauGB)

2.6.1 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.

2.6.2 Dachbegrünung
Dächer von Hauptgebäuden sind vollflächig extensiv zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Die Aufbaustärke der Vegetationsschicht (durchwurzelbare Schicht) muss mindestens 10 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.
Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können im Einzelfall Ausnahmen zu Art und Umfang der Dachbegrünung zugelassen werden, wenn sich besondere Nutzungsansprüche für die Dachflächen ergeben und diese unter Würdigung der öffentlichen Belange vertretbar sind.

2.6.3 Entwässerung
Das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Maßnahmen zur Versickerung zu bringen bzw. zu fassen und direkt über eine Kanalisation dem Gewässer („Ahna") im Rahmen dessen Kapazität zuzuführen.
In Oberflächengewässer darf nur Niederschlagswasser eingeleitet werden, welches gemäß Bewertung nach DWA-A 102-1/BWK-A 3-1 und DWA-A 102-2/BWK-A 3-2 nicht behandlungsbedürftig ist bzw. nach den Anforderungen vorbehandelt wurde. Für die Einleitung ins Grundwasser gelten die Bestimmungen des DWA-Merkblatt M-153; in Abstimmung mit KASSELWASSER kann eine Ablösung durch das DWA-Arbeitsblatt A 138-1 erfolgen. Die entsprechenden Nachweise sind der Genehmigungsplanung beizulegen.
Schmutzwasser ist an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

2.6.4 Minimierung der Versiegelung
Erschließungsflächen und sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, sofern keine wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen. Hiervon ausgenommen sind erforderliche Flächen für die Feuerwehr.

2.7 Nutzungsbeschränkungen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von festen, flüssigen oder gasförmigen fossilen Brennstoffen als Endenergieträger sowie die Verbrennung von Stückholz und Holzprodukten zum Zwecke der Wärme und Warmwasserversorgung unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Brennstoffe nach § 3 Abs. 1 Nr. 5a der 1. BImSchV (Holzbriketts oder Pellets). Das gilt ausdrücklich auch für Einzelfeuerungsanlagen wie offene Kamine und Kaminöfen.

2.8 Maßnahmen zum Einsatz erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei der Neuerrichtung von Gebäuden technische Anlagen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien auf mindestens 30 % der Bruttodachflächen von Hauptgebäuden zu errichten.
Der sich ergebende Flächenanteil kann auch an Fassaden bzw. anderen Außenflächen des Gebäudes nachgewiesen werden. Die technischen Anlagen auf den Dachflächen sind so auszuführen, dass die Funktion der Dachbegrünung i.S.d. Ziff. 2.6.2 des Bebauungsplanes nicht eingeschränkt wird.

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

3.1 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

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

3.1.2 Haustechnische Anlagen auf den Dachflächen sind einzuhausen oder gestalterisch in die Gebäudehülle des Hauptbaukörpers zu integrieren. Die Grundfläche aller Technikaufbauten darf 25 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Von dieser Regelung sind Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung ausgenommen.

3.1.3 In den Urbanen Gebieten sind fensterlose Abschnitte von Außenwandflächen ab einer Länge von mindestens 5 m und einer Fläche von mindestens 50 m² 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. (FLL) 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 Fassadenflächenanteile ohne Türen- und Fensteröffnungen von mindestens 50 m² Größe. Als Richtwert gilt eine Pflanze pro 2,5 lfdm. Fassadenlänge.

Von der Fassadenbegrünung ausgenommen sind Fassadenabschnitte, welche aufgrund von brandschutzseitigen 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.

3.1.4 Ausnahmsweise sind Standflächen für bewegliche Abfallbehälter im Vorgartenbereich zulässig, wenn sie durch bauliche und gärtnerische Maßnahmen integriert und gegen Einsicht von der öffentlichen Verkehrsfläche abgeschirmt sind.

3.1.5 In den Urbanen Gebieten sind die dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Fassaden durch Vor- und Rücksprünge, Versätze, Fassadenöffnungen, Rankgerüste o.ä. vertikal zu gliedern. Die Abstände der Gliederungselemente dürfen untereinander maximal die Hälfte der Fassadenhöhe betragen.

3.2 Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 HBO)
Alle nicht lebenden Grundstückseinfriedungen müssen einen Mindestbodenabstand von 10 cm aufweisen.

3.3 Stellplätze (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

Kfz-Stellplätze

3.3.1 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.

In den Urbanen Gebieten sind bei Wohnnutzungen pro Wohneinheit mindestens 0,6 Kfz-Stellplätze auf dem zugehörigen Grundstück nachzuweisen. Bei der Stellplatzberechnung ist auf einen vollen Stellplatz aufzurunden. Steht die Gesamtzahl in einem offensichtlichen Missverhältnis zu dem nach der Eigenart des Vorhabens zu erwartenden Bedarf, so kann auch eine geringere Zahl an Kfz-Stellplätzen zugelassen werden.

3.3.2 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 13. Mai 2024.

3.3.3 Die Anwendung von § 52 Abs. 4 HBO ist für die Urbanen Gebiete ausgeschlossen.

Abstellplätze für Fahrräder

3.3.4 Der Nachweis über die erforderliche Anzahl, Größe und Gestaltung von Fahrradabstellplätzen hat entsprechend den Vorgaben der Verordnung über die Anforderungen an Abstellplätze für Fahrräder (Fahrradabstellplatzverordnung) des Landes Hessen vom 14. Mai 2020 zu erfolgen. Hiervon abweichend sind für die Fläche für Gemeinbedarf je angefangenen 100 Schüler/-innen nur 1 Abstellplatz für Sonderfahrräder nachzuweisen.

3.3.5 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.

3.4 Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

3.4.1 Im **MU 1** sind mind. 25 %, im **MU 3.1** sowie innerhalb der **Fläche für Gemeindebedarf** mind. 10 % sowie im **MU 3.2** mind. 5 % der grundstücksbezogenen Flächen als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Als Vegetationsfläche werden alle Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenanschluss angerechnet.

3.4.2 Vorgärten (Gartenflächen zwischen der erschließenden Verkehrsfläche und straßenseitiger Fassade) sind - mit Ausnahme von erforderlichen Hauszugängen, Stellplätzen und Zufahrten - zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von flächigen Stein-, Schotter- oder Kiesbeeten ist unzulässig.

3.4.3 Im **MU 1** ist je angefangene 200 m² Grundstücksfreifläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder mind. halbstämmiger Obstbaum mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm sowie zwei Laub- oder Obststräucher (Pflanzgröße mind. 100 cm) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall der Gehölze sind diese innerhalb einer Pflanzperiode nachzupflanzen.

3.4.4 Die nicht durch Gebäude überbauten Oberflächen von Tiefgaragen sind mit einer mindestens 40 cm dicken Erdschicht zu bedecken, zu begrünen und nachhaltig zu bepflanzen. Für vorgesehene Baumpflanzungen auf den Oberflächen der Tiefgaragen ist entsprechend eine 120 cm starke Überdeckung auf einer Fläche von mindestens 3 m x 3 m je Baum vorzusehen.

3.5 Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 7 HBO)

3.5.1 Zulässig sind ausschließlich Werbeanlagen, die den im Gebiet dargebotenen Leistungen dienen.

3.5.2 Beleuchtete oder durch Strahler abgeleuchtete Werbetafeln sind zulässig.

3.5.3 Nicht zulässig sind Werbeanlagen auf den Dachflächen, digitale Werbetafeln, Leuchtreklamen in Neonfarben und mit besonderen Leuchteffekten wie Blink- und Blitzschaltungen oder wechselnden Lichtstärken (ganz oder auch nur teilweise) sowie Anlagen mit weit sichtbarem, wechselndem und bewegtem oder grellem Licht (z.B. Skybeamer, Laufschriften, Monitore und Bildschirme). Diese Festsetzung bezieht alle Gebäudeteile und Grundstücksflächen innerhalb des Plangebietes ein.

4. HINWEISE

Abweichung vom amtlichen Katasterplan
Es wird darauf hingewiesen, dass zur Wahrung der Übersichtlichkeit sowie zur Gewährung der Lesbarkeit der Planurkunde auf die Darstellung von Teilen der bestehenden Gebäude verzichtet wurde (siehe Kap. 3.2 der Begründung zum Bebauungsplan).

Altlasten
Für die Flächen des Geltungsbereiches sind im Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle (FIS AG) Eintragungen über bekannte Altstandorte vermerkt (siehe nachrichtliche Eintragungen). Vor einer Umnutzung/Neubebauung der Altstandorte sind altlastenfachliche Untersuchungen und Bewertungen gemäß den Anforderungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der jeweils gültigen Fassung durchzuführen. Die Planungen zu den entsprechenden Untersuchungen und ggf. weitere Maßnahmen sind frühzeitig mit der zuständigen Behörde (Regierungspräsidium Kassel, Abteilung III, Dezernat 31.1 Altlasten, Bodenschutz) abzustimmen.

Zur Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind die im Bebauungsbereich erfassten Alstandorte mit hohem und sehr hohem Gefährdungspotential für die Umwelt (WZ-Klasse 4 und 5) vor der Umnutzung/Bebauung altlastentechnisch zu untersuchen und hinsichtlich ihres Gefährdungspotentials zu bewerten. Werden Gefährdungen für die geplante Umnutzung ermittelt, sind ggf. die erforderlichen weiteren Maßnahmen (z.B. Sanierungsmaßnahmen) vor der Umnutzung durchzuführen.

Ergeben sich im Zuge der Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Hinweise, die einen Altlastenverdacht begründen können, ist die zuständige Behörde (Regierungspräsidium Kassel, Abteilung III, Dezernat 31.1 Altlasten, Bodenschutz) unverzüglich zu informieren.

Artenschutz
Bei der Bebauung der Flächen sind die allgemeinen artenschutzrechtlichen Regelungen (i.B. § 39 Abs. 5 und § 44 Abs. 1 BNatSchG) zu beachten.
Demnach ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.
Darüber hinaus sind jederzeit alle Gehölze vor deren Beseitigung von sachkundigem Personal auf besetzte Nester, Höhlen usw. zu überprüfen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Vorfeld abwenden zu können.

Baumschutzsatzung
Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel (Baumschutzsatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

Bodenfunde
Bodenfunde sind gemäß § 21 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. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

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 ausgehoben wird, ist gem. § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
Sollten bei Bodeneingriffen geruchliche oder farbliche Auffälligkeiten auftreten, so sind die Arbeiten in diesem Bereich zu unterbrechen und das Dezernat 31.1 Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten und Bodenschutz des Regierungspräsidiums Kassel zwecks Absprache der weiteren Maßnahmen zu informieren.

Brand- und Katastrophenschutz
Bei der Bemessung und Befestigung der Verkehrsflächen sind in allen Bereichen, insbesondere in verkehrsberuhigten Wohnstraßen und Wendeplätzen, mind. die Vorgaben der „Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" gemäß der Hessischen Bauordnung i.V.m. der Hessischen Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (H-VV TB) Anhang HE1 in der jeweils gültigen Fassung zu beachten und anzuwenden.
Es ist eine ausreichende Löschwasserversorgung (DVGW-Arbeitsblatt W 405) in einem Umkreis von 300 m über Hydranten im Abstand von nicht mehr als 100 m sicher zu stellen. Der Löschwasserbedarf beträgt 96m³/h über eine Dauer von 2 Stunden. Einrichtungen für die Feuerwehr wie z.B. Hydranten und Einspeisevorrichtungen sind gemäß DVGW-Arbeitsplatt W 405 und W 331 auszuführen und ständig von Bewuchs frei zu halten.

Dachbegrünung
Der Begrünungsaufbau und das Dachbegrünungssubstrat müssen den Anforderungen der aktuellen Dachbegrünungsrichtlinie der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) entsprechen. Die Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltungen von Dachbegrünungen sind bei der Stadt Kassel einsehbar.

DIN-Vorschriften
Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Vorschriften liegen dem Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz vor und können zu den üblichen Sprechzeiten eingesehen werden.

Erdwärmesonden
Das Plangebiet befindet sich gemäß dem Leitfaden „Erdwärmenutzung in Hessen, 6. überarbeitete Auflage" in Verbindung mit der Standortbeurteilung des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) in einem hydrogeologisch ungünstigen Gebiet. Aufgrund dieser Einstufung ist daher eine Einzelfallprüfung für die Niederbringung von Erdwärmesonden unter Einbindung des HLNUG erforderlich. Bei der Niederbringung und dem Betrieb von Erdwärmesonden handelt es sich um eine Benutzung des Grundwassers nach § 9 Abs. 2 Ziffer 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), für die grundsätzlich eine Erlaubnispflicht besteht. Die Zuständigkeit für die Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis für die Niederbringung von Erdwärmesonden liegt bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde (UWBB) beim Magistrat der Stadt Kassel.

Erhalt von Laubbäumen
Die zu erhaltenden Bäume sollen während der Bautätigkeit gem. DIN 18920 geschützt werden. Es wird eine Umweltbaubegleitung im städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt, die den Schutz der Bäume im Rahmen der Bauausführung mit Auswahl der entsprechenden Maßnahmen (z.B. Bauzaun, Wurzelvorhang) sicherstellt.

Fassadenbegrünung
Die Fassadenbegrünungsrichtlinien "Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltung von Fassaden-begrünungen" sind bei der Stadt Kassel einsehbar.

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung Erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG)
Die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung bzw. der Errichtung baulicher Anlagen gültigen Bestimmungen des GEG (in Kraft seit 1. November 2020) sind zu beachten.

Höhenbezugspunkte
Die angegebenen Höhenbezugspunkte sind dem Datensatz der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation entnommen und durch örtliche Vermessungsleistungen validiert. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass örtliche Höhenaufnahmen von den Angaben der Planzeichnung abweichen können.

Kampfmittel
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 den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.
Weiterhin teilte der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen mit, dass durch Luftbilddetailauswertung mehrere Verdachtspunkte ermittelt wurden, die auf möglicherweise noch vorhandene Bombenblindgänger hinweisen. Die betreffenden Punkte wurden koordinatenmäßig erfasst und sind im beiliegenden Lageplan rot gekennzeichnet (hierzu siehe Begründung) .
Eine Überprüfung der Verdachtspunkte ist vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Sofern das Gelände nicht sondierfähig sein sollte (wegen oberflächennahen magnetischen Störungen wie Auffüllung, Versiegelung, Versorgungsleitungen) ist eine Überprüfung mittels Sondierungsbohrungen erforderlich.
Eine Überprüfung der Verdachtspunkte ist auch dann erforderlich, wenn sich diese Verdachtspunkte außerhalb des Baufeldes bzw. Grundstückes befinden und vor bodeneingreifenden Bauarbeiten ein Sicherheitsabstand im Radius von 15 Metern um den eingemessenen Verdachtspunkt nicht eingehalten werden kann.

Landschaftsschutzgebiet
Der Geltungsbereich befindet sich teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Stadt Kassel". Die entsprechende Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

Lichtemissionen
Die Flächen des Plangebietes sind aufgrund ihrer Lage am Rande des Ahnegrünzuges sowie in Hinsicht der Nähe zum Nordstadtpark und den sich anschließenden, bewaldeten Hangflächen als naturschutzfachlich sensibel einzustufen. Zum Schutze der nachtaktiven Tierarten sind die Lichtemssionen 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 Naturschutzgesetztes zu entnehmen.

Lärmbelastung
Die Flächen des Plangebietes sind mit Verkehrslärm belastet, welcher die Orientierungswerte für die zulässigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes überschreitet. Es wird empfohlen, dem Lärm eine herausgehobene Bedeutung bei der Entscheidung für diesen Standort sowie bei der Gebäude-, Grundriss- und Freiraumplanung zukommen zu lassen. Weitergehende Hinweise können der Begründung entnommen werden; die zu Grunde liegende schalltechnische Untersuchung kann bei Bedarf im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

Niederschlagswasser
Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz).
Für die Versickerung von Niederschlagswasser (hierzu zählen auch Parkplatzflächen, die zum Beispiel mit Rasengittersteinen ausgebildet sind), ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß §§ 8 und 9 Wasserhaushaltsgesetz erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde der Stadt Kassel zu beantragen. Dem Antrag sind unter anderem Berechnungen zur Bemessung der Versickerungsflächen unter Berücksichtigung des Wasseranfalles, der verwendeten Materialien und der Versickerungsfähigkeit des Bodens nach DWA Arbeitsblatt A 138 sowie Rückhaltung und Vorbehandlung von Niederschlagswasser nach DWA-Arbeitsblatt A-102 beizufügen. Bei erfolgreicher Prüfung des Antrags und Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis ist eine Befreiung von der Anschlusspflicht bei KASSELWASSER zu beantragen. Für die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücksflächen bedarf es neben der wasserrechtlichen Erlaubnis für die Gewässerbenutzung einer wasserrechtlichen Genehmigung für das Einleitbauwerk. Je nach Art und Umfang des Einleitbauwerkes ist diese eine Anlage in, an, über und unter oberirdischen Gewässern im Sinne des § 36 Abs. 1 WHG. Gemäß § 22 Abs. 1 HWG bedarf die Errichtung von Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern der wasserrechtlichen Genehmigung.

Pflanzungen
Für vorgesehene Anpflanzungen innerhalb der Baugebiete bzw. der Bauflächen wird dringlich empfohlen, Arten oder Sorten unter Berücksichtigung der klimatischen Standortbedingungen zu verwenden. Auf die Pflanzempfehlungen der GALK – Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz – wird hingewiesen.

Regelwerke
Es gelten die Regelwerke der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e. V. (FGSV) „Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs" und „Hinweise zum Fahrrad parken".

Ver- und Entsorgung
Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so durchzuführen, dass keine Gefährdung der Versorgungsleitungen entsteht.

Wasser- und Bodenschutz
Anlagen zum Umgang und Lagern von wassergefährdenden Stoffen sind gemäß § 17 Anlagenverordnung (AwSV) zu errichten, zu betreiben und bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde der Stadt Kassel gemäß § 40 AwSV anzuzeigen.

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

Abgestimmt mit dem Umwelt- und Gartenamt	Abgestimmt mit dem Beirat 7000 Eichen
Kassel, den 27.03.2025	Kassel, den 27.03.2025
gez. Lindemann	gez. Lindemann

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).

Planzeichenverordnung 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 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

Bundes-Immissionsschutzgesetz **(BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225).

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 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts **(Wasserhaushaltsgesetz - WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).

Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (**HeNatG**) vom 25. Mai 2023 (GVBl. I S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Oktober 2024 (GVBl. 2024 Nr. 57).

Hessisches Wassergesetz **(HWG)** vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473, 475).

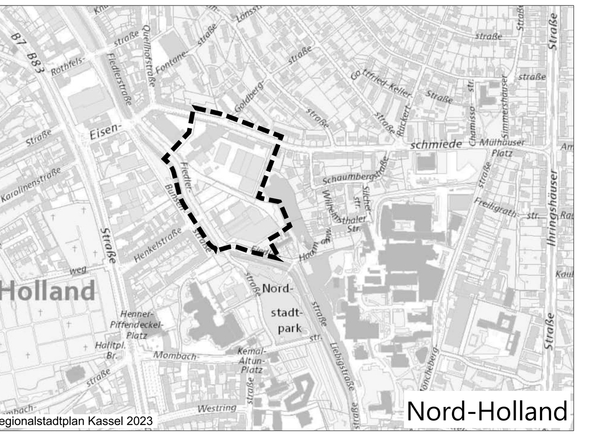
Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen **(HVGG)** vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. September 2021 (GVBl. S. 602).

Hessische Bauordnung (**HBO**) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Hessische Gemeindeordnung (**HGO**) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlagen hergestellt aus der Stadtgrundkarte unter Zugrundelegung der Liegenschaftskarte durch Vermessung und Geoinformation der Stadt Kassel (Zuständigkeit nach § 15 Abs. 2 Nr. 3 HVGG). Kassel, Vermessung und Geoinformation .... Vermessungsdirektorin	Aufgestellt, Kassel, 07.05.2024 Der Magistrat — Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz gez. Fedderke — Stadtklimarätin gez. Büsscher — Baudirektor
Als Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel am 29.04.2024. Kassel, 29.04.2024 Die Stadtverordnetenversammlung gez. Dr. van den Hövel Stadtverordnetenvorsteherin	Hat öffentlich ausgelegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 sowie § 4a Abs. 4 BauGB vom 06.05.2024 bis einschließlich 07.06.2024. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Kassel Nr. 22 vom 03.05.2024. Kassel, 11.06.2024 Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz gez. Lindemann Technischer Angestellter
Hat erneut öffentlich ausgelegen gemäß § 4a Abs. 3 und 4 BauGB vom 16.09.2024 bis einschließlich 27.09.2024. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Kassel Nr. 44 vom 13.09.2024. Kassel, 07.10.2024 Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz gez. Lindemann Technischer Angestellter	
Hat erneut öffentlich ausgelegen gemäß § 4a Abs. 3 und 4 BauGB vom 04.11.2024 bis einschließlich 18.11.2024. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Kassel Nr. 55 vom 01.11.2024. Kassel, 22.11.2024 Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz gez. Lindemann Technischer Angestellter	Der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen wurde am 24.03.2025 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Kassel, 24.03.2025 Die Stadtverordnetenversammlung gez. Dr. van den Hövel Stadtverordnetenvorsteherin
AUSFERTIGUNG Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt. Kassel, 31.03.2025	Der Magistrat gez. Sven Schoeller Oberbürgermeister
Der von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist, gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, ortsüblich bekannt zu machen. Kassel, 31.03.2025 Der Magistrat gez. Sven Schoeller Oberbürgermeister	Der Satzungsbeschluss wurde bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Kassel Nr. 40 vom 04.04.2025. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden. Kassel, 30.04.2025 Der Magistrat gez. Simone Fedderke Stadtklimarätin



Bebauungsplan Nr. V/14 "Fiedlerstraße/Eisenschmiede"

Maßstab: 1 : 1.000 — **Datum: 22.11.2024**

Kassel documenta Stadt
Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz

pwf AG
Herkulesstraße 39
34119 Kassel
0561 - 3 32 32
info@pwf.ag
www.pwf.ag
Sitz Kassel
Amtsgericht Kassel
HRB 19380