

Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches sind mit Ausnahme der Nutzungsschablone nur nachrichtlich

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)**
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- GR**
Die maximale Grundfläche der baulichen Anlagen wird je Baufenster auf 150 m² bei einer Bebauung mit 1 Wohneinheit (WE) festgesetzt, bei Bebauung mit 2 WE ist eine maximale Grundfläche von 175 m² zulässig. Eine maximale Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um 50 % ist zulässig.
- Hmax**
Die zulässige Gebäudehöhe wird auf 8,00 m festgesetzt. Der Bezugspunkt liegt in der jeweiligen Wandmitte talseitig, gemessen ab der natürlichen Geländeoberkante bis zum oberen Abschluss der Wand (Attika). Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe kann für die Errichtung haustechnischer Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden.
- II**
Die maximale Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO) ist auf zwei begrenzt.
- 1.3 Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- o**
Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- 1.4 Private Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
- 1.5 Sonstige Planzeichen**

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN OHNE PLANZEICHEN (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

- 2.1 Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
Die zur Versorgung des Gebietes notwendigen Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- 2.2 Private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Wohnweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
Die Fläche ist versickerungsstark und zweckbestimmt für den dauerhaften Fußgänger- und Radverkehr. Die Fläche ist versickerungsstark und zweckbestimmt für den dauerhaften Fußgänger- und Radverkehr. Die Fläche ist versickerungsstark und zweckbestimmt für den dauerhaften Fußgänger- und Radverkehr.
- 2.3 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)**
- 2.3.1 Dachbegrünung**
Hauptdächer von Gebäuden sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen und der statischen Gewichtsaufnahme von der Konstruktion vollständig extensiv zu begrünen (z.B. Auffüllung mit kulturfähigem Substrat, so dass eine Extensivbegrünung mit niedrigwachsenden Stauden und Zwerggehäusen, Kräutern und Gräsern möglich ist) und dauerhaft zu pflegen bzw. zu unterhalten. Für die Bepflanzung von Gründächern sind gebietseigene Pflanzen der regionaltypischen Flora zu verwenden. Dabei ist darauf zu achten, dass in den Saatgutmischungen (mindestens Sedum- oder Moos Sedum-Mischungen) keine als invasiv eingestuft Pflanzenarten zur Ausbreitung kommen. Die Aufbaustärke der Vegetationsschicht (durchwurzelbare Schicht) muss mind. 8 cm betragen. Ausgenommen von der Pflicht zur Dachbegrünung sind Eingangüberdachungen und Vordächer sowie Flächen für erforderliche haustechnische Einrichtungen und Tageslichtbeleuchtungselemente. Die Ausnahme gilt nicht für Photovoltaikmodule, diese sind mit Dachbegrünung gut kombinierbar. Die Dachflächen sind an Zisternen anzuschließen. Das Wasser ist als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) zu nutzen.
- 2.3.2 Verwendung offenerporiger Beläge**
Flächen für Stellplätze und Garagenzufahrten sind versickerungsfähig zu befestigen (z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit Raseffekt, wassergebundene Decke, Schotterterrassen, Kiesbelag). Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie z.B. Betonunterbau, Fugenguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
- 2.3.3 Grünordnung**
Mindestens 50 % je Baugrundstückfläche sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Angerechnet werden alle Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau. Diese Grünflächen sollen eine 50 %-ige Baum- und Strauchpflanzung aufweisen (1 Baum entspricht dabei 20 qm, 1 Strauch 1 qm). Freiflächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege genutzt werden, sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen. Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten) sowie die Verwendung von Geotextilen sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig. Bestehende Gehölze, die erhalten werden können, werden angerechnet. Als Gehölzarten ist gebietseigene Pflanzgut (mit Ausnahme der Ziersträucher) entsprechend der Pflanzliste zu wählen. Pflanzqualität: Für Bäume gilt mind. ein Stammumfang von 14 - 16 cm und bei Sträuchern eine Mindesthöhe von 80-100 cm. Alle Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges gleichartig innerhalb einer Vegetationsperiode zu ersetzen.
- Pflanzliste**
Bäume: Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Eiche (*Quercus petraea*, - *robur*, - *pubescens*), Linde (*Tilia cordata* 'Rancho' / 'Greenspire' oder *Tilia tomentosa* 'Brabant'), Purpur-Erle (*Alnus x spathulifolia*), Resista-Ulme (*Ulmus 'Rebona'*), Breitblättrige Mehlbearbe (*Sorbus latifolia* 'Henk Vink'), Obstbäume in lokalen Sorten (Apfel, Birne, Kirsche)
Sträucher: Hasel (*Corylus avellana*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Hundsrose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Weißdorn (*Crataegus monogyna* bzw. *oxyacantha*), Roter Hartriege (*Cornus sanguinea*)
Ziersträucher: Kornelkirsche (*Cornus mas*), Edel-Fliedler (*Syringa vulgaris*-Sorten), Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum*), Wildrosen (diverse Sorten, wie z.B. Mandarin-Rose, Kragen-Rose, Wein-Rose...)

- 2.4 Nutzungsbeschränkungen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a, 24 BauGB)**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von festen, flüssigen oder gasförmigen fossilen Brennstoffen sowie die Verbrennung von Stückholz und Holzprodukten zum Zwecke der Wärme und Warmwasserversorgung nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Brennstoffe nach § 3 Nr. 5a der 1. BImSchV (Holzbrückchen oder -pellets). Das gilt ausdrücklich auch für Einzelfeuerungsanlagen wie offene Kamine und Kaminöfen.
- 2.5 Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)**
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei der Neuerrichtung von Gebäuden innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche die Bruttodachflächen der Hauptgebäude zu mindestens 30 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden. Werden an den Fassaden bzw. anderen Außenflächen des Gebäudes Photovoltaikmodule installiert, so sind diese ebenfalls auf die zu realisierende Solarmindestfläche anzurechnen. Die genannten Anlagen sind so auszuführen, dass die Funktion der Dachbegrünung nicht eingeschränkt wird.

3. ÖRTLICHE BAUDORSCHRIFTEN (§ 91 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Gestaltung der Dächer
Im WR sind nur Flachdächer (d. h. Dächer mit einer Neigung < 15 °) zulässig. Spiegelfedern oder reflektierende Dacheindeckungen, die unerwünschte Blendeffekte verursachen, sind nicht zu verwenden.

4. HINWEISE

- Artenschutz**
Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung und Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Arten und europäischer Vogelarten sind auch im Falle eines begründeten Verdachts, dass Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt werden, bei der Unteren Naturschutzbehörde vorab eine Ausnahme genehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu beantragen. Zudem ist i.S.d. Vogelschutzes beim Bau großer Fensterfronten darauf zu achten, dass ein Kollisionsrisiko für Vögel weitestgehend gemindert wird. Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen sind vorsorglich folgende Maßnahmen zu ergreifen: Halbtrennscheiben aus Glasbausteinen, bewegliche Sonnenschutzsysteme, z.B. vorgehängte und eingelegte Raster, Lisenen und Jalousien, farbige Gläser, geeignete Flächen und Oberflächentexturen, Fassaden und Bauten aus Metallelementen und Drahtgeflecht, Solarfassaden, Reduktion der Spiegelwirkung und Begrünung. Vorschläge sind dem als derzeitigen Stand der Technik geltenden Leitfaden 'Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht' (Schmid, Dopler, Heynen und Rößler, 2012) bzw. den jeweiligen Aktualisierungen zu entnehmen.
- Baufeldrämung**
Die Baufeldrämung ist im Winterhalbjahr zwischen Anfang Oktober und Ende Februar vorzunehmen.
- Bäume**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung. Während der Dauer der Bauzeit sind die Bäume und der Wurzelbereich durch stabile Schutzzäune aus Holz und Stammschutzmaßnahmen o.ä. zu schützen – siehe: DIN 18920 Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen.
- Boden (Bodenschutz, Erdaushub, Altlasten, Bodenverunreinigungen)**
Die bodenschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten und einzuhalten. Abgehobener Oberboden ist bei Veränderungen der Erdoberfläche in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermischung oder Vergeudung zu schützen. Bei temporärer Nutzung von Böden (Anlage von Baustelleneinrichtungsfeldern und Baustreifen) sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um das Bodengefüge vor schädlichen Verdichtungen zu schützen, zudem sind ggf. Tabuzonen auszuweisen. Der Boden ist nach DIN 18915 zu behandeln, so Abschieben und getrennte Lagerung des humosen Oberbodens, Wiederherstellung des typischen Bodenprofils, Lockerung offener gefahrener verdichteter Flächen und Rekultivierung aller Bauflächen. Bei Versiegelungen sind möglichst hohe Anteile mit wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien auszuführen. Sollten sich bei den Bauarbeiten farbliche und geruchliche Auffälligkeiten ergeben, sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und das Dez. 31.1 des RP Kassel „Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten, Bodenschutz“ ist zu informieren. Unbelasteter Erdaushub soll verwertet werden, so dass bereits im Vorfeld der Planungen Möglichkeiten in Betracht zu ziehen sind, durch die ein Anfallen unbelasteter Materials minimiert wird bzw. eine sinnvolle Verwertung gewährleistet ist.
- Bodenkmale**
Sollte eine Verwertung überschüssigen Bodens mit mehr als 600 m³ Bodenmaterial außerhalb der Baugrundstücke vorgesehen sein (z.B. für landwirtschaftliche Bodenverbesserungen), ist die Maßnahme gemäß § 4 Abs. 3 HAAltBodSchG (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz, GVBl. I vom 8. Oktober 2007, S. 652) in Verbindung mit § 12 BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung, BGBl. I vom 16. Juli 1999, S. 1554) der zuständigen Bodenschutzbehörde mindestens vier Wochen vor Durchführungsbeginn unter Verwendung des entsprechenden Vordruckes anzuzeigen.
- Bei Erdarbeiten können Bodenkämpfer entdeckt werden. Bei Erdarbeiten entdeckte Bodenkämpfer (Mindestradius von 10,5 m und dann die 5,0 m breite Einfahrt auf einer Länge von 11 m) erforderlich. Im Einmündungsbereich der Ziegenhainer Straße zur Privatstraße ist mit einem Hinweisschild auf die an der Privatstraße liegenden Hausnummern hinzuweisen. Die Privatstraße ist als Feuerwehrzufahrt zu markieren und nutzbar sein. Hierfür haben ganzjährig die Eigentümer*innen-(gemeinschaft) Sorge zu tragen. Das betrifft z. B. auch das Freihalten von Schnee und Eis.
- Leuchtmittel / Insektenfreundliche Beleuchtung**
Zum Schutz von lichtempfindlichen Tier- und Pflanzenarten sowie Insekten soll sich die Außenbeleuchtung auf das notwendige Maß beschränken und vermeidbare Beleuchtung durch künstliches Licht vermieden werden (§ 35 Abs. 1 Satz 1 HeNatG). Für Außenbeleuchtung sollen energiesparende Leuchtmittel mit starker Bodenausrichtung und geringer Seitenstrahlung mit einem Licht-Farbspektrum unterhalb von 2.700 Kelvin (warmes Weißlicht mit 2.700 Kelvin oder gelbes bzw. bernsteinfarbendes Licht mit ca. 1.800 Kelvin) verwendet werden. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, insbesondere vor westlich angrenzenden Kleingartenanlage (Außenbereich), soll künstliches Licht nur eingesetzt werden, wenn es begründet notwendig ist; dies gilt auch für untergeordnete Vegetationsflächen innerhalb der Erschließungsflächen. Künstliches Licht soll nur dann eingeschaltet sein, wenn es benötigt wird, beziehungsweise sollte bedarfsorientiert reduziert werden bis hin zur Abschaltung.
- Nist- und Unterschlupfmöglichkeiten für Fledermäuse und Vögel**
Es wird empfohlen, an den Fassaden der entstehenden Gebäude Nist- und Unterschlupfmöglichkeiten z.B. für Fledermäuse und Vögel zu schaffen.
- Stellplätze**
Der Nachweis der Fahrradabstellplätze hat entsprechend den Vorgaben der Verordnung über die Anforderungen an Abstellplätze für Fahrräder (Fahrradabstellplatzverordnung) des Landes Hessen vom 14. Mai 2020 zu erfolgen.
- Versickerung von Niederschlagswasser**
Die Versickerung von Niederschlagswasser von veränderten Oberflächen (Dachflächen, Fahrbahnen, Stellplätze, etc.) bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 6, 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 2 Nr. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). Diese ist bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde der Stadt Kassel rechtzeitig vor Baubeginn zu beantragen.
- Kunstwerk 7000 Eichen**
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist vom "Kunstwerk 7000 Eichen" nicht betroffen.

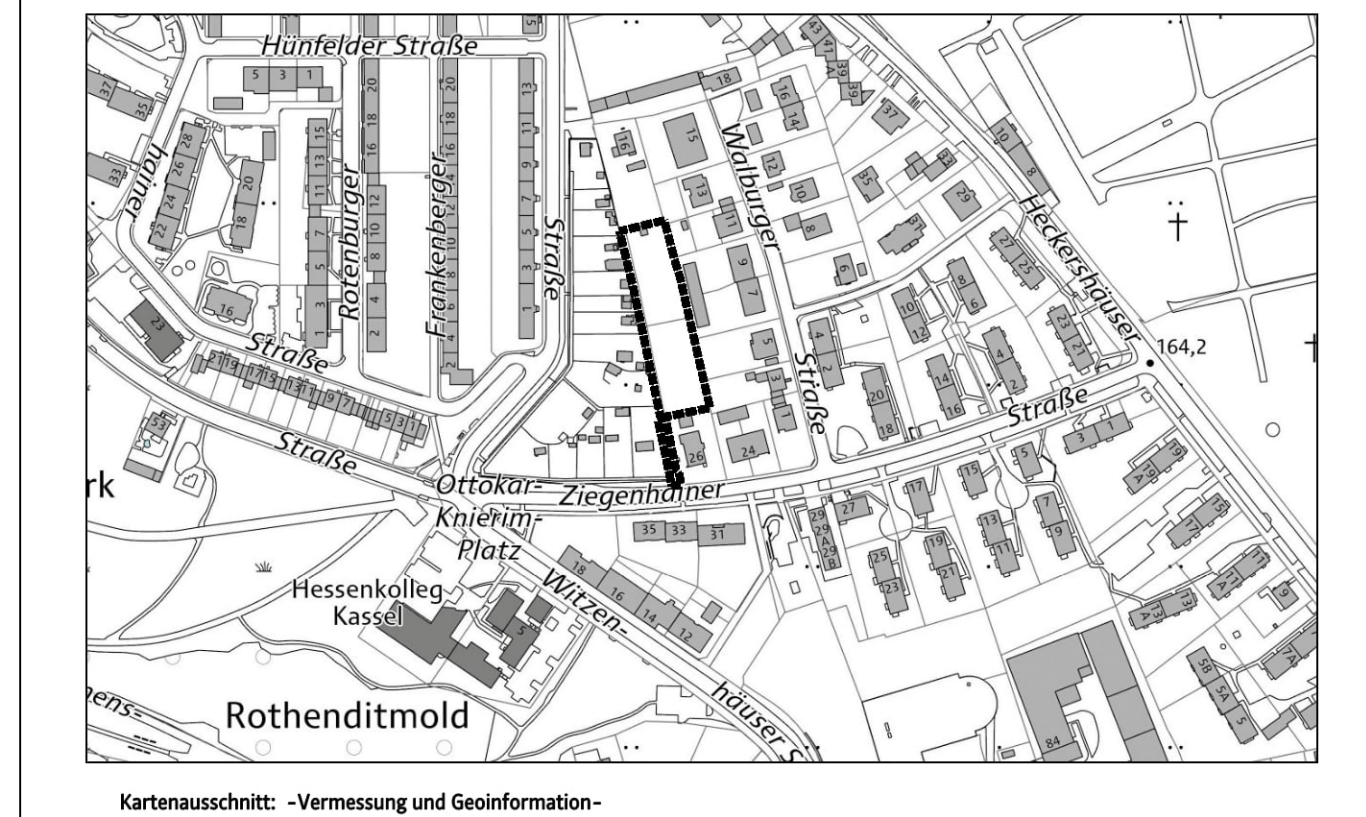
RECHTSGRUNDLAGEN
Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist
BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 170) geändert worden ist
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2385), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 170) geändert worden ist
Gesetz über die Umwelteinwirkungsprüfung (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 80) geändert worden ist
Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) vom 25. Mai 2023, bekanntgemacht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Hessen, Nr. 18 2023, H 133614 am 7. Juni 2023
Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. S. 198) zum Gesetz zur Neufassung der Hessischen Bauordnung und zur Änderung landesplanungs-, ingenieurberuf- und straßenrechtlicher Vorschriften vom 28. Mai 2018, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. November 2022 (GVBl. S. 571)
Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) in der Fassung vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211)
Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBl. S. 90)
Hessisches Wasserrechtsgesetz (HWVG) in der Fassung vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 19. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 197) geändert worden ist
Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVG) in der Fassung vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. September 2021 (GVBl. S. 602)
Baumschutzsatzung (Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel) in ihrer jeweils gültigen Fassung.
Stellplatzsatzung (Satzung zur Herstellung, Ablosung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Verfahrensvermerke (Beschluntes Verfahren nach § 13a BauGB)	
Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Liegenschaftskarte entstehenden städtischen Kartenwerk durch Vermessung und Geoinformation der Stadt Kassel (Zuständigkeit nach § 15 (2) Nr. 3 HVG). Kassel, 19.10.2023 Vermessung und Geoinformation	Aufgestellt, Kassel, 20.06.2023 Der Magistrat Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz gez. Nolda Stadtbaurat gez. Büschler Baudirektor
Kassel, 23.05.2023 Die Stadtverordnetenversammlung	Kassel, 20.06.2023 Der Magistrat gez. Nolda Stadtbaurat
Hat öffentlich ausgelegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB vom 19.06.2023 bis einschließlich 21.07.2023. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Kassel Nr. 33 vom 09.06.2023.	Öffentlich auslegen in der Zeit vom 19.06.2023 bis einschließlich 21.07.2023. Kassel, 13.11.2023 Die Stadtverordnetenversammlung gez. Dr. van den Hövel Stadtverordnetenvorsteherin
Kassel, 26.07.2023 Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz gez. Lindemann Technischer Angestellter	Kassel, 13.11.2023 Die Stadtverordnetenversammlung gez. Dr. van den Hövel Stadtverordnetenvorsteherin

AUSFERTIGUNG
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.
Kassel, 01.12.2023
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, 01.12.2023
Der Magistrat
gez. Sven Schoeller
Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Kassel Nr. 64 vom 08.12.2023. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden.
Kassel, 13.12.2023
Der Magistrat
gez. Nolda
Stadtbaurat



Bebauungsplan

Nr. V/17

"Ziegenhainer Straße 26"

Maßstab: 1 : 500 **Datum: 18.08.2023**

Kassel documenta **Stadt**

Planungsbüro Rupp
Büro für Stadt- und Landschaftsplanung
Schulstraße 43
63634 Badungen
Tel. 06041 3899645
planungsbuero@rupp.de

Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz