

**Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
der Stadt Kassel Nr. II/13  
'Theodor-Fliedner-Straße'**

gemäß § 12 Baugesetzbuch

zwischen

der Stadt Kassel - vertreten durch den Magistrat -  
Obere Königsstraße 8, 34117 Kassel

- nachfolgend „Stadt“ genannt -

und

BuG Bau & Grund GmbH & Co. KG,  
vertreten durch André Schäfer und Jens Döring  
Russellstraße 30, 26871 Papenburg

- nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt -

**Vorhaben**

**Bebauung der Grundstücke Theodor-Fliedner-Straße  
(Gemarkung Wehlheiden, Flur 8, Flurstücke 49/50, 49/51 und 49/52) mit einem Doppel-  
haus und drei Mehrfamilienwohngebäuden  
(Erschließung über Teilfläche des Flurstücks 392/49, Flur 8, Gemarkung Wehlheiden)**

**Stand 13.11.2017**

**Präambel**

Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf dem Grundstück in der Gemarkung Wehlheiden, Flur 8, Flurstücke 49/50, 49/51 und 49/52 ein Doppelhaus sowie drei Mehrfamilienwohngebäude mit maximal 20 Wohnungen zu errichten. Auf Grundlage eines bereits geschlossenen Kaufvertrages wird der Vorhabenträger mit Stellung des ersten Bauantrags mit allen Vollmachten ausgestatteter Eigentümer des Grundstücks.

Zu diesem Zweck hat der Vorhabenträger der Stadt einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt und verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens sowie der Tragung der Planungskosten, sobald der Satzungsbeschluss nach § 10 (1) Baugesetzbuch (BauGB) bzw. die Planreife nach § 33 BauGB vorliegt.

Von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel ist am 01.02.2016 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a (2) BauGB beschlossen worden.

Das Plangebiet liegt im Südwesten von Kassel am südwestlichen Rand des Stadtteils Wehlheiden. Im Norden verläuft die Theodor-Fliedner-Straße (Gemarkung Wehlheiden, Flur 8, Flurstück 392/49), die das Plangebiet erschließt. Eine Teilfläche des Flurstücks, welches sich im Eigentum des Landes Hessen befindet, ist ebenfalls Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und damit Bestandteil des Vertragsgebietes. Jenseits der Theodor-Fliedner-Straße befinden sich ein Parkplatz und der denkmalgeschützte Teil der Justizvollzugsanstalt Kassel I, zu der dieser Parkplatz gehört. Direkt westlich grenzt die denkmalgeschützte Gesamtanlage Theodor-Fliedner-Straße an, bestehend aus 2-geschossigen Mehrfamilienhäusern, die ursprünglich als Siedlung für das Gefängnispersonal gebaut worden ist. Im Süden schließt eine Ackerfläche an und im Osten eine weitere Wohnbebauung (siehe Anlage 1, Übersichtsplan)

Das Grundstück mit den Flurstücksbezeichnungen 49/50, 49/51 und 49/52 besteht zum größten Teil aus ehemals überwiegend intensiv genutzten und gepflegten Mietergärten, die überwiegend als Zier- oder Freizeitgärten genutzt wurden.

Das Konzept sieht vor, drei zweigeschossige Wohnhäuser als Mehrfamilienhäuser sowie ein zweigeschossiges Doppelhaus dort zu bauen, die sich mit Typus, Kubatur und Dachform (Satteldach) in die umgebende Baustruktur einfügen. Zudem ist die Errichtung einer Tiefgarage unter den beiden südlichen Mehrfamilienhäusern vorgesehen (siehe Anlagen 2a und b Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und Anlage 3 Vorhaben- und Erschließungsplan).

## **§ 1**

### **Gegenstand dieses Vertrages**

- (1) Gegenstand des Vertrages sind die Planung und Durchführung des Vorhabens, die Erschließung des Grundstückes, der Stellplatznachweis, Begrünungsmaßnahmen, die Technische Infrastruktur sowie Regelungen zur Bauphase im Vertragsgebiet. Die Erschließungseinrichtungen sind im Bereich der umliegenden Straßen bzw. der südlich angrenzenden Grünfläche vorhanden. Die Grundlage für die Umsetzung des Vorhabens ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/13 'Theodor-Fliedner-Straße'.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst den im Lageplan (Anlage 1) umgrenzten Bereich, der dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Stadt entspricht.

## **§ 2**

### **Bestandteile des Vertrages**

Dem Vertrag liegen zugrunde:

1. Übersichtsplan und Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (Anlage 1),
2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. II/13 'Theodor-Fliedner-Straße', (Planzeichnung und Festsetzungen, Anlage 2a und 2b),
3. der Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 3).

Die Anlagen sind wesentlicher Vertragsbestandteil.

## **§ 3**

### **Beschreibung des Vorhabens**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die geplante Bebauung – wie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt – zu realisieren.

Für die geplanten Mehrfamilienhäuser ist eine zweigeschossige Bauweise vorgesehen. Zudem ist die Errichtung einer Tiefgarage unter den südlichen Gebäuden Nr. 21 und 22 mit Anschluss an Gebäude Nr. 20 vorgesehen (siehe Anhang 3: Vorhaben- und Erschließungsplan).

Die Neubebauung muss mit Satteldach errichtet werden. Dies ist die fast ausschließlich vorherrschende Bauweise im Umfeld, vor allem aber der westlich angrenzenden denkmalgeschützten Wohnanlage. Die Neigung (30-35°) der Satteldächer orientiert sich an den westlich benachbarten Wohngebäuden der unter Denkmalschutz stehenden Gesamtanlage.

Die geplante Bebauung muss mindestens im Erdgeschoss barrierefrei hergestellt werden.

Um die vorgesehenen Wohngebäude und die zugehörigen Stellplätze im Geltungsbereich zu erschließen, muss ein privater Erschließungsweg auf dem Grundstück hergestellt werden.

Dessen geplante Dimensionierung ist zur Befahrung durch ein Feuerwehrlöschfahrzeug ausreichend. Die Fahrbahn ist mindestens 3,5 m breit.

Die Errichtung von Carports ist für die beiden Doppelhäuser im Norden vorgesehen. Garagen sollen generell nicht zugelassen werden mit Rücksicht auf die Lage des Gebietes an einem wichtigen städtischen Landschaftsraum und um die städtebauliche Struktur der neuen Bebauung an der Theodor-Fliedner-Straße, die auf die benachbarten Gebäude Bezug bzw. Rücksicht nimmt, nicht zu stören. Dies gilt insbesondere im Zusammenhang mit der benachbarten unter Denkmalschutz stehenden Gesamtanlage.

Das Doppelhaus weist die erforderlichen 2 Stellplätze in Carports nach sowie zusätzlich 2 nicht überdachte Stellplätze. Die 18 nachzuweisenden Stellplätze für die drei Mehrfamilienhäuser werden in einer Tiefgarage untergebracht. Zusätzlich sind weitere 5 oberirdische Stellplätze geplant, von denen einer behindertengerecht vorgesehen ist.

Die nach Stellplatzsatzung notwendigen 36 Fahrradstellplätze für die Mehrfamilienhäuser (18 WE je 2 Stellplätze) werden in einem oder mehreren Abstellräumen in den Kellergeschossen untergebracht, die für die Mehrfamilienhäuser über die Tiefgarage zugänglich sind. Weitere 13 Fahrradstellplätze sind oberirdisch mit Metallbügeln vorgesehen. Die Einfamilienhäuser als Doppelhäuser bieten hinreichend Fläche für Fahrradabstellmöglichkeiten auf den zugeordneten privaten Freiflächen mit dem Carport-Bereich.

#### **§ 4**

#### **Durchführungsverpflichtung und Finanzierung**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Realisierung des Vorhabens nach den Regelungen dieses Vertrages und den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie zur Übernahme aller Kosten aus diesem Vertrag und seiner Durchführung. Eine Kostenübernahme oder Kostenbeteiligung der Stadt erfolgt nicht. Das gilt sowohl für die Planungs- und Baukosten als auch für die Kosten der Ver- und Versorgungsinfrastruktur.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens drei Monate nach Inkrafttreten der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einen vollständigen genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben einzureichen. Er wird spätestens 12 Monate nach Bestandskraft der Genehmigung mit dem Vorhaben beginnen und es innerhalb von 36 Monaten fertigstellen. Die Fertigstellung des Vorhabens ist unverzüglich durch Vorlage einer Bauabnahmebescheinigung nachzuweisen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die bauliche Umsetzung seines Vorhabens eigenverantwortlich durchzuführen und die Zugänglichkeit seiner Baustelle zu organisieren und zu sichern.

- (2) Bei Nichteinhaltung der Punkte 1 und 2 kann die Stadt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 (6) BauGB aufheben.

#### **§ 5**

#### **Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Stadt**

- (1) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Unabhängigkeit und die Entscheidungsfreiheit der Stadt, insbesondere im Hinblick auf die planerische Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB, sowie die während des gesamten Planverfahrens des Bebauungsplanes zu fassenden Beschlüsse bei der Stadt verbleiben.
- (2) Die städtischen Gremien sind in Ihrer Entscheidung zum Satzungsbeschluss ungebunden.

## § 6 Stellplatznachweis

- (1) Die Kfz-Stellplätze und die Fahrrad-Abstellplätze sind wie in § 3 dieses Vertrages dargestellt in ihrer Art und Lage nachzuweisen. Die Anzahl der Fahrrad-Abstellplätze darf hiervon abweichend auch erhöht werden.
- (2) Die Gestaltung der Stellplatzanlagen muss über die Vorgaben des Bebauungsplans hinaus die Mindeststandards der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel einhalten.

## § 7 Begrünungsmaßnahmen

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/13 'Theodor-Fliedner-Straße' (Anlage 2a und 2b) unter den Punkten 5 „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“, Punkt 6 „Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ und Punkt 9 „Grundstücksflächen, Stellplätze“, textlich festgesetzten Begrünungs- und Naturschutzmaßnahmen, spätestens nach Fertigstellung des Vorhabens in der folgenden Pflanzperiode auszuführen.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, den erhaltenswerten Baumbestand einzumessen und zu dessen Schutz gemäß Bebauungsplan-Festsetzung Nr. 5.4 eine ökologische Baubegleitung mit dem Ziel einzusetzen, den Erhalt der Bäume durch entsprechende Schutzvorkehrungen sicherzustellen sowie die Einhaltung artenschutzrechtlich erforderlicher Regelungen während der Bauzeit zu überwachen. Die Überwachung der artenschutzrechtlichen Regelungen während der Bauzeit umfasst neben der Sicherstellung des Erhalts zeichnerisch festgesetzter Bäume insbesondere die Prüfung zu fällender Bäume auf Höhlungen und sonstige potenzielle Habitate sowie die Umsetzung der vorgesehenen Artenschutzmaßnahmen an den Gebäuden (Anbringung von Nisthilfen).
- (3) Die Freiflächengestaltung hat entsprechend der Vorgaben nach (1) und (2) sowie entsprechend einem qualifizierten Freiflächenplan auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans (Anlage 3) zu erfolgen.

## § 8 Technische Infrastruktur

Da die Ver- und Entsorgung des Grundstücks vollständig über angrenzende private Grundstücke im Eigentum des Landes Hessen abgewickelt werden muss, sind folgende öffentlich-rechtliche, dingliche (Grundbuch) oder vertragliche Sicherungen zur Sicherstellung der Erschließung des Grundstücks notwendig.

### (1) Wasser und Fernwärme

Diese Versorgungsleitungen befinden sich südlich des Geltungsbereiches auf Flächen im Eigentum des Landes Hessen. Der Vorhabenträger hat für die entsprechende öffentlich-rechtliche Sicherung der Anschlussleitungen durch Eintragung einer Baulast zu Lasten des Eigentümers der Flurstücke 49/52, Flur 8 und 16/1, 17/1 und 103/23, Flur 9 zu sorgen sowie für eine dingliche Sicherung zu Gunsten der Städtischen Werke durch die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit auf dem Flurstück 49/52, Flur 8 und für eine vertragliche Sicherung zu Gunsten der Städtischen Werke durch einen Gestattungsvertrag mit dem Eigentümer der Flurstücke 16/1, 17/1 und 103/23, Flur 9.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, diese Leitungen nicht zu überbauen.

(2) Strom

Zur Erschließung des Baugebietes mit Strom sind die Errichtung einer 10 kV Transformatorstation sowie die Verlegung von Leitungen in der Theodor-Fliedner-Straße (Flurstück 392/49) notwendig. Der Vorhabenträger hat für die entsprechende öffentlich-rechtliche Sicherung dieser Anlagen und Leitungen durch Eintragung einer Baulast zu Lasten des Eigentümers der Flurstücke 49/50, 49/51 und 49/52, Flur 8 (je nach Leitungsverlauf und Standort der Transformatorstation) und der Flurstücke 392/49, Flur 8 oder 16/1, 17/1 und 103/23, Flur 9 (je nach Leitungsverlauf) zu sorgen sowie für eine dingliche Sicherung zu Gunsten der Städtischen Werke durch die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit auf den Flurstücken 49/50, 49/51 und 49/52, Flur 8 (je nach Leitungsverlauf und Standort der Transformatorstation) und für eine vertragliche Sicherung zu Gunsten der Städtischen Werke durch einen Gestattungsvertrag mit dem Eigentümer der Flurstücke 392/49, Flur 8 oder 16/1, 17/1 und 103/23, Flur 9 (je nach Leitungsverlauf).

(3) Telekommunikation

Der Vorhabenträger hat für die entsprechende öffentlich-rechtliche Sicherung der Telekommunikationsanlagen und -leitungen durch Eintragung einer Baulast zu Lasten des Eigentümers der Flurstücke 49/52, Flur 8 und der Flurstücke 392/49, Flur 8 oder 16/1, 17/1 und 103/23, Flur 9 (je nach Leitungsverlauf) zu sorgen sowie für eine dingliche Sicherung zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH durch die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit auf dem Flurstück 49/52, Flur 8 und für eine vertragliche Sicherung zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH durch einen Gestattungsvertrag mit dem Eigentümer der Flurstücke 392/49, Flur 8 oder 16/1, 17/1 und 103/23, Flur 9 (je nach Leitungsverlauf).

(4) Kosten

Die Kosten für den im Zuge des Vorhabens notwendigen Ausbau der Ver- und Entsorgungsanlagen sowie die Wartungskosten für die privaten Entwässerungsanlagen hat der Vorhabenträger zu tragen.

(5) Abfallentsorgung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Einmündungsbereich der zeichnerisch festgesetzten privaten Verkehrsfläche einen Abfallbehältersammel- bzw. -abholplatz herzustellen, der den Anforderungen der Abfallwirtschafts- und Gebührensatzung der Stadt Kassel entspricht, sofern keine anderen Maßnahmen oder Regelungen mit Zustimmung der Stadtreiniger getroffen werden.

## **§ 9 Erschließung**

- (1) Der Vorhabenträger hat für die entsprechende rechtliche Sicherung der Zufahrt über das Flurstück 392/49, Flur 8, Gemarkung Wehlheiden durch Eintragung einer Baulast zu Lasten des Eigentümers dieses Flurstücks zu sorgen.
- (2) Der Fahrbahnunterbau im Bereich der zeichnerisch festgesetzten privaten Verkehrsfläche muss mindestens für die Belastung durch die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr ausgelegt sein (Zulässiges Gesamtgewicht bis zu 16 t bzw. Einzelachslast bis zu 10 t). Die Fahrbahn muss mindestens eine Breite von 3,5 m und eine Durchfahrtshöhe von 4,0 m haben.
- (3) Die Kosten für einen im Zuge des Vorhabens notwendigen Ausbau der Zufahrt hat der Vorhabenträger zu tragen.

- (4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich die Kosten für die Planung, Herstellung und Unterhaltung der für das Grundstück vorgesehenen Privatstraße, einschließlich der Beleuchtung zu tragen (siehe Anlage 3).

## **§ 10**

### **Regelungen zur Bauphase / Justizvollzugsanstalt**

Da die Erschließung über die Theodor-Fliedner-Straße verläuft, die sich im Eigentum des Landes Hessen befindet und der Erschließung der Justizvollzugsanstalt Kassel 1 (JVA) dient, verpflichtet sich der Vorhabenträger folgende Vorgaben einzuhalten, sofern später keine anderen Vereinbarungen mit der JVA bzw. dem Land Hessen getroffen werden, über die die Stadt schriftlich informiert werden muss:

- (1) Die freie Zufahrt zur JVA über die Theodor-Fliedner-Straße muss für die Dauer der Bauarbeiten und nach deren Abschluss auch für große Fahrzeuge ständig und ohne Einschränkungen gewährleistet sein. In keinem Fall dürfen Baufahrzeuge, Geräte oder sonstige Fahrzeuge oder deren Teile, wie Anhänger etc., in der Theodor-Fliedner-Straße abgestellt werden. Die Lagerung von Baumaterialien oder anderen Gegenständen in der Theodor-Fliedner-Straße ist nicht zulässig.
- (2) Durch die Bauarbeiten verursachte Verschmutzungen beziehungsweise Schäden, die eine verkehrliche Behinderung für die Zufahrt der JVA darstellen, sind möglichst noch am selben Tag, spätestens jedoch am nächsten Werktag, zu beseitigen.
- (3) Falls ein Baukran benötigt wird, darf sein Arbeitsbereich (Auslegung) nicht das Anstaltsgelände bzw. den Anstaltsbereich der JVA tangieren und muss vor Fremdnutzung gesichert werden.
- (4) Der Fußgängerweg muss nach Abschluss der Bauarbeiten auf Kosten des Vorhabenträgers wieder saniert werden. Eine Kostenbeteiligung der JVA erfolgt nicht.

## **§ 11**

### **Rechtsnachfolge**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger gemäß § 12 (5) BauGB mit einer Weitergabeverpflichtung zu übertragen. Der heutige Vorhabenträger und ein etwaiger Rechtsnachfolger haften der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages, soweit die Stadt diesen nicht ausdrücklich aus der Haftung entlässt.

## **§ 12**

### **Haftungsausschluss**

- (1) Gemäß § 1 (3) BauGB entsteht aus diesem Vertrag der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes tätigt, ist ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes laut § 12 (6) BauGB oder dessen Änderung sind etwaige Ansprüche gegen die Stadt ausgeschlossen. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Unwirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellen sollte.

## **§ 13**

### **Schlussbestimmungen**



- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.
- (2) Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.
- (3) Die Unwirksamkeit einer Bestimmung berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.
- (4) Gerichtsstand Kassel.

**§ 14  
Wirksamkeit des Vertrages**

- (1) Der Vertrag wird mit der Unterzeichnung beider Vertragsparteien wirksam.
- (2) § 4 dieses Vertrages wird abweichend von Ziffer 1 mit Unterzeichnung wirksam.

PB ..... den 14.11.17

PB ..... den 14.11.17

BuG Bau & Grund GmbH & Co. KG  
 André Schäfer, Hstf. 30  
 Geschäftsführer Papenburg  
 AG Osnabrück HRA 205193  
 GF: A. Schäfer, J. Döring

Jens Döring  
 Geschäftsführer

Kassel, den

Kassel, den

.....  
 Christian Geselle  
 Oberbürgermeister  
 Stadt Kassel - Magistrat

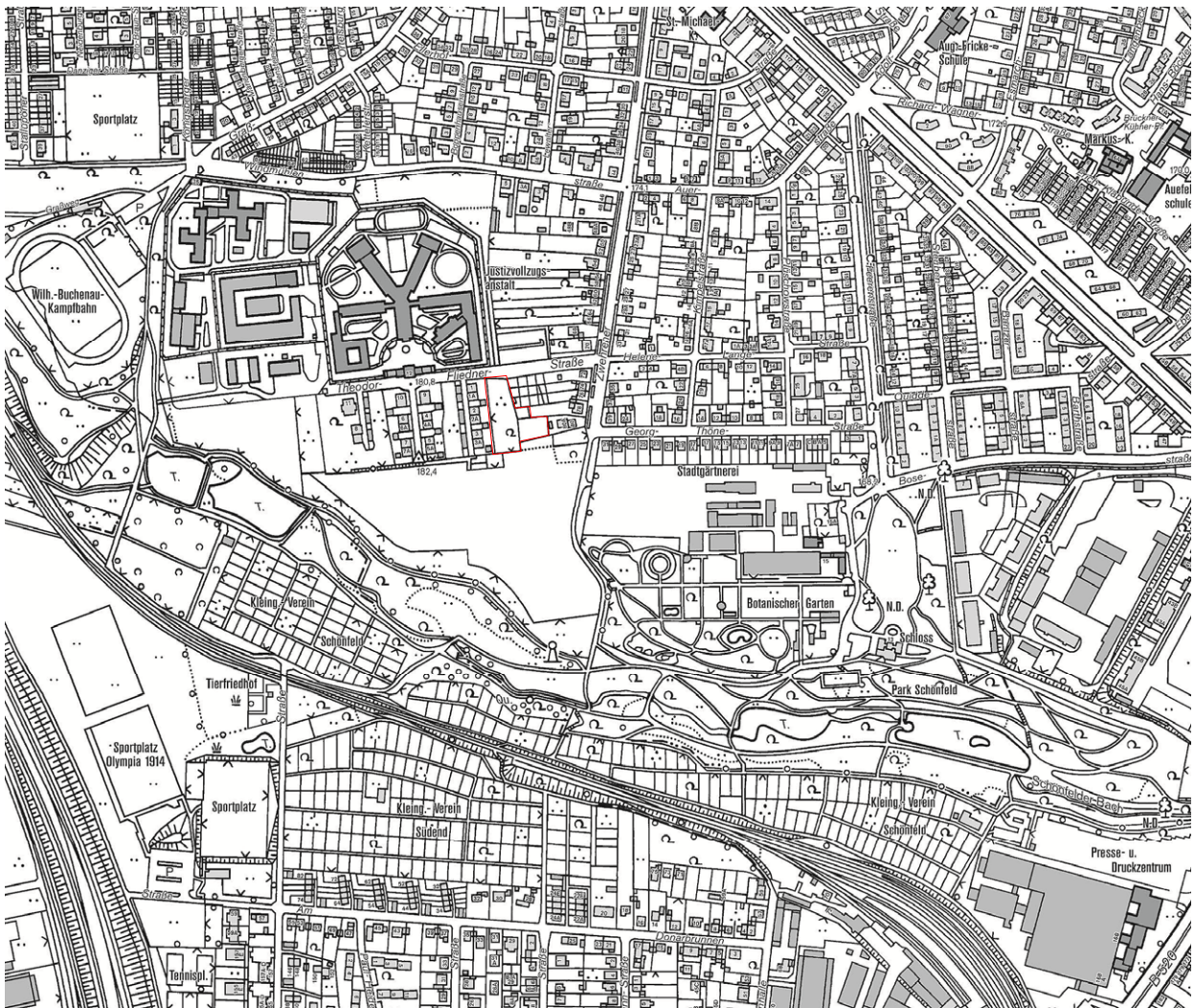
.....  
 Christof Nolda  
 Stadtbaurat  
 Stadt Kassel - Magistrat

Anlagen:

1. Übersichtsplan und Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes
2. Entwurf vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/13 'Theodor-Fliedner-Straße'
  - a. Planzeichnung
  - b. Textliche Festsetzungen
3. Vorhaben- und Erschließungsplan



Übersichtsplan, unmaßstäblich



Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes, unmaßstäblich



# Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/13 'Theodor-Fliedner-Straße' Entwurf - Stand 18. Oktober 2017

## Anlage 2a



Flur 8

Flur 9

- Zeichnerische Festsetzungen**  
Legende nach PlanZVO
- Art und Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
- Wohnbaufläche
  - II Anzahl Vollgeschosse maximal (nach HBO-Definition)
  - GR 1000 Grundfläche Hauptgebäude max. in m<sup>2</sup>
  - GF 2000 Geschossfläche Hauptgebäude max. in m<sup>2</sup>
  - OK/FH max. Oberkante OK/ Firsthöhe FH
- überbaubars Grundstücksfläche, Bauweise**  
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
- Baugrenze
  - A bis D Baufenster- Nummerierung
- Nebenanlagen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
- St Flächen für Stellplätze
  - Cp Flächen für Stellplätze / Carports
  - Tga Flächen für Tiefgaragen
- Verkehrsflächen und Anschluss an Verkehrsflächen** (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- Private Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
  - Wohnweg
- Flächen für Versorgungsanlagen**  
(§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)
- Zweckbestimmung: Elektrizität
- Bindungen für die Bepflanzung**  
(§ 9 (1) Nr. 25 a/b BauGB)
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
  - zu erhaltende Bäume
  - zu pflanzende Bäume
- Geltungsbereich** (§ 9 (7) BauGB)  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Hinweise / Planunterlage**
- 49/49 Flurstücksnummer
  - Flurstücksgrenze
  - Geländehöhen
  - Böschung
- \* 181

**Büro für Architektur und Stadtplanung**

Holger Möller  
Dipl.-Ing., Architekt und  
Stadtbaupraktiker SRL

Querallee 43  
Tel.: 0561 / 78 806 70  
mail@bas-kassel.com

**BAS**

34119 Kassel  
Fax.: 0561 / 710405  
www.bas-kassel.com

II

GR 1000

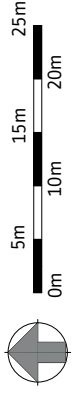
GF 2000

OK/FH

A:  
192,5 m ü. NHN

B, C, D:  
193,5 m ü. NHN

Dachneigung:  
30° bis 35°



Gemarkung Wehlheiden, Flur 8  
Datengrundlage: Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Reiner Brauroth, Kassel (Stand: 19.12.2014)

## Anhang A: Textliche Festsetzungen nach BauGB

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 6 und Nr. 8 BauGB)

- 1.1 Im Geltungsbereich ist ausschließlich Wohnnutzung zulässig.  
Es sind maximal 20 Wohneinheiten im Geltungsbereich zulässig.
- 1.2 Die zeichnerisch festgesetzte Grundfläche GR gilt als Höchstgrenze für die Wohngebäude im Geltungsbereich.  
Die zulässige Grundfläche darf durch die Flächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche abweichend von § 19 (4) Satz 2 BauNVO um bis zu 100 vom Hundert überschritten werden gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO.
- 1.3 Die zeichnerisch festgesetzten Gebäudehöhen (OK in m ü. NHN) / Firsthöhen (FH in m ü. NHN) dürfen jeweils nicht überschritten werden.
- 1.4 Von den zeichnerisch festgesetzten Höhenbeschränkungen sind untergeordnete und notwendige technische Bauteile ausgenommen.

### 2. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 2.1 Die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen sind verbindlich nur oberhalb der Geländeoberfläche.
- 2.2 Eine Überschreitung der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen ist ausschließlich für Balkone nach Westen für die Baufenster A und B bis max. 2,00 m Tiefe zulässig.  
Die Festsetzung aus Satz 1 gilt auch für Terrassen, die mehr als 1 m über der Geländeoberfläche angeordnet oder einschließlich ihrer Brüstung mehr als 2 m hoch sind.

### 3. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 3.1 Tiefgaragen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind – gemäß § 12 (6) BauNVO – nur innerhalb der Baufenster sowie der hierfür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.  
Satz 1 gilt nicht für Fahrradabstellplätze.
- 3.2 Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzten Flächen und außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Stellplätze nur zulässig, wenn eine maximale Grundfläche von einzeln jeweils 10 m<sup>2</sup> und eine Gesamtfläche von 60 m<sup>2</sup> im Geltungsbereich nicht überschritten wird.  
Für die in Satz 1 bezeichneten Anlagen gilt eine maximale Gebäudehöhe von 3,00 m.

### 4. Private Verkehrsflächen – § 9 Abs. 1 Nr. 11

- 4.1 Die zeichnerisch festgesetzte Verkehrsfläche 'Wohnweg' ist mit einer Breite von durchgängig mindestens 3,50 m und mit einem Lichtraumprofil von mindestens 3,50 m dauerhaft für die An-/Hinterlieger, für Notverkehre (z. B. Krankenwagen und Feuerwehr) sowie für die für Ver- und Entsorgung zuständigen Unternehmen herzustellen und dauerhaft zu sichern.

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

- 5.1 Bei den acht Gebäuden im Geltungsbereich sind mindestens je Gebäude zwei Nisthilfen für den Gebäudebrütterschutz (Mindestens je eine für Mauersegler und Sperling) und je ein Nistkasten für Fledermäuse vorzusehen.
- 5.2 Neue Ver- und Entsorgungsleitungen haben einen Mindestabstand von 2,50 m zu Bäumen und Gehölzen einzuhalten. Gleiches gilt umgekehrt bei der Neupflanzung von Bäumen im Hinblick auf vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen. Eine Unterschreitung dieses Abstands ist im Falle von Satz 2 nur in Absprache mit den jeweils zuständigen Versorgungsträgern zulässig.

- 5.3 Bei Aufgrabungen im Wurzelbereich im Zuge der Bauausführung sind zum Schutz des Wurzelraumes betroffener Bäume geeignete Maßnahmen (z. B. Wurzelvorhang) vorzusehen, die das Austrocknen, Beschädigen und Absterben der zu erhaltenden Wurzeln verhindern und die Neubildung von Wurzeln fördern.
- 5.4 Es ist eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) einzusetzen, die den Erhalt der zeichnerisch festgesetzten, einzumessenden Bäume und die Einhaltung der artenschutzrechtlich erforderlichen Regelungen und Maßnahmen während der Bauzeit überwacht und begleitet.

## 6. Flächen für Anpflanzungen und Bindungen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a/b BauGB)

- 6.1 In der zeichnerisch festgesetzten Fläche für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist eine standortgerechte, einheimische geschlossene Strauchhecke – entsprechend der Artenliste nach 6.4 – zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 6.2 Sämtliche Gehölze der festgesetzten Pflanzungen sowie die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, vor Beeinträchtigung zu schützen und bei Abgang gleichwertig durch Neupflanzungen zu ersetzen.
- 6.3 Zusätzlich zu den zeichnerisch festgesetzten Gehölzpflanzungen sind innerhalb des Geltungsbereiches 10 standortgerechte, einheimische Laubbäume, davon mindestens je 3 Bäume 1. sowie 2. Ordnung (Mindestqualität: Hochstamm, 3xv STU 16–18cm), sowie mindestens 30 standortgerechte Sträucher oder Heckenpflanzen (Laubgehölze) zu pflanzen (Mindestqualität: 2xv mB. Höhe 100–125 cm) – entsprechend der Artenliste nach 6.4 – und dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang gleichwertig durch Neupflanzungen zu ersetzen.
- 6.4 Bei allen Gehölzpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte Laubgehölz-Arten zu verwenden – entsprechend der folgenden Liste:

### 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
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
Crataegus laevigata	Rotdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Prunus padus	Traubenkirsche

Mindestqualität: Hochstamm, 3xv STU 16–18cm

### Schnitthecken

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Liguster

Mindestqualität: 2xv mB. Höhe 100–125 cm

### **Sträucher**

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
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
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein

Arten, die Rankhilfen benötigen:

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Campsis radicans	Trompetenwinde
Clematis vitalba	Waldrebe
Humulus lupulus	Gemeiner Hopfen
Lonicera caprifolium	Geisblatt
Lonicera x heckrottii	Geisblatt
Vitis vinifera	Echter Wein
Wisteria sinensis	Blauregen

Mindestqualität: im TB 60-80 bzw. 60/100

## **Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung nach HBO**

### **7. Dächer, Dachterrassen - § 81 (1) Nr. 1 HBO**

- 7.1 Innerhalb des Geltungsbereichs sind bei Hauptgebäuden ausschließlich Satteldächer zulässig, die eine Dachneigung von 30° bis 35° aufweisen
- 7.2 Dacheindeckungen mit Materialien, die glänzende Oberflächen erzeugen, sind unzulässig. Fotovoltaik-Anlagen sind hiervon ausgenommen.

### **8. Einfriedungen - § 81 (1) Nr. 3 HBO**

- 8.1 Zur Einfriedung der Grundstücke sind an den dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Grenzen ausschließlich folgende Bauweisen - auch in Kombination - zulässig:
  - Mauern
  - Laubgehölzhecken
  - Holz-Staketenzäune mit senkrechter Gliederung

Zur Einfriedung der Grundstücke sind an den nicht in Satz 1 genannten Grenzen zusätzlich folgende Bauweisen zulässig:

  - Maschendrahtzäune nur in Verbindung mit Laubgehölzhecken
- 8.2 Die maximale Höhe von Einfriedungen beträgt an den dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Grenzen 1,00 m, an allen anderen Grenzen 1,50 m.

### **9. Grundstücksfreiflächen, Stellplätze - § 81 (1) Nr. 4 und 5 HBO**

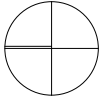
- 9.1 Die nicht befestigten Flächen sind als Rasenfläche anzulegen und zu unterhalten. Die Begrünung hat mit standortgerechten einheimischen Arten entsprechend der Artenliste nach 6.4 zu erfolgen.
- 9.2 Auch die nicht gärtnerisch genutzten Freiflächen, wie Zufahrten oder Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Pflasterung mit mindestens 15 % Fugenanteil, Schotterrassen, wassergebundene Decke o. ä.) als teilversiegelte Flächen herzustellen. Die Vermörtelung von Fugen ist unzulässig. Die Stellplatzflächen in Bauwerken und die Flächen, die wegen funktionaler Erfordernisse (z. B. rollstuhlgerichtet) einen höheren Versiegelungsgrad erfordern, sind hiervon ausgenommen.
- 9.3 Die Flächen zur Aufnahme von Abfall- und Wertstoffbehältern sind durch bauliche oder gärtnerische Maßnahmen so zu gestalten, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht direkt einsehbar sind.

## Hinweise

1. Bodenverunreinigungen  
Sollten bei Erdarbeiten organoleptische Auffälligkeiten auftreten, ist unverzüglich die zuständige Behörde zu informieren. Gegebenenfalls sind entsprechende Bodenuntersuchungen zu veranlassen und/oder entsprechende Maßnahmen zur Behandlung des Bodens einzuleiten.
2. Stellplätze  
Es gilt die Satzung der Stadt Kassel zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder (vom 01.03.2004 in der Fassung der ersten Änderung vom 27.05.2013).  
Es wird empfohlen die Regelwerke der FGSV zum Fahrradparken (Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs-EAR und "Hinweise zum Fahrradparken") bei der Planung der Fahrradabstellplätze zu beachten.
3. Grundstücksteilung  
Gemäß § 19 (2) BauGB dürfen durch die Teilung eines Grundstücks im Geltungsbereich eines Bebauungsplans keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen.
4. Erschließung  
Um die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereiches (Flur 8, Flurstücke 49/50, 49/51, 49/52) zu sichern, ist die Eintragung einer entsprechenden Baulast zu Lasten des Flurstücks 392/49 notwendig.
5. Telekommunikation  
Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen-Telekom-Technik GmbH, Am Fieseler Werk 19-23, 34253 Lohfelden, so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.
6. Baumschutz  
Die DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen), die RAS-LG 4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen, Landschaftsgestaltung, Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) sowie das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in der jeweils aktuellen Fassung sind zu beachten.

# Anlage 3

N



Vorhaben- und Erschließungsplan  
zum Vorhabenbezogenen  
Bebauungsplan der Stadt Kassel  
Nr. II/13 'Theodor-Fliedner-Straße'

- Tiefgarage
- Trafostandort
- Fahrrad-Abstellfläche
- Abfallbehälter

**Projekt**  
**Quartier Schönhof**  
Theodor-Fliedner-Straße  
34121 Kassel

**Bauherr**  
**BuG Bau & Grund  
GmbH & Co. KG**  
Russellstraße 30  
26871 Papenburg

**Planinhalt**  
Liegenschaftskarte

**Gez./Datum**  
mp/27.03.2017  
**Maßstab**  
1:500  
**Blattgröße**  
A3

**SPRENGWERK**  
ARCHITEKTUR+SANIERUNG

Akazienweg 22  
34117 Kassel  
Telefon 0561-720 92-0  
Telefax 0561-720 92-22

