

Anhang: Textliche Festsetzungen nach BauGB

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

- 1.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets 1 (WA 1) und des Wohngebiets 5 (WA 5) sind folgende nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:
 - Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
- 1.2 Innerhalb des WA 2 sind folgende nach § 4 (2) § BauNVO allgemein zulässigen sowie nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:
 - der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
 - Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke,
 - nicht störende Handwerksbetriebe,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe und Tank stellen.
- 1.3 Innerhalb des WA 3 sind folgende nach § 4 (2) § BauNVO allgemein zulässigen sowie nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:
 - der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
 - Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke,
 - nicht störende Handwerksbetriebe,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie Tankstellen.
- 1.4 Innerhalb des WA 4 sind folgende nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:
 - Tankstellen.
- 1.5 Für das WA 3 und WA 4 werden auf Grundlage des § 1 (5) BauNVO Gartenbaubetriebe als allgemein zulässig festgelegt.
- 1.6 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche WA 4 darf die zulässige Grundfläche 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 gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
- 1.7 Räume für freie Berufe im Sinne von § 13 BauNVO sind nur in untergeordneter Weise mit max. 15 % der Geschossfläche je Gebäude zulässig.
- 1.8 Im eingeschossig festgesetzten Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche im WA 4 ist lediglich ein Vollgeschoss und keine weiteren Nicht-Vollgeschosse zulässig.
- 1.9 Von den zeichnerisch festgesetzten Höhenbeschränkungen sind Anlagen zur Ausnutzung von Sonnenenergie bis zu einer maximalen Aufbauhöhe von 1 m und sonstige untergeordnete und notwendige technische Bauteile bis zu einer maximalen Aufbauhöhe von 2 m ausgenommen.

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

- 2.1 Ein Vortreten von den zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen ist ausschließlich bei untergeordneten Fassadenabschnitten (wie z.B. Erker) und Gebäudeteilen (wie z.B. Balkone, Vordächer, Außentreppen) bis max. 1,50 m Tiefe zulässig.
Die Anlagen des § 6 (8) HBO (z. B Terrassen) sind gemäß § 23 (5) BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 2.2 Bauliche Anlagen, die für einen Gartenbaubetrieb benötigt werden, können gemäß § 23 (3), Satz 3 BauNVO in den WA 3 und WA 4 auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
- 2.3 Innerhalb des WA 2 sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

Innerhalb des WA 3 sind ausschließlich Doppelhäuser zulässig. Bauliche Anlagen, die für einen Gartenbaubetrieb benötigt werden sind von dieser Regelung ausgenommen.

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

- 3.1 Sonstige untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind zulässig, wenn eine maximale Grundfläche von jeweils 15 m² und eine Gesamtfläche von 25 m² nicht überschritten wird.
Für die in Satz 1 bezeichneten Anlagen gelten eine maximale Traufhöhe von 3,00 m und eine maximale Gebäudehöhe von 3,50 m.

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

- 4.1 Das zeichnerisch festgesetzte Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht G + F + L ist dauerhaft zugunsten der zuständigen Ver- und Versorgungsunternehmen zu sichern.

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

- 5.1 Neue Ver- und Versorgungsleitungen 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 Versorgungsleitungen. Eine Unterschreitung dieses Abstands ist im Falle von Satz 2 nur in Absprache mit den jeweils zuständigen Versorgungsträgern zulässig.
- 5.2 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.

6. Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte Luft verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen - § 1 Abs. 7 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 23 a u. b BauGB

- 6.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist für Neubauten mit einer Nutzfläche größer als 50 m² die Verwendung von festen fossilen Brennstoffen sowie die Verbrennung von Stückholz und Holzprodukten zum Zwecke der Heizung nicht zulässig.
Hiervon ausgenommen sind Brennstoffe nach § 3, Nr. 5a der 1. BImSchV (Holzbriketts oder -pellets). Das gilt ausdrücklich auch für Einzelfeuerungsanlagen wie offene Kamine und Kaminöfen.

7. Maßnahmen zur Minderung schädlicher Umwelteinflüsse (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- 7.1 Bei Neubau- und Ersatzvorhaben im Geltungsbereich hat für die Wohn- und Schlafräume wie auch für die Räume mit Arbeitsplätzen bei einer nicht nur vorübergehenden Nutzung (Aufenthaltsräume) passiver Lärmschutz – nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der jeweils gültigen Fassung zu erfolgen, entsprechend den nachfolgend aufgeführten maßgeblichen Außenlärmpegeln, die die Orientierungswerte für die Beurteilungspegel für ein Allgemeines Wohngebiet tagsüber überschreiten (Tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr): 55 dB(A), Nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr): 45 dB(A)).

Maßgebliche Außenlärmpegel L_a in dB(A), $R'w_{ges}$ (mindestens) in dB:

WA 1			WA 2		
	tags	nachts		tags	nachts
NW =	73	43	W =	61	31
NO =	70	40	N =	59	30
SO =	61	31	O =	57	30
			S =	56	30
WA 2 Nördlicher Bauplatz			WA 2 Südlicher Bauplatz		
W =	69	39	W =	61	31
N =	69	39	N =	60	30
O =	60	30	O =	57	30
S =	61	31	S =	58	30
WA 2 Mittlerer Bauplatz			WA 3, West		
W =	63	33	W =	62	32
N =	62	32	N =	61	31
O =	57	30	O =	55	30
S =	58	30	S =	55	30

Für Büroräume gelten 5 dB(A) niedrigere $R'w_{ges}$ -Werte, jedoch mindestens 30 dB.

Zum Nachweis eines ausreichenden Schallschutzes ist unter Berücksichtigung der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau - Tabelle 8' für die Gesamtaußenbauteile ein resultierendes Schalldämm-Maß $R'w_{res}$ nachzuweisen, das den Forderungen der DIN 4109 in der jeweils gültigen Fassung genügt.

- 7.2 Schlafräume und Kinderzimmer sind auf der Ost- oder Südseite der Gebäude unterzubringen. Ist dies nicht möglich sind diese mit Schallschutzfenstern mit schallgedämmten Lüftungsöffnungen zu versehen, sofern der erforderliche Luftaustausch gemäß DIN 1946-6 nicht anders sichergestellt wird. Die Lüftungseinrichtung darf die Schalldämmung nicht verschlechtern.

8. Bindungen für die Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)

- 8.1 Die zeichnerisch festgesetzten Bäume sowie die in der zeichnerisch festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern vorhandenen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, vor Beeinträchtigung zu schützen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 8.2 Zusätzlich zu den zeichnerisch festgesetzten Gehölzpflanzungen sind in den WA 2 und 3 je 200 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Ordnung (oder Hochstamm-Obstbaum) - entsprechend der Artenliste nach 8.4 - zu pflanzen.
- 8.3 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.

8.4 Bei allen Gehölzpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte 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 petraea	Trauben-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

9. Gestaltung von Gebäuden, Dächern – § 91 (1) Nr. 1 und 2 HBO

- 9.1 Dacheindeckungen mit Materialien, die glänzende Oberflächen erzeugen, sind unzulässig. Anlagen zur Sonnenenergienutzung (Fotovoltaik und Solarthermie) sind hiervon ausgenommen.

10 Begrünung von baulichen Anlagen – § 91 (1) Nr. 5 HBO

- 10.1 Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 15°) von neu errichteten Nebenanlagen mit einer Fläche von mindestens 10 m² sind mit einer extensiven Begrünung zu versehen, die dauerhaft zu erhalten ist. Die Dicke der Vegetationsschicht (durchwurzelbare Schicht) muss mindestens 10 cm, bei Verwendung von vorkultivierten Vegetationsmatten und entsprechender Wasserspeicherschicht mindestens 4 cm betragen.

11. Einfriedungen – § 81 (1) Nr. 3 HBO

- 11.1 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 ausschließlich folgende Bauweisen zulässig:
- Laubgehölzhecken
 - Holz-Staketenzäune mit senkrechter Gliederung
 - Maschendrahtzäune nur in Verbindung mit Laubgehölzhecken
- 11.2 Die maximale Höhe von Einfriedungen beträgt an den dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Grenzen 1,50 m.

12. Grundstücksfreiflächen, Stellplätze – § 81 (1) Nr. 4 und 5 HBO

- 12.1 Die Grünflächen sind als offene Vegetationsfläche (z.B. Rasen-/Wiesenfläche, Dachbegrünung) herzustellen. Die Abdeckung der Vegetationsflächen mit Schotter oder Kies ist unzulässig.
- 12.2 Die befestigten Flächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Pflasterung mit mindestens 15 % Fugenanteil, Schotterrasen, wassergebundene Decke o. ä.) als teilversiegelte Flächen herzustellen. Hiervon ausgenommen sind Flächen, die wegen ihrer funktionalen Erfordernisse (z.B. rollstuhlgerecht) einen höheren Versiegelungsgrad erfordern oder / und wegen ihrer Nutzung eine potenzielle Gefährdung für Boden, Natur und Landschaft darstellen.
- 12.3 Die auf den privaten Grundstücken liegenden Flächen zur Aufnahme von Wertstoff- und Abfallbehältern sind durch bauliche oder gärtnerische Maßnahmen so zu gestalten, dass sie vom öffentlichen Straßenraum 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. Artenschutz

Bei der Bebauung der Flächen sind die allgemeinen artenschutzrechtlichen Regelungen zu beachten (§ 39 (5) BNatSchG, § 44 (1) BNatSchG). Zur Vermeidung der Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbote (Tötungsverbote) ist die Rodung von Gehölzen für die Baufeldräumung in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen.

Darüber hinaus sind alle Gehölze vor deren Beseitigung von sachkundigem Personal auf Nester, Höhlen usw. zu überprüfen.

Es wird empfohlen, die Artenschutzuntersuchung mit zeitlichem Vorlauf vor der Baufeldräumung vorzusehen, da bei positivem Befund eine fachgerechte Umsiedlung der Tiere zu organisieren und erst danach eine Gehölzfällung zulässig ist. Dies kann im Einzelfall auch eine Verzögerung der Baumaßnahme nach sich ziehen.

Nur so können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände i.S.d. § 44 (1) BNatSchG sicher ausgeschlossen werden.

3. Baumschutzsatzung

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

4. 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.

5. Immissionsvorbelastung

In Teilen des Geltungsbereiches könnte es durch die L 3234 zu einer erhöhten Belastung durch Straßenverkehrslärm kommen. Die mögliche Überschreitung der relevanten Werte (DIN 18005 'Schallschutz im Städtebau', 16. BImSchV, TA Lärm) und ggf. das Erfordernis passiver Lärmschutzmaßnahmen ist im Verfahren zu prüfen.

Gegen den Straßenbaulastträger. können keinerlei Ansprüche auf Errichtung von Lärmschutzanlagen oder sonstige Forderungen, die mit den von den vorhandenen Straßen ausgehenden Emissionen zusammenhängen, gestellt werden

6. Stellplatzsatzung

Im Geltungsbereich gelten die Bestimmungen der Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen oder Garagen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder in der jeweils gültigen Fassung, wenn durch Festsetzung nichts anderes geregelt ist.

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.