

ERHALTUNGS- UND GESTALTUNGSSATZUNG**für die Villenkolonie Mulang****vom**

Aufgrund der §§ 5, 50, 51 Nr. 6 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I 2005, S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2014 (GVBl. S. 178) und in Verbindung mit § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3, Abs. 3 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954) und mit § 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, 2, 3 und 5 der Hessischen Bauordnung in der Fassung vom 15.01.2011 (GVBl. I 2011 S. 46, 180) zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel in ihrer Sitzung am _____ folgende Satzung beschlossen:

**Teil I
Allgemeiner Teil****§ 1
Zwecke und Ziele**

- (1) Die Satzung dient der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt. Das Gebiet verfügt über Stadtbildqualitäten in einer größeren Anzahl baulicher Anlagen von künstlerischem und von geschichtlichem Wert, die im Zusammenhang als Ensemble oder Einzelobjekte die Gestalt des durchgrüneten Villenviertels am Bergpark Wilhelmshöhe prägen. Der baukulturelle Charakter des Villengebiets mit seiner offenen, stark durchgrüneten Bebauungsstruktur soll trotz weiterer Entwicklungen erhalten bleiben. Mit der Satzung wird das Ziel der Sicherung und Entwicklung des baukulturellen Charakters des Villengebietes verfolgt.
- (2) Die Satzung dient außerdem der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, wie Wohngebäude und deren Nebenanlagen. Die hohe Architekturqualität, ausgehend von der typischen Villenstruktur des 19. Jahrhunderts, soll zusammen mit den Privatgärten als gestalterische Einheit im öffentlichen Raum erlebbar sein. Bauliche Entwicklungen sollen die prägenden Strukturelemente nicht stören, sondern respektieren und entsprechend qualitativ ergänzen.

**§ 2
Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich**

- (1) Der räumliche Geltungsbereich der Satzung umfasst die Villenkolonie Mulang einschließlich des Hugo-Preuß-Ensembles im Stadtteil Bad Wilhelmshöhe. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs ergeben sich aus dem Lageplan (Anlage), der wesentlicher Bestandteil dieser Satzung ist.

- (2) Die nach § 30 Abs. 1 und Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) bestehenden Bebauungspläne gelten unbeschadet der Gestaltungssatzung weiter.
- (3) Die Satzung ist anzuwenden bei Rückbau, Änderung, Nutzungsänderung und der Errichtung baulicher Anlagen sowie der Anlage von Gärten.

Teil II Erhaltungssatzung

§ 3

Genehmigungspflicht und Versagungsgründe

- (1) Der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen bedürfen im Geltungsbereich dieser Satzung einer Genehmigung nach § 172 Abs. 1 BauGB.
- (2) Die Genehmigung des Rückbaus, der Änderung oder der Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist (§ 172 Abs. 3 Satz 1 BauGB).
- (3) Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (§ 172 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

§ 4

Allgemeine Anforderungen

Im Satzungsbereich sind bauliche Anlagen nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen so zu gestalten, dass sie sich in das Orts- und Landschaftsbild des historisch gewachsenen Villenviertels harmonisch einfügen. Dabei ist auf Bauten und Ensembles von geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung besondere Rücksicht zu nehmen.

§ 5

Baukörper und unbebaute Freiflächen

- (1) Neubauten müssen sich in der Bauweise, der Verteilung der Baumassen, der Dachausbildung, der Gebäudehöhe und der Gestaltung der Gebäudefronten einschließlich der Farbgebung in die vorhandene Bebauung so einfügen, dass die Eigenart des Gebiets nicht beeinträchtigt und das prägende Umfeld berücksichtigt wird.
- (2) Die überkommene Parzellenstruktur ist zu erhalten. Zur Wahrung der baugeschichtlichen Bedeutung eines Ensembles und zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des gewachsenen Gebietes kann im Einzelfall die Beibehaltung der bisher prägenden Freiflächen gefordert werden. Hierzu zählt auch das vorhandene Maß der seitlichen und rückwärtigen Abstände zu Grundstücksgrenzen.

- (3) Zur Erhaltung des gewachsenen Ortsbildes und zur Wahrung des historischen Straßenraumes ist bei Neu- und Umbaumaßnahmen die Stellung der Gebäude zur Straße hin unverändert beizubehalten.
- (4) Werden Gebäude oder Gärten geändert oder erneuert, sind die prägenden Architekturelemente beizubehalten oder wiederherzustellen. An- und Umbauten sollen den Charakter des bestehenden Gebäudes respektieren, moderne Architektur soll nicht in Konkurrenz zu ihnen treten.
- (5) Parkähnliche Gartenanlagen und sonstige den Gebietscharakter prägende Gartenanlagen einschließlich ihrer Ausstattungs- und Landschaftselemente wie z. B. Terrassen, Freitreppen und Bepflanzungen sind zu erhalten.

Teil III Gestaltungssatzung

§ 6 Abweichungen

Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen Abweichungen von den gestalterischen Vorschriften der Zulassung nach § 63 Hessische Bauordnung (HBO).

§ 7 Dächer

- (1) Die Dächer sind nach Form, Firstrichtung und Dachneigung sowie in der Art und Farbe der Dachdeckung und Dachaufbauten der das Villengebiet prägenden Nachbarbebauung anzupassen. Solaranlagen sind so zu gestalten und zu integrieren, dass sie weder für das betreffende Gebäude noch für die Umgebung beeinträchtigend wirken. Straßenseitige Solaranlagen sind ausgeschlossen.
- (2) Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (wie z. B. Dachterrassen, Wintergärten, technische Aufbauten) darf 1/4 der Länge der zugehörigen Gebäudeseite nicht überschreiten. Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sind straßenseitig unzulässig.
- (3) Dachgauben sind nur als Einzel- oder Doppelgauben zulässig. Sie müssen in Proportion und Gliederung auf die Proportion und Gliederung der Fassade bezogen sein und sich ihr optisch unterordnen. Dachgauben sind nur zulässig, wenn die Dachneigung des Hauptdaches $>35^\circ$ beträgt.

§ 8 Fassaden

- (1) Zur Erhaltung historisch prägender Bausubstanz und der städtebaulich bedeutsamen Eigenart des Mulang sind die überkommenen Dachformen und Dachneigungen der Proportion der Fassadengliederung zugrunde zu legen.

- (2) Die Fassadengestaltung muss einem einheitlichen Konzept folgen (z. B. Fenster- und Türformate, Schmuckelemente der Fassaden, Materialien, wie Naturstein, Putzart und Farbe, die der entsprechenden Stilrichtung zuzuordnen sind) und sich in das Straßenbild einfügen.
- (3) Jalousien, Rollläden und Markisen müssen sich der Fassadengliederung unterordnen. Die vorgenannten sowie technischen Einrichtungen (z. B. Klimaanlage, Alarmanlage) dürfen das Gesamtbild des Gebäudes nicht beeinträchtigen.

§ 9

Balkone und andere Vorbauten

Balkone und andere Vorbauten dürfen nicht in den notwendigen seitlichen Mindestabstandsflächen errichtet werden.

§ 10

Gestaltung unbebauter Flächen, Einfriedungen

- (1) Vorgärten sind in Bereichen und Straßenabschnitten, die eine räumliche Einheit bilden und damit besonders gebietsprägend sind, so zu gestalten, dass sie sich in ihre Umgebung einfügen. Sie sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.
- (2) Einfriedungen sind offen (z. B. Eisengitterzäune) herzustellen. Sie müssen sich hinsichtlich Höhe, Baustoff und Farbe der Eigenart der näheren Umgebung anpassen.
- (3) Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind durch bauliche oder gärtnerische Maßnahmen zu integrieren und gegen Einsicht von den öffentlichen Verkehrsflächen abzuschirmen.
- (4) Das natürliche Gelände bebauter Grundstücke darf durch Abgrabungen oder Aufschüttungen nicht verändert werden. Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen oder Abböschungen freigelegt werden.
- (5) Die mit Bäumen bewachsenen nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke dürfen nicht unterbaut werden.
- (6) Tiefgaragen sind unter dem Gebäude anzuordnen.

Teil IV

Schlussbestimmung

§ 11

Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig im Sinne von § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen § 3 Abs. 1 eine bauliche Anlage ohne Genehmigung zurückbaut oder ändert.

- (2) Ordnungswidrig im Sinne von § 76 Abs. 1 Nr. 20 HBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig
1. entgegen § 7 Abs. 1 Satz 1 Dächer nach Form, Firstrichtung, Dachneigung, in der Art oder Farbe der Dachdeckung oder der Dachaufbauten nicht der, das Villengebiet prägenden Nachbarbebauung anpasst;
 2. entgegen § 7 Abs. 1 Satz 2 Solaranlagen so gestaltet, dass sie für das betreffende Gebäude oder für die Umgebung beeinträchtigend wirken;
 3. entgegen § 7 Abs. 1 Satz 3 straßenseitig Solaranlagen anbringt;
 4. entgegen § 7 Abs. 2 Satz 1 die Gesamtlänge der Dachaufbauten von 1/4 der Länge der zugehörigen Gebäudeseite überschreitet;
 5. entgegen § 7 Abs. 2 Satz 2 Dachflächenfenster oder Dacheinschnitte straßenseitig einbaut bzw. vornimmt;
 6. entgegen § 7 Abs. 3 Satz 2 und 3 Dachgauben einbaut, die sich in Proportion oder Gliederung nicht auf die Proportion oder Gliederung der Fassade bezieht, sich ihr nicht optisch unterordnet oder die Dachneigung des Hauptdaches $< 35^\circ$ beträgt;
 7. entgegen § 8 Abs. 1 überkommenen Dachformen oder Dachneigungen nicht der Proportion der Fassadengliederung zugrunde legt;
 8. entgegen § 8 Abs. 2 die Fassadengestaltung keinem einheitlichen Konzept folgt oder sich nicht in das Straßenbild einfügt;
 9. entgegen § 8 Abs. 3 Satz 1 Jalousien, Rollläden oder Markisen nicht der Fassadengliederung unterordnet;
 10. entgegen § 8 Abs. 3 Satz 2 mit Jalousien, Rollläden, Markisen oder andere technische Einrichtungen das Gesamtbild des Gebäudes beeinträchtigt;
 11. entgegen § 9 Balkone oder andere Vorbauten in den notwendigen seitlichen Mindestabstandsflächen errichtet;
 12. entgegen § 10 Abs. 1 Satz 1 Vorgärten in Bereichen oder Straßenabschnitten, die eine räumliche Einheit bilden und damit besonders gebietsprägend sind, so gestaltet, dass sie sich nicht in ihre Umgebung einfügen;
 13. entgegen § 10 Abs. 1 Satz 2 Vorgärten in Bereichen oder Straßenabschnitten, die eine räumliche Einheit bilden und damit besonders gebietsprägend sind, nicht von jeglicher Bebauung freihält;
 14. entgegen § 10 Abs. 2 Satz 1 Einfriedungen nicht offen herstellt;
 15. entgegen § 10 Abs. 2 Satz 2 Einfriedungen herstellt, die sich hinsichtlich Höhe, Baustoff oder Farbe nicht der Eigenart der näheren Umgebung anpassen;
 16. entgegen § 10 Abs. 3 Standplätze für bewegliche Abfallbehälter nicht durch bauliche oder gärtnerische Maßnahmen integriert oder nicht gegen Einsicht von den öffentlichen Verkehrsflächen abschirmt;
 17. entgegen § 10 Abs. 4 Satz 1 das natürliche Gelände bebauter Grundstücke durch Abgrabungen oder Aufschüttungen verändert;
 18. entgegen § 10 Abs. 4 Satz 2 Kellergeschosse durch Abgrabungen oder Abböschungen freilegt;
 19. entgegen § 10 Abs. 5 die mit Bäumen bewachsenen nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke unterbaut;
 20. entgegen § 10 Abs. 6 Tiefgaragen nicht unter dem Gebäude anordnet.
- (3) Die Ordnungswidrigkeiten i.S.v. Abs. 1 können mit einer Geldbuße bis zu 25.000 Euro geahndet werden (§ 213 Abs. 2 BauGB). Die Ordnungswidrigkeiten i.S.v. Abs. 2 können mit einer Geldbuße bis zu 15.000 Euro geahndet werden (§ 76 Abs. 3 HBO).

§ 12
Denkmalschutz

Bestimmungen zum Denkmalschutz werden durch diese Erhaltungs- und Gestaltungssatzung nicht berührt.

§ 13
Inkrafttreten und Außerkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt 3 Jahre nach ihrem Inkrafttreten außer Kraft.

Kassel, den

Stadt Kassel - Der Magistrat

Bertram Hilgen
Oberbürgermeister