

## **Anlage - textliche Festsetzungen**

### 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Es sind ausschließlich die folgenden Nutzungen zulässig:
  - Wohnnutzung
  - freiberufliche Nutzungen
  - Einzelhandel
  - Büro- und Geschäftsnutzungen, Dienstleistungen
  - sonstige das Wohnen nicht störende Gewerbebetriebe
  - kulturelle, soziale und gesundheitliche Nutzungen
- 1.2 Einzelhandelsbetriebe sind nur bis maximal 100 m<sup>2</sup> Nettoverkaufsfläche je Betrieb zulässig.
- 1.3 Sexshops als Unterart von Einzelhandelsbetrieben oder sonstigen Gewerbebetrieben, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution sowie Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die Grundfläche des Hauptgebäudes darf 450 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- 2.2 Die Summe aller Vollgeschossflächen (BGF) darf in der Summe 1.700 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.  
Die Summe aller Geschossflächen darf 2.400 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- 2.3 Die Gebäudehöhe darf 192.00 m ü NHN. nicht überschreiten.  
Von der in Satz 1 genannten Höhenbeschränkung sind untergeordnete Bauteile wie z. B. Schornsteine, Abluftanlagen etc. ausgenommen.

### 3. Bauweise

- 3.1 Die zeichnerisch festgesetzten Baulinien und Baugrenzen sind verbindlich nur oberhalb der Geländeoberfläche.
- 3.2 Hiervon ausgenommen ist die zeichnerisch festgesetzte Baugrenze für die nordöstliche Gebäudeseite (Kreuzungsbereich Goethestraße/Germaniastraße). Eine Überschreitung der zeichnerisch festgesetzten Baugrenze ist hier auch unterhalb der Geländeoberfläche nicht zulässig.
- 3.3 Vorsprünge und Rücksprünge von den zeichnerisch festgesetzten Baulinien sind ausschließlich bei untergeordneten Fassadenabschnitten und Bauteilen bis max. 1,50 m Tiefe zulässig. Die Länge der in Satz 1 bezeichneten Fassadenabschnitte darf in der Summe 1/5 der gesamten Fassadenlänge der jeweiligen Ansichtsseite nicht überschreiten.  
Hiervon abweichend sind Rücksprünge von den zeichnerisch festgesetzten Baulinien in der oberen Geschossebene unbegrenzt zulässig.

### 4. Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten

- 4.1 Oberirdische Garagen sind unzulässig.

- 4.2 Oberirdische Stellplätze in der Erdgeschosebene sind ausschließlich innerhalb des durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzten Bau-fensters zulässig.
- 4.3 Tiefgaragenstellplätze und oberirdische Stellplätze in der Unterge-schossebene sind innerhalb der gesamten Grundstücksfläche zuläs-sig (vgl. 3.1). Hiervon ausgenommen ist entsprechend 3.2 der nord-östliche Grundstücksbereich.
- 4.4 Eine Grundstückszufahrt von der Goethestraße darf ausschließlich in dem zeichnerisch festgesetzten Abschnitt angeordnet werden.
- 4.5 Die Zufahrt zu Tiefgaragenstellplätzen darf ausschließlich in dem zeichnerisch festgesetzten Abschnitt der Germaniastraße angeord-net werden.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- 5.1 Bei Erdarbeiten im Zuge der Bauausführung ist zum Schutz der au-ßerhalb des Geltungsbereiches stehenden drei Platanen ein Verbau (Spundwand) im Bereich der zeichnerisch festgesetzten Baugrenze vorzusehen.

Im Übrigen sind die Bestimmungen der DIN 18920 'Schutz von Bäu-men, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaß-nahmen' zu beachten.

- 5.2 Es sind ausschließlich standortgerechte heimische Laubgehölze zu-lässig. Neben allen heimischen Obstbaumsorten sind vorzugsweise die folgenden Arten zu verwenden:

**Bäume**

Acer campestre	Feldahorn
Betula verrucosa	Weißbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata	Rotdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Mindestqualität: Hochstamm, STU 16-18 cm

**Schnitthecken**

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Liguster

Mindestqualität:

verpflanzte Sträucher, Mindesttriebzahl 4 Triebe, Höhe 60-100 cm

**Sträucher**

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn

Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	wolliger Schneeball
Viburnum opulus	gemeiner Schneeball

Mindestqualität:

verpflanzte Sträucher, Mindesttriebzahl 4 Triebe, Höhe 60-100 cm

**Rankpflanzen , z.B. für Fassadenbegrünung**  
**selbstklimmende Arten**

Hedera helix	Efeu
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein 'Veitchii'

**Arten, die Rankhilfen benötigen**

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Lonicera caprifolium	Geisblatt
Lonicera x heckrottii	Geisblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Schlingknöterich
Wisteria sinensis	Blauregen

6. Gebiete, in denen bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen - § 9 (1) Nr.23a BauGB
- 6.1 Die Verwendung fester fossiler Brennstoffe gemäß 1. BImSchV § 3 (1) Nr. 1 bis 3a (Kohle, Koks, Torf) ist nicht zulässig.
- 6.2 Anlagen, die unter die Verordnung zur Emissionsbegrenzung von leichtflüchtigen halogenierten organischen Verbindungen (2. BImSchV) fallen, sind nicht zulässig.

**Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung nach § 81 Hessischer Bauordnung**

7. Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

- 7.1 Zur Einfriedung des Grundstücks sind an den dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Grenzen ausschließlich folgende Bauweisen - auch in Kombination - zulässig:
- Mauern
  - lebende geschnittene Hecken der unter 5.2 genannten Arten
  - Metallzäune mit senkrechter Gliederung
- Zur Einfriedung des Grundstücks sind an den nicht in Satz 1 genannten Grenzen zusätzlich folgende Bauweisen zulässig:
- Holz-Staketenzäune mit senkrechter Gliederung
  - Maschendrahtzäune nur in Verbindung mit lebenden Hecken
- 7.2 Die Höhe von sichtbehindernden geschlossenen Einfriedungen darf an den dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Grundstückseiten 1,20 m und an den anderen Grenzen 1,80 m nicht überschreiten.

Die Höhe von nicht sichtbehindernden offenen Einfriedungen darf an den dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Grundstückseiten 1,80 m nicht überschreiten.

Von Satz 1 und 2 ausgenommen sind Mauerpfeiler bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m, wenn die Ansichtsbreite < 0,50 m ist.

## 8. Stellplätze

8.1 Die Flächen oberirdischer Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Pflasterung mit mindestens 15 % Fugenanteil, Schotterrassen, wassergebundene Decke o. ä.) als teilversiegelte Flächen herzustellen.

Hiervon ausgenommen sind Stellplatzflächen über anderen Geschossen und die Stellplatzflächen, die wegen ihrer funktionalen Erfordernisse (z.B. rollstuhlgerecht) einen höheren Versiegelungsgrad erfordern.

8.2 Die unbefestigten Flächen im Bereich von oberirdischen Stellplätzen sind mit einer extensiven Wieseneinsaat zu begrünen und extensiv zu unterhalten. Die Baumstandorte sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 4 m<sup>2</sup> zu versehen. Abweichungen aufgrund örtlich entgegenstehender Bedingungen können ausnahmsweise zugelassen werden. Einzelne Baumstandorte sind vor dem Befahren zu schützen.

8.3 Zur Gliederung und Eingrünung oberirdischer Stellplätze ist je 6 Stellplätze 1 standortgerechter Baum zwischen den einzelnen Stellplätzen oder an deren Rand zu pflanzen.

Als Pflanzmaterial sind jeweils mindestens Bäume mit einem Stammumfang 16/18 cm zu verwenden. Als standortgerechte heimische Laubgehölze sind die unter 5.2 genannten Arten zu verwenden.

Beim Ausfall von Gehölzen sind diese entsprechend nachzupflanzen.

## 9. Begrünung von baulichen Anlagen

9.1 Flachdächer sind mit einer extensiven Begrünung zu versehen, die dauerhaft zu erhalten ist. Die Dicke der Vegetationsschicht (durchwurzelbare Schicht) muss mindestens 8 cm, bei Verwendung von vorkultivierten Vegetationsmatten und entsprechender Wasserspeicherschicht mindestens 3 cm betragen.

9.2 Dachterrassen, die größer sind als 25 m<sup>2</sup>, sind zu mindestens 25 % als Vegetationsfläche auszubilden. Die Dicke der Vegetationstragschicht (durchwurzelte Schicht) muss mindestens 40 cm, bei Verwendung von Filterschichten und Wasserspeicherschichten mindestens 25 cm betragen.

## 10. Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen

10.1 Die Flächen von Zufahrten oder Zuwegungen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Pflasterung mit mindestens 15 % Fugenanteil,

Schotterrasen, wassergebundene Decke o. ä.) als teilversiegelte Flächen herzustellen.

Es sind vorzugsweise helle Materialien zu verwenden.

Von Satz 1 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.

- 10.2 Es sind mindestens 5 Bäume zu pflanzen.
- 10.3 Die dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Grundstücksfreiflächen (Vorgartenzone), die nicht zwingend für Zufahrten oder Zuwegungen beansprucht werden, sind gärtnerisch zu gestalten.
- 10.4 Die Flächen zur Aufnahme von Mülltonnen sind durch bauliche oder gärtnerische Maßnahmen so zu gestalten, dass sie vom öffentlichen Straßenraum nicht direkt einsehbar sind.

#### **Hinweise**

1. Für den Geltungsbereich gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung.
2. Für den Geltungsbereich gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung.
3. Im Geltungsbereich befinden sich Auffüllungen. Die Dimensionierung der Gründung von Gebäuden ist durch einzelfallbezogene Baugrundgutachten zu prüfen.
4. 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.
5. **Bombenabwurfgebiet**  
Die Auswertung der beim Hessischen Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich der Geltungsbereich in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden. Vor Beginn der geplanten Bauarbeiten ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, gegebenenfalls nach Abtrag des Oberbodens) der Flächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Kontakt: Hessischer Kampfmittelräumdienst, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt
6. **Heilquellenschutzgebiet**  
Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B2 - äußere Zone - des mit Verordnung vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006, S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle 'TB Wilhelmshöhe 3'.