Anlage 4

Stadt Kassel
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. III/57a „Stadtvillenpark Marbachshöhe“

ENTWURF (zum Satzungsbeschluss)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Stand: **25. Juli 2018**

NR.	FESTSETZUNGEN	ERMÄCHTIGUNG
A.	**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**	§ 9 (1) Baugesetzbuch (BauGB)
1	**Bedingte Festsetzung** Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.	§ 9 (2) BauGB i. V. mit § 12 (3a) BauGB
2	**Art der baulichen Nutzung**	
2.1	Die bauliche Nutzung wird nicht auf Grundlage der BauNVO, sondern auf sonstige Weise festgesetzt.	§ 12 (3) BauGB
2.2	<u>Wohnen</u> Im Gebiet mit der Bezeichnung „Wohnen“ sind nur Wohngebäude einschließlich Nebenanlagen zulässig.	
2.3	<u>Bürogebäude und Garage</u> Im Gebiet mit der Bezeichnung „Bürogebäude und Garage“ sind folgende Nutzungen zulässig: – Büroflächen – erforderliche Stellplätze für das Gebiet „Bürogebäude und Garage“ – Stellplätze für das Gebiet „Wohnen“ – Stellplätze für das angrenzende Wohngebiet	
3	**Maß der baulichen Nutzung**	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 (2) BauNVO
3.1	<u>Grundfläche</u> Die maximal zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen ist durch Einschrieb in den Plan festgesetzt. Die Grundflächen von Terrassen, Balkone und Tiefgaragen-Zufahrten sind nicht mitzurechnen.	§ 19 (4) BauNVO
3.2	<u>Höhe der baulichen Anlangen</u> Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist durch Einschrieb in den Plan festgesetzt. Die festgesetzte maximale Höhe bezieht sich auf die Oberkante der höchsten Gebäudeteile. Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhe durch notwendige technische Bauteile ist ausnahmsweise zulässig, wenn die Höhe der Aufbauten ein Gesamtmaß von 2 m nicht überschreitet.	§ 16 (2) und 18 BauNVO

3.3 Baugrenzen § 16 (2) und 18 BauNVO

Ein Überschreiten der festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Balkone und Terrassen um bis zu 1,5 m sowie durch Tiefgaragenzufahrten ist zulässig.

3.4 Nebenanlagen §§ 12, 14 u. 23 (5) BauNVO

Tiefgaragenzufahrten und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4 Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 20 u. 25 BauGB

4.1 Grundstücksfreiflächen, Anteile an Vegetation

Im Gebiet mit der Bezeichnung „Wohnen" sind mindestens 40 % der Grundstücksfläche als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. 30% der Vegetationsfläche ist mit Sträuchern oder Bäumen zu bepflanzen (vgl. Textfestsetzung 4.2). Bei Gehölzpflanzungen sind 50% gemäß der Pflanzliste (siehe 4.7) zu pflanzen (zum Anpflanzen von Bäumen vgl. Textfestsetzung 4.2).

Im Gebiet mit der Bezeichnung „Bürogebäude und Garage" sind mindestens 25 % der Grundstücksfläche als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. 30% der Vegetationsfläche ist mit Sträuchern oder Bäumen zu bepflanzen (vgl. auch Textfestsetzungen 4.2 und 4.6). Bei Gehölzpflanzungen sind 50% gemäß der Pflanzliste (siehe 4.7) zu pflanzen (zum Anpflanzen von Bäumen vgl. Textfestsetzung 4.2 und 4.6).

4.2 Anpflanzen von Bäumen

Je angefangenen 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum gemäß der Pflanzliste 4.7 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Anstelle zu pflanzender kleinkroniger Bäume können auch pro Baum 10 lfm Hecke aus standortgerechten Sträuchern, Arten gemäß der Pflanzliste (siehe 4.7) gepflanzt werden (max. 50% der zu pflanzenden kleinkronigen Bäume können auf diese Art ersetzt werden). Großkronige Bäume werden wie 4 Einzelbäume gewertet.

Vorhandene Bäume können angerechnet werden. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Vorhandene Bäume sowie erforderliche Bäume nach der Stellplatzsatzung und der Baumschutzsatzung (Ersatzbäume für bereits beseitigte Bäume) können auf die geforderte Baumzahl angerechnet werden. Schmalkronige Bäume zur Fassadenbegrünung gemäß Textfestsetzung 4.6 sind nicht mit anzurechnen.

Für mindestens 75 % der zu pflanzenden Bäume sind Arten gemäß der Pflanzliste zu wählen.

4.3 Begrünung von Bauteilen unterhalb der Geländeoberfläche .

Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind, sofern nicht überbaut, mit einer durchwurzelbaren Vegetationsschicht von mindestens 0,50 m zu überdecken und zu begrünen. Ausgenommen sind Flächen für notwendige Zugänge und Zufahrten.

Bei Überdeckungen von Tiefgaragenzufahrten und Verbindungstunneln muss die Vegetationsschicht mindestens 0,30 m betragen.

4.4 Dachbegrünung

Mindestens 50 % der Dachfläche sind extensiv zu begrünen, Mindestschichtaufbau 8 cm. Hiervon ausgenommen sind Vordächer, Glasflächen, die Gebäude im Gebiet „Bürogebäude und Garage“ sowie die Flächen für technische Aufbauten, die nicht mit Dachbegrünung ausgeführt werden können.

4.5 Befestigte Flächen auf Baugrundstücken

Wege, Zufahrten, Terrassen und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen sind so herzustellen, dass nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser versickern kann, sofern wasserwirtschaftliche oder geologische Belange nicht entgegenstehen. Alternativ können die Flächen auch in angrenzende Vegetationsflächen entwässert werden.

Insgesamt muss das Niederschlagswasser von mindestens 50 % der Grundstücksfläche vor Ort versickern können (vgl. auch Hinweis zur Versickerung unter C Hinweise).

4.6 Pflanzstreifen zur Fassadenbegrünung

Im Gebiet mit der Bezeichnung „Bürogebäude und Garage“ ist vor der Ostseite der Gebäude sowie vor der Südseite des Bürogebäudes ein Pflanzstreifen mit mindst. 2m Breite anzulegen und mit schmalkronigen Bäumen gemäß Pflanzliste (vgl. textliche Festsetzung 4.7) zu bepflanzen. Ausgenommen sind Eingangsbereiche sowie Bereiche von Treppen und Zuwegungen.

4.7 Pflanzliste

Großkronige Bäume:

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Aesculus carnea	Scharlach-Roßkastanie
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Coryllus colurna	Baum-Hasel
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Quercus frainetto	Ungarische Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Tilia euchlora	Krim-Linde
Tilia tomentosa	Silber-Linde
Tilia x europaea	Holländische Linde

Kleinkronige Bäume/Großsträucher:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Amelanchier arborea	Felsenbirne
Crataegus laevigata Paul’s Scarlet’	Rotdorn
Crareagus lavallei «Carrierei»	Apfeldorn
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Prunus x schmittii	Zierkirsche
Robinia pseudoacacia	Robinie
Sorbus aria	Mehlbeere
Malus spec.	Apfel / Zierapfel
Pyrus spec.	Birne / Wildbirne

Schmalkronige Bäume:

Prunus serrulata amanogawa	Säulenkirsche
Crataegus monogyna Stricta	Säulenweißdorn

Sträucher:

Ligustrum vulgare	Liguster
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 (4) BauGB i. V. mit § 81 (1) Hessische Bauordnung (HBO)

5 Gestaltung von Gebäudekörpern und baulichen Anlagen

§ 81 (1) Nr. 1 HBO

Als Dachform sind nur Flachdächer zulässig.

6 Standplätze für Abfallbehältnisse

§ 81 (1) Nr. 3 HBO

Standflächen für Abfallbehältnisse sind entweder in die Gebäude zu integrieren, mit Rankpflanzen einzugrünen oder mit Sträuchern oder Hecken abzupflanzen.

C. HINWEISE

Stellplatzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung der Stadt Kassel zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Pflanzqualität von Bäumen und Sträuchern

Bäume sind in der Pflanzqualität 3 mal verschult, Stammumfang mind. 14-16 cm und Sträucher in der Pflanzqualität 2 mal verschult, Höhe 60-100 cm zu pflanzen.

Anpflanzen von großkronigen Bäumen

Insgesamt sind im Plangebiet mindst. 15 großkronige Bäume erster Ordnung zu pflanzen.

Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B1 – innere Zone – des mit Datum vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006 S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle „TB Wilhelmshöhe 3“, Gemarkung Wahlershausen der Stadt Kassel zu Gunsten der Thermalsolebad Kassel GmbH, Kassel. Die Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Versickerung

Bei der Versickerung (vgl. Textfestsetzung 4.5) sind folgende Rechtsgrundlagen zu beachten: § 55 Absatz 2 Wasserhaushaltsgesetz (ortsnahe Versickerung soweit keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen) und §§ 8 und 9 Wasserhaushaltsgesetz (wasserrechtliche Erlaubnispflicht für die Versickerung/ Einleitung von Niederschlagwasser in den Untergrund / in das Grundwasser).

Bauzeitenregelung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Avifauna darf die Rodung der Gehölzstrukturen nur im Winterhalbjahr, also in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar, durchgeführt werden.

Eine entsprechende Nebenbestimmung ist in die Baugenehmigung aufzunehmen.

„Kunstwerk 7000 Eichen"

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist nicht von dem „Kunstwerk 7000 Eichen" betroffen.

D. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) .

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**)) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Bundesnaturschutzgesetz **(BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) m.W.v. 29.09.2017

Wasserhaushaltsgesetz **(WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).

Hessische Bauordnung **(HBO)** in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), Inkraftgetreten am 7. Juli 2018

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**HAGBNatSchG**) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I 2010 S.629), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GVBl. S. 607).

Hessische Gemeindeordnung (**HGO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. September 2016 (GVBl. S. 167).

Hessisches Wassergesetz (**HWG**) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2015 (GVBl. S. 338).

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (**HVGG**) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 27.09. 2012 (GVBl. S. 290).

Hessisches Denkmalschutzgesetz **(HDSchG)** in der Fassung vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211).

Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel (**Baumschutzsatzung**) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder (**Stellplatzsatzung**) in ihrer jeweils gültigen Fassung.