

## 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 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 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) / Firsthöhen (FH) 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 Abweichungen von den zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen sind ausschließlich für die Baufenster A und B für Balkone nach Westen 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 (Krankswagen) 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 Gebäuden im Geltungsbereich sind mindestens je eine Nisthilfe für den Gebäudebrüterschutz (z. B. Mauersegler) und ein Kasten für Fledermausquartiere vorzusehen.
- 5.2 Für den Erhalt der zeichnerisch festgesetzten Bäume im Geltungsbereich ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.

**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) – vorzugsweise 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 – vorzugsweise 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 idaeus	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

- 6.5 Die Anpflanzung von Nadelbäumen ist auf einen Anteil von maximal 20 % zu begrenzen.
- 6.6 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.
- 6.7 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. Die DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sowie die RAS-LG 4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen, Landschaftsgestaltung, Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) in der aktuellen Fassung sind zu beachten.

### **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 GliederungZur 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 vorzugsweise 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. rollstuhlgerecht) 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).
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 (Flurstück 49/49) zu sichern, ist die Eintragung einer entsprechenden Baulast zu Lasten des Flurstücks 392/49 notwendig.