

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Stand: **12. Oktober 2020**

NR. FESTSETZUNGEN

ERMÄCHTIGUNG

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V. mit

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind nur zulässig:

§ 1 (5) i. V. m. § 4 (2)
BauNVO

(1) Wohngebäude

(2) Läden ausschließlich im Erdgeschoss, die der Versorgung des Gebietes dienen, mit einer Verkaufsfläche von zusammengekommen maximal 210 m²

(3) Schank- und Speisewirtschaften ausschließlich im Erdgeschoss im Baufeld 1 mit einer Nutzfläche von bis zu 101 m²

(4) Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke.

1.2 In den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 werden alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

§ 1 (6) i. V. m. § 3 (3)
BauNVO

1.3 (1) Stellplätze sind im Reinen Wohngebiet WR 1 nur in Tiefgaragen zulässig.

§ 12 i.V. § 23 (5) BauNVO

(2) Im Reinen Wohngebiet WR 2 und im Allgemeinen Wohngebiet WA sind jeweils maximal drei oberirdische Stellplätze zulässig. Diese dürfen nur auf der der Kurhausstraße zugewandten Grundstücksfläche und nur bis zu einer Grundstückstiefe von 10m, gemessen von der straßenseitigen Grundstücksgrenze, errichtet werden.

2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und
§§ 16-23 BauNVO

2.1 Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden durch Einschrieb in den Plan als absolute Höhen über Normalhöhennull (ü NHN) festgesetzt

§ 18 BauNVO

2.2 Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhen um bis zu maximal 0,80 m ist für untergeordnete Technikaufbauten zulässig. Diese müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zum Dachrand einhalten.

§ 18 BauNVO

2.3 Anlagen zur Sammlung des Niederschlagswassers von Dachflächen werden nicht auf die Grundfläche angerechnet.

§ 19 (4) BauNVO

2.4 Ausnahmsweise können in den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 die Baugrenzen durch Balkone um bis zu 3,00m überschritten werden, sofern sie nicht jeweils mehr als 30m² Grundfläche aufweisen und von Nachbargrenzen mindestens 3,00m entfernt bleiben.

§ 23 (3) BauNVO

3. Grundstücksfreiflächen und Bindungen für Bepflanzungen

§ 9 (4) und § 9 (1) Nr. 25
BauGB i.V. § 91 (1) Nr. 5 HBO

3.1 (1) Im Reinen Wohngebiet WR 1 und im Allgemeinen Wohngebiet sind Grundstücksflächen zu mindestens 35% als Vegetationsflächen anzulegen und zu unterhalten.

Zur inneren Durchgrünung ist je angefangene 200 qm Grundstücksfläche ein Laubbaumhochstamm, Stammumfang mindestens 12-14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte und heimische Gehölzarten gemäß der Artenliste der Begründung zu verwenden, Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Vorhandene bzw. zeichnerisch festgesetzte Bäume können angerechnet werden.

- 3.1 (2) Im Reinen Wohngebiet WR 2 sind 22 % der Grundstücksfläche als Vegetationsflächen anzulegen und zu unterhalten. Ausgenommen sind die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Zur inneren Durchgrünung ist je angefangene 200 qm Grundstücksfläche ein Laubbaumhochstamm, Stammumfang mindestens 12-14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte und heimische Gehölzarten gemäß der Artenliste der Begründung zu verwenden, Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Vorhandene bzw. zeichnerisch festgesetzte Bäume können angerechnet werden.

- 3.2 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern ist eine Gesamtfläche von mindestens 131 m² als offene Vegetationsfläche dauerhaft zu erhalten und gärtnerisch zu pflegen.

- 3.3 Die zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind als Laubgehölzhecken mit standortgerechten heimischen Straucharten gemäß der Artenliste der Begründung herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Pflanzungen können angerechnet werden.

- 3.4 (1) Die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind zu erhalten, vor Beeinträchtigungen zu schützen und im Fall des Abgangs durch gleichwertige zu ersetzen.

(2) Die zeichnerisch als neu zu pflanzen festgesetzten Bäume sind als Laubbaumhochstamm, Stammumfang mindestens 16-18 cm, gemäß der Artenliste der Begründung, zu pflanzen.

- 3.5 Dachflächen von Neubauten mit einer Neigung von weniger als 10° sind extensiv zu begrünen, Mindestschichtaufbau: 8 cm. Notwendige Fensteröffnungen, transparente Bedachungen, untergeordnete technische Aufbauten sowie Solaranlagen sind von dieser Regelung ausgenommen. § 9 (1) Nr. 25 BauGB i.V. m. § 91 HBO

4. Sonstige Festsetzungen

- 4.1 Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 West Blatt C aufgehoben. § 9 (7) BauGB

5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 (4) BauGB i. V. § 91 HBO

- 5.1 Werbeanlagen sind nur in der Erdgeschosszone und nur in Form von Schriftzügen aus Einzelbuchstaben an der Stätte der Leistung, d.h. an den Hauptgebäuden zur Eigenwerbung der ansässigen Firmen zulässig. § 91 (1) Nr. 1 HBO i. V. m. §§ 3 und 9 HBO

- 5.2 Müllstellplätze im Allgemeinen Wohngebiet WA sind nur östlich der Tiefgarageneinfahrt an der Geltungsbereichsgrenze mit einer Tiefe von maximal 4 Metern und einer Breite von maximal 3,50 Metern ausnahmsweise zulässig und mit einem Sichtschutz zu versehen. § 91 (3) HBO i. V. m. §§ 3 und 9 HBO

B Nachrichtliche Übernahmen

1. Das Gebäude Kurhausstraße 30 auf dem Flurstück 9/4, Flur 15, Gemarkung Wahlershausen ist gem. § 2 (1) Hessisches Denkmalschutzgesetz ein Kulturdenkmal.

Darüber hinaus sind alle Grundstücke im Geltungsbereich Bestandteil der denkmalgeschützten Gesamtanlage 'Villenkolonie Mulang' (§ 2 (2) Hessisches Denkmalschutzgesetz).

C Hinweise

1. 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, soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt.
2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.
3. Die gemäß §§ 38 und 39 Hessisches Nachbarrechtsgesetz erforderlichen Grenzabstände für Bepflanzungen sind einzuhalten.
4. Bodenfunde sind gem. § 21 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung für Vor- und Frühgeschichte, Marburg oder an die Untere Denkmalbehörde der Stadt Kassel zu richten.
5. Für den Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen gelten die Richtlinien für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4 RAS-LP 4.
6. Die Installation von Erdwärmepumpen ist gem. § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 71 Hessisches Wassergesetz (HWG) erlaubnispflichtig.
7. Werden bei Baumaßnahmen Bodenauffüllungen, optische oder geruchliche Veränderungen des Erdreichs oder alte Tanks vorgefunden oder besteht aus anderen Gründen der Verdacht auf eine Kontamination des Erdreichs, ist die Untere Wasserbehörde beim Umwelt- und Gartenamt der Stadt Kassel unverzüglich zu benachrichtigen.
8. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt 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 Wilhelmshöhe3“, Gemarkung Wahlershausen der Stadt Kassel zu Gunsten der Thermalsolebad Kassel GmbH, Kassel.

Bohrungen, die tiefer als Kote 100 m über NN in den Untergrund eindringen, bedürfen der vorherigen Genehmigung. Bei den Abbrucharbeiten anfallende Bauschuttmaterialien sowie sonstige Abfälle sind mitzunehmen und entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung – außerhalb eines Wasserschutzgebietes – zuzuführen.

9. 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.
10. Im Hinblick auf die mögliche gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss ist der bauliche Schallschutz, insbesondere für baulich verbundene Wohnungen, sicherzustellen.
11. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Villenkolonie Mulang.

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).

Pflanzenverordnung 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).

Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254).

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).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**HAGBNatSchG**) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I 2010 S.629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 184).

Hessische Bauordnung (**HBO**) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S.198)

Hessische Gemeindeordnung (**HGO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21. Juni 2018 (GVBl. S. 291)

Hessisches Wassergesetz (**HWG**) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. August 2018 (GVBl. S. 366).

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (**HVGG**) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juni 2020 (GVBl. S. 430).

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.

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Villenkolonie Mulang vom 13.10.2014 in ihrer jeweils gültigen Fassung