

## Anhang

### Anlage 1 - Textliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen mit dem einzigen Zusatz 'Alten- und Pflegeheim' sind ausschließlich Einrichtungen und Nutzungen zulässig, die der Zweckbestimmung 'Alten- und Pflegeheim' dienen bzw. zuzuordnen sind.  
Hierzu zählen insbesondere folgende Nutzungen:
- Wohnnutzung
  - Büro- und Geschäftsräume
  - Veranstaltungs- und Gemeinschaftsräume
  - Versorgungseinrichtungen, die dem täglichen Bedarf dienen
  - stationäre und mobile Serviceeinrichtungen.
- 1.2 Für die nach 1.1 zulässigen mobilen Serviceeinrichtungen gilt eine Begrenzung der (dienstlichen) Einsatzfahrzeuge:  
Die Summe aller Einsatzfahrzeuge darf 20 Kfz nicht überschreiten.
- 1.3 Die zeichnerisch festgesetzten Flächen mit dem Zusatz 'Einrichtungen für den Katastrophenschutz - Perspektive: Alten- und Pflegeheim' dienen der Unterbringung von Einrichtungen in Zusammenhang mit dem zivilen Katastrophenschutz.  
Darüber hinaus sind ausschließlich Einrichtungen und Nutzungen zulässig, die - entsprechend 1.1 - der Zweckbestimmung 'Alten- und Pflegeheim' dienen bzw. zuzuordnen sind.  
Auf die Nutzung 'Einrichtung für den Katastrophenschutz' folgt die Nutzung 'Alten- und Pflegeheim'. Wenn die Flächen nicht mehr für den Katastrophenschutz beansprucht werden, richtet sich die Zulässigkeit von Nutzungen nach 1.1.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die Grundfläche der Hauptgebäude darf
- in der Teilfläche 1 insgesamt 1.200 m<sup>2</sup> und
  - in der Teilfläche 2 insgesamt 2.000 m<sup>2</sup> und
  - in der Teilfläche 3 insgesamt 1.100 m<sup>2</sup> und
  - in der Teilfläche 4 insgesamt 600 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- Die maximale Grundfläche für die sonstigen befestigten Flächen (wie Zufahrten, Stellplätze, Außenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) darf entsprechend § 19 (4) Satz 3 BauNVO in der Teilfläche 3 insgesamt 900 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- 2.2 Die Vollgeschossfläche der Hauptgebäude darf
- in der Teilfläche 1 insgesamt 4.400 m<sup>2</sup> und
  - in der Teilfläche 2 insgesamt 6.400 m<sup>2</sup> und
  - in der Teilfläche 3 insgesamt 4.000 m<sup>2</sup> und
  - in der Teilfläche 4 insgesamt 2.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- 2.3 Die maximale Höhe der Gebäude (OK) beträgt
- für Teilfläche 1 (Firmsbachstraße 6) 324 m üNHN,
  - für Teilfläche 2 (Ahrensbergstraße 21) 328 m üNHN,
  - für Teilfläche 3 (Ahrensbergstraße 23) 328 m üNHN,
  - für Teilfläche 4 (Ahrensbergstraße 23a) 328 m üNHN.

Von den in Satz 1 genannten Höhenbeschränkungen sind untergeordnete Bauteile wie z.B. Schornsteine, Abluftanlagen etc. ausgenommen.

### 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

- 3.1 Die zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzten Baufenster dürfen durch untergeordnete Bauteile wie z.B. Balkone, Vordächer um bis zu 1,50 m überschritten werden.

### 4. Stellplätze und Garagen

- 4.1 Oberirdische Stellplätze - auch überdachte Stellplätze (Carports) - und Tiefgaragenstellplätze sind ausschließlich innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Baufenster sowie innerhalb der als 'Flächen für Stellplätze / Tiefgaragenstellplätze' zeichnerisch ausgewiesenen Teilflächen zulässig.
- 4.2 Oberirdische Garagen sind nicht zulässig.

### 5. Maßnahmen zum passiven Schallschutz an Gebäuden

Als Ergebnis orientierender schalltechnischer Berechnungen ist im Plangebiet mit einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 durch den öffentlichen Straßenverkehr zu rechnen.

Daher gilt für Neubauten:

- 5.1 Die individuellen Wohn- und Schlafräume mit einer nicht nur vorübergehenden Nutzung sind überwiegend nach den zu den Lärmquellen (Konrad-Adenauer-Straße und Druseltalstraße) abgewandten Seiten, also nach Süden und Osten, auszurichten.
- 5.2 Für die Belüftung von Gebäuden mit Wohnnutzung ist ein automatisches System der Wohnraumbelüftung vorzusehen, so dass zur Frischluftversorgung nicht notwendigerweise Fenster zu öffnen sind.
- 5.3 Für die Gesamtaußenbauteile ist unter Berücksichtigung der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau - Tabelle 8' ein resultierendes Schalldämm-Maß  $R_w$ , res. nachzuweisen, das den Forderungen der DIN 4109 entspricht und die Einhaltung der Schallschutzstufe II nach VDI-Richtlinie 4100, Ausgabe 2007-08 'Schallschutz von Wohnungen, Kriterien für die Planung und Beurteilung' gewährleistet.
- 5.4 Ein entsprechender Nachweis zu 5.1. bis 5.3 ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.'

### 6. Gebiete, in denen bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen

- 6.1 Die Verwendung fester fossiler Brennstoffe gemäß 1. BImSchV § 3 (1) Nr. 1 bis 3a (Kohle, Koks, Torf) zum Betrieb von Heizanlagen ist nicht zulässig.
- 6.2 Anlagen, die unter die Verordnung zur Emissionsbegrenzung von leichtflüchtigen halogenierten organischen Verbindungen (2. BImSchV) fallen, sind nicht zulässig.

### 7. Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- 7.1 Die standortgerechten einheimischen Gehölze innerhalb der Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern sind dauerhaft zu sichern und zu pflegen.

- 7.2 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Hecken aus standortgerechten einheimischen Gehölzen der folgenden Arten aufzubauen:

Bäume	Sträucher
Eiche ( <i>Quercus robur</i> )	Hartriegel ( <i>Cornus sanguinea</i> )
Esche ( <i>Fraxinus excelsior</i> )	Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )
Feld-Ahorn ( <i>Acer campestre</i> )	Hasel ( <i>Corylus avellana</i> )
Feld-Ulme ( <i>Ulmus campestris</i> )	Heckenkirsche ( <i>Lonicera xylosteum</i> )
Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )	Holunder ( <i>Sambucus nigra</i> )
Rotbuche ( <i>Fagus sylvatica</i> )	Hundsrose ( <i>Rosa canina</i> )
Traubeneiche ( <i>Quercus petraea</i> )	Kornelkirsche ( <i>Cornus mas</i> )
Vogelkirsche ( <i>Prunus avium</i> )	Pfaffenhütchen ( <i>Euonymus europaeus</i> )
Vogelbeere ( <i>Sorbus aucuparia</i> )	Schneeball ( <i>Viburnum opulus</i> )
	Schlehe ( <i>Prunus spinosa</i> )
	Traubenholunder ( <i>Sambucus racemosa</i> )
	Weißdorn ( <i>Crataegus monogyna</i> )
	Wolliger Schneeball ( <i>Viburnum lantana</i> )

sowie Obstgehölze (Bäume und Sträucher)

Bei allen Pflanzungen sind als Pflanzmaterial mindestens Bäume mit einem Stammumfang 12/14 cm, Heister der Sortierung 150/175 und zweimal verpflanzte Sträucher je nach Art in der Sortierung 60/80, 80/100 oder 100/150 zu verwenden.

- 7.3 Sämtliche Gehölze der festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.
- 7.4 Sämtliche Gehölze der festgesetzten Pflanzungen sind fachgerecht zu verankern und vor Verbiss zu schützen.
- 7.5 Bei allen Pflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu Ver- und Entsorgungsleitungen einzuhalten. Eine Unterschreitung des in Satz 1 genannten Abstands ist nur in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zulässig.

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

#### 8. Art, Gestaltung und Höhe von 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
  - lebende Hecken der unter 7.2 genannten Arten
  - Holz-Staketenzäune mit senkrechter Gliederung
  - Metallzäune mit senkrechter Gliederung
- Zur Einfriedung der Grundstücke sind an den nicht in Satz 1 genannten Grenzen ausschließlich folgende Bauweisen zulässig:
- lebende Hecken der unter 7.2 genannten Arten
  - Holz-Staketenzäune mit senkrechter Gliederung
  - Maschendrahtzäune nur in Verbindung mit lebenden Hecken
- 8.2 Die maximale Höhe von Einfriedungen beträgt 1,50 m.
- 8.3 Wenn die topografischen Verhältnisse es erfordern, kann von den in 8.1 und 8.2 genannten Vorgaben für die Gestaltung abgewichen werden.

9. Gestaltung von Stellplätzen - § 81 (1) Nr. 4 HBO

- 9.1 Die Flächen der Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Pflasterung mit mindestens 15 % Fugenanteil, Schotterrasen, wassergebundene Decke o. ä.) als teilversiegelte Flächen herzustellen. Hiervon ausgenommen sind Stellplatzflächen in Bauwerken und die Stellplatzflächen, die wegen ihrer funktionalen Erfordernisse (z.B. rollstuhlgerecht) einen höheren Versiegelungsgrad erfordern.
- 9.2 Die unbefestigten Flächen im Bereich von 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.
- 9.3 Zur Gliederung und Eingrünung der Parkplätze ist je 6 Stellplätze 1 standortgerechter Baum zwischen den einzelnen Stellplätzen oder an deren Rand zu pflanzen. Zeichnerisch festgesetzte Bäume können hierauf angerechnet werden.
- Als Pflanzmaterial sind standortgerechte heimische Laubgehölze der unter 7.2 genannten Arten mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm zu verwenden.
- Beim Ausfall von Gehölzen sind diese entsprechend nachzupflanzen.

10. Dachbegrünung- § 81 (1) Nr. 5 HBO

- 10.1 Flachdächer sind mit einer extensiven Begrünung zu versehen, die dauerhaft zu erhalten ist. Ausgenommen sind die Dachflächenanteile, die für Anlagen zur Ausnutzung von Sonnenenergie genutzt werden.

11. Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen - § 81 (1) Nr. 5 HBO

- 11.1 Mindestens 50 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist gärtnerisch zu gestalten.
- Innerhalb der privaten Grundstücksflächen sind Fußwege nur in wasserdurchlässiger Bauweise (Pflasterung mit mindestens 15 % Fugenanteil, Schotterrasen, wassergebundene Decke o. ä.) als teilversiegelte Flächen herzustellen.
- Hiervon 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.
- 11.2 Die auf den privaten Grundstücken liegenden Flächen zur Aufnahme von Mülltonnen sind durch bauliche oder gärtnerische Maßnahmen so zu gestalten, dass sie vom öffentlichen Straßenraum nicht direkt einsehbar sind.
- 11.3 Innerhalb des Geltungsbereiches sind ausschließlich standortgerechte heimische Laubgehölze zulässig. Neben allen heimischen Obstbaumsorten sind die unter 7.2 genannten Arten zu verwenden.

### Hinweise

1. Für den Geltungsbereich gilt die Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung.
2. Für den Geltungsbereich gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel (Baumschutzsatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung.
3. 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.
4. Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B1 - innere Zone - des mit Verordnung vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006, S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle 'TB Wilhelmshöhe 3'.

