

## **B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 12 Abs. 3 BauGB)**

#### **1.0 Bedingte Festsetzungen**

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

#### **1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenze**

**1.1.1** Im Geltungsbereich ist die Errichtung eines Wohngebäudes mit maximal 6 Wohneinheiten zulässig.

**1.1.2** Festgesetzt wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,35 (GRZ1). Maßgeblich für die GRZ1 ist ausschließlich die Grundfläche des Wohngebäudes. Unter Berücksichtigung der Flächen für Nebenanlagen, für Kfz-Stellplätze sowie für sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen darf die in Satz 1 genannte Grundflächenzahl bis maximal 0,55 überschritten werden (GRZ2).

**1.1.3** Für das Wohngebäude sind maximal 2 Vollgeschosse sowie ein Dachgeschoss zulässig.

**1.1.4** Die maximale Gebäudehöhe wird mit 12,5 m festgesetzt. Die Bezugshöhe für die maximale Gebäudehöhe wird gemessen in der Mitte der straßenseitigen Außenwand des Gebäudes von der Straßenoberkante (Endausbau) der Staufenbergstraße.

Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe ist für die Errichtung von untergeordneten haustechnischen Aufbauten bis maximal 1,5 m zulässig.

**1.1.5** Balkone sind nur auf der der Staufenbergstraße zugewandten Straßenseite zulässig. Sie dürfen die im Plan eingezeichnete Baugrenze um maximal 1,0 m überkragen. Die Gesamtlänge der Balkone darf 10 m nicht überschreiten.

#### **1.2 Kfz-Stellplätze**

Im Geltungsbereich sind innerhalb der nicht überbaubaren Fläche Kfz-Stellplätze nur in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

#### **1.3 Niederschlags- Oberflächenwasser**

Das anfallende Niederschlags- und Oberflächenwasser ist vor Ort zu versickern, zur Gartenbewässerung aufzufangen oder als Brauchwasser zu verwenden, sofern Bodengutachten eine Versickerungsfähigkeit des Untergrundes nicht ausdrücklich ausschließen. Der Einbau von Zisternen wird empfohlen.

#### **1.4 Anpflanzungen**

Die im Plan ausgewiesenen Kfz-Stellplätze sind gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan mit einer Hecke einzufassen. Die Heckenpflanzung ist dauerhaft zu erhalten, abgängige Pflanzen sind gleichartig und gleichwertig zu ersetzen. Anzupflanzen sind Laubgehölze, wie z.B. Hainbuchen o.ä.

Auf den Freiflächen sind 3 heimische Laubbäume 2. oder 3. Ordnung, wie z.B. Ahorn, Linde, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Hainbuche o.ä. mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.

Der Standort der im Plan zeichnerisch festgesetzten Bäume kann innerhalb des Grundstücks verändert werden, sofern Belange des Nachbarschutzes nicht berührt werden.

#### **1.5 Maßnahmen zum Boden und Grundwasserschutz**

Alle Stellflächen, Zuwegungen und sonstige zu befestigenden Grundstücksflächen sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

## **2.2 Dacheindeckung**

Zur Dacheindeckung sind Ziegeln in roten bis rotbraunen Farbtönen zu verwenden.

## **2.3 Nicht überbaute Grundstücksflächen**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen und/oder zu bepflanzen.

## **2.4 Kfz-Stellplätze**

Auf den zeichnerisch festgesetzten Kfz-Stellplätzen dürfen nur je Stellplatz 2 Fahrspuren mit einer max. Breite von 0,7 m und einer Länge von 4,5 m, ausgehend von der Flurstücksgrenze zur Staufenbergstraße, befestigt werden. Die Befestigungen sind wasserdurchlässig herzustellen.

# **C HINWEISE**

## **1 Denkmalschutz**

Sollten Bodendenkmäler gefunden werden, so ist dieser Fund entsprechend § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege in Marburg/Lahn anzuzeigen. Diese Anzeige kann auch gegenüber der Stadt oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreis Kassel erfolgen. Hinweise auf Bodendenkmäler geben: alte Steinsetzungen, Bodenfärbungen durch Holzzersetzungen, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.

## **2 Altlasten**

Ergeben sich während der Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Hinweise, die einen Altlastenverdacht begründen können, ist das Regierungspräsidium Kassel, Am Alten Stadtschloss 1, unverzüglich zu informieren.

## **3 Durchführungsvertrag**

Zum Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. V / 5 "Staufenbergstraße 2A" besteht zwischen dem Magistrat der Stadt Kassel und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag, dessen Regelungen für den gesamten Geltungsbereich gelten und zu beachten sind.

## **4 Artenschutz**

Bei der Bebauung der Flächen sind die allgemeinen artenschutzrechtlichen Regelungen zu beachten (§ 39 (5) BNatSchG, § 44 (1) BNatSchG). Zur Vermeidung der Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbote (Tötungsverbote) sollte die Baufeldräumung - insbesondere der Abriss von Gebäuden und der Rückschnitt oder das Entfernen von Gehölzen - nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar erfolgen. Darüber hinaus sind alle Gehölze wie auch alle Gebäude unmittelbar vor deren Beseitigung von sachkundigem Personal auf Nester, Höhlen usw. zu überprüfen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (Brut- oder Ruhestätten geschützter Arten i. S. d. § 44 Abs. 1 BNatSchG) im Vorfeld abwenden zu können. Sollten Brut- oder Ruhestätten festgestellt werden, so ist die Untere Naturschutzbehörde zu verständigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

## **5 Baumschutzsatzung und Erfordernis Fällgenehmigung**

Im Geltungsbereich gelten die Bestimmungen der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung. Für ggfls. erforderliche Fäll- und Rodungsarbeiten auf privaten Grundstücken sind bei der Stadt Kassel - Umwelt- und Gartenamt entsprechend der derzeit gültigen Baumschutzsatzung Genehmigungen zu beantragen. Eine Genehmigung wird in der Regel erst im Zusammenhang mit einem Baugenehmigungsverfahren erteilt.

## **6 'Kunstwerk 7000 Eichen'**

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist nicht von dem 'Kunstwerk 7000 Eichen betroffen'.