

# Anhang zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. III / 72 'Kurhausstraße 28/30'

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN Stand 05.01.2011 Entwurf

NR.	FESTSETZUNGEN	ERMÄCHTIGUNG
<b>1.</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V. mit</b>
1.1	Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind nur zulässig:  (1) Wohngebäude  (2) Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, mit einer Verkaufsfläche von zusammengenommen maximal 210m <sup>2</sup>  (3) Schank- und Speisewirtschaften  (4) Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke.	<b>§ 1 (5) i. V. m. § 4 (2) BauNVO</b>
1.2	In den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 werden alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.	<b>§ 1 (6) i. V. m. § 3 (3) BauNVO</b>
1.3	(1) Stellplätze sind im Reinen Wohngebiet WR 1 nur in Tiefgaragen zulässig.  (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.	<b>§ 12 i.V. § 23 (5) BauNVO</b>
<b>2.</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen</b>	<b>§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16-23 BauNVO</b>
2.1	Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden durch Einschrieb in den Plan als absolute Höhen über Normalhöhennull (üNHN) festgesetzt	<b>§ 18 BauNVO</b>
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.	<b>§ 18 BauNVO</b>
2.3	Anlagen zur Sammlung des Niederschlagswassers von Dachflächen werden nicht auf die Grundfläche angerechnet.	<b>§ 19 (4) BauNVO</b>

- 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 30m<sup>2</sup> 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. § 81 (1) Nr. 5 HBO**

- 3.1 Die Grundstücksflächen sind 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.

- 3.2 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.

- 3.3 (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.

- 3.4 Dachflächen von Neubauten mit einer Neigung von weniger als 10° sind extensiv zu begrünen, Mindestschichtaufbau: 8 cm. **§ 9 (1) Nr. 25 BauGB i.V. m. § 81 HBO**  
Notwendige Fensteröffnungen, transparente Bedachungen, untergeordnete technische Aufbauten sowie Solaranlagen sind von dieser Regelung ausgenommen.

#### **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**
- 4.2 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA und des Reinen Wohngebietes WR 1 sind von den festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. **§ 12 (3a) i.V. mit § 9 (2) und § 30 (2) BauGB**

#### **5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 (4) BauGB i. V. § 81 HBO**

- 5.1 (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. **§ 81 (1) Nr. 1 HBO i. V. §§ 3 und 9 HBO**
- 5.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für Neubauvorhaben und Ersatzinvestitionen nur mit Erdgas oder Heizöl EL betriebene Feuerungsanlagen mit Brennwertnutzung, die den aktuellen Forderungen des Umweltzeichens 'Blauer Engel' genügen, zugelassen, sofern nicht Feuerungsanlagen mit geringeren Umweltbelastungen und geringerem Primärenergieverbrauch betrieben werden können. **§ 81 (2) HBO**

#### **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).

## 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. § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung für Vor- und Frühgeschichte, Marburg oder an die Untere Denkmalschutzbehörde 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 Wärmepumpen ist gem. § 7 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.