

**Stadt Kassel****Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. III/57a „Stadtvillenpark Marbachshöhe“**

ENTWURF

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**Stand: **04.10.2013**

NR.	FESTSETZUNGEN	ERMÄCHTIGUNG
<b>A.</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	§ 9 (1) Baugesetzbuch (BauGB)
<b>1</b>	<b>Bedingte Festsetzung</b> Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.	§ 9 (2) BauGB i. V. mit § 12 (3a) BauGB
<b>2</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	
2.1	<u>Wohnen</u> Im Gebiet mit der Bezeichnung „Wohnen“ sind nur Wohngebäude einschließlich Nebenanlagen zulässig.	
2.2	<u>Garage</u> Im Gebiet mit der Bezeichnung „Garage“ ist die Nutzung der Halle einschließlich Tiefgarage als Lager für Automobile zulässig. Handel ist nicht zulässig.	
<b>3</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 (2) BauNVO
3.1	<u>Grundfläche</u> Die maximal zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen ist durch Einschrieb in den Plan festgesetzt. Die Grundflächen von Terrassen, Balkone und Tiefgaragen-Zufahrten sind nicht mitzurechnen.	§ 19 (4) BauNVO
3.2	<u>Höhe der baulichen Anlagen</u> Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist durch Einschrieb in den Plan festgesetzt. Die festgesetzte maximale Höhe bezieht sich auf die Oberkante der höchsten Gebäudeteile. Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhe durch notwendige technische Bauteile ist ausnahmsweise zulässig, wenn die Höhe der Aufbauten ein Gesamtmaß von 2 m nicht überschreitet.	§ 16 (2) und 18 BauNVO
3.3	<u>Baugrenzen</u> Ein Überschreiten der festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Balkone und Terrassen um bis zu 1,5 m sowie durch Tiefgaragenzufahren ist zulässig.	§ 16 (2) und 18 BauNVO



- 3.4 Nebenanlagen §§ 14 und 23 (5) BauNVO  
Tiefgaragenzufahrten und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4 Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** § 9 (1) Nr. 20 u. 25 BauGB
- 4.1 Grundstücksfreiflächen  
Mindestens 50 % der Grundstücksfläche sind als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- 4.2 Anpflanzen von Bäumen  
Je angefangenen 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
Anstelle zu pflanzender Bäume können auch pro Baum 10 m Hecke angelegt werden. Großkronige Bäume werden wie 4 Einzelbäume gewertet.  
Vorhandene Bäume können angerechnet werden. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.  
Für mindestens 75 % der zu pflanzenden Bäume sind Arten gemäß der Artenliste zu wählen.
- 4.3 Begrünung von Bauteilen unterhalb der Geländeoberfläche  
Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind, sofern nicht überbaut, mit einer durchwurzelbaren Vegetationsschicht von mindestens 0,50 m zu überdecken und zu begrünen. Ausgenommen sind Flächen für notwendige Zugänge und Zufahrten.
- 4.4 Dachbegrünung  
Mindestens 50 % der Dachfläche sind extensiv zu begrünen, Mindestschichtaufbau 8 cm. Hiervon ausgenommen sind Vordächer, Glasflächen sowie die Flächen für technische Aufbauten wie z.B. Photovoltaikanlagen.
- 4.5 Befestigte Flächen auf Baugrundstücken  
Wege, Zufahrten, Terrassen und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen sind so herzustellen, dass nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser versickern kann, sofern wasserwirtschaftliche oder geologische Belange nicht entgegenstehen. Alternativ können die Flächen auch in angrenzende Vegetationsflächen entwässert werden.

#### 4.6 Pflanzliste

Acer campestre	Feld-Ahorn	Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Prunus avium	Vogel-Kirsche
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie	Prunus x schmittii	Zierkirsche
Aesculus carnea	Scharlach-Roßkastanie	Quercus frainetto	Ungarische Eiche
Amelanchier arborea	Felsenbirne	Quercus petraea	Trauben-Eiche
Betula pendula	Sand-Birke	Quercus robur	Stiel-Eiche
Carpinus betulus	Hainbuche	Tilia cordata	Winter-Linde
Coryllus colurna	Baum-Hasel	Tilia euchlora	Krim-Linde
Crataegus laevigata		Tilia tomentosa	Silber-Linde
Paul's Scarlet'	Rotdorn	Tilia x europaea	Holländische Linde
Crataegus lavalleyi		Robinia pseudoacacia	Robinie
«Carrierei»	Apfeldorn	Sorbus aria	Mehlbeere
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Malus spec.	Apfel / Zierapfel
Fraxinus ornus	Blumen-Esche	Pyrus spec.	Birne / Wildbirne

#### **B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

§ 9 (4) BauGB i. V. mit  
§ 81 (1) Hessische Bauord-  
nung (HBO)

#### **5 Gestaltung von Gebäudekörpern und baulichen Anlagen**

§ 81 (1) Nr. 1 HBO

Als Dachform sind nur Flachdächer zulässig.

#### **6 Standplätze für Abfallbehältnisse**

§ 81 (1) Nr. 3 HBO

Standflächen für Abfallbehältnisse sind entweder in die Gebäude zu integrieren, mit Rankpflanzen einzugrünen oder mit Sträuchern oder Hecken abzapflanzen.

#### **C. HINWEISE**

##### Stellplatzsatzung

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.

##### Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.

##### Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B2 des mit Datum vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006 S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle „TB Wilhelmshöhe 3“, Gemarkung Wahlershausen der Stadt Kassel zu Gunsten der Thermalsolebad Kassel GmbH, Kassel. Die Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.



## Bauzeitenregelung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Avifauna darf die Rodung der Gehölzstrukturen nur im Winterhalbjahr, also in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar, durchgeführt werden.

Eine entsprechende Nebenbestimmung ist in die Baugenehmigung aufzunehmen.

## **D. RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung (**PlanZV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) des Gesetzes vom 27. Juni 2013 (GVBl. I 2013, S. 458)

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)

Hessische Bauordnung (**HBO**) in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I 2011, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. I 2012, S. 622)

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**HAGBNatSchG**) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I 2010, S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. Juni 2013 (GVBl. S. 458)

