

Anhang A:**Textliche Festsetzungen nach BauGB****1. Art und Maß der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6**

- 1.1 Im Geltungsbereich ist ausschließlich Wohnnutzung zulässig.
Die je Baufenster angegebene Anzahl von Wohneinheiten darf nicht überschritten werden. In der Summe darf die Anzahl von 8 Wohneinheiten nicht überschritten werden.
- 1.2 Die zeichnerisch festgesetzten Grundflächen GR gelten als Höchstgrenze für die Wohngebäude der jeweiligen Teilfläche.
In der Summe darf eine Grundflächenflächenzahl GRZ 1 von 0,3 bezogen auf die Gesamtfläche des Geltungsbereiches nicht überschritten werden.
Bei Berücksichtigung aller Erschließungsflächen, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie der Nebenanlagen darf eine Grundflächenzahl GRZ 2 von 0,6 bezogen auf die Gesamtfläche des Geltungsbereiches nicht überschritten werden.
- 1.3 Die zeichnerisch festgesetzten Geschossflächen GF gelten in Bezug auf die Hauptgebäude als Summe für die nach den Außenmaßen der Gebäude zu ermittelnde Vollgeschossfläche der jeweiligen Teilfläche.
In der Summe darf eine Geschossflächenflächenzahl GFZ von 0,5 bezogen auf die Gesamtfläche des Geltungsbereiches nicht überschritten werden.
- 1.4 Die zeichnerisch festgesetzten Traufhöhen (TH) und Gebäudehöhen (OK) dürfen jeweils nicht überschritten werden.
Als Traufhöhe gilt in Bezug auf die geneigten Dächer der Hauptbaukörper die Höhe am Schnittpunkt der Verlängerung der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
Als Gebäudehöhe (= Firsthöhe) gilt die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt.
- 1.5 Von den zeichnerisch festgesetzten Höhenbeschränkungen sind untergeordnete und notwendige technische Bauteile ausgenommen.

2. Bauweise - § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- 2.1 Abweichungen von den zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen sind ausschließlich bei untergeordneten Fassadenabschnitten (wie z.B. Erker) und Bauteilen (wie z.B. Balkone, Vordächer) bis max. 1,80 m Tiefe zulässig.
Die Länge der in Satz 1 bezeichneten Fassadenabschnitte darf in der Summe 1/2 der gesamten Fassadenlänge und 1/10 der gesamten Fassadenfläche der jeweiligen Ansichtsseite nicht überschreiten.

3. Garagen und Stellplätze - § 9 (1) Nr. 4 BauGB

- 3.1 Oberirdische Garagen sind unzulässig. Tiefgaragenstellplätze sind unzulässig.
- 3.2 Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der hierfür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.
Die Stellplätze innerhalb der Teilfläche 1 (TF 1) sind als Carports mit einer extensiven Dachbegrünung entsprechend 10.1 herzustellen.
Wenn die Stellplätze innerhalb der Teilfläche 2 (TF 2) als Carports hergestellt werden, dann sind diese ebenfalls jeweils mit einer extensiven Dachbegrünung entsprechend 10.1 herzustellen.

4. Nebenanlagen - § 9 (1) Nr. 4 BauGB

- 4.1 Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzten Baufenster und außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Stellplätze nur zulässig, wenn eine maximale Grundfläche von einzeln jeweils 10 m² und in der Summe insgesamt 30 m² nicht überschritten wird.

Ebenerdige Terrassen sind hiervon ausgenommen.

Für die in Satz 1 bezeichneten Anlagen gelten eine maximale Traufhöhe von 3,00 m und eine maximale Gebäudehöhe von 3,50 m.

5. Private Verkehrsflächen - § 9 Abs. 1 Nr. 11 /
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht - § 9 Abs. 1 Nr. 21

- 5.1 Die zeichnerisch festgesetzte Verkehrsfläche 'Verkehrsberuhigter Bereich' ist als eine von Anliegern nutzbare Fläche niveaugleich mit dem Wasserweg herzustellen. Die Herstellung einer Einfriedung direkt an der Grundstücksgrenze am Wasserweg ist unzulässig.

- 5.2 Die zeichnerisch festgesetzte Verkehrsfläche 'Wohnweg' mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht **G + F + L** ist mit einer Breite von durchgängig mindestens 3,00 m und mit einem Lichtraumprofil von mindestens 3,50 m dauerhaft für die An-/Hinterlieger, für Notverkehre (Krankswagen) sowie für die für Ver- und Entsorgung zuständigen Unternehmen herzustellen und dauerhaft zu sichern.

6. Bindungen für die Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern - § 9 (1) Nr. 25a
BauGB

- 6.1 In der Eingangssituation am Wasserweg ist entsprechend der zeichnerischen Festsetzung ein standortgerechter Laubbaum – vorzugsweise Linde oder Walnuss - zu pflanzen.

Vom zeichnerisch festgesetzten Baumstandort kann abgewichen werden, wenn hierfür in räumlicher Nähe ein alternativer Standort festgelegt wird.

Im Geltungsbereich sind darüber hinaus mindestens 10 weitere standortgerechte Laubbäume – vorzugsweise Bäume 2. Ordnung oder Obstbäume alter Lokalsorten - zu pflanzen (Mindestqualität: Hochstamm, 3xv STU 16-18 cm). Die zeichnerisch festgesetzten Bäume können hierauf angerechnet werden.

- 6.2 Entlang der Geltungsbereichsgrenze sind insgesamt mindestens 100 standortgerechte Sträucher oder Heckenpflanzen (Laubgehölze) zu pflanzen (Mindestqualität: 2xv mB. Höhe 100-125 cm).

- 6.3 Im Geltungsbereich sind mindestens 25 m² - vorzugsweise in Nähe zu den Wohngebäuden - als Staudenbeet oder als Flächen mit einem hohen Blühpflanzenanteil herzustellen.

- 6.4 Sämtliche Gehölze der festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, vor Beeinträchtigung zu schützen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

- 6.5 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 HBO

7. Gestaltung von Gebäuden, Dächern - § 81 (1) Nr. 1 und 2 HBO

- 7.1 Die Giebelbreite der Hauptgebäude darf in der TF 1-Fläche 7,20 m und in der TF 2-Fläche 9,20 m nicht überschreiten.
- 7.2 Die Hauptdächer der Hauptgebäude sind mit einem geneigten Dach, Dachneigung 45° - 47° herzustellen. Auf den in Satz 1 bezeichneten Dachflächen sind Anlagen zur Sonnenenergienutzung (Fotovoltaik und Solarthermie) unzulässig.
- 7.3 Untergeordnete Dachflächen und die Dachflächen von Nebenanlagen und Carports können mit einer von 7.2 abweichenden Dachneigung ausgeführt werden. Auf den in Satz 1 bezeichneten Dachflächen sind Anlagen zur Sonnenenergienutzung (Fotovoltaik und Solarthermie) zulässig.
- 7.4 Dacheindeckungen mit Materialien, die glänzende Oberflächen erzeugen, sind unzulässig. Anlagen zur Sonnenenergienutzung (Fotovoltaik und Solarthermie) sind hiervon ausgenommen.

8. Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen - § 81 (1) Nr. 3 HBO

- 8.1 Zur Einfriedung des Baugrundstücks sind ausschließlich folgende Bauweisen - auch in Kombination - zulässig:
- Mauern
 - lebende standortgerechte Laubgehölz-Hecken, vorzugsweise Hainbuche oder Feld-Ahorn
 - Holz-Staketenzäune (Lärche, Fichte/Tanne) mit senkrechter Gliederung
 - Maschendrahtzäune nur in Verbindung mit lebenden Hecken
- 8.2 Die maximale Höhe der Einfriedungen beträgt an der dem öffentlichen Straßenraum bzw. der Verkehrsfläche 'Verkehrsberuhigter Bereich' zugewandten vorderen Grundstücksseite 1,20 m und an allen seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen 1,50 m.
- Hiervon abweichend kann im Einvernehmen mit den Eigentümern der jeweils betroffenen angrenzenden Grundstücke eine höhere Einfriedung bis zu einer Höhe von 2,00 m errichtet werden.
- 8.3 Die in 8.1 und 8.2 vorgegebene Bauweise darf abschnittsweise variieren. Dabei dürfen als Mauer ausgebildete Abschnitte jeweils eine Länge von max. 12 m oder eine Ansichtsfläche von max. 18 m² nicht überschreiten.
- 8.4 Wenn die topografischen Verhältnisse es erfordern, kann von den in 8.1 und 8.2 genannten Vorgaben für die Gestaltung abgewichen werden.

9. Stellplätze - § 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.
- 9.2 Zur Eingrünung der Stellplätze innerhalb der Teilfläche TF 2 ist entsprechend der zeichnerischen Festsetzung jeweils mindestens 1 standortgerechter Laubbaum - vorzugsweise 2. Ordnung - (Mindestqualität: Hochstamm, 3xv STU 16-18 cm) an den Rand der jeweiligen Stellplatzgruppe zu pflanzen.
- Die Baumstandorte sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 8 m² zu versehen.
- Beim Ausfall von Gehölzen sind diese entsprechend gleichwertig nachzupflanzen.

10. Begrünung von baulichen Anlagen - § 81 (1) Nr. 5 HBO

- 10.1 Flachdächer und flach geneigte Dächer (zulässig nur auf untergeordneten Dachflächen und Nebenanlagen und Carports) sind mit einer extensiven Begrünung zu versehen, die dauerhaft zu erhalten ist. Die Dicke der Vegetationsschicht (durchwurzelbare Schicht) muss mindestens 8 cm, bei Verwendung von vorkultivierten Vegetationsmatten und entsprechender Wasserspeicherschicht mindestens 3 cm betragen.

Flächen für technische Aufbauten sind von der Pflicht zur Dachbegrünung ausgenommen, wenn eine Dachbegrünung in diesen Bereichen technisch nicht möglich ist.

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

- 11.1 Mindestens 50 % der nicht überbauten (durch Gebäude überdeckten) Grundstücksfläche sind gärtnerisch zu gestalten bzw. als offene Vegetationsfläche (z.B. Rasen-Wiesenfläche) herzustellen.

- 11.2 Die befestigten Flächen sind 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.

- 11.3 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.

Hinweise

1. **Bombenabwurfgebiet**

Es ist davon auszugehen, dass sich der Geltungsbereich in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden. Vor Beginn der geplanten Bauarbeiten ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) der Flächen erforderlich. Kontakt: Hessischer Kampfmittelräumdienst, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt
2. **Bodenverunreinigungen**

Aufgrund früherer Nutzungen auf direkt angrenzenden Grundstücken sind Bodenverunreinigungen auch im Geltungsbereich nicht auszuschließen. Sollten bei Erdarbeiten Hinweise auf eine schädliche Bodenveränderung oder sonstige Anzeichen, die einen Altlastenverdacht begründen können (geruchliche oder farbliche Auffälligkeiten), auftreten, ist unverzüglich das Dezernat 31.1 - Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten und Bodenschutz des Regierungspräsidiums Kassel als zuständige Behörde zu informieren. Gegebenenfalls sind entsprechende Bodenuntersuchungen zu veranlassen und/oder entsprechende Maßnahmen zur Behandlung des Bodens einzuleiten.
3. **Schutz des Mutterbodens**

Eingriffe in den Boden sind auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken. Mutterboden, der bei der Errichtung und Veränderung von baulichen Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
4. **Heilquellenschutzgebiet**

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'.
5. **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) ist die Rodung von Gehölzen für die Baufeldräumung in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen. Darüber hinaus sind alle Gehölze vor deren Beseitigung von sachkundigem Personal auf Nester, Höhlen usw. zu überprüfen. Es wird empfohlen, die Artenschutzuntersuchung mit zeitlichem Vorlauf vor der Baufeldräumung vorzusehen, da bei positivem Befund eine fachgerechte Umsiedlung der Tiere zu organisieren und erst danach eine Gehölzfällung zulässig ist. Dies kann im Einzelfall auch eine Verzögerung der Baumaßnahme nach sich ziehen. Nur so können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände i.S.d. § 44 (1) BNatSchG sicher ausgeschlossen werden.
6. **Denkmalschutz**

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der als Kulturdenkmal nach § 2 (2) HDSchG ausgewiesenen Gesamtanlage 'Wahlershausen'.

7. **Abwassersatzung**
Für die Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken gilt die Abwassersatzung der Stadt Kassel.
Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.
8. **Stellplatzsatzung**
Im Geltungsbereich gelten die Bestimmungen der Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen oder Garagen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder in der jeweils gültigen Fassung.
9. **Baumschutzsatzung**
Im Geltungsbereich gelten die Bestimmungen der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung.
10. **'Kunstwerk 7000 Eichen'**
Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist nicht von dem 'Kunstwerk 7000 Eichen' betroffen.

Anhang B:

Vorhaben- und Erschließungsplan

im Originalformat DIN A3 = Maßstab 1 : 500

Freiflächenplan

im Originalformat DIN A3 = Maßstab 1 : 250

Ansichten

im Originalformat DIN A3 = Maßstab 1 : 100

Einfamilienhaus A

Ansicht von Nordosten

Ansicht von Nordwesten

Ansicht von Südwesten

Ansicht von Südosten

Einfamilienhaus B

Ansichten vergleichbar mit EFH A

(OKFFB EG 191,50 m)

Mehrfamilienhaus A

Ansicht von Norden

Ansicht von Osten

Ansicht von Süden

Ansicht von Westen

Mehrfamilienhaus B

Ansichten wie MFH A, jedoch gespiegelt

(OKFFB EG 192,50 m)

