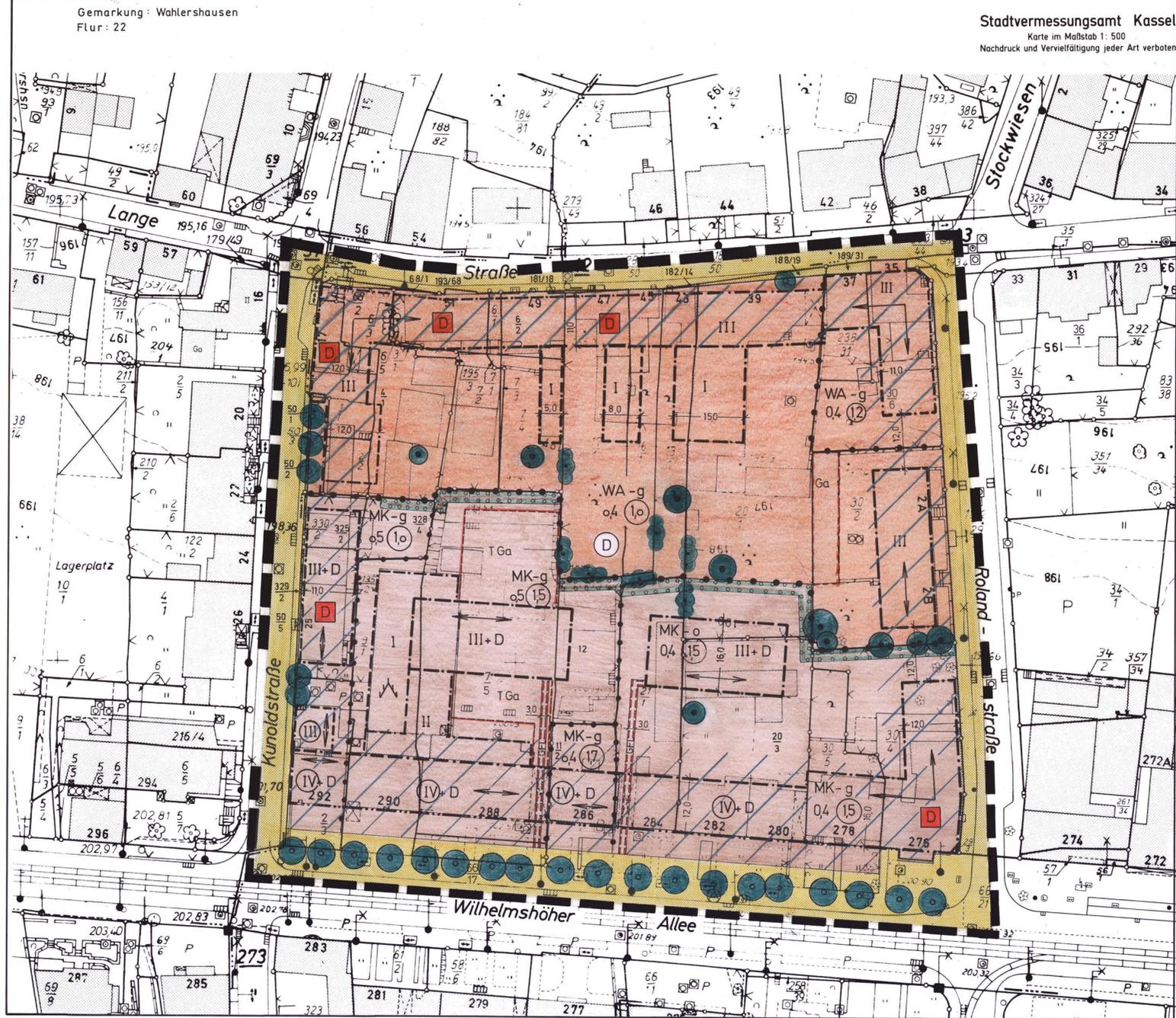


**Festsetzungen durch Text**

- I. Allgemeines
  1. Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes werden Teile der Fluchtlinienpläne Nr. K 4/82 vom 07.01.1960, Nr. 7/10 vom 22.08.1988, Nr. 8/45 vom 29.06.1910, Nr. 8/74 vom 03.04.1912 und Nr. 8/14 vom 23.12.1912 aufgehoben.
- II. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauNVO)
  - 2.1 Kerngebiet (MK) § 7 BauNVO
    - 2.1.1 Im MK-Gebiet sind folgende gemäß § 7 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen im Zusammenhang mit § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig:
      - Einzelhandelsbetriebe ab 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
      - Parkhäuser, Tankstellen
      - Spielhallen und Vergnügungstätten.
    - 2.1.2 Im MK-Gebiet sind gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sonstige Wohnungen ab dem 2. Obergesch. zulässig. Darüber hinaus sind im MK-o gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 sonstige Wohnungen auch im Erdgesch. und 1. Obergesch. zulässig.
  - 2.2 Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO
    - 2.2.1 Im WA-Gebiet sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-3
      - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
      - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
      - Anlagen für Verwaltungen allgemein zulässig.
    - Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5
      - Gartenbaubetriebe
      - Tankstellen
      - sind im WA-Gebiet auch nicht ausnahmsweise zulässig.
  - 2.2.2 Im WA-Gebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche unzulässig.
- III. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB und § 19 Abs. 1 BauNVO)
  - 3.1 Im WA-Gebiet darf die festgesetzte GRZ von 0,4 durch die Grundflächen der Nebenanlagen um maximal 25 % überschritten werden.
  - 3.2 Im MK-Gebiet darf die zulässige GRZ von 0,4 bzw. 0,5 durch die Grundflächen der Nebenanlagen um maximal 50 % überschritten werden.
- IV. Dächer (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 87 Abs. Abs. 1 Nr. 1 Satz 1 HBO)
  - 4.1 Als Dachformen sind Satteldächer und Pultdächer allgemein zulässig.
  - 4.2 Flachdächer auf Neubauten sind nur bei ein- und zweigeschossigen Gebäudeteilen in rückwärtigen Bereichen zulässig. Ausnahmen bilden Anbauten an denkmalgeschützten Bauten, die besonderen Gestaltungsmerkmalen unterliegen.
  - 4.3 Die Installation von Solaranlagen und/oder Photovoltaik-Modulen ist auf den Dachflächen zulässig. Dies gilt nicht grundsätzlich für denkmalgeschützte Bauten. Hier ist jeweils der Einzelfall zu beurteilen.
- V. Garagen und Stellplätze
  - 5.1 Es dürfen nur die gemäß der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Kassel notwendigen Stellplätze errichtet werden.
  - 5.1.1 Oberirdische Stellplätze sind nur mit wasserdurchlässigen Bodenbelägen zulässig.
  - 5.1.2 Carports sind zulässig, wenn sie mit Dachbegrünung bzw. mit bepflanzten Klettergerüsten versehen sind.
  - 5.1.3 Neu zu errichtende, angebaute oder freistehende Garagen sind mit extensiver Dachbegrünung zu erstellen. Dies gilt nicht grundsätzlich für denkmalgeschützte Bauten. Hier ist jeweils der Einzelfall zu beurteilen.
  - 5.1.4 Generell sind Stellplätze in den privaten Hausvorzonen zwischen Vorderkante Gebäude und Straßenverkehrsfläche der Wilhelmshöher Allee nicht zulässig.
  - 5.2 Müllbehälterstandorte sind mit Sichtschutzhecken einzuräumen bzw. mit Rankgerüsten zu überdecken oder baulich zu integrieren.
- VI. Einfriedungen (§ 10 HBO)
  - 6.1 Einfriedungen sind in Form von Schreittreppen zulässig. Reine Maschendrahtzäune sind nur in Verbindung mit Hirteneinfriedung durch Schreittreppen zulässig. Die maximale Höhe darf 1,50 m nicht überschreiten. Eine Bodenfreiheit von 10 cm ist zu gewährleisten.
  - 6.2 Bei denkmalgeschützten Gebäuden sind die jeweils in der Bauzeit typischen Einfriedungen zulässig.
  - 6.3 Entlang der Wilhelmshöher Allee sind Einfriedungen der privaten Hausvorzonen nur Sockelmauern, Höhe ≤ 30 cm, mit Heckenbepflanzung, Höhe ≤ 80 cm, zulässig.
- VII. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
  - 7.1 Bestandssicherung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
    - Vorhandener Baum- und Gehölzbestand ist soweit als möglich zu erhalten und während der Baubearbeitung vor schädigenden Einflüssen zu bewahren. Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel in der Fassung vom 27.01.1995.
  - 7.2 Gärtnischer zu unterhaltende Flächen, Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 15, 20 und 25 a BauGB)
    - 7.2.1 Im WA-Gebiet sind mindestens 45 % der Grundstücksfläche gärtnischer anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
    - Im MK-Gebiet sind mindestens 20 % der Grundstücksfläche gärtnischer anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
    - 7.2.2 Mindestens ein Fünftel der gärtnischer anzulegenden Flächen ist mit Sträuchern zu bepflanzen. Davon sollen 40 % aus laubbliedigen Arten bestehen.
  - 7.2.3 Im WA-Gebiet ist pro angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, im MK-Gebiet pro angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Laub-Obstbaum, Mindeststammumfang 12-14 cm bzw. Pflanzgröße ≥ 150 - 200 cm Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Vorhandene, für Stellplätze bzw. über Pflanzgerüst festgesetzte Bäume können angerechnet werden.
  - 7.2.4 In den privaten Hausvorzonen zwischen Vorderkante Gebäude und Straßenverkehrsfläche der Wilhelmshöher Allee darf der grundstücksbezogene Versiegelungsgrad 60 % nicht übersteigen. Bodenbeläge aus Asphalt oder fugentosen Bodendecken sind nicht zulässig.
  - 7.2.5 Pro vier oberirdische Stellplätze ist mindestens ein stadtklimatischer Laubbäum als Hochstamm, Mindestgröße Stammumfang 12-14 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Größe der Baumscheiben muß mindestens 4 m<sup>2</sup> betragen.
  - 7.2.6 Im Grenzbereich des MK-Gebietes zum nördlich angrenzenden WA-Gebiet ist der im Plan zeichnerisch festgesetzte 2,5 m breite Pflanzstreifen vollständig in Form einer freiwachsenden Hecke mit Laubbäumen im Abstand von 1 x 1 m zu bepflanzen.
  - 7.2.7 Neu zu errichtende Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden mit einer Dachneigung < 10 % sind bis zur Höhe von zwei Vollgeschossen zu begrünen. Dies gilt nur eingeschränkt für Anbauten an denkmalgeschützten Gebäuden und ist im Einzelfall zu beurteilen.
  - 7.2.8 Öffnungsfreie Fassadenschnitte von über 4,00 m Breite sollen mit Kletter- oder Rankpflanzen begrünt werden. Ausgenommen sind denkmalgeschützte Gebäude.
- VIII. Umweltschutz (§ 9 Abs. 1 BauGB)
  - 8.1 Ableitung des Niederschlagswassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
    - Vorbehaltlich der Eignung des Untergrundes und einer wasserrechtlichen Erlaubnis ist anfallendes Dachflächenwasser bei neu zu errichtenden Gebäuden zu versickern. Ist dies nicht möglich, sind neu zu errichtende Gebäude mit Regenwasserzisternen zur Regenwassernutzung bzw. -rückhaltung auszustatten. Die Dimensionierung der Einzelanlagen ergibt sich aus einer Bedarfserrechnung.
  - 8.2 Immissionschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB)
    - 8.2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind für Neubautenmaßnahmen und Ersatzinvestitionen nur mit Erdgas und Heizöl EL betriebene Niedrigtemperatur-Feuerungsanlagen bzw. Feuerungsanlagen mit Brennwertnutzung zugelassen, die den aktuellen Forderungen des Umweltschutzes „Bauer Energie“ genügen. Als Ausnahme sind mit Flüssiggas betriebene Heizungsanlagen zulässig, unter der Voraussetzung, daß keine oberirdisch sichtbare Lagerhaltung stattfindet, die „Technischen Regeln Druckbehälter“ (TRB 600/610) eingehalten werden und der Nachweis geführt wird, daß die Emission pro qm Wohnfläche und Jahr insgesamt nicht mehr als die sonst zulässigen Heizungsanlagen pro Jahr verursachen. Zusätzlich darf bei Wohngebäuden der Jahresheizwärmebedarf eines Gebäudes pro qm Wohnfläche und Jahr die folgenden Energiekennwerte nicht überschreiten: Ein-/Zweifamilienhäuser 85 kWh (qm/a) Mehrfamilienhäuser 75 kWh (qm/a) Der Nachweis der Einhaltung dieser Grenzwerte erfolgt nach dem Berechnungsverfahren (Kurz- oder Normalversion) des Leitfadens „Energie im Hochbau - energiebewußte Gebäudeplanung“ (Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie und Bundesangelegenheiten, 1994).
    - 8.2.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Anlagen, die unter die Verordnung zur Emissionsbegrenzung von leichtflüchtigen Halogenkohlenwasserstoffen fallen, unzulässig (2. BImSchV).
    - 8.2.3 In den als lärmbelastete Zonen ausgewiesenen Bereichen sind bei Neubauten oder Renovierungen Schallschutzfenster gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzubauen.

- Hinweise:**
1. Die Aufteilung der Straßenprofile ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.
  2. Die eingetragenen Standorte der zu pflanzenden Bäume haben nicht die Maßhaltigkeit der sonstigen zeichnerischen Festsetzungen und sind entwurfsabhängig leicht veränderbar.
  3. Zu der textlichen Festsetzung Nr. 8.1: Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung wird von der Unteren Wasserbehörde erteilt.
  4. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Zone D1 und IV des geplanten Haupterschließungsgebietes der Thermoquelle Kassel-Wilhelmshöher GmbH, Kassel, das z. Z. dem Regierungspräsidium in Kassel zur Festsetzung vorliegt.
  5. Es liegt ein Magistratsbeschuß vom 08.02.1988 über die Festlegung des Regelquerschnitts für ein städtebauliches Konzept zum Ausbau der Wilhelmshöher Allee zwischen Rolandstraße und Kunoldstraße vor.
  6. Als Pflanzhinweis werden folgende laubbliedigen bedeutsame Arten empfohlen:
    - Coma sarginea (Roter Hartriegel)
    - Corylus avellana (Haselnuß)
    - Euonymus europaeus (Pflaferhütchen)
    - Ligustrum vulgare (Liguster)
    - Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
    - Viburnum opulus (Schneeball)



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

- Geltungsbereich
- - - Baugrenze
- · · · · Baulinie
- · · · · Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- WA-g Allgemeines Wohngebiet, geschlossene Bauweise
- MK-g Kerngebiet; geschlossene Bauweise
- MK-o " ; offene Bauweise
- z.B. 0,4 Grundflächenzahl
- z.B. 1,7 Geschossflächenzahl
- z.B. III Höchstzahl der Vollgeschosse
- + D Dachgeschoss als Vollgeschoss möglich
- D Einzelanlage Denkmal
- D Gesamtanlage Denkmal
- Ga Garage
- T Ga Tiefgarage
- Baum zu pflanzen
- Baum zu erhalten
- Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern
- Sträucher zu erhalten
- ▲ Dachbegrünung
- z.B. IV Zahl der Vollgeschosse zwingend
- ↔ Firstrichtung
- Straßenverkehrsfläche
- /// lärmbelastete Zone
- Umgrenzung von Flächen für Garagen und Tiefgaragen
- GFL Geh-, Fahr-u. Leitungsrecht

Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstehenden städtischen Kartenwerk durch das Stadtvermessungsamt (Verm. St. nach § 8 Abs. 1 Nr. 3 Kat. Ges.).

Kassel, den 04. April 1994  
 Der Magistrat  
 Stadtvermessungsamt  
 Kassel  
 Vermessungsamt  
 Kassel  
 Vermessungsamt  
 Kassel

Kassel, den 09.03.1998  
 Der Magistrat  
 Stadtvermessungsamt  
 Kassel  
 Vermessungsamt  
 Kassel

Als Bebauungsplan-Erweiterung zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuches am 06.07.1998

Kassel, den 06.07.1998  
 Die Stadtverordnetenversammlung  
 Stadtverordnetenversammlung  
 Kassel

Hat öffentlich ausgelegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB vom 24.8.98 bis einschließlich 25.9.98 Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekanntgemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 185 vom 12.8.98

Kassel, den 1.10.1998  
 Amt für Stadtplanung und Stadtentwicklung  
 Kassel  
 Stadtplanung  
 Kassel

Kassel, den 25. Juni 1999  
 Die Stadtverordnetenversammlung  
 Stadtverordnetenversammlung  
 Kassel

Als Satzung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BauGB am 21.06.1999

Kassel, den 25. Juni 1999  
 Der Magistrat  
 Stadtverordnetenversammlung  
 Kassel

**STADT KASSEL**

**KUNOLDSTRASSE**

0 10 20 30 40 50

M 1 : 500

gez.: 04.94. geänd.: 05.96. geänd. 12.97 geänd. 2.99

**Rechtsgrundlagen:**

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)  
 BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132)  
 Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. I S.534).  
 Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58).  
 Hessische Bauordnung (HBO) vom 20.12.1993.  
 Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) vom 19.09.1980 (GVBl. I S.309), zuletzt geändert am 19.12.1994  
 Bundesnaturschutzgesetz vom 12.03.1987 (BGBl. I S.889), zuletzt geändert am 19.12.1994

Kassel, den 12.08.1999  
 Der Magistrat  
 Stadtvermessungsamt  
 Kassel

Der Satzungsbeschuß wurde bekanntgemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 183 vom 20.08.1999. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden.  
 Kassel, den 20. August 1999  
 Der Magistrat  
 Stadtvermessungsamt  
 Kassel

**B III / 58**