



**Zeichnerische Festsetzungen**

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	Sonstige Planzeichen
0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes
1,8 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)	geplanter Neubau
FH 192 maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern über NHN (§ 16 BauNVO)	vorhandene Gebäude
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO)	Abbruch vorhandene Gebäude
Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)	Kronendurchmesser vorhandener Bäume
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)	Flurstücksnummer
Anschluss an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	Flurstücksgrenze
Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	
Zufahrtsbereiche	

**Textliche Festsetzungen**

- Art der baulichen Nutzung**
  - Es sind ausschließlich die folgenden Nutzungen zulässig:
    - Wohnnutzung
    - freiberufliche Nutzungen
    - Einzelhandel
    - Büro- und Geschäftsnutzungen, Dienstleistungen
    - sonstige das Wohnen nicht störende Gewerbebetriebe
    - kulturelle, soziale und gesundheitliche Nutzungen
  - Einzelhandelsbetriebe sind nur bis maximal 100 m<sup>2</sup> Nettoverkaufsfläche je Betrieb zulässig.
  - Sexshops als Untertart von Einzelhandelsbetrieben oder sonstigen Gewerbebetrieben, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution sowie Vergnügungstätten sind nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
  - Die Grundfläche des Hauptgebäudes darf 450 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
  - Die Summe aller Vollgeschosflächen (BGF) darf in der Summe 1.700 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
  - Die Summe aller Geschosflächen darf 2.400 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die Gebäudehöhe darf 192,00 m ü NHN nicht überschreiten. Von der in Satz 1 genannten Höhenbeschränkung sind untergeordnete Bauteile wie z. B. Schornsteine, Abluftanlagen etc. ausgenommen.
- Bauweise**
  - Die zeichnerisch festgesetzten Baulinien und Baugrenzen sind verbindlich nur oberhalb der Geländeoberfläche.
  - Hiervon ausgenommen ist die zeichnerisch festgesetzte Baugrenze für die nordöstliche Gebäudeseite (Kreuzungsbereich Goethestraße/Germaniastraße). Eine Überschreitung der zeichnerisch festgesetzten Baugrenze ist hier auch unterhalb der Geländeoberfläche nicht zulässig.
  - Vorsprünge und Rücksprünge von den zeichnerisch festgesetzten Baulinien sind ausschließlich bei untergeordneten Fassadenabschnitten und Bauteilen bis max. 1,50 m Tiefe zulässig. Die Länge der in Satz 1 bezeichneten Fassadenabschnitte darf in der Summe 1/5 der gesamten Fassadenlänge der jeweiligen Ansichtseite nicht überschreiten. Hiervon abweichend sind Rücksprünge von den zeichnerisch festgesetzten Baulinien in der oberen Geschossebene unbegrenzt zulässig.

- Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten**
  - Oberirdische Garagen sind unzulässig.
  - Oberirdische Stellplätze in der Erdgeschossebene sind ausschließlich innerhalb des durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzten Baufensters zulässig.
  - Tiefgaragenstellplätze und oberirdische Stellplätze in der Untergeschossebene sind innerhalb der gesamten Grundstücksfläche zulässig (vgl. 3.1). Hiervon ausgenommen ist entsprechend 3.2 der nordöstliche Grundstücksbereich.
  - Eine Grundstückszufahrt von der Goethestraße darf ausschließlich in dem zeichnerisch festgesetzten Abschnitt angeordnet werden.
  - Die Zufahrt zu Tiefgaragenstellplätzen darf ausschließlich in dem zeichnerisch festgesetzten Abschnitt der Germaniastraße angeordnet werden.

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
  - Bei Erdarbeiten im Zuge der Bauausführung ist zum Schutz der außerhalb des Einfriedungsbereiches stehenden drei Platanen ein Verbau (Spundwand) im Bereich der zeichnerisch festgesetzten Baugrenze vorzusehen. Im Übrigen sind die Bestimmungen der DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' zu beachten.
  - Es sind ausschließlich standortgerechte heimische Laubgehölze zulässig. Neben allen heimischen Obstbaumarten sind vorzugsweise die folgenden Arten zu verwenden:

- Bäume**
- Acer campestre (Feldahorn)
  - Betula verrucosa (Weißbirke)
  - Carpinus betulus (Hainbuche)
  - Crataegus laevigata (Rothorn)
  - Crataegus monogyna (Weißdorn)
  - Prunus avium (Vogelkirsche)
  - Prunus padus (Traubenkirsche)
  - Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
- Mindestqualität: Hochstamm, STU 16 - 18 cm

- Schnitthecken**
- Acer campestre (Feldahorn)
  - Carpinus betulus (Hainbuche)
  - Ligustrum vulgare (Liguster)
- Mindestqualität: verpflanzte Sträucher, Mindesttriebzahl 4 Triebe, Höhe 60-100 cm

- Sträucher**
- Cornus mas (Kornelkirsche)
  - Cornus sanguinea (roter Hartriegel)
  - Corylus avellana (Haselnuss)
  - Crataegus monogyna (Weißdorn)
  - Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
  - Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
  - Rosa canina (Hundsrose)
  - Sambucus nigra (schwarzer Holunder)
  - Sambucus racemosa (Traubenholunder)
  - Viburnum lantana (wolliger Schneeball)
  - Viburnum opulus (gemeiner Schneeball)
- Mindestqualität: verpflanzte Sträucher, Mindesttriebzahl 4 Triebe, Höhe 60-100 cm

- Rankpflanzen, z.B. für Fassadenbegrünung**
- selbstklimmende Arten**
- Hedera helix (Efeu)
  - Parthenocissus tricuspidata (Wilder Wein 'Veitchil')

- Arten, die Rankhilfen benötigen**
- Aristolochia macrophylla (Pfeifenwinde)
  - Lonicera caprifolium (Geißblatt)
  - Lonicera x heckrothii (Geißblatt)
  - Parthenocissus quinquefolia (Wilder Wein)
  - Polygonum aubertii (Schlingnösterich)
  - Wisteria sinensis (Blauregen)

**6. Gebiete, in denen bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen - § 9 (1) Nr. 23a BauGB**

- Die Verwendung fester fossiler Brennstoffe gemäß 1. BImSchV § 3 (1) Nr. 1 bis 3a (Kohle, Koks, Torf) ist nicht zulässig.
- Anlagen, die unter die Verordnung zur Emissionsbegrenzung von leichtflüchtigen halogenierten organischen Verbindungen (2. BImSchV) fallen, sind nicht zulässig.

**Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung nach § 81 Hessischer Bauordnung**

- Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen**
  - Zur Einfriedung des Grundstücks sind an den dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Grenzen ausschließlich folgende Bauweisen - auch in Kombination - zulässig:
    - Mauern
    - lebende geschchnittene Hecken der unter 5.3 genannten Arten
    - Metallzäune mit senkrechter Gliederung
  - Zur Einfriedung des Grundstücks sind an den nicht in Satz 1 genannten Grenzen zusätzlich folgende Bauweisen zulässig:
    - Holz-Staketenzäune mit senkrechter Gliederung
    - Maschendrahtzäune nur in Verbindung mit lebenden Hecken
  - Die Höhe von sichtbehindernden geschlossenen Einfriedungen darf an den dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Grundstücksseiten 1,20 m und an den anderen Grenzen 1,80 m nicht überschreiten. Die Höhe von nicht sichtbehindernden offenen Einfriedungen darf an den dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Grundstücksseiten 1,80 m nicht überschreiten.
  - Von Satz 1 und 2 ausgenommen sind Mauerpfiler bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m, wenn die Ansichtsbreite < 0,50 m ist.

**8. Stellplätze**

- Die Flächen oberirdischer Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Pflasterung mit mindestens 15 % Fugenanteil, Schotterrasen, wassergebundene Decke o. ä.) als teilversiegelte Flächen herzustellen. Hiervon ausgenommen sind Stellplatzflächen über anderen Geschossen und die Stellplatzflächen, die wegen ihrer funktionalen Erfordernisse (z.B. rollstuhlgerecht) einen höheren Versiegelungsgrad erfordern.

- Die unbefestigten Flächen im Bereich von oberirdischen Stellplätzen sind mit einer extensiven Wieseneinseitigkeit zu begrünen und extensiv zu unterhalten. Die Baumstandorte sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 4 m<sup>2</sup> zu versehen. Abweichungen aufgrund örtlich entgegenstehender Bedingungen können ausnahmsweise zugelassen werden. Einzelne Baumstandorte sind vor dem Befahren zu schützen.
- Zur Gliederung und Eingrünung oberirdischer Stellplätze ist je 6 Stellplätze 1 standortgerechter Baum zwischen den einzelnen Stellplätzen oder an deren Rand zu pflanzen. Als Pflanzmaterial sind jeweils mindestens Bäume mit einem Stammumfang 16/18 cm zu verwenden. Als standortgerechte heimische Laubgehölze sind die unter 5.2 genannten Arten zu verwenden. Beim Ausfall von Gehölzen sind diese entsprechend nachzupflanzen.

**9. Begrünung von baulichen Anlagen**

- Flachdächer 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 vor-kultivierten Vegetationsmatten und entsprechender Wasserspeicherschicht mindestens 3 cm betragen.
- Dachterrassen, die größer sind als 25 m<sup>2</sup>, sind zu mindestens 25 % als Vegetationsfläche auszubilden. Die Dicke der Vegetationstragschicht (durchwurzelte Schicht) muss mindestens 40 cm, bei Verwendung von Filterschichten und Wasserspeicherschichten mindestens 25 cm betragen.

**10. Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen**

- Die Flächen von Zufahrten oder Zuwegungen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Pflasterung mit mindestens 15 % Fugenanteil, Schotterrasen, wassergebundene Decke o. ä.) als teilversiegelte Flächen herzustellen. Es sind vorzugsweise helle Materialien zu verwenden. Von Satz 1 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.
- Es sind mindestens 5 Bäume zu pflanzen.
- Die dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Grundstücksfreiflächen (Vorgartenzone), die nicht zwingend für Zufahrten oder Zuwegungen beansprucht werden, sind gärtnerisch zu gestalten.
- Die Flächen zur Aufnahme von Mülltonnen sind durch bauliche oder gärtnerische Maßnahmen so zu gestalten, dass sie vom öffentlichen Straßenraum nicht direkt einsehbar sind.

**Hinweise**

- Für den Geltungsbereich gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung.
- Für den Geltungsbereich gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung.
- Im Geltungsbereich befinden sich Auffüllungen. Die Dimensionierung der Gründung von Gebäuden ist durch einzelfallbezogene Baugrundgutachten zu prüfen.
- Sollten bei Erdarbeiten organoleptische Auffälligkeiten auftreten, ist unverzüglich die zuständige Behörde zu informieren. Gegebenenfalls sind entsprechende Bodenuntersuchungen zu veranlassen und/oder entsprechende Maßnahmen zur Behandlung des Bodens einzuleiten.
- Bombenabwurfgebiet  
Die Auswertung der beim Hessischen Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, 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, gegebenenfalls nach Abtrag des Oberbodens) der Flächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Kontakt: Hessischer Kampfmittelräumdienst, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt (BGBl. I, S. 58).
- Heilquellenschutzgebiet  
Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B2 - äußere Zone - des mit Verordnung vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006, S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle 'B Wilhelmshöhe'.

Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstehenden städtischen Kartenwerk durch Vermessungsbüro Buck (Zuständigkeit nach § 15 Abs. 2 Nr. 2 HVG).

Kassel, 25.06.2010  
Vermessungsbüro Buck  
gez. Buck  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Als Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB am 28.06.2010.

Kassel, 06.07.2010  
Die Stadtverordnetenversammlung  
gez. Jordan  
Stadtvordnenenvorsteher

Hat öffentlich auslegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB vom 12.07.2010 bis einschließlich 20.08.2010. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 151 vom 03./04.07.10.

Kassel, 01.09.2010  
Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz  
gez. Lindemann  
Technischer Angestellter

**AUSFERTIGUNG**

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Kassel, .....  
Der Magistrat  
Oberbürgermeister

Der von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Kassel, 22.11.2011  
Der Magistrat  
Oberbürgermeister

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585).
- Baunutzungsverordnung (BaunVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).
- Planzielenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), in Kraft getreten am 01. März 2010.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 11. August 2010 (BGBl. I, S. 1163).
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26.09.2002 (BGBl. I, S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. August 2010 (BGBl. I, S. 1163) m.W.v. 18.08.2010.
- Hessisches Naturschutzgesetz (HNatSchG) vom 04.12.2006 (GVBl. I, S. 619), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2007 (GVBl. I, S. 851, 854).
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I, S. 274), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 15.12.2009 (GVBl. I, S. 716, 721).
- Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler (HDSchG) in der Fassung vom 05.09.1996 (GVBl. I, S. 262), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. März 2010 (GVBl. I, S. 72, 80).
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I, S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. März 2010 (GVBl. I, S. 119).
- Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 06.05.2005 (GVBl. I, S. 305), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. März 2010 (GVBl. I, S. 85).
- Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVG) vom 06.09.2007 (GVBl. I, S. 548), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2010 (GVBl. I, S. 72).
- Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel (Baumschutzsatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung.



**documenta-Stadt  
Magistrat der Stadt Kassel  
Stadtplanung, Bauaufsicht  
und Denkmalschutz**



**vorhabenbezogener Bebauungsplan  
Nr. II / 41  
'Germaniastraße / Goethestraße'  
Stand 08.08.2011**

**Bearbeitung:**

**BAS** Büro für Architektur und Stadtplanung

Holger Möller  
Dipl.-Ing., Architekt,  
Stadtplaner und  
Städtebauarchitekt

Querallee 43  
34119 Kassel  
Tel.: 0561 / 7880870  
Fax: 0561 / 710405  
mail@bas-kassel.de