

Flur 2
Gemarkung
Oberwehren

Zeichenerklärung:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Praxisgebäude (2-geschossig / 3-geschossig)
- Dachterrasse
- Grünfläche - gärtnerisch gestaltete Grundstücksfläche
- Gehölzsaum / lebende Einfriedung
- Laubbaum - Planung / Bestand
- Fahrbahn, Umrännung - befestigte Oberfläche
- Stellplätze - gepflastert, wasserdurchlässig
- (Haupt-) Eingang
- behindertengerechter Stellplatz
- Ein- und Ausfahrt
- Fahrradstellplätze
- Gemarkungsgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer

**VORHABEN- UND
ERSCHLIESSUNGSPLAN**

Stand: 22. November 2016

VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN NR. VIII/16

"Praxisgebäude Korbacher Straße 169"

Kassel documenta Stadt

Stadtplanung,
Bauaufsicht
und Denkmalschutz

Gemarkung: Oberwehren
Flur: 2
Flurstücke: 64/5 (teilw.), 115/63 (teilw.), 135/64, 136/64, 137/64

Vorhabenträger:

Ortho - Immo Gbr
Am Hospital 11
34560 Fitzlar

Karsten Pfeiffer
Am Mühlenwinkel 5
34132 Kassel

Bebauungsplan:

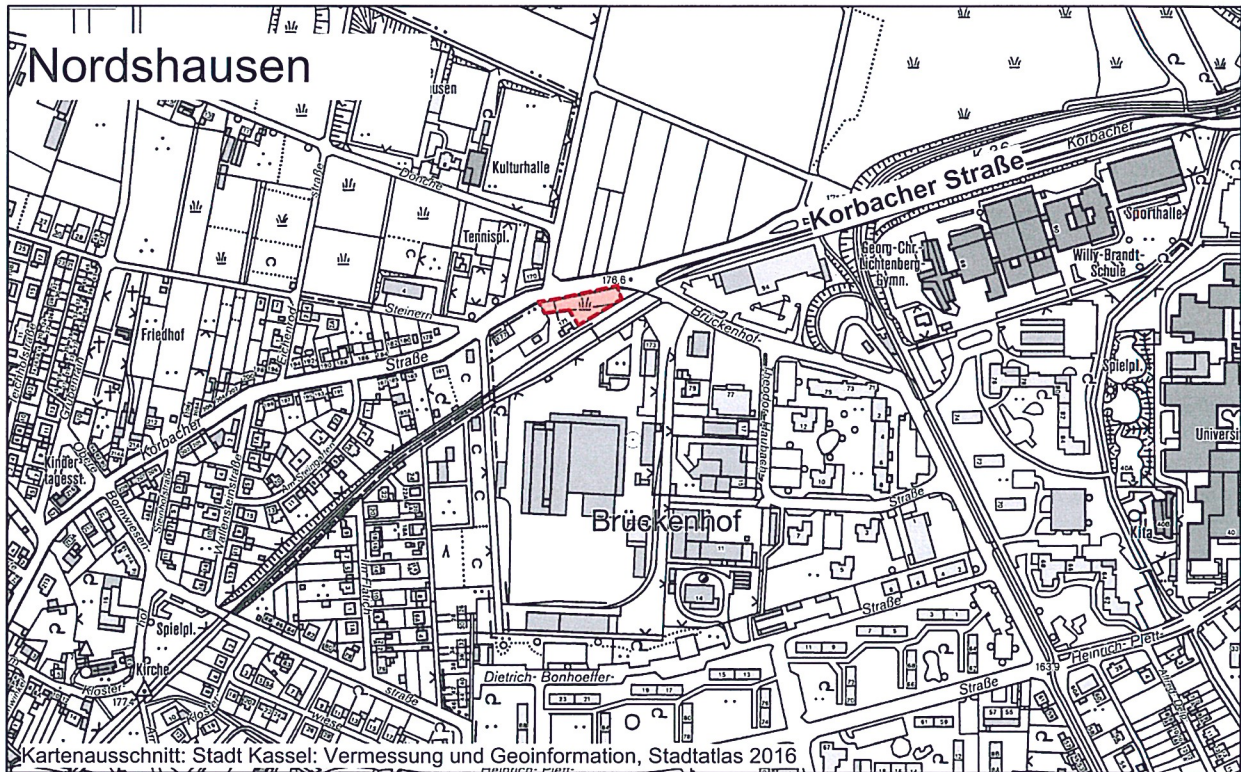


Pfeiffer, Wenzel, Fritzsche
Helmholtzstraße 39 • 34119 Kassel
Fax: 0561-33232 • Fax: 0561-7396666
www.pwf-architekten.de

Respektive: Dipl.-Ing. Alexander Wenzel, Wilhelmshofer Weg 18, 34128 Kassel

Respektive: Dipl.-Ing. Alexander Wenzel, Wilhelmshofer Weg 18, 34128 Kassel

M 1:300



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr. VIII/16 "Praxisgebäude Korbacher Straße 169"

Maßstab: 1 : 500

Datum: 22.11.2016



Fahrmeier • Rühling Partnerschaft mbB
Landschaftsarchitektur • Städtebauarchitektur
Herkulesstraße 39 • 34119 Kassel
Fon: 0561-3 32 32 • Fax: 0561-7 39 66 66
e-Mail: stadtplanung@pwf-kassel.de

Kassel **documenta Stadt**

Stadtplanung,
Bauaufsicht
und Denkmalschutz

A. LEGENDE, PLANZEICHENERKLÄRUNG

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 12 ABS. 3 BAUGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

GRZ

Maximale Grundflächenzahl

GFZ

Maximale Geschossflächenzahl

z.B. III

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH

maximale Gebäudehöhe

Füllschema der Nutzungsschablone



Baugrenze

Gebäude	Zahl der maximalen Vollgeschosse
max. Grundflächenzahl (GRZ)	max. Geschossflächenzahl (GFZ)
max. Gebäudehöhe Teil a (Teil b)	Dachform



zu erhaltender Laubbaum



anzupflanzender Laubbaum



Umgrenzung der Flächen für ebenerdige Stellplätze



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger



Ein- und Ausfahrtsbereich

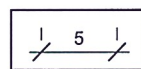


Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

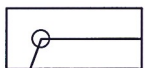
KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



Gemarkungsgrenze



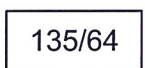
Vermaßung in Metern



Flurstücksgrenze



Heilquellenschutzgebiet



Flurstücksnummer



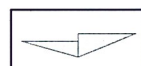
Bergwerksfeld (siehe Hinweis 4)

Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches sind, mit Ausnahme der Nutzungsschablone, nur nachrichtlich.

ZEICHNERISCHE HINWEISE



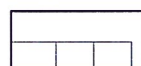
geplantes Praxisgebäude



Sichtfeld gem. RAST (siehe Hinweis 14)



Gebäudezugang



Wege, Stellplätze, Umfahrungen

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Bedingte Festsetzung

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenze

1.1.1 Im Geltungsbereich ist innerhalb des Baufeldes die Errichtung eines Praxisgebäudes zulässig.

1.1.2 Im Baugebiet "Praxisgebäude" wird die max. Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,2 und die max. Geschossflächenzahl auf 0,6 festgesetzt.

Die zulässige GRZ von 0,2 darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO für die Herstellung von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, für Nebenanlagen sowie für zu befestigende Grundstücksfreiflächen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,7 überschritten werden.

1.1.3 Im Baugebiet sind innerhalb des mit a gekennzeichneten Bereiches 2 Vollgeschosse sowie innerhalb des mit b gekennzeichneten Bereiches 3 Vollgeschosse zulässig.

1.1.4 Die maximale Gebäudehöhe wird innerhalb des mit a gekennzeichneten Bereiches auf 7,50 m sowie innerhalb des mit b gekennzeichneten Bereiches auf 9,75 m festgesetzt.

Die Bezugshöhe für die maximale Höhe der baulichen Anlage wird gemessen in der Mitte der straßenseitigen Außenwand des Gebäudes von der Straßenoberkante (Endausbau) der Korbacher Straße.

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ist für die Errichtung von haustechnischen Aufbauten bis max. 1,50 m zulässig.

1.1.5 Für das Vordach des Haupteinganges wird ein Überschreiten der zeichnerisch festgesetzten Baugrenze bis zu einer Tiefe von 1,00 m zugelassen.

1.2 Stellplätze

1.2.1 Im Geltungsbereich sind innerhalb der nicht überbaubaren Fläche Stellplätze nur in der dafür ausgewiesenen Fläche zulässig.

1.3 Versorgungsleitungen

Die zur Versorgung des Gebietes notwendigen Versorgungsleitungen (Strom, Telekommunikation) sind unterirdisch zu verlegen.

1.4 Anpflanzung von Laubbäumen

1.4.1 Im Geltungsbereich sind mindestens acht Laubbäume als Hochstamm in der Mindestqualität 3xv. mit Ballen, Mindeststammumfang 12-14 (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Im Geltungsbereich vorhandene sowie zeichnerisch festgesetzte Laubbäume sind anrechenbar.

1.4.2 Für die drei im Nordwesten des Plangebietes, zwischen Neubau Praxisgebäude und der Grundstückszufahrt, zeichnerisch festgesetzten Laubbäume gelten bezüglich der zu verwendenden Laubbaumart und der Anpflanzzeit gesonderte Regelungen im Durchführungsvertrag.

1.4.3 Für Anpflanzungen sind gebietseigene Gehölze entsprechend der Pflanzliste "Laubbäume" (siehe Hinweis 12) zu wählen.

1.4.4 Die Baumstandorte sind als begrünte Vegetationsflächen mit mind. 6 m² Fläche auszubilden und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen. Dem Wurzelraum muss ein Volumen von mind. 12 m³ gewährt werden.

1.4.5 Mit Ausnahme der drei im Nordwesten des Plangebietes anzupflanzenden Laubbäume sind alle Anpflanzungen spätestens in der Pflanzperiode nach der Fertigstellung der baulichen Anlage abzuschließen.

1.4.6 Von der festgesetzten Lage der Bäume kann abgewichen werden, wenn dies aus technischen oder verkehrlichen Gründen erforderlich ist, die Gesamtzahl eingehalten wird und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

1.5 Erhalt von Laubbäumen

1.5.1 Der im Plan zeichnerisch dargestellte Laubbaum ist zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

1.5.2 Der zu erhaltende Baum ist einschließlich seines Wurzelbereiches vor schädigenden Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, gemäß DIN 18920 zu schützen.

1.6 Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

1.6.1 Die innerhalb dieser Fläche vorhandenen Gehölze sind zu erhalten und durch punktuelle Anpflanzungen von Laubgehölzen zu einem geschlossenen Gehölzsaum entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze zu entwickeln. Als Gehölzarten sind gebietseigene klein- und mittelgroße Sträucher, entsprechend der Pflanzliste "Laubsträucher" (siehe Hinweis 12) zu wählen.

1.6.2 Die Laubgehölze sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichartig innerhalb einer Vegetationsperiode zu ersetzen.

1.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger

Die mit GFL gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger Korbacher Straße Haus-Nr. 171 und Haus-Nr. 175 zu belasten und dient der Sicherung der Zugänglichkeit der privaten Grundstücke.

1.8 Minimierung der Versiegelung / Verwendung von Oberflächenmaterialien

Mit Ausnahme der Fahrbahnen sind notwendige Erschließungsflächen, Stellplätze und sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau anzulegen.

1.9 Niederschlags- / Oberflächenwasser

1.9.1 Das Niederschlags- / Oberflächenwasser ist - sofern die Beschaffenheit des Bodens dies zulässt und wasserrechtliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen zu versickern, zur Gartenbewässerung aufzufangen oder als Brauchwasser zu verwenden.

1.9.2 Der Einbau von unterirdischen oder in das Gebäude integrierten Zisternen ist zulässig.

1.10 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Lärmschutz

1.10.1 Das Plangebiet ist mit Straßen- und Schienenlärm belastet. Am 14.04.2016 wurde von der TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH, Am Römerhof 15, 60486 Frankfurt am Main ein Lärmgutachten erstellt; die Ergebnisse sind nachfolgend berücksichtigt. Im Lärmgutachten sind die jeweiligen Gebäudefassaden den ermittelten Lärmpegelbereichen (LPB) zugeordnet (siehe auch Hinweis 7):

zur **Korbacher Straße** orientierte Nordfassade

→ **LPB V** - mit maßgeblichem Außenlärmpegel 71 - 75 dB(A)

östliche und westliche schmale Gebäudefassade

→ **LPB IV** - mit maßgeblichem Außenlärmpegel 66 - 70 dB(A)

zur **Bahnlinie** orientierte Südfassade

→ **LPB III** - mit maßgeblichem Außenlärmpegel 61 - 65 dB(A).

1.10.2 Die Anforderung an das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß erf. R_{w,res} für die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume im Sinne der DIN 4109:1989-11 ist in Abhängigkeit von dem Lärmpegelbereich und der Nutzung der jeweiligen Räumlichkeiten den Tabellen 8 und 9 in DIN 4109:1989-11 zu entnehmen (siehe Hinweis 7).

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 81 Hessische Bauordnung i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Gestaltung der Dächer (§ 81 Abs. 1 Pkt. 1 HBO)

2.1.1 Das Gebäude ist mit einem Flachdach auszustatten.

2.1.2 Die Errichtung von Anlagen zur regenerativen Energienutzung auf den Dachflächen ist allgemein zulässig. Weitere haustechnische Anlagen sind bis zu einer Gesamtfläche von max. 5 m² zulässig.

2.2 Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Pkt. 5 HBO)

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind mind. 30 % der privaten Grundstücksflächen als gestaltete Grün- bzw. Gartenfläche anzulegen und zu unterhalten. Angerechnet werden alle Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

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

Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2016 (BGBl. I S. 1839).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**HAGBNatSchG**) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015.

Hessische Bauordnung (**HBO**) vom 15. Januar 2011 (GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. November 2015 (GVBl. S. 457).

Hessische Gemeindeordnung (**HGO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 2015 (GVBl. S. 618).

Hessisches Wassergesetz (**HWG**) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert am 28. September 2015 (GVBl. S. 338).

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (**HVGG**) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 27. September 2012 (GVBl. S. 290).

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**) der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.

C. HINWEISE

(1) Altlasten

Ergeben sich im Zuge der Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Hinweise, die einen Altlastenverdacht begründen können, ist das Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.1, Steinweg 6, 34117 Kassel, unverzüglich zu informieren.

(2) Artenschutz

Bei der Bebauung der Flächen sind die allgemeinen artenschutzrechtlichen Regelungen zu beachten (§ 39 Abs. 5 BNatSchG, § 44 Abs. 1 BNatSchG). Zur Vermeidung der Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbote (Tötungsverbote) sollte die Baufeldräumung nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar erfolgen. Darüber hinaus sind alle Gehölze vor deren Beseitigung von sachkundigem Personal auf Nester, Höhlen usw. zu überprüfen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Vorfeld abwenden zu können. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind auch weiterführende artenschutzrechtliche Maßnahmen (wie das Ausbringen von Nistkästen sowie die Sicherung und punktuellen Anpflanzung von durch die Vogelwelt nutzbaren Straucharten) durchzuführen. Insbesondere dienen die Festsetzungen zum Erhalt und zur punktuellen Anpflanzung von Gehölzen (siehe 1.6.1) der Entwicklung eines Pufferstreifens, um die im Bereich des Gleisbettes vorkommende Art der Zauneidechse zu schützen. Diesbezügliche CEF-Maßnahmen werden im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt.

(3) Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die "Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel (Baumschutzsatzung)" in ihrer jeweils gültigen Fassung.

(4) Bergwerksfeld

Das Plangebiet liegt im Bereich des Braunkohlebergwerksfeldes (Bergwerksberechtigung) „Vereinigte Glückauf" der Uniper Kraftwerke GmbH, Kleinengliser Straße 2, 34582 Borken. Nach den vorliegenden Unterlagen wurde jedoch im Geltungsbereich kein Bergbau betrieben.

(5) Bombenabwurfgebiet

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen in einem Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Die Kosten für die Kampfmittelräumung sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/ Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/ Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.

(6) Bodendenkmäler

Treten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und sonstige Funde (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelette etc.) zu Tage, so ist gem. §§ 19 und 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte, Außenstelle Marburg, Ketzerbach 11, 35037 Marburg, unverzüglich zu informieren. Die Arbeiten sind vorübergehend einzustellen. In die zu erteilende Baugenehmigung ist die Anzeigepflicht gemäß § 20 DSchG aufzunehmen.

(7) DIN 4109:1989-11 (zu beziehen beim Beuth-Verlag, Berlin)

Tabelle 8. Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärm- pegel bereich	"Maßgeb- licher Außenlärm- pegel" dB(A)	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs- räume in Beher- bergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB					
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	²⁾	50	45
7	VII	> 80	²⁾	²⁾	50

¹⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

Tabelle 9. Korrekturwerte für das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß nach Tabelle 8 in Abhängigkeit vom Verhältnis $S_{(W+F)} / S_G$

Spalte/Zeile	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	$S_{(W+F)} / S_G$	2,5	2,0	1,6	1,3	1,0	0,8	0,6	0,5	0,4
2	Korrektur	+ 5	+ 4	+ 3	+ 2	+ 1	0	- 1	- 2	- 3

$S_{(W+F)}$: Gesamtfläche des Außenbauteils eines Aufenthaltsraumes in m²
 $S_{(G)}$: Grundfläche eines Aufenthaltsraumes in m².

(8) Durchführungsvertrag

Zum Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VIII/16 "Praxisgebäude Korbacher Straße 169" der Stadt Kassel besteht zwischen dem Magistrat der Stadt Kassel und den Vorhabenträgern ein Durchführungsvertrag, dessen Regelungen für den gesamten Geltungsbereich gelten und die zu beachten sind.

(9) Energieeinsparverordnung (EnEV) und Erneuerbare-Energie-Wärmegesetz (EEWärmeG)

Die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung bzw. der Errichtung baulicher Anlagen gültigen Bestimmungen der EnEV sowie des EEWärmeG sind zu beachten.

(10) Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B2-neu des mit Datum vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006, S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes in der Stadt Kassel. Die Ver- und Gebote der Heilquellenschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

(11) Immissionsschutz

Die Hessische Landesbahn teilte mit Stellungnahme vom 24.10.2016 mit, dass die Eisenbahn keinerlei Maßnahmen für die Errichtung von Lärmschutzwällen oder vergleichbaren Einrichtungen ergreifen wird. Der Antragsteller verzichtet auf die Geltendmachung von Abwehrmaßnahmen gleich welcher Art gem. § 1004 BGB in Verbindung mit § 906 BGB gegen den Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form. Ersatzansprüche wegen Schäden, die durch den Eisenbahnbetrieb infolge jeder Art von Immissionen einschl. Funkenflug entstehen, seien in jedem Fall ausgeschlossen.

(12) Pflanzlisten

Laubbäume

Ahorn (*Acer platanoides*)
 Amberbaum (*Liquidambar styraciflua*)
 Esche (*Fraxinus excelsior*, *F. ornus*)
 Eiche (*Quercus robur*)
 Hainbuche (*Carpinus betulus*)
 Hopfenbuche (*Ostrya carpinifolia*)
 Vogelkirsche (*Prunus avium*)
 Ulme (*Ulmus lobel*)
 Winterlinde (*Tilia cordata*)

Laubsträucher

Faulbaum (*Rhamnus frangula*)
 Hasel (*Corylus avellana*)
 Hundsrose (*Rosa canina*)
 Weißdorn (*Crataegus mongyna*)
 Hartriegel (*Cornus sanguinea*, *C. mas*)
 Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
 Trauben-Kirsche (*Prunus padus*)
 Holunder (*Sambucus spec.*)
 Schneeball (*Viburnum spec.*)

(13) Schutz des Mutterbodens (gem. § 202 BauGB)

Die geltenden bodenschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten und einzuhalten. Mutterboden, der bei der Errichtung und Veränderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

(14) Sichtfelder

Die gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) für die Anfahrtsicht erforderlichen Sichtfeldbereiche im Einmündungsbereich der Grundstückszufahrt auf die Korbacher Straße (K 36) sind von jeglicher Bebauung, sichtbehinderndem Bewuchs sowie sonstigen Ablagerungen in Höhen von jeweils über 0,80 m über Fahrbahnniveau der K 36 freizuhalten.

(15) Stellplatzsatzung

Anzahl, Größe und Gestaltung der erforderlichen Stellplätze richten sich nach der "Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung)" der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung.

(16) Versickerung von Regenwasser

Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Kassel rechtzeitig vor Baubeginn zu beantragen. Hierbei sind das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" zu beachten.

(17) Versorgungsleitungen

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so durchzuführen, dass keine Gefährdung der Versorgungsleitungen entsteht. Die Umverlegung bzw. Beseitigung vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Neuverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen ist rechtzeitig mit den betroffenen Versorgungsunternehmen abzustimmen.

(18) Verwendung von Brennstoffen

Grundlage für die Verwendung von Brennstoffen ist generell die 1. BImSchV.

(19) "Kunstwerk 7000 Eichen"

Der Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist von dem "Kunstwerk 7000 Eichen" nicht betroffen.

VERFAHRENSVERMERKE (beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)

<p>Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstehenden Kartenwerk durch das Vermessungsbüro buck Vermessung, Heinrich-Hertz-Straße 3A, 34123 Kassel (Zuständigkeit nach § 15 (2) Nr. 1 HVGG).</p> <p>Kassel, Vermessungsbüro</p> <p>..... Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur</p>	<p>Aufgestellt,</p> <p>Kassel, 12.09.2016 Der Magistrat Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz</p> <p>...gez. Christof Nolda... Stadtbaurat</p> <p>.....gez. Volker Mohr..... Amtsleiter</p>
<p>Als Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 des BauGB am 12.09.2016.</p> <p>Kassel, 16.09.2016 Die Stadtverordnetenversammlung</p> <p>.....gez. Petra Friedrich..... Stadtverordnetenvorsteherin</p>	<p>Öffentlich auszulegen in der Zeit vom 26.09.2016 bis einschließlich 28.10.2016.</p> <p>Kassel, 26.09.2016 Der Magistrat</p> <p>...gez. Christof Nolda... Stadtbaurat</p>
<p>Hat öffentlich ausgelegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB vom 26.09.2016 bis einschließlich 28.10.2016 Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 218 vom 17.09.2016.</p> <p>Kassel, 31.10.2016 Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz</p> <p>...gez. Martin Lindemann... Techn. Angestellter</p>	<p>Der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen wurde am von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.</p> <p>Kassel, Die Stadtverordnetenversammlung</p> <p>..... Stadtverordnetenvorsteherin</p>
<p>AUSFERTIGUNG Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.</p> <p>Kassel,</p> <p style="text-align: right;">Der Magistrat</p> <p style="text-align: right;">..... Oberbürgermeister</p>	
<p>Der von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist, gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, ortsüblich bekannt zu machen.</p> <p>Kassel, Der Magistrat</p> <p>..... Oberbürgermeister</p>	<p>Der Satzungsbeschluss wurde bekannt gemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. vom Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden.</p> <p>Kassel, Der Magistrat</p> <p>..... Stadtbaurat</p>



Praxisgebäude	(a) = II	GFZ 0,6	FD
	(b) = III		
	GFZ 0,2		
(a)	= GH 7,50 m		
(b)	= GH 9,75 m		

Flur 2
Gemarkung Nordshausen

Flur 2
Gemarkung Oberzwehren

Kartengrundlage: buck Vermessung
Stand: 08/2015

M 1:500
(verkleinert)



