















Anlage 1

LEGENDE

-  neues Mehrfamilienhaus 2-geschossig mit Dachgeschoss / Anbau 2-geschossig mit Dachterrasse
-  Balkonanlage
-  Zugang, Terrassen - gepflastert
-  Fahrradstellplätze
-  KZ-Stellplätze mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau
-  Stieflfläche Abfallbehälter mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau
-  Grünfläche zwischen den Fahrspuren und als 0,5 m breite Überfahrzone im Bereich der KZ-Stellplätze
-  Grünfläche
-  Hecke, lebende Einfriedung
-  Anpflanzung eines hochstämmigen Laubbaums
-  Flurgrenze
-  Flurstücksgrenze
-  Flurstücksnummer
-  Straßenrand

VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V / 5
1. Änderung "Staufenbergstraße 2A"

Kassel **documenta Stadt**

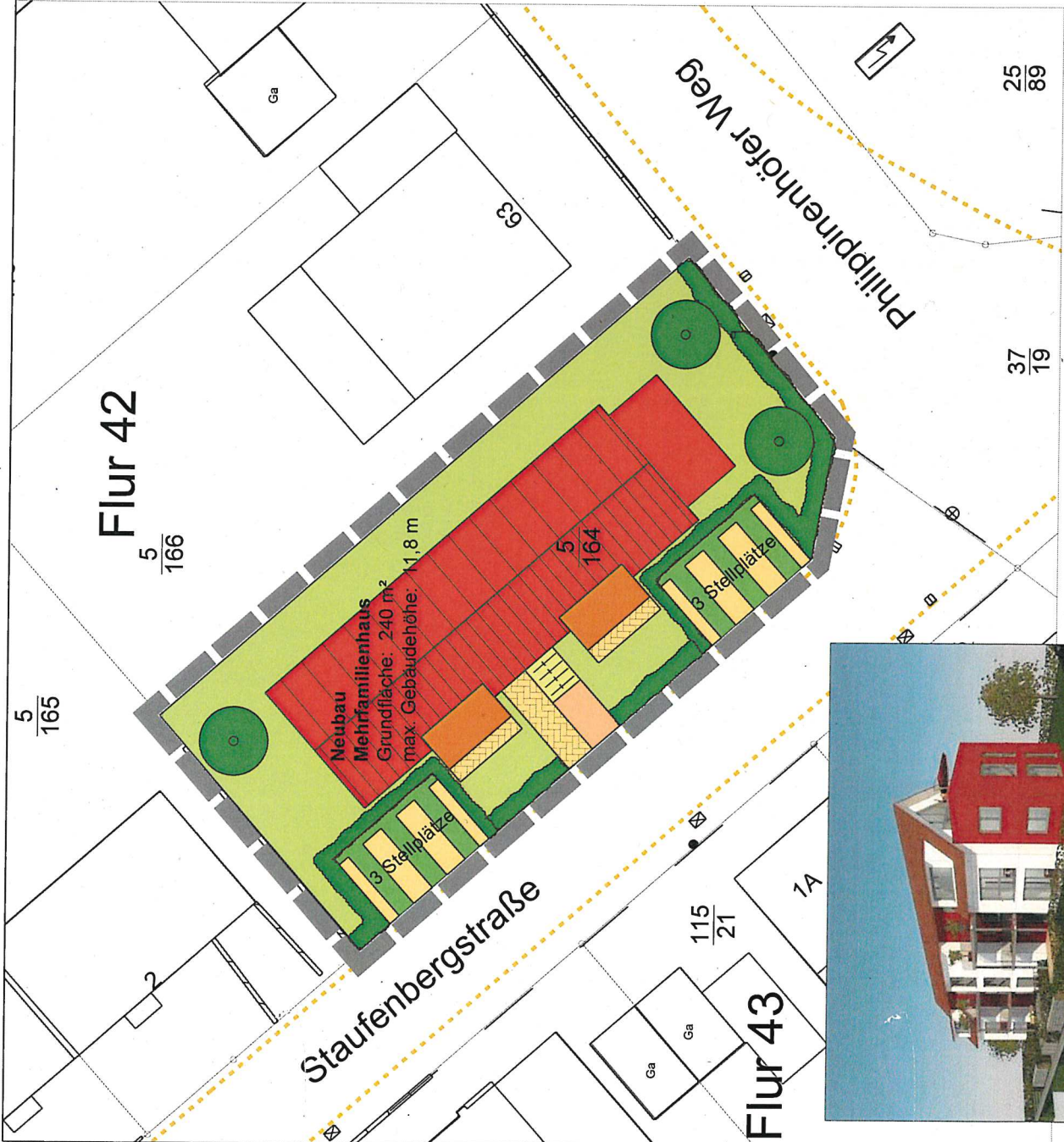
Stadtplanung,
Bauaufsicht
und Denkmalschutz

Gemarkung: Kassel
Flur: 42
Flurstück: 5/164

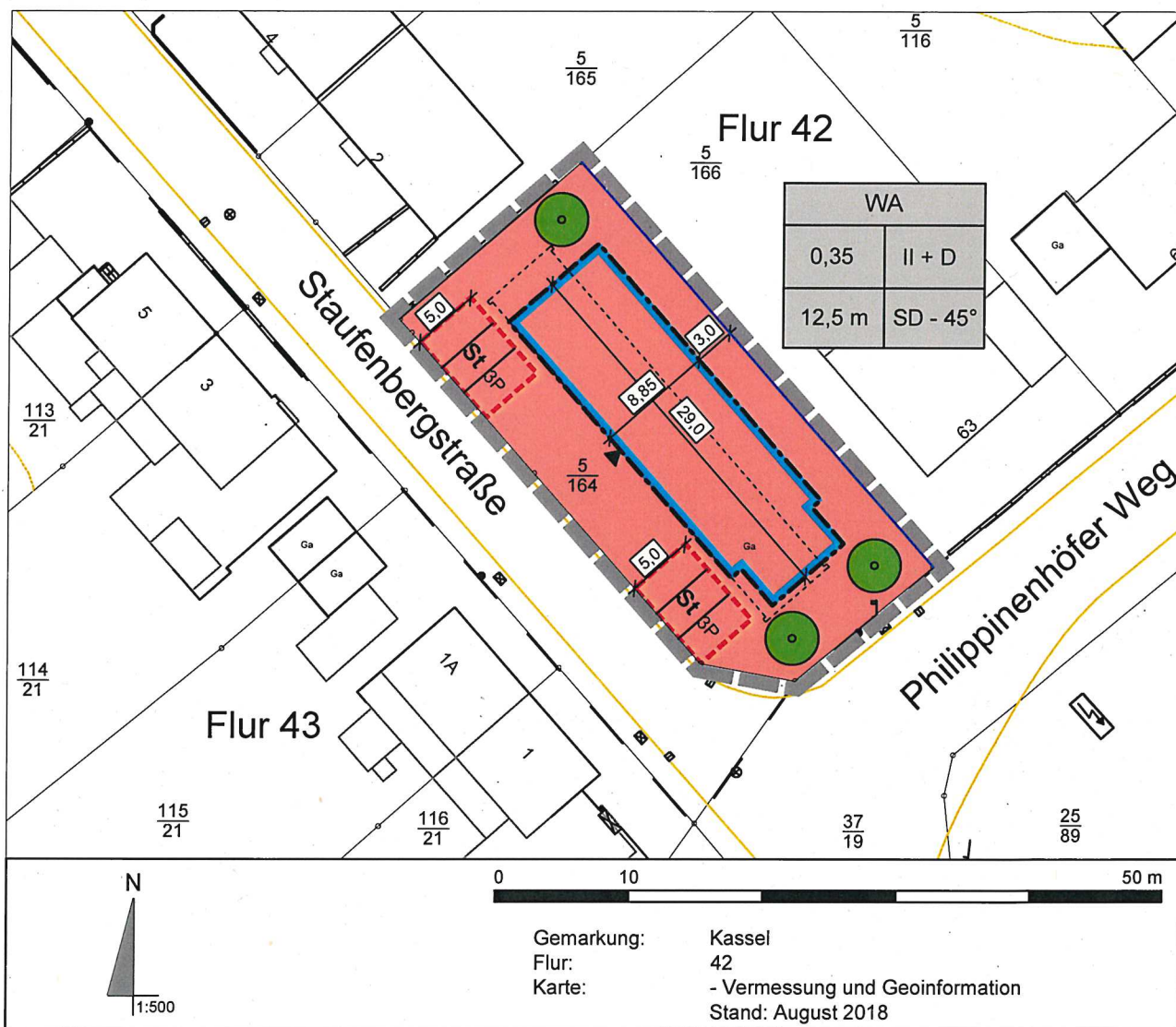
02. April 2019

Vorhabenträger:
Sven Göbel
Ulmenstraße 26
34314 Espenau-Hohenkirchen

Planersteller: **BIL**
Büro für Ingenieurbiologie
und Landschaftsplanung
37213 Witzelhausen
Markgrasse 10
Tel.: 05542/71321 Fax: 72065



Anlage 2



A LEGENDE, PLANZEICHENERKLÄRUNG

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 12 Abs. 3 BauGB)

 Baugrenze

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl GRZ	max. Anzahl Vollgeschosse
max. Gebäudehöhe	Dachform mit Neigung

Erläuterung Nutzungsschablone



Allgemeines Wohngebiet



St 3P

Fläche für 3 Stellplätze

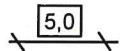


Anpflanzung eines hochstämmigen Laubbaums



Grenze Geltungsbereich

Sonstige Planzeichen, Hinweise



5,0

Bemaßung in Meter



Gebäudeeingang



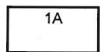
Flurgrenze



Flurstücksgrenze

$\frac{5}{164}$

Flurstücksnummer



1A

Gebäudebestand mit Hausnummer



Gebäudebestand alt - Garagen



Straßenrand

B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 12 Abs. 3 BauGB)

1.0 Bedingte Festsetzungen

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

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenze

1.1.1 Im Geltungsbereich ist die Errichtung eines Wohngebäudes mit maximal 6 Wohneinheiten zulässig.

1.1.2 Festgesetzt wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,35 (GRZ1). Maßgeblich für die GRZ1 ist ausschließlich die Grundfläche des Wohngebäudes. Unter Berücksichtigung der Flächen für Nebenanlagen, für Kfz-Stellplätze sowie für sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen darf die in Satz 1 genannte Grundflächenzahl bis maximal 0,55 überschritten werden (GRZ2).

1.1.3 Für das Wohngebäude sind maximal 2 Vollgeschosse sowie ein Dachgeschoss zulässig.

1.1.4 Die maximale Gebäudehöhe wird mit 12,5 m festgesetzt. Die Bezugshöhe für die maximale Gebäudehöhe wird gemessen in der Mitte der straßenseitigen Außenwand des Gebäudes von der Straßenoberkante (Endausbau) der Staufenbergstraße.

Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe ist für die Errichtung von untergeordneten haustechnischen Aufbauten bis maximal 1,5 m zulässig.

1.1.5 Balkone sind nur auf der der Staufenbergstraße zugewandten Straßenseite zulässig. Sie dürfen die im Plan eingezeichnete Baugrenze um maximal 1,0 m überkragen. Die Gesamtlänge der Balkone darf 10 m nicht überschreiten.

1.2 Kfz-Stellplätze

Im Geltungsbereich sind innerhalb der nicht überbaubaren Fläche Kfz-Stellplätze nur in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

1.3 Niederschlags- Oberflächenwasser

Das anfallende Niederschlags- und Oberflächenwasser ist vor Ort zu versickern, zur Gartenbewässerung aufzufangen oder als Brauchwasser zu verwenden, sofern Bodengutachten eine Versickerungsfähigkeit des Untergrundes nicht ausdrücklich ausschließen. Der Einbau von Zisternen wird empfohlen.

1.4 Anpflanzungen

Die im Plan ausgewiesenen Kfz-Stellplätze sind gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan mit einer Hecke einzufassen. Die Heckenpflanzung ist dauerhaft zu erhalten, abgängige Pflanzen sind gleichartig und gleichwertig zu ersetzen. Anzupflanzen sind Laubgehölze, wie z.B. Hainbuchen o.ä.

Auf den Freiflächen sind 3 heimische Laubbäume 2. oder 3. Ordnung, wie z.B. Ahorn, Linde, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Hainbuche o.ä. mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.

Der Standort der im Plan zeichnerisch festgesetzten Bäume kann innerhalb des Grundstücks verändert werden, sofern Belange des Nachbarnschutzes nicht berührt werden.

1.5 Maßnahmen zum Boden und Grundwasserschutz

Alle Stellflächen, Zuwegungen und sonstige zu befestigenden Grundstücksflächen sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

2.2 Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung sind Ziegeln in roten bis rotbraunen Farbtönen zu verwenden.

2.3 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen und/oder zu bepflanzen.

2.4 Kfz-Stellplätze

Auf den zeichnerisch festgesetzten Kfz-Stellplätzen dürfen nur je Stellplatz 2 Fahrspuren mit einer max. Breite von 0,7 m und einer Länge von 4,5 m, ausgehend von der Flurstücksgrenze zur Staufenbergstraße, befestigt werden. Die Befestigungen sind wasserdurchlässig herzustellen.

C HINWEISE

1 Denkmalschutz

Sollten Bodendenkmäler gefunden werden, so ist dieser Fund entsprechend § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege in Marburg/Lahn anzuzeigen. Diese Anzeige kann auch gegenüber der Stadt oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreis Kassel erfolgen. Hinweise auf Bodendenkmäler geben: alte Steinsetzungen, Bodenfärbungen durch Holzersetzungen, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.

2 Altlasten

Ergeben sich während der Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Hinweise, die einen Altlastenverdacht begründen können, ist das Regierungspräsidium Kassel, Am Alten Stadtschloss 1, unverzüglich zu informieren.

3 Durchführungsvertrag

Zum Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. V / 5 "Staufenbergstraße 2A" besteht zwischen dem Magistrat der Stadt Kassel und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag, dessen Regelungen für den gesamten Geltungsbereich gelten und zu beachten sind.

4 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) sollte die Baufeldräumung - insbesondere der Abriss von Gebäuden und der Rückschnitt oder das Entfernen von Gehölzen - nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar erfolgen. Darüber hinaus sind alle Gehölze wie auch alle Gebäude unmittelbar vor deren Beseitigung von sachkundigem Personal auf Nester, Höhlen usw. zu überprüfen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (Brut- oder Ruhestätten geschützter Arten i. S. d. § 44 Abs. 1 BNatSchG) im Vorfeld abwenden zu können. Sollten Brut- oder Ruhestätten festgestellt werden, so ist die Untere Naturschutzbehörde zu verständigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

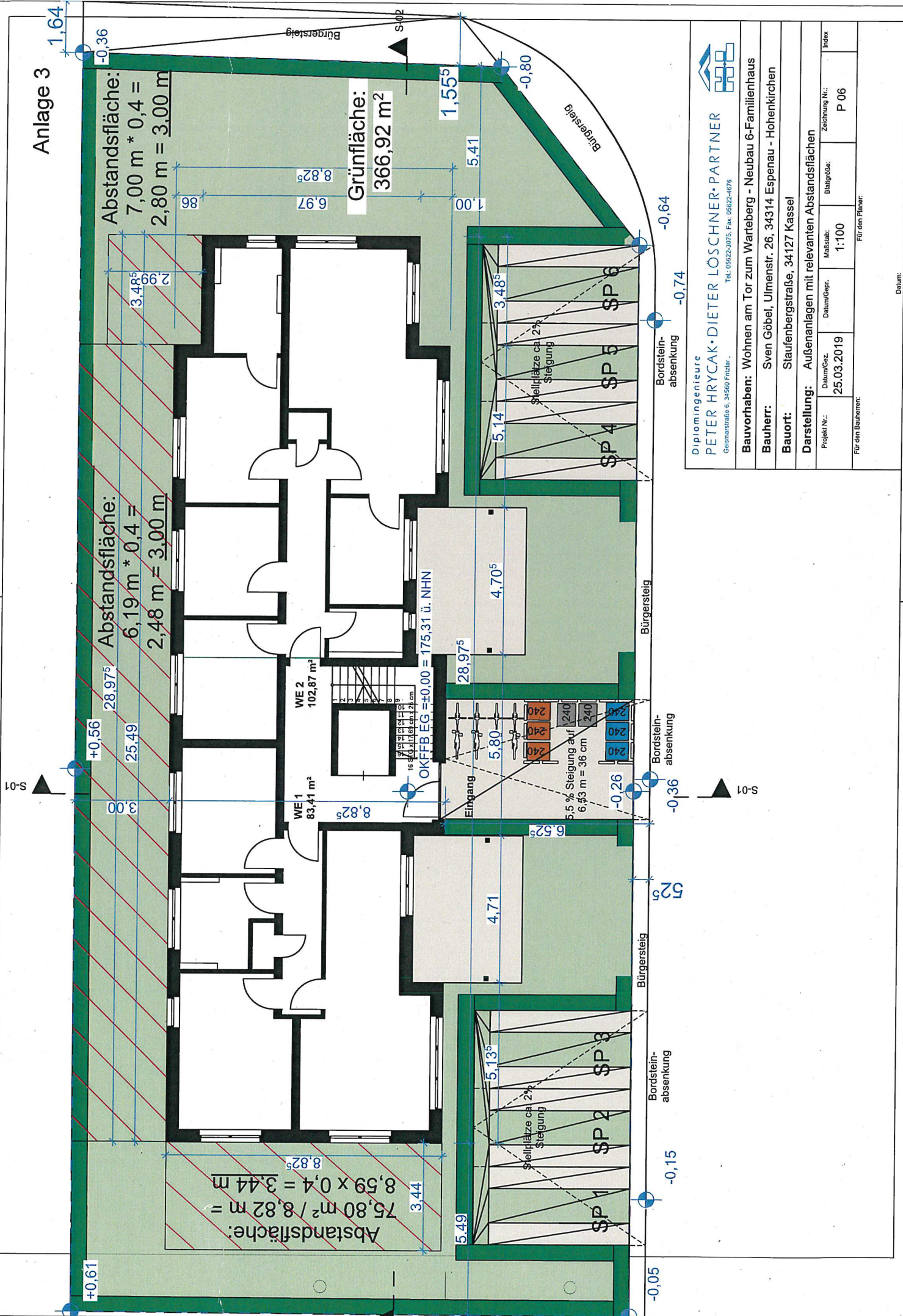
5 Baumschutzsatzung und Erfordernis Fällgenehmigung

Im Geltungsbereich gelten die Bestimmungen der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung. Für ggfls. erforderliche Fäll- und Rodungsarbeiten auf privaten Grundstücken sind bei der Stadt Kassel - Umwelt- und Gartenamt entsprechend der derzeit gültigen Baumschutzsatzung Genehmigungen zu beantragen. Eine Genehmigung wird in der Regel erst im Zusammenhang mit einem Baugenehmigungsverfahren erteilt.

6 'Kunstwerk 7000 Eichen'

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist nicht von dem 'Kunstwerk 7000 Eichen betroffen'.

Anlage 3



Abstandsfläche:
 $7,00 \text{ m} * 0,4 = 2,80 \text{ m} = 3,00 \text{ m}$

Abstandsfläche:
 $6,19 \text{ m} * 0,4 = 2,48 \text{ m} = 3,00 \text{ m}$

Abstandsfläche:
 $8,59 \text{ m}^2 / 8,82 \text{ m} = 3,44$

Grünfläche:
 $366,92 \text{ m}^2$

Diplomingenieure
PETER HRYCAK • DIETER LÖSCHNER • PARTNER
 Gesamstraße 6, 34560 Frickhof, Tel.: 0522-3075, Fax: 0522-4676

Bauvorhaben: Wohnen am Tor zum Wartberg - Neubau 6-Familienhaus
Bauherr: Sven Göbel, Ulmenstr. 26, 34314 Espenau - Hohenkirchen
Bauort: Staufenbergstraße, 34127 Kassel

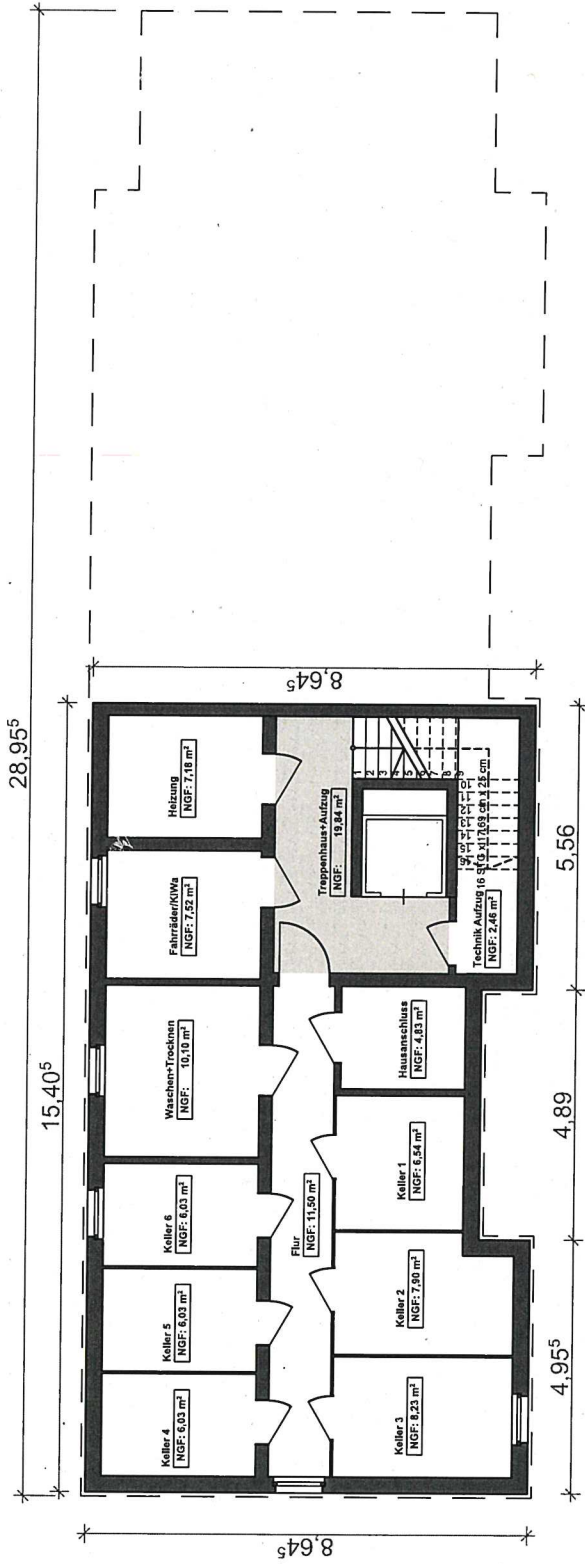
Darstellung: Außenanlagen mit relevanten Abstandsflächen

Projekt Nr.:	Datum/Gez.:	Maßstab:	Blattgröße:	Zeichnung Nr.:	Index:
	25.03.2019	1:100		P 06	

Für den Bauherrn: Datum:

Anlage 3

S-01



S-02

Diplomingenieure
PETER HRYCAK • DIETER LÖSCHNER • PARTNER
 Gossmarstraße 6, 34590 Friedlar, Tel.: 05622-3075, Fax: 05622-4876

Bauvorhaben: Wohnen am Tor zum Wartberg - Neubau 6-Familienhaus

Bauherr: Sven Göbel, Ulmenstr. 26, 34314 Espenau - Hohenkirchen

Bauort: Staufenbergstraße, 34127 Kassel

Darstellung: Kellergeschoss

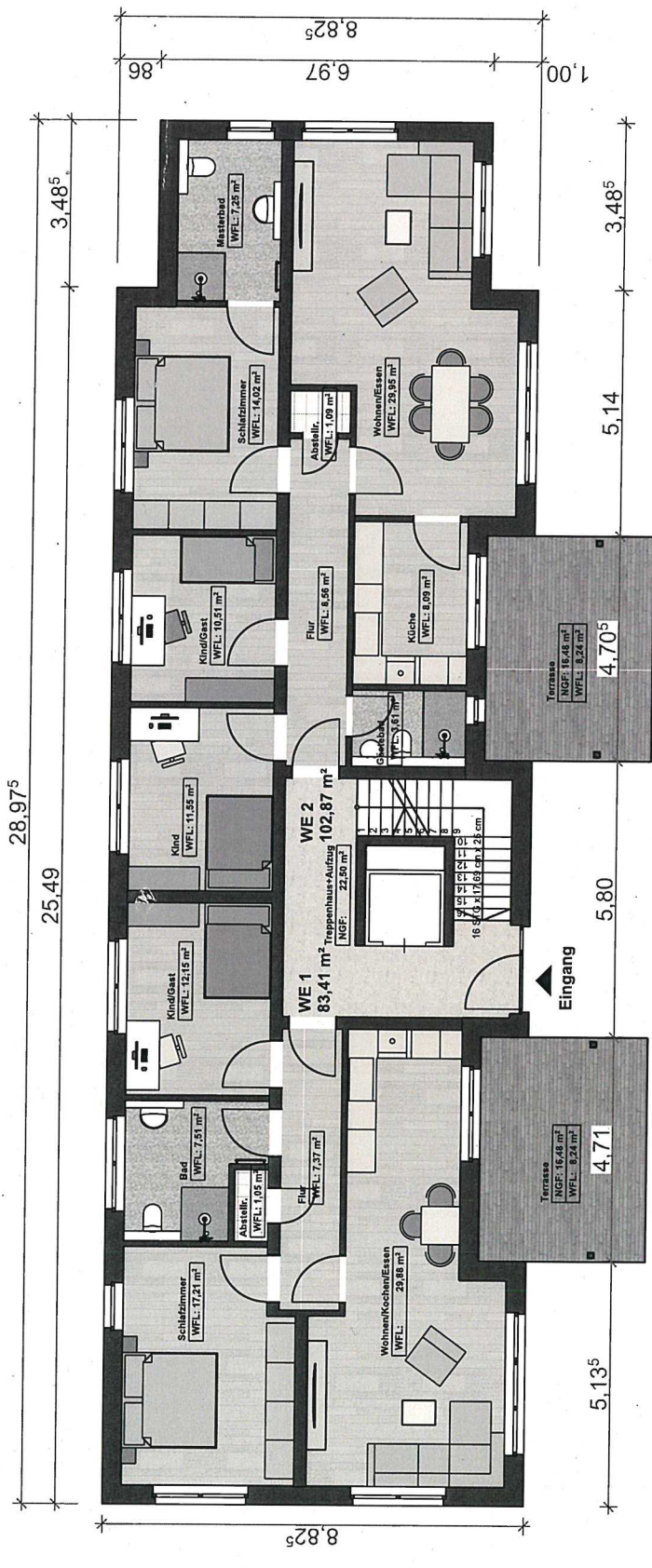
Projekt Nr.:	Datum/Gez.:	Datum/Gepr.:	Maßstab:	Blattgröße:	Zeichnung Nr.:	Index:
	25.03.2019		1:100		P 00	

Für den Bauherrn: _____ Datum: _____

Datum:

Anlage 3

S-01



S-02

Diplomingenieure
PETER HRYCAK · DIETER LOSCHNER · PARTNER
Gesamustrie 6 · 34560 Frickhof · Tel. 05622-3075 · Fax 05622-4676

Bauvorhaben: Wohnen am Tor zum Wartberg - Neubau 6-Familienhaus

Bauherr: Sven Göbel, Ulmenstr. 26, 34314 Espenau - Hohenkirchen

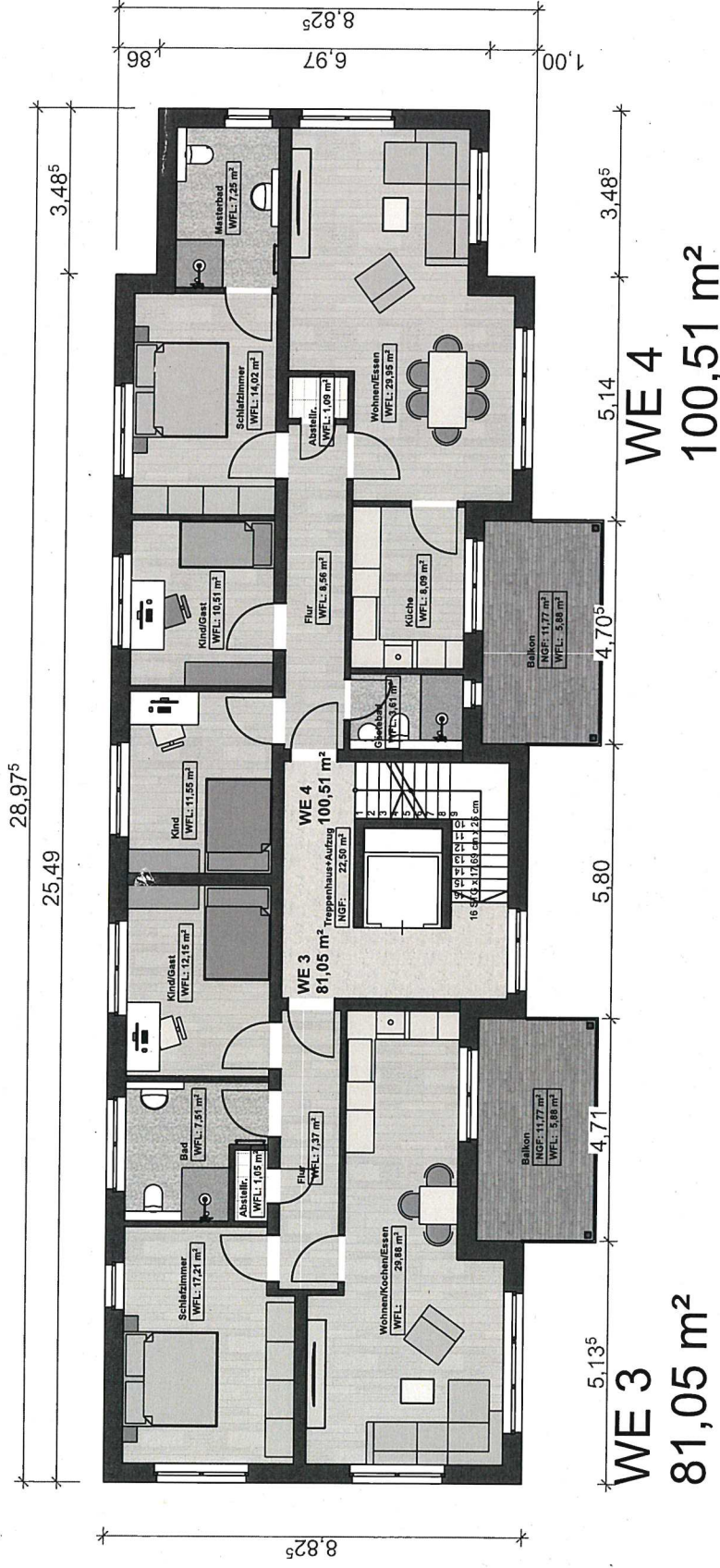
Bauort: Staufenbergstraße, 34127 Kassel

Darstellung: Erdgeschoss

Projekt Nr.:	Datum/Gez.:	Datum/Gepr.:	Index:
25.03.2019	1:100		P 01

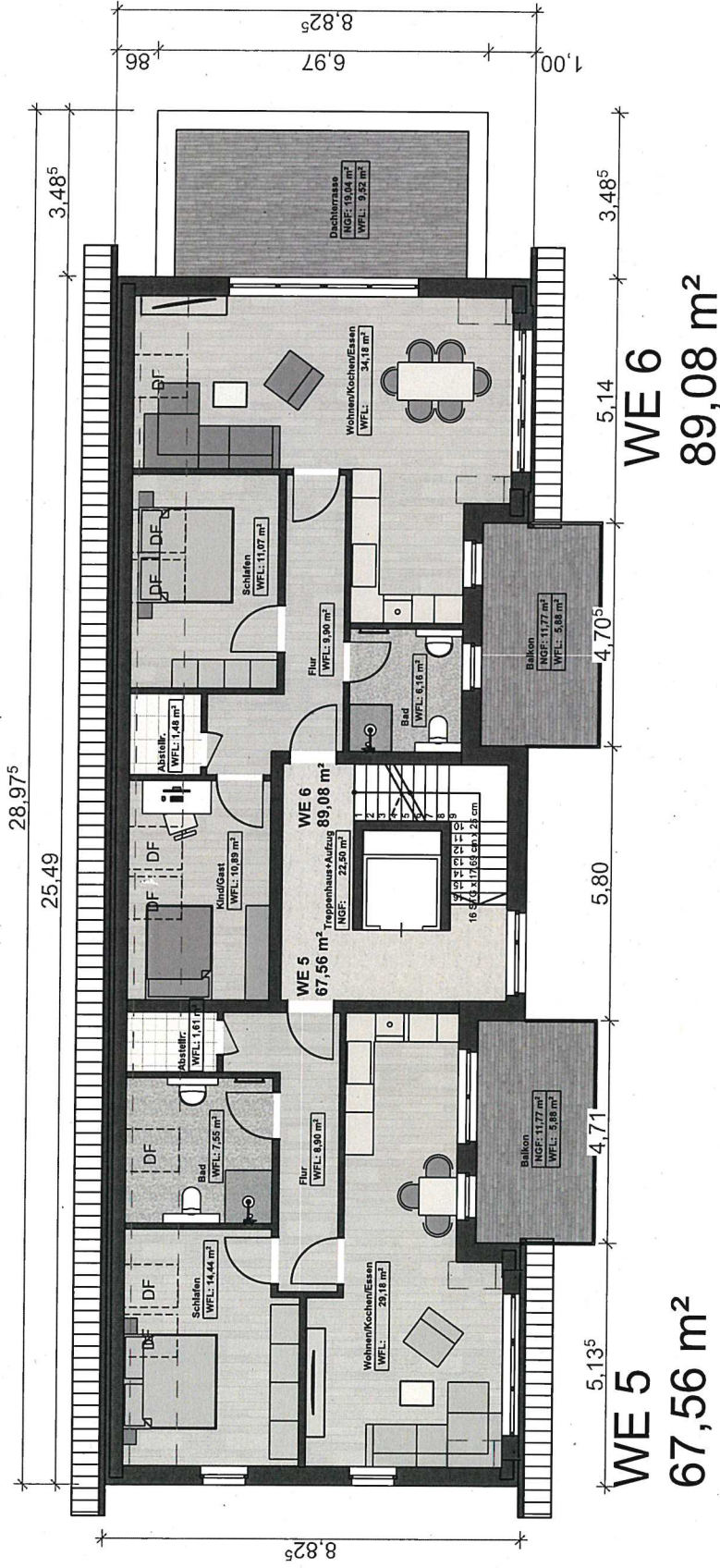
Für den Bauherrn: Datum:

Anlage 3



Diplomingenieure PETER HRYCAK • DIETER LÖSCHNER • PARTNER Geismarstraße 6, 34109 Finstler, Tel.: 05622-30975, Fax: 05622-4676	
Bauvorhaben: Wohnen am Tor zum Wartberg - Neubau 6-Familienhaus	
Bauherr: Sven Göbel, Ulmenstr. 26, 34314 Espenau - Hohenkirchen	
Bauort: Staufenbergstraße, 34127 Kassel	
Darstellung: Obergeschoss	
Projekt Nr.:	25.03.2019
Datum/Gez. Datum/Gepr.:	1:100
Maßstab:	Blaßgröße:
Zeichnung Nr.:	P 02
Index:	
Für den Bauherrn:	
Datum:	

Anlage 3



Diplomingenieure
PETER HRYCAK·DIETER LOSCHNER·PARTNER
 Giesmühlstraße 6 · 34127 Kassel
 Tel. 05622-3075 · Fax 05622-4076

Bauvorhaben: Wohnen am Tor zum Wartberg - Neubau 6-Familienhaus
Bauherr: Sven Göbel, Ulmenstr. 26, 34314 Espenau - Hohenkirchen
Bauort: Staufenbergstraße, 34127 Kassel

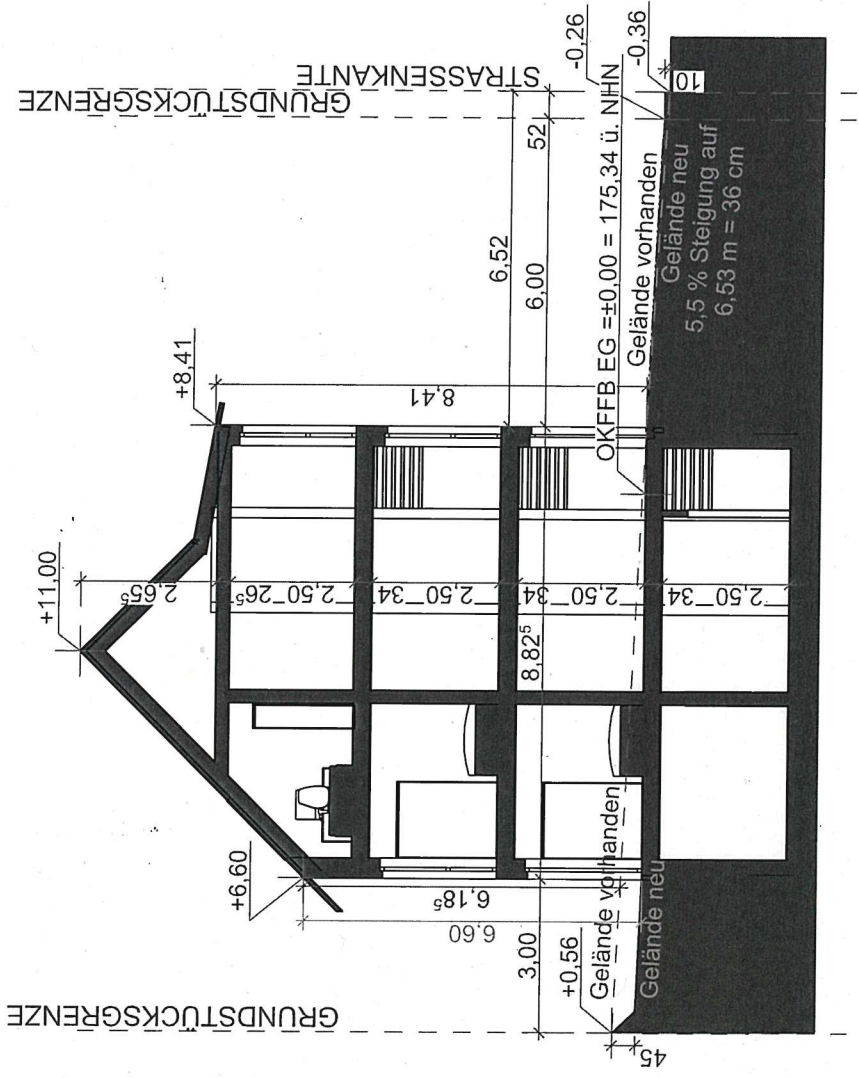
Darstellung: Dachgeschoss

Projekt Nr.:	Datum/Gez.:	Datum/Gepr.:	Maßstab:	Blattgröße:	Zeichnung Nr.:	Index:
	25.03.2019		1:100		P 03	

Für den Bauherrn:

Datum:

Anlage 3



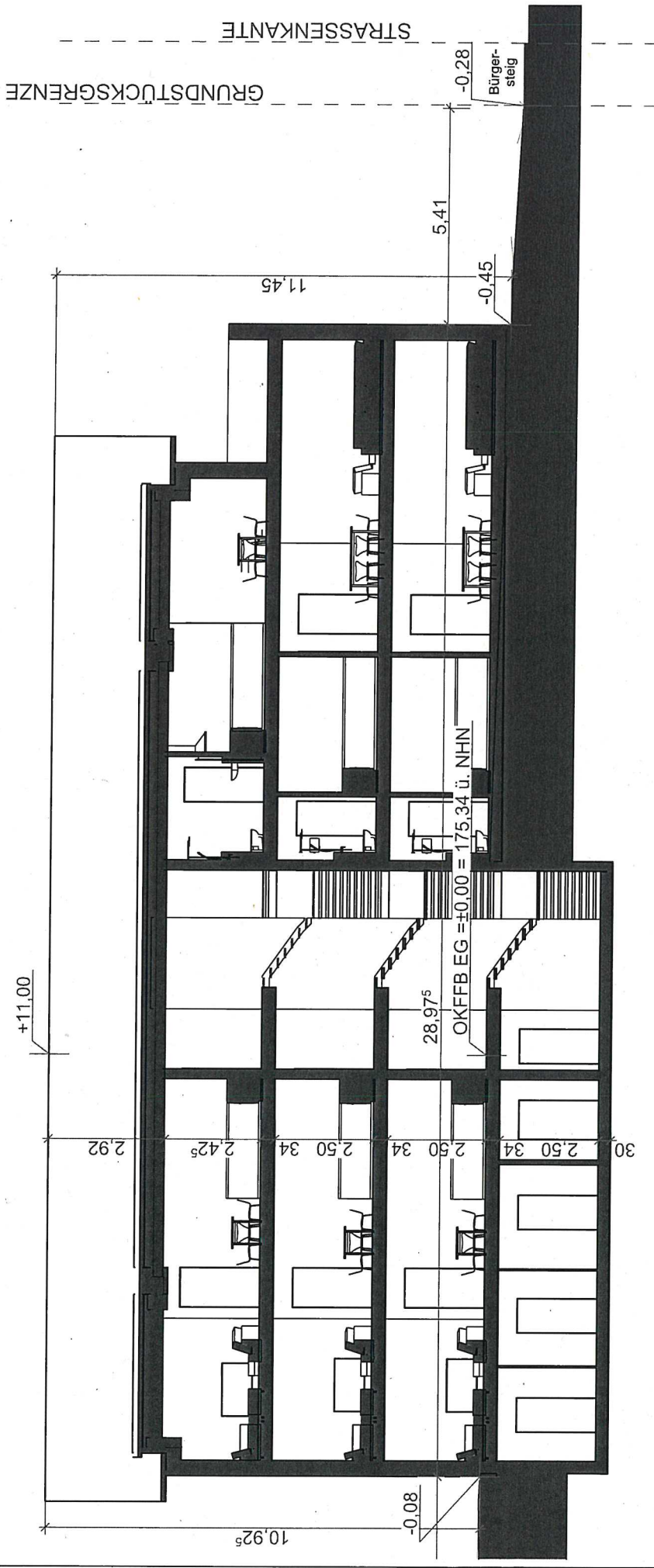
Diplomingenieure
PETER HRYCAK · DIETER LÖSCHNER · PARTNER
Gesamtheitstraße 6, 34150 Frülzeln, Tel. 05522-3075, Fax 05522-4076

Bauvorhaben: Wohnen am Tor zum Warteberg - Neubau 6-Familienhaus
Bauherr: Sven Göbel, Ulmenstr. 26, 34314 Espenau - Hohenkirchen
Bauort: Staufenbergstraße, 34127 Kassel

Darstellung: Schnitt 1

Projekt Nr.:	Datum/Gez.:	Datum/Gepr.:	Maßstab:	Blattgröße:	Zeichnung Nr.:	Index:
	25.03.2019		1:100		P 04	

Für den Bauherrn: Datum:



Diplomingenieure PETER HRYCAK • DIETER LÖSCHNER • PARTNER <small>Gewinnstraße 6, 34560 Frickhof, Tel: 05622-3075, Fax: 05622-4076</small>				
Bauvorhaben: Wohnen am Tor zum Wartberg - Neubau 6-Familienhaus				
Bauherr: Sven Göbel, Ulmenstr. 26, 34314 Espenau - Hohenkirchen				
Bauort: Staufenbergstraße, 34127 Kassel				
Darstellung: Schnitt 2				
Projekt Nr.:	Datum/Gez.:	Datum/Gepr.:	Maßstab:	Zeichnung Nr.:
	25.03.2019		1:100	P 05
Für den Bauherren:				
Datum:				