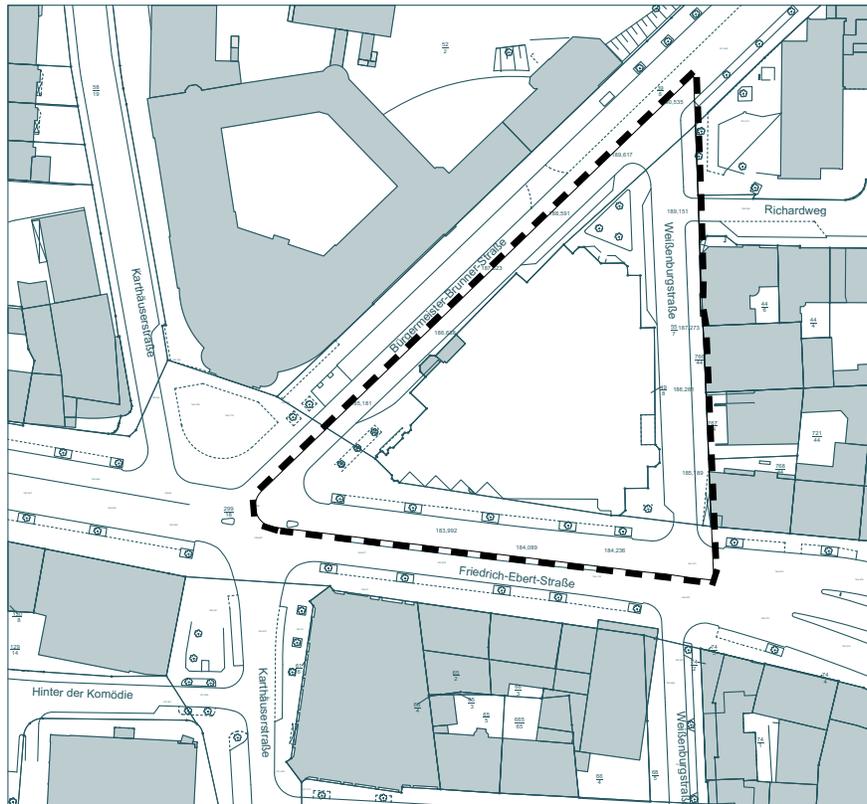


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. I/19 „Friedrich-Ebert-Straße 18“

Anlage 3

Textliche Festsetzungen

Stand: 16. Januar 2023



Kassel **documenta Stadt**

Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz
- Stadtplanung -
Obere Königsstraße 8
34117 Kassel

Bearbeitung:

ebene⁴
architektur und städtebau

Am Alten Sudhaus 6
34119 Kassel | www.ebenevier.de

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Allgemeine Vorschriften

1.1 Zulässige Vorhaben im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans

(§ 12 Abs. 3 a BauGB)

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

1.2 Überlagerung rechtskräftiger Bebauungspläne

(§ 1 Abs. 8 BauGB)

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes **Nr. I/19, „Friedrich-Ebert-Straße 18“** treten in dessen Geltungsbereich die Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. I/2 „Friedrich-Ebert-Straße – Ständeplatz bis Goethestraße“ (rechtskräftig seit 2020) und Nr. 1 Mitte „Bebauungsplan Innenstadt (Spielhalle)“ (rechtskräftig seit 1985) außer Kraft.

2. Art der baulichen Nutzung: Urbanes Gebiet (MU)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6a i. V. m. § 1 BauNVO)

2.1 Zulässig sind:

- Wohnnutzung,
- Geschäfts- und Büronutzung,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind:

- Vergnügungsstätten, Spielhallen und alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf den Verkauf erotischer Warensortimente, Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind sowie Geschäftsnutzungen im Sinne von Vergnügungsstätten, dazu zählen auch Wettbüros und Bordelle oder bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution,
- Tankstellen und Gartenbaubetriebe.

2.3 Mindestens 4.000 m² Geschossfläche sind für Wohnungen herzustellen (§ 6a Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

2.4 Wohnungen im Erdgeschoss sind unzulässig (§ 6a Abs. 4 Satz 1 BauNVO).

Als Erdgeschoss gilt hierbei gemäß HBO-Definition die unterste Vollgeschoss-Ebene.

3. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

3.1 Grundflächenzahl

Das zulässige Maß der überbaubaren Grundstücksfläche (GRZ) ist gemäß Planeintrag festgesetzt.

3.2 Maximal zulässige Geschossfläche

Die maximal zulässige Geschossfläche von 23.000 m² beschreibt die Summe aller nach den Außenmaßen des Gebäudes in allen oberirdischen Geschossen inklusive Staffelgeschossen zu ermittelnden Geschossflächen und darf nicht überschritten werden.

4. Höhen baulicher Anlagen und Grundstücke

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB und § 9 Abs. 3 BauGB und § 16 BauNVO i. V. m. § 18 BauNVO)

4.1 Gebäudehöhen

(§§ 16 und 18 BauNVO)

Alle Höhen sind als Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) festgesetzt.

Der obere Bezugspunkt für die Bemessung der maximalen und minimalen Gebäudehöhen ist jeweils der höchstliegende Punkt des raumabschließenden massiven Bauteils, zum Beispiel der obere Abschluss der Attika oder Brüstung oder der obere Abschluss der Dachhaut.

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung als maximale Gebäudehöhe (GH max) die mindestens einzuhaltende Gebäudehöhe ist als Mindestgebäudehöhe (GH min) festgesetzt.

Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen durch Technikaufbauten bis zu einer Höhe von 3,0 m überschritten werden, wenn der Abstand dieser Aufbauten zum Dachrand des darunter liegenden Geschosses mindestens der Höhe der technischen Aufbauten entspricht. Die Grundfläche aller Technikaufbauten darf 15 % der Dachfläche nicht überschreiten. In die Grundfläche der Technikaufbauten sind Photovoltaikanlagen oder Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung nicht mit einzurechnen.

4.2 Geländeoberfläche

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Für die Bemessung der Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 4 HBO ist bei der Ermittlung der Gebäudehöhe die über den jeweiligen Straßenabschnitt gemittelte Oberkante der endgültig hergestellten bzw. wiederherzustellenden öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich der Straßenbegrenzungslinie maßgeblich.

5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche: Baugrenzen und Baulinien

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO i. V. m. § 14 BauNVO)

5.1 Bauliche Anlagen außerhalb der durch Baugrenzen und Baulinien zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sind unzulässig. Dies gilt auch für untergeordnete Bauteile.

6. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB)

6.1 Abweichend von den Regelungen zu Abstandsflächen vor Außenwänden gemäß Hessischer Bauordnung (HBO) ist in dem entsprechend festgesetzten Gebäudeabschnitt eine Abstandsfläche von 0,3H nachzuweisen. Die Tiefe der Abstandsfläche bemisst sich nach der Wandhöhe gemäß § 6 Abs. 4 HBO, das sich ergebende Maß ist H.

7. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

7.1 Öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich

Die öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ ist als niveaugleiche Mischverkehrsfläche zu gestalten.

Innerhalb der Flächen sind unter Wahrung der Erschließungsfunktion insbesondere zulässig: Zuwegungen und notwendige Zufahrten, Kfz-Parkplätze, Fahrradabstellplätze, Sitzmöblierungen sowie Pflanzmaßnahmen.

8. Solarenergie

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Bei der Errichtung von Gebäuden mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern bis zu 10 Grad sind bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie (Photovoltaikanlage, ersatzweise eine solarthermische Anlage) auf mindestens 30% der Bruttodachfläche der Gebäude zu installieren sofern die zusammenhängende Nutzfläche der Dachfläche mindestens 20 m² beträgt.

Begrünte Dachfläche zählt mit Ausnahme einer Retentionsbegrünung zur Dachnutzfläche.

Ausgenommen von der Verpflichtung zur aktiven Nutzung solarer Strahlungsenergie und zur Berechnung der Nutzfläche der zusammenhängenden Dachflächen sind Dachflächen im mit **D** gekennzeichneten Baufeld.

9. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

9.1 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: „Verkehrsbegleitgrün“

Innerhalb der als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ festgesetzten Fläche sind mindestens 70% der Fläche mit mindestens 60 cm durchwurzelbarem Substratvolumen und eine Drainage anzulegen; die Fläche ist mit Gräsern, Stauden und Kleingehölzen zu bepflanzen. Ausgenommen hiervon sind technisch notwendige Bauwerke zur Doppelnutzung aus Regenrückhalt, Verdunstung und Versickerung. Maximal 30% der Flächen dürfen abweichend von Satz 1 für Fahrradabstellplätze, Sitzmöblierungen sowie notwendige Zuwegungen und Zufahrten anderweitig ausgebildet werden.

9.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB i. V. m. § 8 und § 91 HBO)

Pflanzung von Einzelbäumen

Die zeichnerisch festgesetzten anzupflanzenden Bäume sind in eine unbefestigte Baumscheibe fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sowie bei Ausfall oder Entfernung gleichwertig zu ersetzen.

Baumstandorte in befestigten Flächen sind als unbefestigte Baumscheiben mit einer Größe von mindestens 6 m² und einer Pflanzgrube mit mindestens 12 m³ Substrat herzustellen und nachhaltig gegen Überfahren zu sichern.

Die Empfehlungen der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.; Empfehlungen für Baumpflanzungen; Teil 2; 2. Ausgabe 2010) hinsichtlich der Ausführung der Pflanzgrube sind in Abhängigkeit vom Baugrund zu beachten.

Es sind Arten der folgenden Liste mit der Gehölzqualität mind. 3xv mDb aus extra weitem Stand, StU. 20–25 cm zu verwenden:

Laubbäume 1. Ordnung (auch Sorten):

Gingko biloba – Ginkgobaum
Gleditsia triacanthos – Lederhülsenbaum
Quercus cerris – Zerr-Eiche
Quercus frainetto – Ungarische Eiche
Tilia cordata – Winterlinde
Tilia platyphyllos – Sommerlinde
Tilia tomentosa 'Brabant' – Silberlinde
Ulmus 'Rebona' – Ulmen-Hybride 'Rebona'

Baumstandorte

Von den zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten kann abgewichen werden, wenn die Anzahl und die straßen- bzw. wegebegleitende Grundstruktur erhalten bleiben.

9.3 Dachbegrünung

Dachflächen mit Ausnahme der mit der Baufeldkennzeichnung **D** versehenen Dachflächen, sind auf mindestens 60% ihrer Fläche unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation als Retentionsdach (Abflussbeiwert von maximal 0,5) und einer Substratdicke von mindestens 13 cm zu begrünen.

Von der Dachbegrünung ausgenommen sind Flächen im Bereich von Gebäuderücksprüngen und begehbaren Flächen (z. B. Terrassenflächen im 4. und 5. Obergeschoss, Wartungswege u.ä.) sowie Flächen und technische Aufbauten / Anlagen, die der Belichtung, Lüftung, Entrauchung und Kühlung/Klimatisierung dienen. Von der festgesetzten Dachbegrünung nicht ausgenommen sind die Flächen von aufgeständerten Fotovoltaikanlagen.

Die Funktion der Dachbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten.

Der Begrünungsaufbau und das Dachbegrünungssubstrat müssen den Anforderungen der aktuellen Dachbegrünungsrichtlinie der FLL entsprechen. Für Anpflanzungen sind gebietseigene Arten mit einer herkunftszertifizierten Saatgutmischung mit hohem Blütenanteil zu verwenden.

9.4 Fassadenbegrünung

In dem mit **A** gekennzeichneten Baufeld ist mindestens eine Fassadenseite ab mindestens 208,0 m NHN zu begrünen. In dem mit **B** gekennzeichneten Baufeld ist mindestens eine Fassadenseite ab mindestens 208,0 m NHN zu begrünen. In dem mit **C** gekennzeichneten Baufeld ist mindestens eine Fassadenseite ab mindestens 208,0 m NHN zu begrünen.

Für die in den Sätzen 1 – 3 festgesetzten Fassadenbegrünungen sind in Summe mindestens 20 Stück Bäume der 1. Ordnung, 30 Stück Bäume der 2. Ordnung und 50 Stück Bäume der 3. Ordnung zu verwenden.

Die Fassadenbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zeitnah und gleichwertig zu ersetzen.

9.5 Begrünung von Dachterrassenflächen

Auf Terrassenflächen und Dachterrassen der Staffelgeschosse oberhalb des 5. OG sind mindestens 20 Bäume der 3. Ordnung oder Solitärsträucher auf für diesen Zweck mit Mutterboden ausreichend modellierten Teilflächen oder als Kübelpflanzungen vorzunehmen.

10. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB)

10.1 Passiver Lärmschutz

Für schutzbedürftige Räume (gem. DIN 4109) ist ein Zielwert von (MU: 63/50dB; Tag/Nacht) einzuhalten, der als aus der DIN 18005 Beibl.1 abgeleiteter Orientierungswert zu verstehen ist. Bei Räumen, die „überwiegend zum Schlafen genutzt werden können“, ist der Orientierungswert für die Tagzeit und die Nachtzeit einzuhalten, ansonsten gilt der Orientierungswert für die Tagzeit. Ausnahmen hiervon sind nur in geringem Umfange möglich (maximal 1dB(A) Abweichung).

Bei Überschreitung des entsprechenden Orientierungswertes hat passiver Lärmschutz – nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ – zu erfolgen.

An sämtlichen Fassaden innerhalb des gemäß Planzeichnung gekennzeichneten Bereiches hat passiver Lärmschutz zu erfolgen. Hierbei sind die maßgeblichen Außenlärmpegel bei der Dimensionierung der Schalldämmung der Außenbauteile gemäß den Plänen im schalltechnischen Gutachten im Anhang K zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. I/19, „Friedrich-Ebert-Straße 18“ zu beachten.

Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, sind mit schallgedämmten Lüftungsöffnungen zu versehen, sofern der erforderliche Luftaustausch gem. DIN 1946-6 nicht anders sichergestellt wird. Weitere bauliche Ausführungen von Bauteilen regeln sich nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der jeweils gültigen Fassung.

Im Bereich der Tiefgaragenzufahrt, wo der Nacht-Immissionsrichtwert von 45dB(A) überschritten wird, ist die Unterbringung von schutzbedürftigen Räumen (Schlafräumen) nur dann zulässig, wenn die Fenster nicht offenbar sind.

Die Pläne hierzu sind dem schalltechnischen Gutachten Nr. 22424 als Anhang I.2 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. I/19, „Friedrich-Ebert-Straße 18“ zu entnehmen.

10.2 Immissionsschutz Außenwohnbereich

Am Tage soll im Außenbereich der Immissionsgrenzwert für Mischgebiete (64 dB) nicht überschritten werden. Bei Überschreitung dieses Zielwertes im Außenwohnbereich ist ein Immissionsschutznachweis vorzulegen.

Bei Einrichtung von Außenwohnbereichen (zum „Wohnen“ dienende Gartenbereiche, Terrassen, Balkone und Loggien) ist ein rechnerischer Nachweis auf der Grundlage der Rechenvorschrift RLS-19 „Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen“ und „Schall 03 Berechnung des Beurteilungspegels für Schienenwege“ vorzulegen, dass durch geeignete Maßnahmen wie beispielsweise Wände, Glasfassaden, (Teil-)Einhausungen etc. sichergestellt ist, dass im Außenwohnbereich der Immissionsgrenzwert für Mischgebiete (64 dB) nicht überschritten wird. Dieser Nachweis ist für die Gebäudebereiche zu erbringen, für die in den Plänen (Summenbelastung aus Straßen- und Schienenverkehrsgeräusche) am Tage ein Beurteilungspegel von mehr als 62 dB(A) angegeben ist. Als längenbezogene Schalleistungspegel sind dabei die im schalltechnischen Gutachten Nr. 22424 zum B-Plan genannten zu beachten.

Diese Pläne sind dem schalltechnischen Gutachten Nr. 22424 als Anhang H zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. I/19, „Friedrich-Ebert-Straße 18“ zu entnehmen.

10.3 Überschreitung Sanierungsgrenzwert

(Nachfolgendes gilt zusätzlich zur Anforderung „Passiver Lärmschutz“)

Bei einer Immissionsbelastung (Summenbelastung aus Straßen- und Schienenverkehrsgeräusche), die oberhalb von Sanierungsgrenzwerten (Pegel größer als 70dB(A) tags und nachts größer als 60 dB(A)) liegt, ist dann die Unterbringung schutzwürdiger Nutzungen möglich, wenn Maßnahmen ergriffen werden (z.B. Schiebeläden, Laubengänge o.ä., Vorbauten oder gesteuerte Fensteröffnungen), die zu einer Pegelminderung, vor der eigentlich zu schützenden Außenfassade führen und deswegen dann entsprechend bei der Dimensionierung des passiven Lärmschutzes angerechnet werden können. Die hiervon betroffenen Fassaden sind den Plänen des schalltechnischen Gutachtens Nr. 22424 unter Anhang H zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. I/19, „Friedrich-Ebert-Straße 18“ zu entnehmen.

- 10.4** Von den pauschalen Festsetzungen zum Schallschutz (Nr. 10.1 bis 10.3) kann abgewichen werden, wenn unter Berücksichtigung konkreterer Berechnungen der Immissionsschutz (z.B. bei aktualisierter Lärmpegelermittlung) nachgewiesen wird.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 91 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

§ 1 Anzahl und Nachweis notwendiger Kfz-Stellplätze

(§ 91 Abs. 1 Nr. 4 und § 52 Abs. 1 und 2 HBO sowie § 9 Abs. 4 BauGB)

Abweichend von § 2 (1) der „Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder“ wird die Zahl der notwendig herzustellenden Stellplätze und Abstellplätze wie folgt festgesetzt:

- es sind mindestens 100 Pkw-Stellplätze nachzuweisen.
- es sind mindestens 140 Fahrrad-Abstellplätze nachzuweisen.

Pro 10 Fahrrad-Abstellplätze ist mindestens eine Ladestation vorzuhalten, sofern bauordnungsrechtliche oder brandschutzrechtliche Gründe nicht entgegenstehen.

§ 2 Dachgestaltung

Im Plangebiet sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis maximal 15° zulässig. Ausgenommen hiervon sind Dachflächen, welche mit der Baufeldkennzeichnung **D** versehen sind.

§ 3. Fassadengestaltung

Hochglänzende Baustoffe und Materialien sind unzulässig. Die Farbgestaltung der Fassade muss mit dem Denkmalschutz abgestimmt werden.

§ 4 Gestaltung nicht überbauter Flächen

Für alle Flächenbeläge im Außenraum sind helle, temperaturreduzierende Materialien zu verwenden.

§ 5 Werbeanlagen und Beleuchtung

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumasse und Bauteile zueinander nur untergeordnet im Verhältnis zur Fassade zulässig.

Nicht zulässig sind Anlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie akustische Werbeanlagen, großflächiges oder dauerhaftes Bekleben und Bemalen von Schaufenstern und mehr als eine Werbeanlage auf engem Raum.

Es müssen insektenfreundliche Leuchtmittel eingesetzt werden, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist (z. B. Natriumdampf-Hochdrucklampen), Kompaktleuchtstofflampen oder Leuchtdioden (LED) mit warmweißem Licht. Vorgenanntes gilt sinngemäß für Beleuchtung auf Platz-, Hof-, Wege- und Verkehrsflächen.

III. HINWEISE

1. Durchführungsvertrag

Zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. I/19, „Friedrich-Ebert-Straße 18“ wird zwischen der Stadt Kassel und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, dessen Regelungen für den gesamten Geltungsbereich gelten und zu beachten sind.

2. Denkmalschutz - Bodenfunde

Bodenfunde sind gem. § 21 HDSchG (Hessisches Denkmalschutzgesetz) zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie und Paläontologie, Marburg oder an die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Kassel zu richten.

3. Kampfmittel

Das Plangebiet befindet sich im Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 m durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräumaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

Die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Land Hessen sind zu beachten.

4. Altlasten, Bodenverunreinigungen, Bodenschutz

Ergeben sich im Zuge der Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Hinweise, die einen Altlastenverdacht begründen können (z.B. geruchliche oder farbliche Auffälligkeiten) so sind die Arbeiten in diesem Bereich zu unterbrechen und das Dezernat 31.1 Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten und Bodenschutz des Regierungspräsidiums Kassel als zuständige Behörde unverzüglich zu informieren.

Gegebenenfalls sind entsprechende Bodenuntersuchungen zu veranlassen und/oder entsprechende Maßnahmen zur Behandlung des Bodens einzuleiten. Es sollte eine altlastenfachliche Baubegleitung der Tiefbaumaßnahmen, mit baubegleitender, abfallrechtlicher Deklaration erfolgen.

5. Schutz des Mutterbodens

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.

6. Anfallendes Regenwasser

Anfallendes Regenwasser ist so gut wie möglich direkt vor Ort zu versickern oder zu verzögern.

7. Abstand zu Leitungen

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind alle Baumaßnahmen und Pflanzungen so durchzuführen, dass keine Gefährdung der Versorgungsleitungen entsteht. Zu diesem Zweck ist bei allen Pflanzungen ein Mindestabstand von 2,50 m zu Ver- und Entsorgungsleitungen einzuhalten. Eine Unterschreitung des in Satz 2 genannten Abstands ist nur in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zulässig.

Die Umverlegung bzw. Beseitigung vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Neuverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen ist rechtzeitig mit den betroffenen Versorgungsunternehmen abzustimmen.

8. 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.

9. Kunstwerk "7000 Eichen"

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

Abgestimmt
mit dem Umwelt- und Gartenamt
Kassel,

.....

Abgestimmt
mit dem Beirat 7000 Eichen
Kassel,

.....