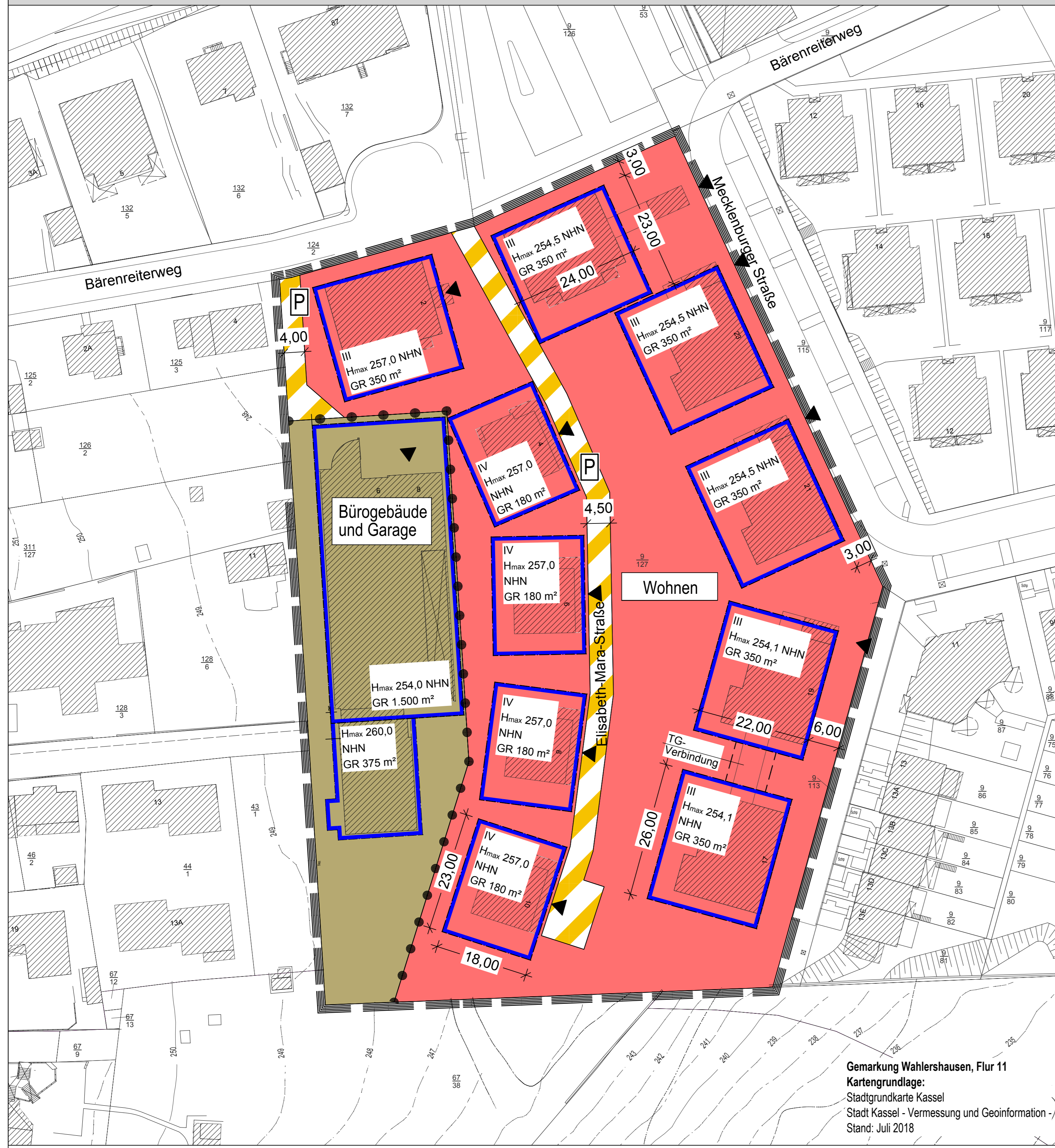
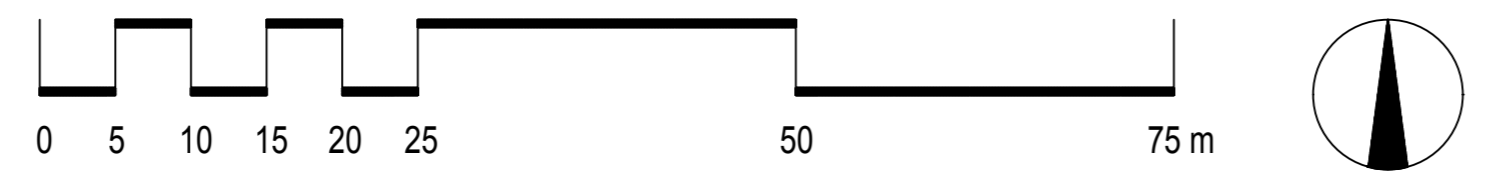


Planzeichnung



Gemarkung Wahlershausen, Flur 11
 Kartengrundlage:
 Stadtgrundkarte Kassel
 Stadt Kassel - Vermessung und Geoinformation -
 Stand: Juli 2018

M 1 : 500



Planzeichen

Art der baulichen Nutzung Wohnen Bürogebäude und Garage	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§§ 22 und 23 BauNVO) Baugrenze Fläche für Verbindungstunnel zwischen den Tiefgaragen (TG)	Sonstige Planzeichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	Kartengrundlage: Stadtgrundkarte Kassel Stadt Kassel - Vermessung und Geoinformation - Stand: Juli 2018 Flurstücksnummer Flurstücksgrenzen Gebäude (Bestand)
Maß der baulichen Nutzung GR Grundfläche in m² als Höchstzahl III Geschosshöhe als Höchstzahl Hmax. maximale Gebäudehöhe in Meter über NHN (Normalhöhennull)	Verkehrsflächen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Privatstraße Einfahrt		

Textliche Festsetzungen

NR.	FESTSETZUNGEN	ERMÄCHTIGUNG
A.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	§ 9 (1) Baugesetzbuch (BauGB)
1.	Bedingte Festsetzung Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.	§ 9 (2) BauGB i. V. mit § 12 (3a) BauGB
2.	Art der baulichen Nutzung	
2.1.	Die bauliche Nutzung wird nicht auf Grundlage der BauNVO, sondern auf sonstige Weise festgesetzt.	§ 12 (3) BauGB
2.2.	Wohnen Im Gebiet mit der Bezeichnung „Wohnen“ sind nur Wohngebäude einschließlich Nebenanlagen zulässig.	
2.3.	Bürogebäude und Garage Im Gebiet mit der Bezeichnung „Bürogebäude und Garage“ sind folgende Nutzungen zulässig: - Büroflächen - erforderliche Stellplätze für das Gebiet „Bürogebäude und Garage“ - Stellplätze für das Gebiet „Wohnen“ - Stellplätze für das angrenzende Wohngebiet	
3.	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 (2) BauNVO
3.1.	Grundfläche Die maximal zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen ist durch Einscrib in den Plan festgesetzt. Die Grundflächen von Terrassen, Balkone und Tiefgaragen-Zufahrten sind nicht mitzurechnen.	§ 19 (4) BauNVO
3.2.	Höhe der baulichen Anlagen Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist durch Einscrib in den Plan festgesetzt. Die festgesetzte maximale Höhe bezieht sich auf die Oberkante der höchsten Gebäudeteile. Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhe durch notwendige technische Bauteile ist ausnahmsweise zulässig, wenn die Höhe der Aufbauten ein Gesamtmaß von 2 m nicht überschreitet.	§ 16 (2) und 18 BauNVO
3.3.	Baugrenzen Ein Überschreiten der festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Balkone und Terrassen um bis zu 1,5 m sowie durch Tiefgaragenzufahrten ist zulässig.	§ 16 (2) und 18 BauNVO
3.4.	Nebenanlagen Tiefgaragenzufahrten und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.	§§ 12, 14 u. 23 (5) BauNVO
4.	Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) Nr. 20 u. 25 BauGB
4.1.	Grundstücksfreiflächen, Anteile an Vegetation Im Gebiet mit der Bezeichnung „Wohnen“ sind mindestens 40 % der Grundstücksfläche als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. 30% der Vegetationsfläche ist mit Sträuchern oder Bäumen zu bepflanzen (vgl. Textfestsetzung 4.2). Bei Gehölzpflanzungen sind 50% gemäß der Pflanzliste (siehe 4.7) zu pflanzen (zum Anpflanzen von Bäumen vgl. Textfestsetzung 4.2). Im Gebiet mit der Bezeichnung „Bürogebäude und Garage“ sind mindestens 25 % der Grundstücksfläche als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. 30% der Vegetationsfläche ist mit Sträuchern oder Bäumen zu bepflanzen (vgl. auch Textfestsetzungen 4.2 und 4.6). Bei Gehölzpflanzungen sind 50% gemäß der Pflanzliste (siehe 4.7) zu pflanzen (zum Anpflanzen von Bäumen vgl. Textfestsetzung 4.2 und 4.6). Anstelle zu pflanzender kleinkroniger Bäume können auch pro Baum 10 lfm Hecke aus standortgerechten Sträuchern, Arten gemäß der Pflanzliste (siehe 4.7) gepflanzt werden (max. 50% der zu pflanzenden kleinkronigen Bäume können auf diese Art ersetzt werden). Großkronige Bäume werden wie 4 Einzelbäume gewertet. Vorhandene Bäume können angerechnet werden. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Vorhandene Bäume sowie erforderliche Bäume nach der Stellplatzsatzung und der Baumschutzsatzung (Ersatzbäume für bereits beseitigte Bäume) können auf die geforderte Baumzahl angerechnet werden. Schmalkronige Bäume zur Fassadenbegrünung gemäß Textfestsetzung 4.6 sind nicht mit anzurechnen. Für mindestens 75 % der zu pflanzenden Bäume sind Arten gemäß der Pflanzliste zu wählen.	
4.2.	Anpflanzen von Bäumen Je angefangenen 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum gemäß der Pflanzliste 4.7 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Anstelle zu pflanzender kleinkroniger Bäume können auch pro Baum 10 lfm Hecke aus standortgerechten Sträuchern, Arten gemäß der Pflanzliste (siehe 4.7) gepflanzt werden (max. 50% der zu pflanzenden kleinkronigen Bäume können auf diese Art ersetzt werden). Großkronige Bäume werden wie 4 Einzelbäume gewertet. Vorhandene Bäume können angerechnet werden. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Vorhandene Bäume sowie erforderliche Bäume nach der Stellplatzsatzung und der Baumschutzsatzung (Ersatzbäume für bereits beseitigte Bäume) können auf die geforderte Baumzahl angerechnet werden. Schmalkronige Bäume zur Fassadenbegrünung gemäß Textfestsetzung 4.6 sind nicht mit anzurechnen. Für mindestens 75 % der zu pflanzenden Bäume sind Arten gemäß der Pflanzliste zu wählen.	
4.3.	Begrünung von Bauteilen innerhalb der Geländeoberfläche Bauliche Anlagen innerhalb der Geländeoberfläche sind, sofern nicht überbaut, mit einer durchwurzelbaren Vegetationsschicht von mindestens 0,50 m zu überdecken und zu begrünen. Ausgenommen sind Flächen für notwendige Zugänge und Zufahrten. Bei Überdeckungen von Tiefgaragenzufahrten und Verbindungstunneln muss die Vegetationsschicht mindestens 0,30 m betragen.	
4.4.	Dachbegrünung Mindestens 50 % der Dachfläche sind extensiv zu begrünen, Mindestschichtaufbau 8 cm. Hiervon ausgenommen sind Vordächer, Glasflächen, die Gebäude im Gebiet „Bürogebäude und Garage“ sowie die Flächen für technische Aufbauten, die nicht mit Dachbegrünung ausgeführt werden können.	
4.5.	Befestigte Flächen auf Baugrundstücken Wege, Zufahrten, Terrassen und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen sind so herzustellen, dass nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser versickern kann, sofern wasserwirtschaftliche oder geologische Belange nicht entgegenstehen. Alternativ können die Flächen auch in angrenzende Vegetationsflächen entwässert werden. Insgesamt muss das Niederschlagswasser von mindestens 50 % der Grundstücksfläche vor Ort versickern können (vgl. auch Hinweis zur Versickerung unter C Hinweis).	

Textliche Festsetzungen

4.6.	Pflanzstreifen zur Fassadenbegrünung Im Gebiet mit der Bezeichnung „Bürogebäude und Garage“ ist vor der Ostseite der Gebäude sowie vor der Südseite des Bürogebäudes ein Pflanzstreifen mit mind. 2 m Breite anzulegen und mit schmalkronigen Bäumen gemäß Pflanzliste (vgl. textliche Festsetzung 4.7) zu bepflanzen. Ausgenommen sind Eingangsbereiche sowie Bereiche von Treppen und Zuwegungen.	Kleinkronige Bäume/Großsträucher: Acer campestre Amelanchier arborea Crataegus laevigata Paul's Scarlet' Crataegus lavallei «Carrieres» Fraxinus ornus Prunus x schmittii Robinia pseudoacacia Sorbus aria Malus spec. Pyrus spec.	Feld-Ahorn Felsenbirne Rottbörn Apfeldorn Blumen-Esche Zierkirsche Robinie Mehlbähere Apfel / Zierapfel Birne / Wildbirne
4.7.	Pflanzliste Großkronige Bäume: Acer pseudoplatanus Acer platanoides Aesculus hippocastanum Aesculus carnea Betula pendula Carpinus betulus Corylus colurna Liquidambar styraciflua Ostrya carpinifolia Prunus avium Quercus robur Tilia cordata Quercus frainetto Quercus petraea Tilia eucladota Tilia tomentosa Tilia x europaea Schmalkronige Bäume: Prunus serrulata amonogawa Crataegus monogyna Stricta	Berg-Ahorn Spitz-Ahorn Rölkastanie Scharlach-Rölkastanie Sand-Birke Hainbuche Baum-Hassel Amberbaum Hortfenbuche Vogel-Kirsche Stiel-Eiche Winter-Linde Ungarische Eiche Trauben-Eiche Kirm-Linde Silber-Linde Holländische Linde Säulenkirsche Säulenweißdorn	Sträucher: Ligustrum vulgare Cornus sanguinea Corylus avellana Crataegus laevigata Euonymus europaeus Prunus spinosa Lonicera xylosteum
B.	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	§ 9 (4) BauGB i. V. mit § 81 (1) Hessische Bauordnung (HBO)	
5.	Gestaltung von Gebäudekörpern und baulichen Anlagen Als Dachform sind nur Flachdächer zulässig.	§ 81 (1) Nr. 1 HBO	
6.	Standplätze für Abfallbehältnisse Standflächen für Abfallbehältnisse sind entweder in die Gebäude zu integrieren, mit Rankpflanzen einzugrünen oder mit Sträuchern oder Hecken abzupflanzen.	§ 81 (1) Nr. 3 HBO	
Verfahrensvermerke (beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB)			
Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstehenden städtischen Kartenwerk durch Vermessung und Geoinformation der Stadt Kassel (Zuständigkeit nach § 15 (2) Nr. 3 HVGG).	Aufgestellt, Kassel, 29.08.2016 Vermessung und Geoinformation	Der Magistrat Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz	gez. Nolda Stadtbaurat gez. Flore
Als Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 des BauGB am 09.12.2013.	Kassel, 13.12.2013 Die Stadtverordnetenversammlung	Der Magistrat	gez. Nolda Stadtbaurat
Hat öffentlich ausliegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB vom 27.01.2014 bis einschließlich 28.02.2014. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 15 vom 16.01.2014. Kassel, 04.03.2014	Kassel, 22.11.2013 Der Magistrat	Stadtbaurat	gez. Nolda Stadtbaurat
Hat erneut öffentlich ausliegen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 26.02.2018 bis einschließlich 23.03.2018. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Kassel Nr. 9 vom 16.02.2018. Kassel, 03.04.2018	Kassel, 13.12.2013 Der Magistrat	Der Magistrat	gez. Nolda Stadtbaurat
Hat erneut öffentlich ausliegen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 26.02.2018 bis einschließlich 23.03.2018. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Kassel Nr. 9 vom 16.02.2018. Kassel, 03.04.2018	Kassel, 24.04.2014 Der Magistrat	Der Magistrat	gez. Nolda Stadtbaurat
Hat erneut öffentlich ausliegen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 26.02.2018 bis einschließlich 23.03.2018. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Kassel Nr. 9 vom 16.02.2018. Kassel, 03.04.2018	Kassel, 21.02.2018 Der Magistrat	Der Magistrat	gez. Nolda Stadtbaurat
Hat erneut öffentlich ausliegen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 26.02.2018 bis einschließlich 23.03.2018. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Kassel Nr. 9 vom 16.02.2018. Kassel, 03.04.2018	Kassel, 05.11.2018 Die Stadtverordnetenversammlung	Der Magistrat	gez. Nolda Stadtbaurat
AUSFERTIGUNG Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausfertigt.			
Kassel, 08.11.2016	Der Magistrat gez. Geselle Oberbürgermeister	Der Magistrat gez. Geselle Oberbürgermeister	
Der von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist, gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, ortsüblich bekannt zu machen.	Kassel, 08.11.2016 Der Magistrat	Der Magistrat	gez. Nolda Stadtbaurat
Der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen wurde am 29.10.2018 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.	Kassel, 05.12.2018 Der Magistrat	Der Magistrat	gez. Nolda Stadtbaurat

Hinweise

Stellplatzsatzung
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung der Stadt Kassel zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Baumschutzsatzung
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Pflanzqualität von Bäumen und Sträuchern
Bäume sind in der Pflanzqualität 3 mal verschult, Stammumfang mind. 14-16 cm und Sträucher in der Pflanzqualität 2 mal verschult, Höhe 60-100 cm zu pflanzen.

Anpflanzen von großkronigen Bäumen
Insgesamt sind im Plangebiet mind. 15 großkronige Bäume erster Ordnung zu pflanzen.

Heilquellenenschutzgebiet
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B1 – innere Zone – des mit Datum vom 02.10.2006 (StAnr. 46/2006 S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellen-Schutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle „TB Wilhelmshöhe 3“, Gemarkung Wahlershausen der Stadt Kassel zu Gunsten der Thermalsolebad Kassel GmbH, Kassel. Die Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

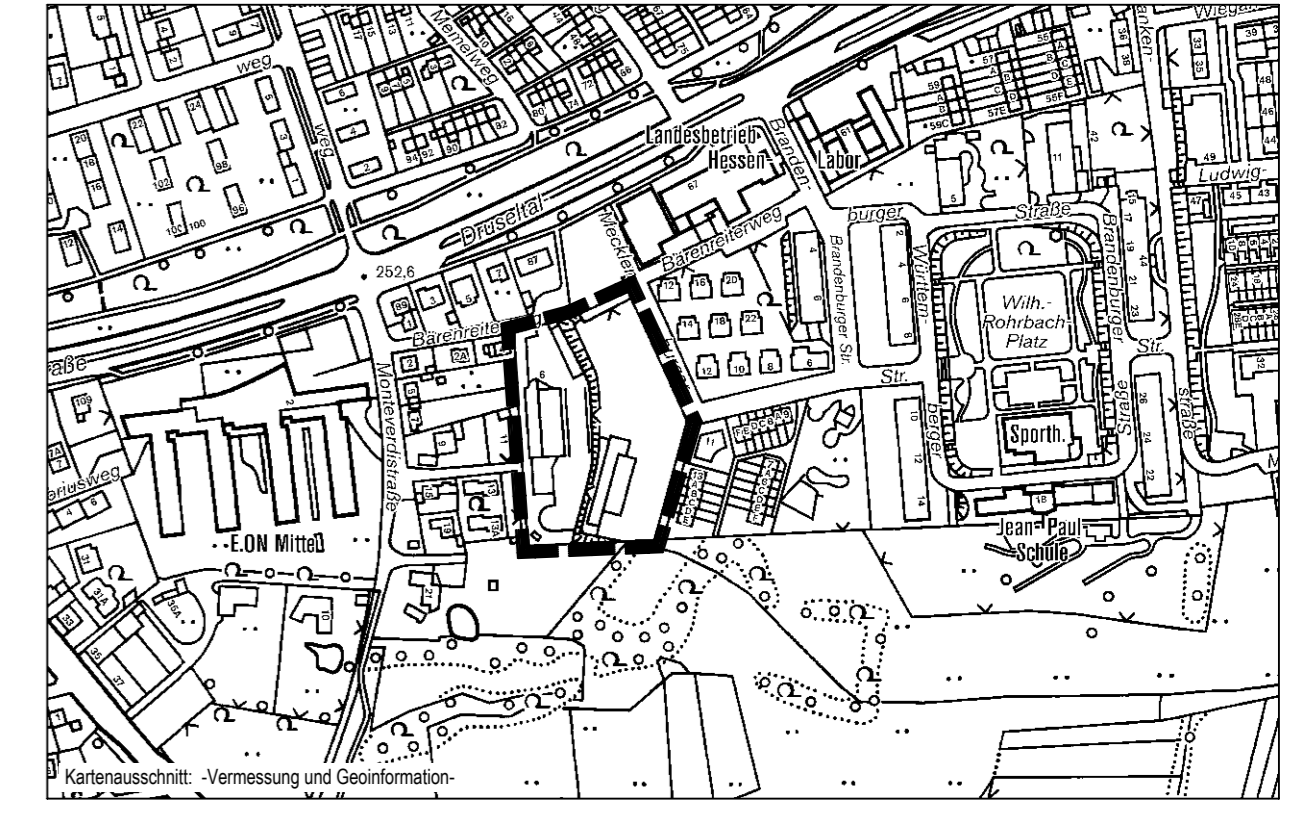
Versickerung
Bei der Versickerung (vgl. Textfestsetzung 4.5) sind folgende Rechtsgrundlagen zu beachten: § 55 Absatz 2 Wasserhaushaltsgesetz (ortsnahe Versickerung soweit keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen) und §§ 8 und 9 Wasserhaushaltsgesetz (wasserrechtliche Erlaubnispflicht für die Versickerung/ Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund / in das Grundwasser).

Bauverträglichkeit
Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Avifauna darf die Rodung der Gehölzstrukturen nur im Winterhalbjahr, also in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar, durchgeführt werden.
Eine entsprechende Nebenbestimmung ist in die Baugenehmigung aufzunehmen.

„Kunstwerk 7000 Eichen“
Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist nicht von dem „Kunstwerk 7000 Eichen“ betroffen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3036)
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3788)
 Flächennutzungsverordnung 1990 (FlaNuV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) m. V. v. 28.02.2017
 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)
 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 54), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 27.09.2012 (BGBl. I S. 290)
 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) in der Fassung vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211)
 Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel (Baumschutzsatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung.
 Hessisches Wasserrechtsgesetz (HWVG) vom 5. September 2007 (GVBl. S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 27.09.2012 (GVBl. S. 290)
 Hessisches Grundbuchgesetz (HGrbG) vom 17. Mai 2013 (GVBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)
 Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), Inkrafttreten am 7. Juli 2018



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. III / 57a "Stadtvillenpark Marbachshöhe"

M 1 : 500

Bearbeitungsstand: 25. Juli 2018

Kassel documenta Stadt
 Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz

Vorhabenträger:
 Stadtvillen Marbachshöhe GmbH & Co.KG
 Königstor 61
 34119 Kassel

Bearbeitung:
 ARCHITEKTUR- UND PLANUNGSGESELLSCHAFT mbH
 Hesselstraße 2 · D-34130 Kassel
 Tel. +49 (0)561 70775-0 · Fax +49 (0)561 70775-23
 E-mail: info@anp-ks.de · www.anp-ks.de