



### Festsetzungen nach Planzeilenverordnung

Symbol	Bezeichnung	Hinweise und nachrichtliche Übernahme
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)	
WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	----- Gemarkungsgrenze
SO KLINIK	Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) Zweckbestimmung Klinik	----- Flurgrenze
0,4	GRZ, Grundflächenzahl	----- Flurstücksgrenze
1,0	GFZ, Geschosflächenzahl	2/6 7 Flurstücksnummer
III	Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß	----- Gebäudebestand
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets	----- abzubrechende Gebäude
—	Baugrenze	----- Höhenlinie
—	Baulinie	----- Baum
o	offene Bauweise	----- Böschung
—	Straßenverkehrsfläche	----- Stützmauer
o	Erhalt von Bäumen (§9 (1) Nr. 25b BauGB)	
o	Anpflanzung von Bäumen (§9 (1) Nr. 25a BauGB)	
D	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen	

**Hinweise:**  
 Heilquellenschutzgebiet:  
 Das Plangebiet liegt in der geplanten quantitativen Zone B 1 des Heilquellenschutzgebietes Wilhelmshöhe.

**Abwassersatzung:**  
 Für die Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken gelten das Wasserhaushaltsgesetz, das Hessische Wassergesetz sowie die Abwassersatzung der Stadt Kassel. Eine erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis für die Versickerung von Niederschlagswasser ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

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

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

**Bodendenkmale:**  
 Treten bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und sonstige Funde (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelette etc.) zutage, so ist gemäß §§ 19 und 20 Denkmalschutzgesetz des Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte, Außenstelle Marburg, Ketzertbach 11, 35037 Marburg, unverzüglich zu informieren. Die Arbeiten sind vorübergehend einzustellen.

**Schutz des Mutterbodens:**  
 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 Verweidung zu schützen.

**Bombenabwurfgebiet:**  
 Der räumliche Geltungsbereich befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet. Vor der Überbauung zuvor unversiegelter Bodenflächen bzw. bei der Änderung vorhandener Oberflächenversiegelungen in Verbindung mit Schachtarbeiten, ist eine Überprüfung (Sondierung) der betroffenen Eingriffsfäche erforderlich.

**Rechtsgrundlagen:**  
 - Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert 27.07.2001 (BGBl. I S. 2013)  
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)  
 - Planzeilenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)  
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 21.09.1998, zuletzt geändert 27.07.2001 (BGBl. I S. 2013)  
 - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)  
 - Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz in der Fassung vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)  
 - Hessisches Naturschutzgesetz (HENatSchG) in der Fassung vom 20.12.1993, zuletzt geändert am 18.06.2002 (GVBl. I S. 364)  
 - Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. 1992 I S. 534), zuletzt geändert 17.10.1998 (GVBl. I S. 454)  
 - Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 18.06.2002  
 - Hessische Garagenverordnung (GaVO) in der Fassung vom 16.11.1995  
 - Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 14.05.1990, zuletzt geändert 27.07.2001 (BGBl. I S. 466)

### Festsetzungen durch Text

Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 1 BauGB i. V. mit BauNVO)	5.3	Zum passiven Schutz vor Schallimmissionen sind bauliche Maßnahmen vorzusehen, die der DIN 4109 entsprechen. Die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen (Wände und Dächer, einschließlich Fenster) müssen mindestens folgende Schalldämm-Maße erreichen:
<b>0 Allgemeines</b>		
0.1 Die Festsetzungen des Bebauungsplans der Stadt Kassel i.M. 1:5000 Nr. 3 West, Teilbereich B vom 14.12.1982 werden innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans aufgehoben.		
<b>1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 1 bis 15 BauNVO)</b>		
1.1 Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO) Im WA 1 und WA 2 sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.		
1.2 Sondergebiet, Zweckbestimmung Klinik (§11 BauNVO) Im SO Zweckbestimmung Klinik ist eine Fachklinik, eine psychosoziale Beratungs- und Behandlungsstelle sowie betreutes Wohnen für suchtmittelabhängig erkrankte Menschen zulässig.		
<b>2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 1 bis 21a BauNVO)</b>		
2.1 Für die Höhen und die Anzahl der Vollgeschosse ist das gemittelte natürliche Geländeniveau an der Seite der Haupterschließung des jeweiligen Gebäudes oder Gebäudeteiles im Baufenster die Bezugshöhe.		
2.2 Im gesamten Plangebiet darf die Firsthöhe für Neubauvorhaben 14,00 m nicht überschreiten.		
<b>3 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)</b>		
3.1 Sowohl im SO als auch im WA sind PKW-Stellplätze in Gebäuden oberhalb des Erdgeschosses nicht zulässig.		
<b>4 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§§1a und 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)</b>		
4.1 Fuß- und Radwege und ebenerdige, nicht überdachte Stellplätze auf privaten Grundstücksflächen sowie sonstige zu befestigende Grundstücksflächen sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann z.B. in Form von wassergebundenen Decken, Pflasterbelägen mit Rautenformen, Schotterrasen. Ergänzend kann die Entwässerung der Flächen in angrenzende Pflanzflächen erfolgen. Flächen, auf denen wasser- und umweltgefährdende Stoffe gelagert werden oder Flächen, die eine andere Befestigung notwendig machen, sind davon ausgenommen.		
<b>5 Maßnahmen zur Minderung schädlicher Umwelteinflüsse (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB)</b>		
5.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind für Neubauvorhaben und Ersatzinvestitionen nur mit Erdgas oder Heizöl EL betriebene Niedrigtemperatur-Feuerungsanlagen bzw. Feuerungsanlagen mit Brennwertnutzung zugelassen, die den aktuellen Forderungen des Umweltschutzes 'Blauer Engel' genügen.		
5.2 Anlagen, die unter die "Verordnung zur Emissionsbegrenzung von leichtflüchtigen halogenierten organischen Verbindungen" (2. BImSchV) fallen, sind nicht zulässig.		

Lärmpegelbereich	Schalldämm-Maß erf. R'w von Außenbauteilen in dB	Bettenräume in Krankenzimmern	Wohnräume:	Büro Räume:
WA 2, SO Klinik und WA 1 im Bereich der Landgraf-Karl-Straße	V	50	45	40
Gebäudeteile parallel zur Landgraf-Karl-Straße				
Gebäudeteile orthogonal zur Landgraf-Karl-Straße	IV	45	40	35
WA 1 im Bereich Friedrich-Naumann-Straße und Kunold-Straße und Blockinnenbereich	II-III	40	35	30

**6 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

6.1 Die als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang durch gleichwertige standortgerechte Neupflanzungen zu ersetzen.

6.2 Neu zu pflanzende Bäume sind als Hochstämme zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Der Stammumfang soll bei mittelkronigen Bäumen 14-16 cm, bei großkronigen Bäumen 18-20 cm und bei Straßenbäumen im öffentlichen Raum 20-25 cm betragen. Die Bäume sind innerhalb eines Pflanzstreifens von mindestens 1,50 m Breite bzw. in Baumscheiben von mindestens 6 qm Oberfläche zu pflanzen. Die zeichnerisch festgelegten Pflanzstandorte können bis zu 1,50 m in jeder Richtung, im Falle von Reihenpflanzungen (Alleen) bis zu 1,50 m in der Alleenachse verschoben werden.

**Baurechtliche Festsetzungen gemäß § 81 Hessische Bauordnung**

**7 Dächer (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

7.1 Die Drempehöhe darf 0,5 m nicht überschreiten. Als Drempehöhe (Kniestock) zählt das Maß, das sich an der Außenseite der Gebäude ergibt zwischen der Oberkante der Rohdecke des letzten Vollgeschosses und der Oberkante Sparrennaufleger (Fußplatte).

7.2 Die Breite von Dachgauben darf ein Drittel der Firstlänge des Daches nicht überschreiten.

7.3 Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig und müssen sich in die Gestaltung der Dächer bzw. Fassaden einfügen.

**8 Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HBO)**

8.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Werbeanlagen im Bereich der Erdgeschosse und bis zur Oberkante der Brüstung des 1. Obergeschosses zulässig.

**9 Gestaltung der Grundstücksflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**

9.1 Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum oder Obstbaum gemäß Artenliste zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Vorhandene bzw. nach anderen Festsetzungen zu pflanzende Bäume werden angerechnet.

9.2 Die jeweils zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze/Baulinie befindlichen Grundstücksflächen (Vorgärten) sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Nebenanlagen sind nur als notwendige Zugänge/Zufahrten zulässig.

Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstehenden städtischen Kartenwerk durch Vermessung und Geoinformation. (VerM-St. nach § 15 Abs. 1 Nr. 3 Hess. Verm. G.)

Kassel, den 24.09.2003

Vermessung und Geoinformation  
 gez. Ortseifen  
 Vermessungsdirektor

Der Magistrat  
 gez. Witte  
 Stadtbaurat

Planungsamt  
 gez. Spangenberg  
 Baudirektor

Als Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuches am 15.11.2004

Öffentlich auszulegen in der Zeit vom 20.12.2004 bis einschließlich 28.01.2005

Kassel, den 02.12.2004

Der Magistrat  
 gez. Schmarsow  
 Stadtverordnetenvorsteherin

Der Magistrat  
 gez. Witte  
 Stadtbaurat

Hat öffentlich ausgelegt gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 Baugesetzbuch vom 20.12.2004 bis einschließlich 28.01.2004

Öffentlich auszulegen in der Zeit vom bis einschließlich

Kassel, den

Der Magistrat  
 gez. Scheuch  
 Techn. Angestellter

Planungsamt  
 Stadtbaurat

Hat erneut öffentlich ausgelegt gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch vom bis einschließlich

Als Sitzung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 Baugesetzbuch am 14.11.2005

Kassel, den 21.11.2005

Der Magistrat  
 Die Stadtverordnetenversammlung  
 Stadtbaurat

Der von der Stadtverordnetenversammlung als Sitzung beschlossene Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141) ortsüblich bekanntzumachen.

Kassel, den 25.11.2005

Der Magistrat  
 Der Magistrat  
 Oberbürgermeister  
 Stadtbaurat

**STADT KASSEL**

# Bebauungsplan III/67 "Landgraf-Karl-Straße"

PLANUNGSSTUFE	MASSSTAB	DATUM
	1 : 500	27.05.05

GEZEICHNET	BLATTORIGINE	DATENURSPRUNG	DATENNAME
Asch		ArchCAD 6.5	

Köpping Architektur+Planung • 34125 Kassel  
 Wallstraße 2 B • Tel. 0561 / 57 999-24 Fax -25  
 arch.koeping@t-online.de

## III / 67