



A. LEGENDE, PLANZEICHENERKLÄRUNG

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 12 ABS. 3 BAUGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
- GRZ** Maximale Grundflächenzahl
- GFZ** Maximale Geschossflächenzahl
- IV** Zahl der maximalen Vollgeschosse
- GH** Maximale Gebäudehöhe
- Baugrenze**
- Laubbaum (zu erhalten)**
- Flächen für ebenerdige Stellplätze und Carports**
- Versorgungsanlage - Trafostation**
- Fläche zum Erhalt und Weiterentwicklung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Füllschema der Nutzungsschablone

Gebäude	Zahl der maximalen Vollgeschosse
max. Grundflächenzahl (GRZ)	max. Geschossflächenzahl (GFZ)
max. Gebäudehöhe über Normalhöhennull (NHN)	Dachform

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Flurgrenze** Vermaßung in Meter
- Flurstücksgrenze** Heilquellenschutzgebiet
- Flurstücksnummer** Höhenbezugspunkt (Bestand in Meter über Normalhöhennull)

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

ZEICHNERISCHE HINWEISE

- Gebäude** Ein-/Ausfahrt
- Außenanlagen** Hauseingang
- Stützmauer** Geländeterrassierung
- Treppe** Böschung

C. HINWEISE

- (1) Abwasserbeseitigungssatzung**
Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gilt die Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- (2) Altlasten**
Ergebnisse 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.
- (3) 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.
- (4) Baumschutzsatzung**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die "Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel (Baumschutzsatzung)" in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- (5) Bombenabwurfgebiet**
Die Flächen des Geltungsbereiches liegen in einem Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggfls. nach Abtrag des Oberbodens) ist daher vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich.
- (6) Bodendenkmäler**
Tretten 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 zu erteilende Baugenehmigungen 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 Außenbauten

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	"Maßgeblicher Außenlärmpegel"	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs- räume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume und ähnliches	Büro Räume ¹⁾ und ähnliches
erf. R _{tr,ext} des Außenbaus 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	?)	50	45
7	VII	> 80	?)	50	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_{innen} / S₀

Spalte/Zeile	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	S _{innen} / S ₀	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_{innen} : Gesamtläche des Außenbauteils eines Aufenthaltsraumes in m²
S₀ : Grundfläche eines Aufenthaltsraumes in m².

- (8) Durchführungsvertrag**
Zum Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. II/24A, 1. Änderung „Freiherr-vom-Stein-Straße, Herkulesstraße“ besteht zwischen dem Magistrat der Stadt Kassel und der Vorhabenträgerin ein Durchführungsvertrag, dessen Regelungen für den gesamten Geltungsbereich gelten und die zu beachten sind.
- (9) Energieeinsparverordnung (ENEV) und Erneuerbare-Energie-Gesetz (EEWärmeG)**
Die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung bzw. der Errichtung baulicher Anlagen gültigen Bestimmungen der ENEV sowie des EEWärmeG sind zu beachten.
- (10) Geländehöhe**
Die tatsächliche Geländeoberfläche im Geltungsbereich liegt zwischen 176,76 m ü.NHN und 184,57 m ü.NHN.
- (11) Heilquellenschutzgebiet**
Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B.2 äußere Zone des mit Datum vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006, S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle "18 Wilhelmshöhe 3", Gemarkung Wahlershausen der Stadt Kassel zu Gunsten der Thermalsolebad Kassel GmbH, Kassel.
- (12) Lärmbelastung**
Im Plangebiet ist es aufgrund von Lärmbelastungen (Straßen- und Schienenlärm) nicht verträglich, ohne besondere bauliche Vorkehrungen bei geöffnetem oder gekipptem Fenster zu schlafen. Es wird empfohlen, dem Lärm eine herausgehobene Bedeutung bei der Gebäude-, Grundriss- und Freiraumplanung zukommen zu lassen. Eine schalltechnische Untersuchung liegt vor und kann beim Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz der Stadt Kassel eingesehen werden.
Die zum jeweiligen Zeitpunkt des Bauantrages gültige DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" wird im Rathaus der Stadt Kassel, Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz, 34112 Kassel während der Dienstzeiten zur Ansicht bereitgehalten.
- (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 Verwitterung oder Vergeudung zu schützen.
- (14) Stellplatzsatzung**
Anzahl, Größe und Gestaltung der erforderlichen Stellplätze und Carports 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.
- (15) Versickerung von Regenwasser**
Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung von Regenwasser wird von der Unteren Wasserbehörde erteilt. 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.
- (16) 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.
- (17) "Kunstwerk 7000 Eichen"**
Der Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist von dem "Kunstwerk 7000 Eichen" nicht betroffen.

VERFAHRENSVERMERKE (beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)

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 HVG).

Kassel, 24.11.2014
Vermessungsbüro
gez. Buck
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Kassel, 10.12.2014
Der Magistrat
gez. Christof Nolda
Stadtbaurat

Kassel, 05.02.2015
Die Stadtverordnetenversammlung
gez. Petra Friedrich
Stadtverordnetenvorsteherin

Kassel, 12.03.2015
Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz
gez. Martin Lindemann
Techn. Angestellter

Kassel, 24.03.2015
Der Magistrat
gez. Christof Nolda
Stadtbaurat

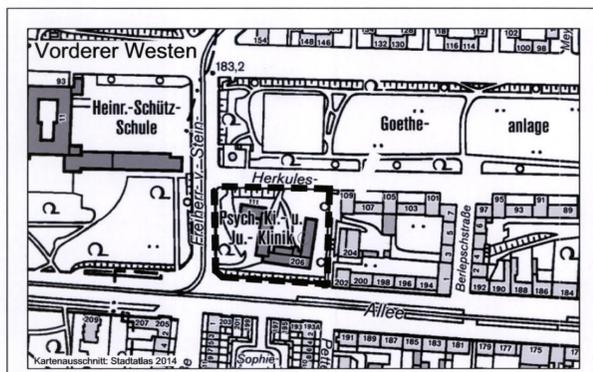
Kassel, 14.04.2015
Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz
gez. Martin Lindemann
Techn. Angestellter

Der Magistrat
Oberbürgermeister

Der von der Stadtverordnetenversammlung als Satzungsbeschlossene Bebauungsplan ist, gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, ortsüblich bekannt zu machen.

Der Satzungsbeschluss wurde bekannt gemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 36 vom 06.04.2015. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden.

Kassel, 14.04.2015
Der Magistrat
Oberbürgermeister



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr. II/24A, 1. Änderung "Freiherr-vom-Stein-Straße, Herkulesstraße"

Maßstab: 1 : 500 Datum: 14.04.2015

Kassel documenta Stadt

Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz

pwf
Fahrmeier • Röhling • Weiland
Partnerschaftlich tätige Ingenieure für Landesplanung
Landesplanungsstellen, Bundesplanungsstellen
Herkulesstraße 39 • 34119 Kassel
Tel. 0561-33232 • Fax 0561-330666
E-Mail: stadtplanung@pwf.de

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Allgemeines**
Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/24A, 1. Änderung "Freiherr-vom-Stein-Straße, Herkulesstraße" treten in dessen Geltungsbereich die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. II 24 A der Stadt Kassel (rechtskräftig seit 13.05.1972) außer Kraft.
- 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 Klinikgebäudes (Kinder- und Jugendpsychiatrie) und einer Schule zur Versorgung der Kinder und Jugendlichen zulässig.
- 1.1.2** Im Geltungsbereich wird die max. Grundflächenzahl auf 0,4 und die Geschossflächenzahl auf 1,6 festgesetzt.
Die zulässige GRZ von 0,4 darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO für die Herstellung von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, für Nebenanlagen sowie für zu befestigende Grundstücksflächen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden.
- 1.1.3** Im Geltungsbereich werden maximal vier Vollgeschosse zugelassen.
- 1.1.4** Die maximale Gebäudehöhe wird auf 196,0 m ü.NHN (Normalhöhennull) begrenzt. Die max. Gebäudehöhe darf zur Errichtung von technische Aufbauten um 3,50 m überschritten werden. Bezugspunkt für die maximale Höhe baulicher Anlagen sind die angegebenen Höhen über NHN. (siehe Hinweis Ziff. 10)
- 1.1.5** Das Gebäude ist in L-Form zu errichten, mit einer Länge von max. 70 m entlang der Herkulesstraße (Nordseite) und max. 70 m entlang der östlichen Grundstücksgrenze. Die Gebäudetiefe beträgt max. 25 m.
- 1.1.6** Für das Vordach des Haupteinganges wird ein Überschreiten der Baugrenze bis zu einer Tiefe von 2,30 m zugelassen.(Siehe Vermaßung im Plan.)
- 1.2 Stellplätze**
- 1.2.1** Im Geltungsbereich sind innerhalb der nicht überbaubaren Fläche Stellplätze und Carports nur in der dafür ausgewiesenen Fläche zulässig.
- 1.2.2** Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze dürfen Stellplätze ohne Abstandsflächen und Grünstreifen an der westlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 32/4 (Flur 2) errichtet werden.
- 1.3 Versorgungsleitungen**
Die zur Versorgung des Gebietes notwendigen Versorgungsleitungen (Strom, Telekommunikation) sind unterirdisch zu verlegen.
- 1.4 Erhalt von Laubbäumen**
Die im Plan zeichnerisch dargestellten Laubbäume sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

- 1.5 Erhalt und Weiterentwicklung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
Die Gehölze innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche zum Erhalt und Weiterentwicklung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und weiter zu entwickeln. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.
- 1.6 Minimierung der Versiegelung / Verwendung von Oberflächenmaterialien**
Mit Ausnahme der Zu- und Umfahrungen sind notwendige Erschließungsflächen, zulässige Stellplätze und sonstige zu befestigende Grundstücksflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen oder bei der Verwendung anderer Materialien so anzulegen, dass sie in seitliche Grundflächen entwässern können.
- 1.7 Niederschlags- / Oberflächenwasser**
- 1.7.1** Das Niederschlags- / Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken ist in die Kanalisation abzuführen oder - sofern die Beschaffenheit des Bodens dies zulässt und wasserrechtliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen - zur Gartenbewässerung aufzufangen oder als Brauchwasser zu verwenden.
- 1.7.2** Der Einbau von unterirdischen oder in das Gebäude integrierten Zisternen ist zulässig.
- 1.8 Verwendung von Brennstoffen**
Grundlage für die Verwendung von Brennstoffen ist generell die 1. BImSchV.
- 1.9 Lärmschutzmaßnahmen**
- 1.9.1** Das Plangebiet ist mit Straßen- und Schienenlärm belastet. Am 13.10.2014 wurde von der TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH, Am Römerhof 15, 60486 Frankfurt am Main ein Lärmgutachten erstellt; die Ergebnisse sind nachfolgend eingearbeitet. Im Lärmgutachten sind die jeweiligen Gebäudefassaden den ermittelten Lärmpegelbereichen (LPB) zugeordnet:
- zur **Freiherr-vom-Stein-Straße** orientierte schmale Westfassade
→ **LPB V** - mit maßgeblichem Außenlärmpegel 71 - 75 dB(A)
 - zur **östlichen Grundstücksgrenze** orientierte Gebäudefassaden
→ **LPB III** - mit maßgeblichem Außenlärmpegel 61 - 65 dB(A)
 - für **weitere Gebäudefassaden**
→ **LPB IV** - mit maßgeblichem Außenlärmpegel 66 - 70 dB(A)
- 1.9.2** Die Anforderung an das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß erf. R_{v,ext} 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 Ziff. 7).
- 1.9.3** Erforderliche haustechnische Anlagen wie zum Beispiel Ansaugung/Abluft für die Klimaanlage, Rückkühler, Wärmepumpen u.ä. sind in ihren Gesamtimmissionen derart zu begrenzen, dass ihre Geräuschimmissionen zusammen an den Immissionsorten um mindestens 6 dB(A) unterhalb des jeweiligen Richtwertes nach TA Lärm liegen. Es darf keine Tonhelligkeit auftreten.

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 Dachfläche ist extensiv zu begrünen und dauerhaft zu pflegen (Mindestaufbau von 8 cm durchwurzelungsfähigem Substrat). Hiervon ausgenommen sind max. 5 % der gesamten Dachflächen, die für technische Anlagen erforderlich sind.
- 2.2 Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Pkt. 5 HBO)**
- 2.2.1** Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind mind. 20 % der privaten Grundstücksflächen als Grün- bzw. Gartenfläche anzulegen und zu unterhalten. Angerechnet werden alle Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau.
- 2.2.2** Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind mind. 29 Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall der Gehölze sind diese nach zu pflanzen. Für Stellplätze zu pflanzende Laubbäume sind anrechenbar.
- 2.2.3** 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.
- 2.2.4** Die Anpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach der Fertigstellung der baulichen Anlage abzuschließen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748).

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 4 G. v. 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. Juni 2013.

Hessische Bauordnung (HBO) vom 15. Januar 2011 (GVBl. S. 46), zuletzt geändert am 13. Dezember 2012 (GVBl. I S. 622)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert am 18. Juli 2014 (GVBl. I S. 178).

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert am 13. Dezember 2012 (GVBl. S. 622).

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVG) 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.