

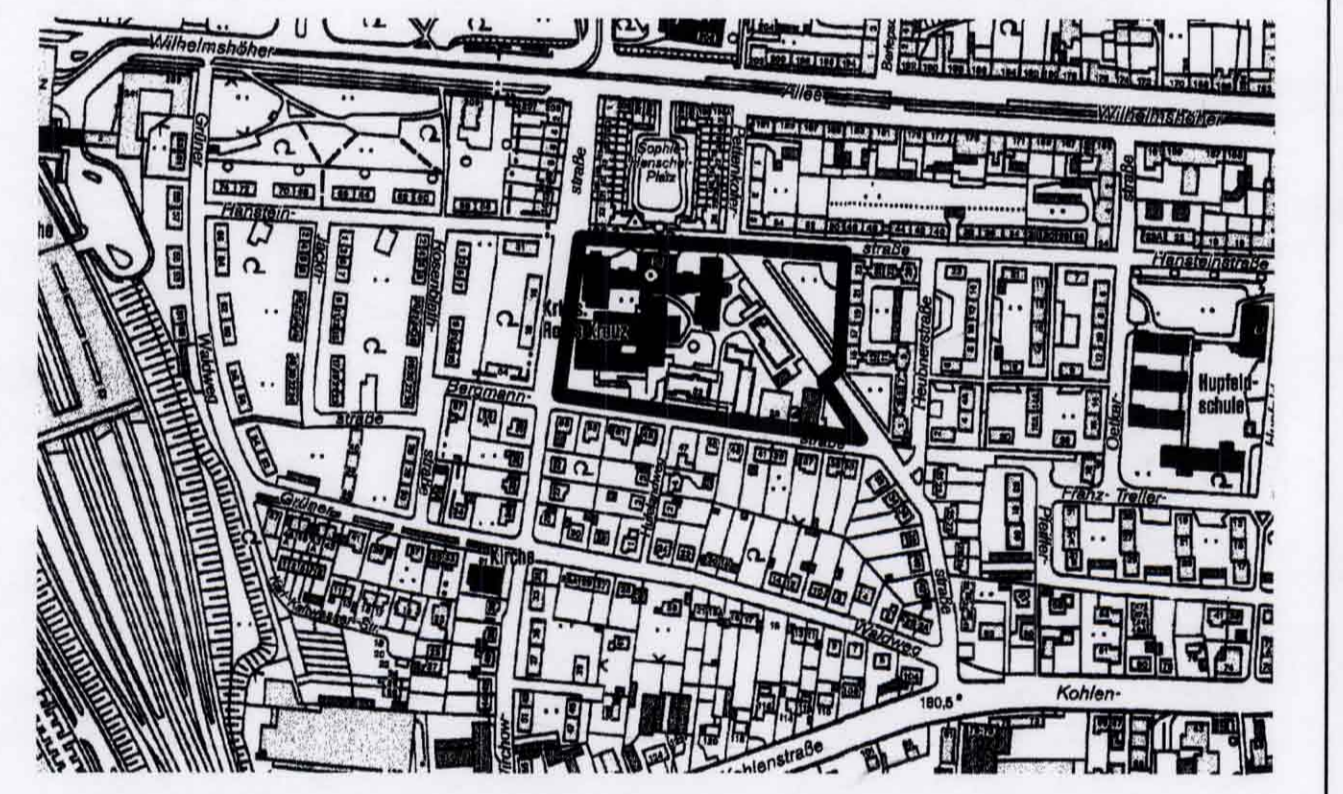


### Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** § 9 (1) Nr.1 BauGB § 1 (3-6) BauNVO
  - In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 'Klinik' sind Einrichtungen der medizinischen sowie sonstigen gesundheitlichen Versorgung zulässig. § 11 BauNVO
  - In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 'Klinik' sind für freiberuflich Tätige Räume und Gebäude zulässig, die einen Beruf gemäß der in den Sondergebieten zulässigen Nutzung ausüben. § 13 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung** § 9 (1) Nr.1 BauGB und § 16 (2), §§ 16-20 BauNVO
  - Im Gebiet SO 1 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen unzulässig. Im Sondergebiet SO 2 darf die zulässige Grundfläche um maximal 20 % überschritten werden. § 19 (4) BauNVO
  - Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossflächen sind Tiefgaragegeschosse nicht anzurechnen. § 21a (1) BauNVO
  - Die Höhe baulicher Anlagen ist als Höchstmaß festgesetzt. Der Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss (OK FFB EG) des Haupteingangsganges Hansteinstraße. Als festgesetztes Höchstmaß gilt das Maß zwischen der Bezugshöhe und der Oberkante Dachfläche. § 18 BauNVO
  - Im Sondergebiet SO 1 ist eine Überschreitung der Höchstmaßhöhe durch untergeordnete Dachaufbauten um 3,00 m Höhe und auf bis zu 10% der Fläche der beanspruchten Dachenebene ausnahmsweise zulässig, wenn zwingende technische Notwendigkeiten dies rechtfertigen. § 18 BauNVO
- Flächen für Nebenanlagen** § 9 (1) Nr.4 BauGB
  - Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen unzulässig. Parkhäuser, oberirdische Parkdecks und Garagenschüsse sind nicht zulässig. Tiefgaragen sind nur im Sondergebiet SO 1 zulässig. § 12 (4, 6) und § 14 (2) BauNVO
  - Die baurechtlich notwendige Anzahl an Stellplätzen muss in einer Tiefgarage nachgewiesen werden. § 12 (4) BauNVO
- Gestalterische Festsetzungen** § 9 (4) BauGB i.V. § 87 HfBO § 12 HfBO
  - Für die Fassadengestaltung sind vollverspiegelte Flächen, stark reflektierende und glänzende Materialien sowie grelle Farben nicht zulässig, davon ausgenommen sind untergeordnete Fassadenteile. § 12 HfBO
  - Das Anbringen von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist zulässig.
  - Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind zulässig als geschnittenen Laubholzhecken, verputzte oder Natursteinmauern oder Metallzäune zwischen 0,80 m und 1,30 m Höhe. Maschendrahtzäune sind nur in Verbindung mit einer geschnittenen Laubholzhecke zulässig. Sofern sicherheitstechnische Erfordernisse bestehen, sind Zäune ausnahmsweise bis 1,80 m zulässig. Zäune müssen einen Mindestbodenabstand von 10 cm aufweisen. § 87 (1) Satz 3 HfBO
- Grünordnerische Festsetzungen** § 9 (1) Nr.15 BauGB
  - Öffentliche Grünflächen 'Parkanlage' § 9 (1) Nr.15 BauGB
    - Innerhalb der öffentlichen Grünflächen (Parkanlage) sind Befestigungen von Wegeflächen als wassergebundene Decken auszuführen, sofern dem bautechnische Erfordernisse nicht entgegenstehen.
    - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. § 9 (1) Nr.25 BauGB
    - Die im Plan zeichnerisch als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und einschließlich ihres Wurzelbereiches vor Beeinträchtigungen zu schützen. Abgängige Bäume sind durch gleichartige Laubbäum-Hochstämme zu ersetzen.
    - Für die in der Virchowstraße zeichnerisch festgesetzten Bäume sind Platänen (Platanus acerifolia) zu pflanzen. Die Laubbäume sind als Solitärbäume, Stammumfang mind. 30-35 cm, zu pflanzen. Die Baumstandorte sind hinsichtlich ihrer Anzahl verbindlich, sich aus der Örtlichkeit ergebende Veränderungen der einzelnen Standorte sind zulässig.
    - Für die in der Pettenkoferstraße zeichnerisch festgesetzte Bäume sind standortgerechte, großkronige Laubbäume zu pflanzen. Die Laubbäume sind als Hochstämme, Stammumfang mind. 16-18 cm, zu pflanzen. Die Baumstandorte sind hinsichtlich ihrer Anzahl verbindlich, sich aus der Örtlichkeit ergebende Veränderungen der einzelnen Standorte sind zulässig. Die Mindestgröße der Baumscheiben beträgt 4 qm, die Mindestbreite beträgt 2,50m.
    - Dachflächen von Neubauten bis zu einem Neigungswinkel von 20 Grad sind flächig extensiv zu begrünen, Mindestschichtaufbau: 8 cm. Notwendige Fensteröffnungen, untergeordnete technische Aufbauten, Anlagen zur Sonnenenergienutzung sowie Anflug- und Landebereiche für Hubschrauber in oder auf der Dachfläche sind davon ausgenommen. § 9 (1) Nr. 25 BauGB i.V. § 87 HfBO
  - Grundstücksfreiflächen § 9 (4) BauGB und § 87 (1) Satz 5 HfBO
    - Wiege-, Stellplätze, Zufahrten und sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen sollen so hergestellt werden, dass nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser versickern kann. Die Entwässerung der Flächen soll in angrenzende unbefestigte Flächen erfolgen, sofern wirtschaftliche Belange nicht entgegen stehen.
    - Bei Neupflanzungen sind Gehölze entsprechend der Artenliste der Begründung zu verwenden.

### Verfahrenshinweise

- Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarten entstehenden städtischen Kartenwerk durch Vermessung und Geoformation. (Verm.St. nach § 15 Abs. 1 Nr. 3 Hess.Verm.G.)
- Kassel, den 18.01.2002  
 Vermessung und Geoformation  
 Vermessungsdirektor
- Kassel, den 22.01.2002  
 Der Magistrat  
 gez. Streifberger  
 Stadtrat
- Kassel, den 10.04.2002  
 Der Magistrat  
 gez. Streifberger  
 Stadtrat
- Kassel, den 16.08.2002  
 Der Magistrat  
 gez. Streifberger  
 Stadtrat
- Kassel, den 26.02.2003  
 Der Magistrat  
 gez. Scheuch  
 Stadtratsmitglied
- Kassel, den 05.05.2003  
 Der Magistrat  
 gez. Scheuch  
 Stadtratsmitglied
- Kassel, den 24.04.2003  
 Der Magistrat  
 gez. Scheuch  
 Stadtratsmitglied
- Kassel, den 25.10.2002  
 Der Magistrat  
 gez. Scheuch  
 Stadtratsmitglied
- Kassel, den 25.10.2002  
 Der Magistrat  
 gez. Scheuch  
 Stadtratsmitglied



STADT KASSEL

Bebauungsplan Nr. II / 36  
 Rotes Kreuz Krankenhaus

ANP Architektur und Nutzungsplanung  
 Michael Berghöller, Stadtplanner SRL, Architekt BDA  
 Barbara Eitinger-Brückmann, Architektin BDA  
 Hessenallee 2  
 D- 34130 Kassel

Maßstab 1:500  
 Datum 01.10.2002  
 Entwurf

### Planzeichenerklärung

- |   |  |  |
|---|--|--|
| <b>Art der baulichen Nutzung</b> § 9 (7) BauGB  | <b>Grünflächen</b> § 9 (1) Nr. 15 BauGB  | <b>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und andere Abgrenzungen</b> § 9 (7) BauGB § 16 (5) BauNVO |
| Sonderbaulichen 'Klinik'  | Grünflächen  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans   |
| <b>Maß der baulichen Nutzung</b> § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 (2) und §§ 16-20 BauNVO | Zweckbestimmung Parkanlage   | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung   |
| Nutzungsstabole   | <b>Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft</b> § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB | <b>Darstellungen ohne Festsetzungscharakter</b>  |
| H max 15 m<br>maximale Höhe baulicher Anlagen (Beispiel)                              | Erhaltung Bäume  | Flurstücksnummer (als Beispiel)  |
| <b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b> § 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22-23 BauNVO             | Anpflanzter Bäume  | Flurstücksgrenze (als Beispiel)  |
| Baugrenze   | <b>Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz</b> § 9 (6) und § 172 (1) BauGB                   | Vorhandene Bebauung  |
| <b>Verkehrsflächen</b> § 9 (1) Nr. 11 i.V. Nr. 25 BauGB                               | Einzelanlagen (unterwegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen                              |  |
| Straßenverkehrsflächen  |  |  |
| Aus- und Einfahrtbereich  |  |  |

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert am 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- Planzeichenverordnung (PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 65)
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 20.12.1993 (GVBl. I S. 655)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. 1992 I S. 534), zuletzt geändert am 17.10.1996 (GVBl. I S. 454)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 03.04.2002 (BGBl. I, Nr. 22, S. 1193)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HENatSchG) vom 27.06.2002 (GVBl. I, Nr. 16, S. 364)

### Nachrichtliche Übernahmen/Hinweise

- Nachrichtliche Übernahmen**
- Das Gebäude Hansteinstraße Nr. 29 auf dem Flurstück 33/8 (Flur 2) ist eingetragenes Kulturdenkmal
  - Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet.
  - Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone IV eines in Ausweisung befindlichen Heilquellen-schutzgebietes.
  - Der Hubschrauberlandeplatz mit Genehmigung vom 27. Januar 1975 (Hessisches Ministerium für Wirtschaft und Technik) wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.  
 Standort genehmigter Hubschrauberlandeplatz
- Hinweise**
- Bodenfunde sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung für Vor- und Frühgeschichte, Marburg, den Magistrat der Stadt Kassel oder an die Untere Denkmalschutzbehörde bei der Stadt Kassel zu richten.
  - Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung der Stadt Kassel zum Schutz des Baumbestandes in ihrer jeweils gültigen Fassung.
  - Die gemäß §§ 38 und 39 Hessisches Nachbarrechtsgesetz erforderlichen Grenzabstände für Bepflanzungen sind einzuhalten.
  - Für den Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen gelten die Richtlinien für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4 RAS-LP 4.
  - Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen oder Garagen für das Gebiet der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.