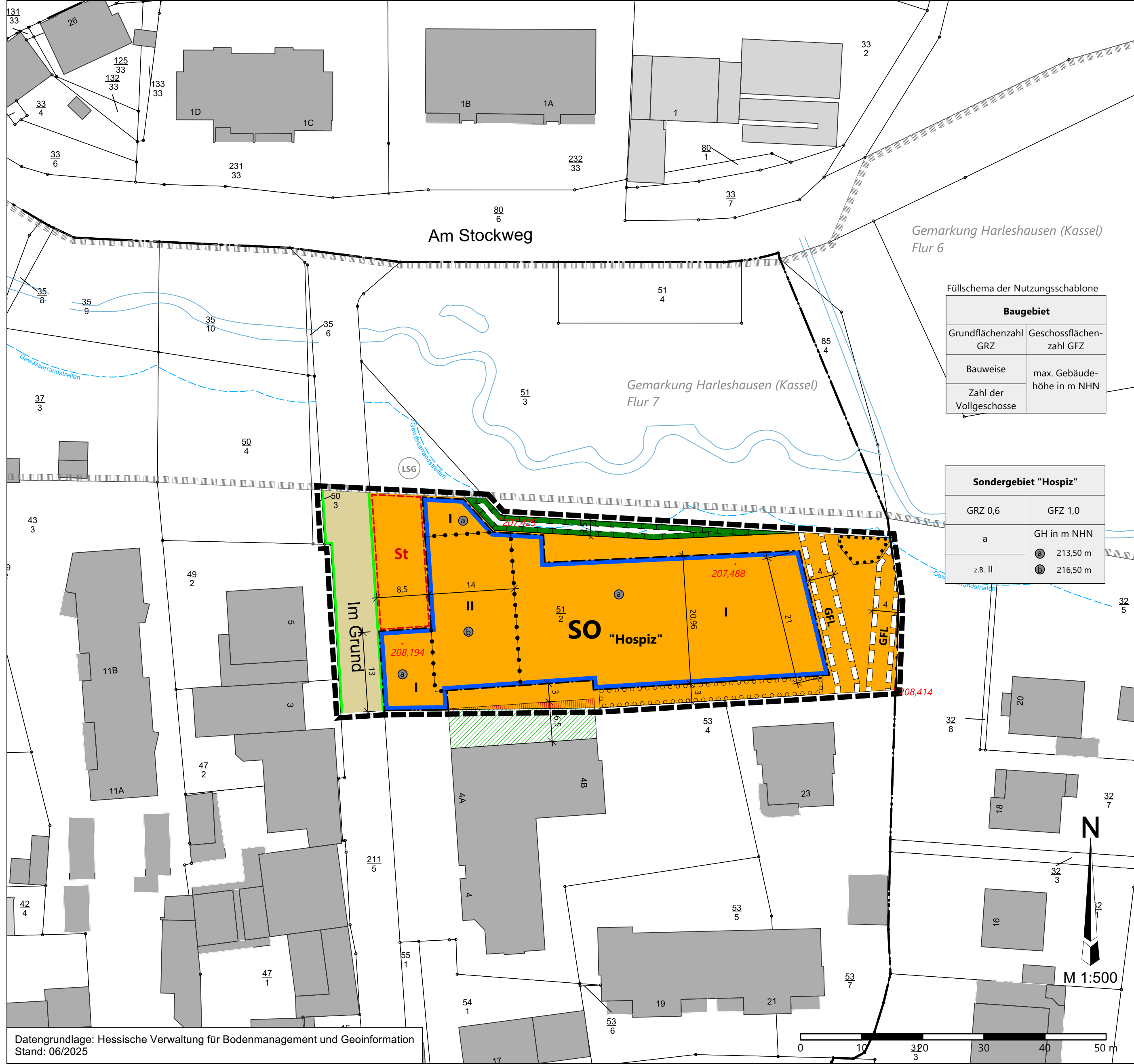




1. PLANZEICHEN UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO Sonstiges Sondergebiet - „Hospiz“ (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
Das Sondergebiet dient vorwiegend der Errichtung und dem Betrieb eines Hospizes und Palliativereinrichtung mit ihren ergänzenden Betrieben, Anlagen und medizinischen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen.

Im Sondergebiet sind folgende Nutzungen allgemein zulässig, sofern sie der Zweckbestimmung Hospiz/Palliativereinrichtung zugeordnet sind:

- stationäre und ambulante Einrichtungen des Palliativbetriebes
- Einrichtungen für gesundheitliche und soziale Zwecke sowie der Zweckbestimmung dienende Wohnnutzungen
- Einrichtungen für die Verwaltung, Bewirtschaftung und Versorgung
- Räume für freie Berufe des Gesundheitswesens
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und wissenschaftliche Zwecke sowie Einrichtungen der Freizeitgestaltung, Ausbildung, Beschäftigung und Begegnungsstätten
- Stellplätze und Garagen im Sinne von § 12 BauNVO
- Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO
- Anlagen zur regenerativen Energienutzung
- bauliche Anlagen (auch unterirdische) zur Regenwasserbehandlung und -bewirtschaftung

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ 0,6 Maximale Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf maximal 0,6 festgesetzt.

Die Grundflächen von unterirdischen Anlagen zur Sammlung des Niederschlagswassers sind nicht mitzurechnen.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die max. Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch welche das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von maximal 0,7 überschritten werden.

GFZ 1,0 Maximale Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO)
Die maximale Geschossflächenzahl wird festgesetzt auf 1,0.

Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln; andere Geschosse bleiben hierbei unberücksichtigt.

GH 216 m NHN Maximale Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)
Die maximale zulässige Gebäudehöhe wird innerhalb des mit ● gekennzeichneten Bereiches auf 213,50 m sowie innerhalb des mit ● gekennzeichneten Bereiches auf 216,50 m über Normalhöhennull (ü.NHN) festgesetzt.

z.B. II Das Leitungsrecht umfasst auch den Bereich der jeweiligen Schutztrassen. Für Wartungs-, Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen an den Leitungsmedien ist dem jeweiligen Leitungsträger Zugang/Zufahrt zu gewähren.
Die Bereiche des GFL sind von Stützen und Fundamenten freizuhalten. Es gelten im Allgemeinen die Schutzbestimmungen für Pflanzungen im Nahbereich von Kanal- und Leitungstrassen.

z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 Abs. 1 BauNVO)

1.3 Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Im **SO_{Hospiz}** wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Eine Bebauung sowie sich ergoßende Gebäudeteile sind gemäß der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO sind ober- und unterirdische Bauwerke zur Regenwassersammlung und -rückhaltung, Stützmauern zum Geländeabfang sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, welche der Ver- und Entsorgung dienen, auch außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen allgemein zulässig.

Eine Überschreitung der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen ist für die Errichtung einer Eingangsüberdachung auf einer Länge von 5 m und bis zu einer Tiefe von 3 m zulässig, sofern die Bestimmungen der Abstandflächenregelung gemäß § 6 HBO eingehalten werden.

1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

1.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a, Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Die gekennzeichnete Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als Pufferzone zum Gewässer des „Geleibaches“ anzulegen und als fließgewässertypischer Uferstreifen herzustellen.

Hierzu ist der zeichnerisch festgesetzte Bereich zu Staudenfluren durch Sukzession im Rahmen der natürlichen Vegetationsentwicklung zu entwickeln. Zum dauerhaften Erhalt der Staudenfluren ist eine Mahd in einem 3-5-jährigen Rhythmus durchzuführen. Das Mahdgut ist einer Verwertung zuzuführen, eine Mulchmahd ist nicht gestattet. Eine Befestigung oder Versiegelung von Oberflächen sowie die Errichtung von baulichen Anlagen ist unzulässig. Weiterhin ist innerhalb der Fläche die Entfernung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie die Neupflanzung von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern unzulässig.



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
In der gekennzeichneten Fläche „Teil B“ für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist ein extensiv bewirtschaftetes, mesophilies Grünland (Regiosaatgut mit min. 50 %-igem Blüheräuteranteil) zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Nutzung ist als zweischichtiges Mähgrünland mit einem Mahd witterungsabhängig ab dem 15. Juni durchzuführen. Grünlandumbruch, Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmittel sind ausgeschlossen. Eine extensive Weidenutzung ist zulässig.

Planteil B - Kompensation

Das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Maßnahmen zur Versickerung zu bringen bzw. zu fassen und direkt dem im offenen Graben verlaufenden Gewässer („Geleibach“) im Rahmen dessen Kapazität zuzuführen.
In Versickerungsanlagen sowie in den Gewässer darf nur Niederschlagswasser eingeleitet werden, welches gemäß Bewertung nach DWA-Arbeitsblatt A-102 nicht behandlungsbedürftig ist bzw. nach den Anforderungen von A-102 vorbereitet wurde. Die entsprechenden Nachweise sind der Genehmigungsplanung beizulegen.
Schmutzwasser ist in die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

Fassadenbegrünung
Abschnitte von Außenwandflächen mit mindestens 30 m² Größe und vegetationsfähigem Bodenanschluss sind mit Schling- und Kletterpflanzen flächenhaft zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.
Als Richtwert gilt eine Pflanze pro 3 lfdm Fassadenlänge.

Minimierung der Versiegelung
Versiegelungsflächen und sonstige aufzufestigende Grundstücksflächen sind in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen, sofern keine wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen.

2.3 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (Lärm) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im festgesetzten Sondergebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad in einem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO zugelassen werden können.

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Die innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche vorhandenen Laubgehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges innerhalb einer Vegetationsperiode standortgerecht zu ersetzen.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist zu einem geschlossenen Gehölzsaum zu entwickeln und gärtnerisch zu gestalten. Die anzupflanzenden Gehölzarten sind entsprechend der Pflanzliste Laubsträucher (siehe Hinweis) zu wählen. Alle Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges innerhalb einer Vegetationsperiode zu ersetzen.

1.6 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Auf der gekennzeichneten Fläche wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Abwasserbeseitigungspflichtigen zur Sicherung der gebietsbezogenen Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser sowie der Rückhaltung von Niederschlagswasser festgesetzt.

Das Leitungsrecht umfasst auch den Bereich der jeweiligen Schutztrassen. Für Wartungs-, Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen an den Leitungsmedien ist dem jeweiligen Leitungsträger Zugang/Zufahrt zu gewähren.
Die Bereiche des GFL sind von Stützen und Fundamenten freizuhalten. Es gelten im Allgemeinen die Schutzbestimmungen für Pflanzungen im Nahbereich von Kanal- und Leitungstrassen.

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Stellplätze innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

1.7 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- Flurgrenze**
- Flurstücksgrenze**
- Flurstücksnummer**
- Gebäude (Bestand)**
- Gewässerandrastreifen (s. Hinweise)**
- Landschaftsschutzgebiet Stadt Kassel**
- Bereich der eingetragenen Baualt**
- Abstandsfläche i.S.d. § 6 HBO**
- Vermaßung in Metern**
- Höhenbezugspunkt - Bestand in Meter über Normalhöhennull (s. Hinweise)**

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

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN OHNE PLANZEICHEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

2.1 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die zur Versorgung des Gebietes notwendigen Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

2.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Dachflächenmaterialien
Dachdeckungen aus unbeschichteten Metallen Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis zulässig.

Dachbegrünung
Dächer von Hauptgebäuden sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Die Aufbaustärke der Vegetationsschicht (durchwurzelbare Schicht) muss mindestens 10 cm, bei Verwendung von kultivierten Vegetationsmatten und entsprechender Wasserspeicherschicht mindestens 6 cm betragen. Von der Dachbegrünungspflicht auf höchstens 25% der gesamten Dachflächen sind ausgenommen:
- Flächen für technische Anlagen
- Dachflächen, welche als Terrasse oder Wegfläche genutzt werden
- Flächen, welche im Widerspruch zum Nutzungszweck stehen (z. B. für Belichtungszwecke)
- Vordächer sowie Eingangsüberdachungen
- Dachflächen von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

Entwässerung
Das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Maßnahmen zur Versickerung zu bringen bzw. zu fassen und direkt dem im offenen Graben verlaufenden Gewässer („Geleibach“) im Rahmen dessen Kapazität zuzuführen.
In Versickerungsanlagen sowie in den Gewässer darf nur Niederschlagswasser eingeleitet werden, welches gemäß Bewertung nach DWA-Arbeitsblatt A-102 nicht behandlungsbedürftig ist bzw. nach den Anforderungen von A-102 vorbereitet wurde. Die entsprechenden Nachweise sind der Genehmigungsplanung beizulegen.
Schmutzwasser ist in die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

Fassadenbegrünung
Abschnitte von Außenwandflächen mit mindestens 30 m² Größe und vegetationsfähigem Bodenanschluss sind mit Schling- und Kletterpflanzen flächenhaft zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.
Als Richtwert gilt eine Pflanze pro 3 lfdm Fassadenlänge.

Minimierung der Versiegelung
Versiegelungsflächen und sonstige aufzufestigende Grundstücksflächen sind in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen, sofern keine wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen.

2.3 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (Lärm) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im festgesetzten Sondergebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad in einem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO zugelassen werden können.

4. HINWEISE

Altlasten

Ergeben sich im Zuge der Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Hinweise, die einen Altlastenverdacht begründen können, ist das Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.1, Am Alten Stadtschloss 1, 34117 Kassel, unverzüglich zu informieren.

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 (Tötungsverbot) sind für die Entfernung der Gehölze und Hecken die Schonzeiten für die *Avifauna* vom 28./29.02. bis 30.09. einzuhalten. Darüber hinaus sind grundsätzlich alle Gehölze ganzjährig vor deren Beseitigung von sachkundigem Personal auf Nester, Höhlen usw. zu überprüfen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Vorfeld abweisen zu können. Die Einrichtung der Baustelle sollte daher - sofern möglich - zeitlich nach bzw. vor Beginn der Brutzeit erfolgen (im Zeitraum 01.09.-01.03). Die Bautätigkeit sollte unmittelbar anschließen und permanent fortgeführt werden.
Darüber hinaus wird auf die gesetzlichen Bestimmungen des Hessischen Gesetzes zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz - HeNatG) vom 25. Mai 2023 - hier i. B. auf § 37 HeNatG, Artenschutz bei baulichen Anlagen, Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächenverweisen - verwiesen.

Baumschutzsatzung

Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel (Baumschutzsatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

Bodendenkmale

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

Bodenschutz

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 gem. § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Sollten bei Bodeneingriffen geruchliche oder farbliche Auffälligkeiten auftreten, so sind die Arbeiten in diesem Bereich zu unterbrechen und das Dezernat 31.1 Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten und Bodenschutz des Regierungspräsidiums Kassel zwecks Absprache der weiteren Maßnahmen zu informieren.

Bombenabwurfgebiet

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich der Planbereich in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräumaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Baurarbeiten und Baugrunderkundungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

Fassadenbegrünung

Die Fassadenbegrünungsrichtlinien „Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltung von Fassadenbegrünungen“ sind bei der Stadt Kassel einsehbar.

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung Erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG)
Die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung bzw. der Errichtung baulicher Anlagen gültigen Bestimmungen des GEG (in Kraft seit 1. November 2020) sind zu beachten.

Gewässerrandstreifen

Nördlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich das offene Fließgewässer des Geilbaches. Gemäß § 38 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 23 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) beträgt die Breite des Gewässerrandstreifens im Außenbereich zehn Meter, gemessen ab der Böschungsoberkante. Innerhalb des Gewässerrandstreifens ist die Ausweisung von Baugebieten durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch, ausgenommen Bauleitpläne für Häfen und Werften, verboten (§ 23 Abs. 2 Nr. 4 HWG). Die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen und sonstigen Anlagen innerhalb des Gewässerrandstreifens, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, sind verboten (§ 23 Abs. 2 Nr. 3 HWG).

Höhenbezugspunkt (Geländehöhe)

Die tatsächliche Geländeoberfläche des Plangebietes liegt zwischen ca. 207 m ü.NHN und ca. 209 m ü. NHN. Die festgesetzten zulässigen Gebäudehöhen gemäß Höhenbezugsystem Normalhöhennull entsprechen einer tatsächlich zu erwartenden maximalen Gebäudehöhe von bis zu circa 5,50 m innerhalb des mit ● gekennzeichneten Bereiches 8,50 m innerhalb des mit ● gekennzeichneten Bereiches.

Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet wird im Norden durch das Landschaftsschutzgebiet „Stadt Kassel“ Zone 1 (vom 16.08.1995) begrenzt.

Lichtemissionen

Die Flächen des Plangebietes sind aufgrund ihrer Lage am Rande des Geleibachgrünzuges als naturschutzfachlich sensibel einzustufen. Zum Schutze der nachtaktiven Tierarten sind die Lichtemissionen auf das erforderliche Maß in Abhängigkeit von der Nutzung (z.B. Beleuchtung des Parkparks, Wegflächen, des Eingangs u.a.) und dem sich daraus ergebenden situationsabhängigen Bedarf zu begrenzen. Weitergehende Restriktionen hinsichtlich des Schutzes vor lichtemittierenden Tier- und Pflanzenarten sowie von Insekten sind dem § 35 des Hessischen Naturschutzgesetzes zu entnehmen.

Niederschlagswasser

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz).

Für die Versickerung von Niederschlagswasser (hierzu zählen auch Parkplatzflächen, die zum Beispiel mit Rasengittersteinen ausgebildet sind), ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß §§ 8 und 9 Wasserhaushaltsgesetz erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde der Stadt Kassel zu beantragen. Der Antrag zu beachten. Bei der Beantragung zur Bemessung der Versickerungsfähigkeit des Bodens nach DWA-Arbeitsblatt A 138 sowie Rückhaltung und Vorbehandlung von Niederschlagswasser nach DWA-Abwatsblatt A-102 beizulegen. Bei erfolgreicher Prüfung des Antrags und Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis ist eine Befreiung von der Anschlusspflicht bei KASSELWASSER zu beantragen. Für die Einleitung des Regenwassers in das Gewässer ist ein Antrag auf Einleitungserlaubnis gemäß §§ 8 und 10 WHG bei der Oberen Wasserbehörde zu stellen. Für die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücksflächen bedarf es neben der wasserrechtlichen Erlaubnis für die Gewässerbenutzung einer wasserrechtlichen Genehmigung für das Einleitbaubauwerk. Je nach Art und Umfang des Einleitbaubauwerkes ist diese eine Anlage in, an, über und unter oberirdischen Gewässern im Sinne des § 36 Abs. 1 WHG. Gemäß § 22 Abs. 1 WHG bedarf die Errichtung von Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern der wasserrechtlichen Genehmigung.

Werbeanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 HBO)

3.4.1 Zulässig sind ausschließlich Werbeanlagen, die der im Gebiet dargebotenen Leistungen dienen.

3.4.2 Nicht zulässig sind Werbeanlagen und Leuchtreklamen in Neonfarben, mit besonderen Leuchteffekten wie Blink- und Blitzschaltungen, oder wechselndem, bewegtem und laufendem Licht, ganz oder auch nur teilweise. Des Weiteren dürfen Werbeanlagen weder Abbildungen enthalten, die die Formen anderer Beschreibungen imitieren, noch Wechselwerbung oder laufende Nachrichten- / Werbetexte.

3.4.3 Die Be- bzw. Ausleuchtung der Werbeanlagen sind so zu begrenzen, dass für Dritte oder die Verkehrssicherheit keine störenden Blendwirkungen entstehen. Eine Beleuchtung mit Fernwirkung und eine Aufhellung der direkten Umgebung der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet sind nicht zulässig.

Pflanzlisten

Pflanzliste „Laubbäume“: Klima bzw. Hitze- und trockenresistente Laubbäume:

Ahornblättrige Platane	(<i>Platanus acerifolia</i>)
Amerikanischer Amberbaum	(<i>Liquidambar styraciflua</i>)
Dreidorniger Lederhülsenbaum	(<i>Gleditsia triacanthos</i>)
Echte Walnuss	(<i>Juglans regia</i>)
Einblättrige Esche	(<i>Fraxinus excelsior</i> i.S. „Diversifolia“)
Feld-Ahorn	(<i>Acer campestre</i> i.S. „Elsrijk“, „Green Top“)
Hainbuche	(<i>Robinia pseudoacacia</i>)
Japanischer Schnurbaum	(<i>Sophora japonica</i>)
Kaiser-Linde	(<i>Tilia europaea</i> i.S. „Pallida“)
Kegel-Linde	(<i>Tilia flavescens</i> i.S. „Glenleven“)
Rot-Eiche	(<i>Quercus rubra</i>)
Silber-Linde	(<i>Tilia tomentosa</i> i.S. „Brabant“, „Sezele“)
Sommer-Linde	(<i>Tilia platyphyllos</i> i.S. „Orebro“, „Rubra“)
Spietz-Ahorn	(<i>Acer platanoides</i> i.S. „Cleveland“, „Columnare Dila“, „Debsch“, „Eurasia“)
Sumpf-Eiche	(<i>Quercus polustris</i>)
Winter-Linde	(<i>Tilia cordata</i> i.S. „Greenspire“, „Rancho“, „Roelvo“)
Zier-Eiche	(<i>Quercus cerris</i>)

Weitere Laubbäume:

Berg-Ahorn	(<i>Acer pseudoplatanus</i>)
Feld-Ahorn	(<i>Acer campestre</i>)
Stiel-Eiche	(<i>Quercus robur</i>)

Pflanzliste „Heister“:

Eberesche	(<i>Sorbus aucuparia</i>)
Feldahorn	(<i>Acer campestre</i>)
Felsenbirne	(<i>Amelanchier ovalis</i>)
Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Vogelkirsche	(<i>Prunus avium</i>)

Pflanzliste „Laubsträucher“:

Faulbaum	(<i>Rhamnus frangula</i>)
Gemeiner Schneeball	(<i>Viburnum opulus</i>)
Hasel	(<i>Corylus avellana</i>)
Hundrose	(<i>Rosa canina</i>)
Pflaflenhüthchen	(<i>Eunomyia europaea</i>)
Rote Heckenkirsche	(<i>Lonicera xylosteum</i>)
Roter Hartiegl	(<i>Cornus sanguinea</i>)
Sai-Weide	(<i>Salix caprea</i>)
Weißdorn	(<i>Crataegus monogyna</i>)

Städtebaulicher Vertrag

Zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. IV/25 „Im Grund - Hospiz“ wird zwischen dem Magistrat der Stadt Kassel und dem Evangelische Altenhilfe Gesundbrunnen e. V. ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, welcher u.a. Regelungen zur Umsetzung von arten- und naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen beinhaltet.

Ver- und Entsorgung

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Versorgungsleitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so durchzuführen, dass keine Gefährdung der Versorgungsleitungen entsteht, auf die einschlägigen technischen Regelwerke „Merkblatt über Kauterndorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ (FGSV, Ausgabe 1989), die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzanständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie das DVGW Regelwerk DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ wird hingewiesen. Die Umverlegung bzw. Beseitigung vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Neuverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen ist rechtzeitig mit den betroffenen Versorgungsunternehmen abzustimmen.

Wasser- und Bodenschutz

Anlagen zum Umgang und Lagern von wassergefährdenden Stoffen (zum Beispiel Heizöltankanlagen) sind gemäß § 17 Anlagenverordnung (AnSV) zu errichten, zu betreiben und bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde der Stadt Kassel gemäß § 40 AwSV anzuzeigen. Die Installation einer Erdwärmesonde ist gem. § 8 WHG erlaubnisspflichtig.

„Kunstwerk 7000 Eichen“

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

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184).
Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
Planzeichenverordnung 1990 (**PlanZV 90**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).
Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792).
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88).
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (**Wasserhaushaltsgesetz - WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (**HeNatG**) vom 25. Mai 2023 (GVBl. I S. 379).
Hessisches Wassergesetz (**HWG**) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. I S. 475, 475).
Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und GeoInformationswesen (**HVG**) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. September 2021 (GVBl. S. 602).
Hessische Bauordnung (**HBO**) in ihrer jeweils gültigen Fassung.
Hessische Gemeindeordnung (**HGO**) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlagen hergestellt aus der Stadtgrundkarte unter Zugrundelegung der Liegenschaftskarte durch Vermessung und Geoinformation der Stadt Kassel (Zuständigkeit nach § 15 Abs. 2 Nr. 3 HVG).	Aufgestellt, Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz
Kassel, 22.12.2025 Vermessungsdirektorin gez. Rus Vermessungsdirektorin	Kassel, den 07.11.23 Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz gez. H. Rüsscher Baudirektor
Als Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 des BauGB am 13.11.2023	Kassel, den 13.11.2023 Die Stadtverordnetenversammlung gez. van den Hövel Stadtverordnetenvorsteherin
Hat öffentlich ausgelegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB vom 27.12.23 bis einschließlich 02.02.24 Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Kassel gemäß § 10 BauGB als Sitzung beschlossen.	Der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen wurde am 08.12.2025 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BauGB als Sitzung beschlossen.
Kassel, den 07.02.2024 Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz gez. M. Lindemann Techn. Angestellter	Kassel, 08.12.2025 Die Stadtverordnetenversammlung gez. van den Hövel Stadtverordnetenvorsteherin
AUSFERTIGUNG Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausfertigt. Kassel, 20.01.2026	Der Magistrat gez. Sven Schoeller Oberbürgermeister