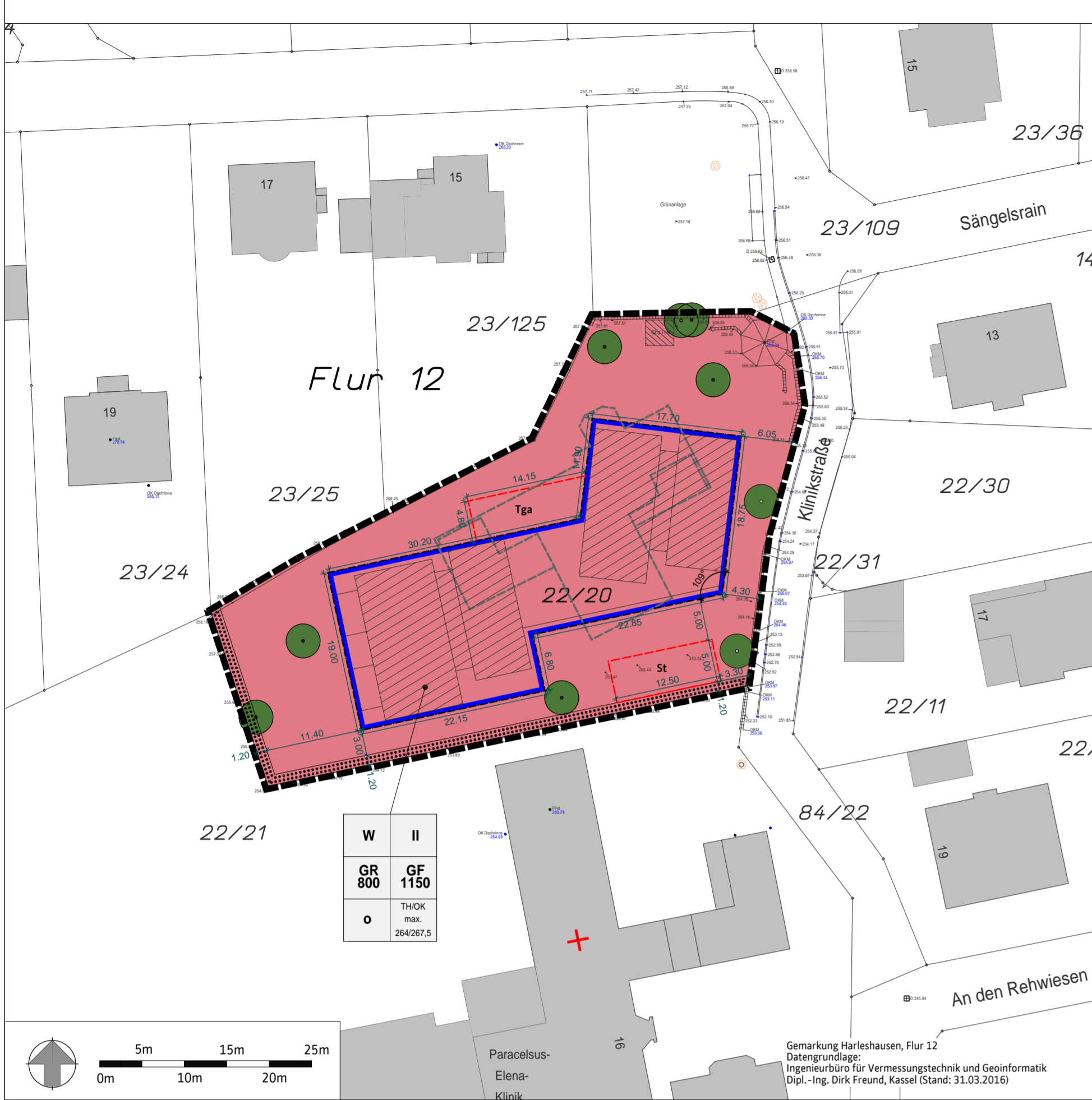


Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/9 'Klinikstraße 16A'

Stand 19. Juli 2017



Textliche Festsetzungen nach BauGB

- Art und Maß der baulichen Nutzung – § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6**
 - Im Geltungsbereich ist ausschließlich Wohnnutzung zulässig. In der Summe darf die Anzahl von 13 Wohneinheiten nicht überschritten werden.
 - Die zeichnerisch festgesetzten Grundflächen GR gelten als Höchstgrenze für die Wohngebäude.
 - Die zeichnerisch festgesetzten Geschossflächen GF gelten in Bezug auf die Hauptgebäude als Summe für die nach den Außenmaßen der Gebäude zu ermittelnde Vollgeschossfläche.
 - Die zeichnerisch festgesetzten Traufhöhen (TH) und Gebäudehöhen (OK) dürfen jeweils nicht überschritten werden. Als Traufhöhe gilt in Bezug auf geneigte Dächer der Hauptbaukörper die Höhe am Schnittpunkt der Verlängerung der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Für Flachdächer gilt die Oberkante der Decke des obersten Vollgeschosses. Als Gebäudehöhe (= Firsthöhe) gilt die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt.
 - Von den zeichnerisch festgesetzten Höhenbeschränkungen sind Anlagen zur Ausnutzung von Sonnenenergie bis zu einer maximalen Aufbauhöhe von 1 m und sonstige untergeordnete und notwendige technische Bauteile bis zu einer maximalen Aufbauhöhe von 2 m ausgenommen.
- Bauweise – § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
 - Ein Vortreten von den zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen ist ausschließlich bei untergeordneten Fassadenabschnitten (wie z.B. Erker) und Gebäudeteilen (wie z.B. Balkone, Vordächer) bis max. 1,50 m Tiefe zulässig. Die Länge der in Satz 1 bezeichneten Fassadenabschnitte und Gebäudeteile darf in der Summe 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge und 1/5 der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten.
 - Im Geltungsbereich dürfen Gebäude ausschließlich in offener Bauweise errichtet werden.
 - Staffelgeschosse müssen auf allen Seiten mindestens 1,0 m hinter die darunter liegende Außenwand des jeweiligen Baukörpers zurückspringen. Dabei sind aneinandergebaute Gebäude wie ein Baukörper zu beurteilen.
- Garagen und Stellplätze – § 9 (1) Nr. 4 BauGB**
 - Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der Baufenster sowie der hierfür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.
 - Tiefgaragen sind innerhalb der Baufenster sowie der hierfür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.
- Nebenanlagen – § 9 (1) Nr. 4 BauGB**
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können außerhalb der durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzten Baufenster nur zugelassen werden, wenn eine maximale Grundfläche von einzeln jeweils 15 m² und in der Summe insgesamt 45 m² nicht überschritten wird. Der bestehende denkmalgeschützte Pavillon wird nicht auf diese Grundflächen angerechnet. Für die in Satz 1 bezeichneten Anlagen gelten eine maximale Traufhöhe von 3,00 m und eine maximale Gebäudehöhe von 3,50 m.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – § 9 (1) Nr. 20 BauGB**
 - Bei Gebäuden im Geltungsbereich sind mindestens je eine Nisthilfe für den Gebäudebrüterschutz (z. B. Mauersgler) und ein Kasten für Fledermausquartiere vorzusehen.
 - Es ist eine ökologische Baubegleitung einzusetzen, die den Erhalt der zeichnerisch festgesetzten Bäume und die Einhaltung der artenschutzrechtlich erforderlichen Regelungen während der Bauzeit überwacht und begleitet, sowie die Realisierung der Neupflanzungen kontrolliert.
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern – § 9 (1) Nr. 25a BauGB**
 - In der zeichnerisch festgesetzten Fläche für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist eine standortgerechte, einheimische geschlossene Laubhecke – vorzugsweise entsprechend der Artenliste nach § 6.4 – zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Zeichnerische Festsetzungen

Legende nach PlanZVO

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

- W** Wohnbaufläche
- z.B. **II** Anzahl Vollgeschosse maximal (nach HBO-Definition)
- z.B. **GR 800** Grundfläche max. in m²
- z.B. **GF 1100** Geschossfläche max. in m²
- TH/OK max. Traufhöhe TH/ Gebäudehöhe OK 264 / 267,5

überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- B** Baugrenze

Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

- St** Flächen für Stellplätze / überdachte Stellplätze und Nebenanlagen
- Tga** Flächen für Tiefgaragen

Bindungen für die Bepflanzung (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- B** Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- zu erhaltende Bäume
- zu pflanzende Bäume

Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)

- G** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Hinweise / Planunterlagen

- 23/25** Flurstücksnummer Flurstücksgrenze
- Denkmalgeschützte Grundstücksmauer mit Pavillon
- Gebäude Vorhaben
- Gebäude Rückbau

Maßstab 1 : 500

Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung nach HBO

7. Gestaltung von Gebäuden, Dächern – § 81 (1) Nr. 1 und 2 HBO

- Dacheindeckungen mit Materialien, die glänzende Oberflächen erzeugen, sind unzulässig. Anlagen zur Sonnenenergienutzung (Fotovoltaik und Solarthermie) sind hiervon ausgenommen.
- Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen – § 81 (1) Nr. 3 HBO**
 - Zur Einfriedung des Baugrundstücks sind ausschließlich folgende Bauweisen – auch in Kombination – zulässig:
 - Mauern
 - lebende standortgerechte Laubgehölz-Hecken, vorzugsweise Hainbuche oder Feld-Ahorn
 - Holz-Staketenzäune mit senkrechter Gliederung
 - Maschendrahtzäune nur in Verbindung mit lebenden Hecken
 - Die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen beträgt 1,50 m (gilt nicht für die bestehende unter Denkmalschutz stehende Mauer mit Holz-Staketenzäun).
 - Hier von abweichend kann im Einvernehmen mit den Eigentümern der jeweils betroffenen angrenzenden Grundstücke eine höhere Einfriedung bis zu einer Höhe von 2,00 m errichtet werden.
 - Wenn die topografischen Verhältnisse es erfordern, kann von den in 8.1 und 8.2 genannten Vorgaben für die Gestaltung abgewichen werden.

9. Stellplätze – § 81 (1) Nr. 4 HBO

- Im Geltungsbereich sind oberirdische Garagen und überdachte oberirdische Stellplätze unzulässig.
- Die Flächen der Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Pflasterung mit mindestens 15 % Fugenteil, Schotterterrassen, wassergebundene Decke o. ä.) als teilversiegelte Flächen herzustellen.
- Begrünung von baulichen Anlagen – § 81 (1) Nr. 5 HBO**
 - Flachdächer und flach geneigte Dächer sind mit einer extensiven Begrünung zu versehen, die dauerhaft zu erhalten ist. Die Dicke der Vegetationsschicht (durchwurzelbare Schicht) muss mindestens 10 cm, bei Verwendung von kultivierten Vegetationsmatten und entsprechender Wasserspeicherschicht mindestens 4 cm betragen.
 - Flächen für technische Aufbauten sind von der Pflicht zur Dachbegrünung ausgenommen, wenn eine Dachbegrünung in diesen Bereichen technisch nicht möglich ist.
 - Die nicht durch Hochbauten überdeckten Abdeckungen von Tiefgaragen sind als begehbare und/oder nutzbare Freifläche auszubilden. Hiervon ist mindestens 75 % als Vegetationsfläche herzustellen.
 - Die Dicke der Vegetationstragschicht (durchwurzelbare Schicht) muss im Mittel mindestens 40 cm, bei Verwendung von Filterschichten und Wasserspeicherschichten mindestens 25 cm betragen.
 - Von den Festsetzungen 10.1 und 10.2 ausgenommen sind Vordächer, Glasflächen, Flucht- und Rettungswege sowie Flächen, die als Dachterrassen genutzt werden.
 - Die Größe der Dachterrassen ist auf maximal 35 % der Dachfläche des jeweiligen Baukörpers zu begrenzen.
 - Geschlossene Fassadenflächen des Untergeschosses sind ab einer Fläche von 15 m² bei einer Länge von mindestens 5 m mit rankenden oder selbstklimmenden Pflanzen gemäß Pflanzenliste aus Punkt 5.4 zu begrünen.

11. Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen – § 81 (1) Nr. 5 HBO

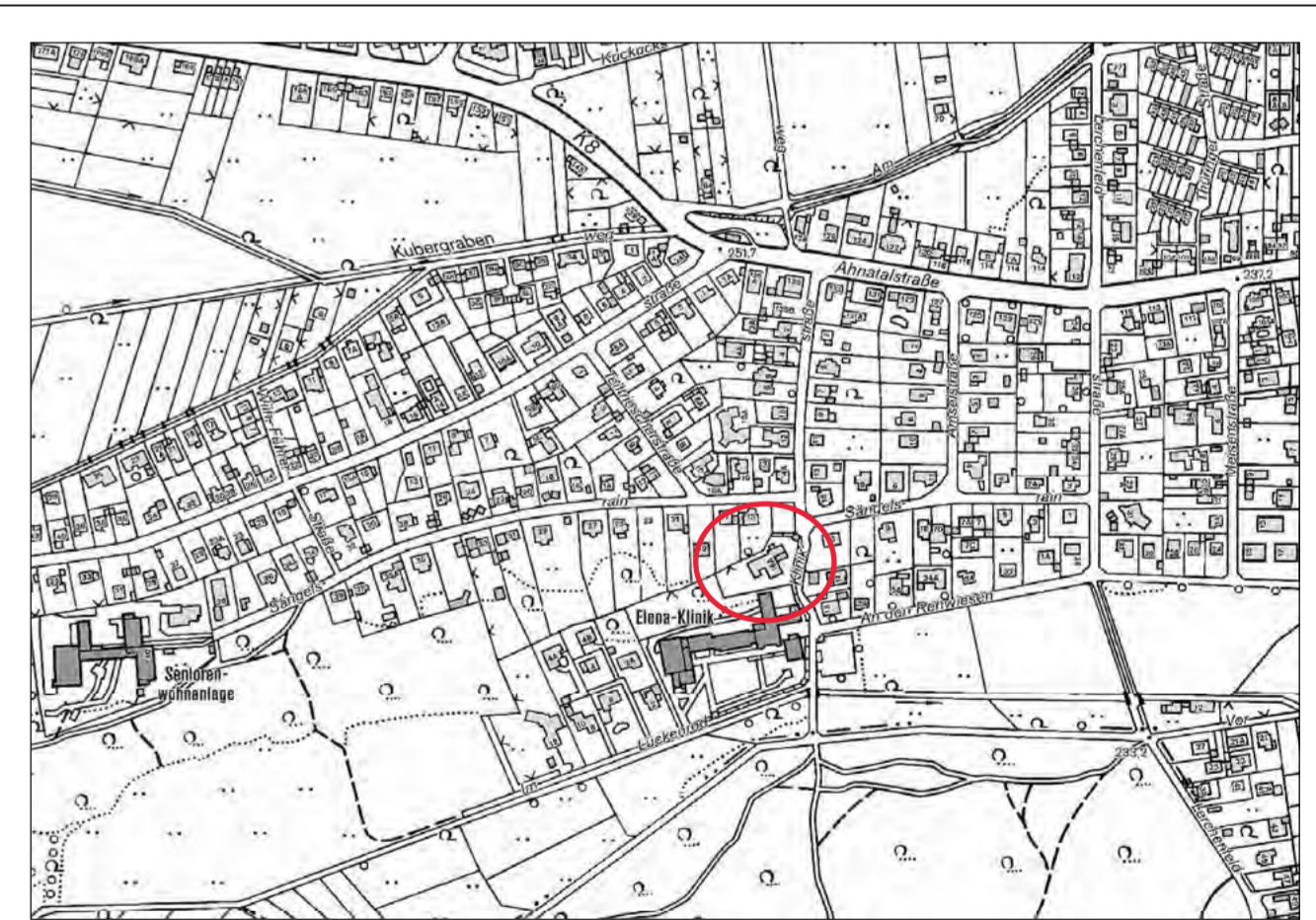
- Mindestens 50 % der nicht überbauten (durch Gebäude überdeckten) Grundstücksfläche sind gärtnerisch zu gestalten bzw. als offene Vegetationsfläche (z.B. Rasen-/Wiesenfläche) herzustellen. Die Abdeckung der Vegetationsflächen mit Schotter oder Kies ist unzulässig.
- Die befestigten Flächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Pflasterung mit mindestens 15 % Fugenteil, Schotterterrassen, wassergebundene Decke o. ä.) als teilversiegelte Flächen herzustellen. Hiervon ausgenommen sind Flächen, die wegen ihrer funktionalen Erfordernisse (z.B. rollstuhlgerecht) einen höheren Versiegelungsgrad erfordern oder / und wegen ihrer Nutzung eine potenzielle Gefährdung für Boden, Natur und Landschaft darstellen.
- Im Grundstücksteil westlich der Hauszugänge des westlichen Gebäudes sind nur Wege ohne Unterbau zulässig.
- Die auf den privaten Grundstücken liegenden Flächen zur Aufnahme von Wertstoff- und Abfallbehältern sind durch bauliche oder gärtnerische Maßnahmen so zu gestalten, dass sie vom öffentlichen Straßenraum nicht direkt einsehbar sind.

Hinweise

- Schutz des Mutterbodens**
Eingriffe in den Boden sind auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken. Mutterboden, der bei der Errichtung und Veränderung von baulichen Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
- Heilquellenschutzgebiet**
Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B2 - innere Zone - des mit Verordnung vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006, S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle 'TB Wilhelmshöhe 3'.
- Artenschutz**
Bei der Bebauung der Flächen sind die allgemeinen artenschutzrechtlichen Regelungen zu beachten (§ 39 (5) BNatSchG, § 44 (1) BNatSchG). Zur Vermeidung der Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbote (Tötungsverbote) ist die Rodung von Gehölzen für die Baufeldräumung in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen. Darüber hinaus sind alle Gehölze vor deren Beseitigung von sachkundigem Personal auf Nester, Höhlen usw. zu überprüfen. Es wird empfohlen, die Artenschutzuntersuchung mit zeitlichem Vorlauf vor der Baufeldräumung vorzusehen, da bei positivem Befund eine fachgerechte Umsiedlung der Tiere zu organisieren und erst danach eine Gehölzfällung zulässig ist. Dies kann im Einzelfall auch eine Verzögerung der Baumaßnahme nach sich ziehen. Nur so können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände i.S.d. § 44 (1) BNatSchG sicher ausgeschlossen werden.
- Denkmalschutz**
Die Mauer mit integriertem Pavillon im Osten und Nordosten des Geltungsbereiches gehört zu der als Kulturdenkmal nach § 2 (2) HDSchG ausgewiesenen Anlage 'Klinikstraße 16/16a – Paracelsus-Elena-Klinik, ehem. Landsitz von Strombeck'.
- Abwassersatzung und Abwasserströme**
Für die Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken gilt die Abwassersatzung der Stadt Kassel. Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben müssen die Abwasserströme auf dem Grundstück in Schmutz- und Regenwasser getrennt werden. Der weitere Anschluss hat dann an die Mischwasserkanalisation in der Straße "An den Rehwiesen" zu erfolgen.
- Stellplatzsatzung**
Im Geltungsbereich gelten die Bestimmungen der Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen oder Garagen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder in der jeweils gültigen Fassung.
- Baumschutzsatzung**
Im Geltungsbereich gelten die Bestimmungen der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung.
- 'Kunstwerk 7000 Eichen'
Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist nicht von dem 'Kunstwerk 7000 Eichen' betroffen.
- Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen-Telekom-Technik GmbH, Am Fieseler Werk 19-23, 34253 Lohfelden, so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.
- Der geplante Rückbau der vorhandenen Wohngebäude ist unter Beachtung der abfallrechtlichen Vorschriften unter Einbeziehung des Regierungspräsidiums Kassel, Dezernat 32.1 "Abfallwirtschaft", durchzuführen.

Verfahrensvermerke – Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Liegenschaftskarte entstehenden Kartenwerk durch das Ingenieurbüro für Vermessungstechnik und Geoinformation Dirk Freund, Hans-Rümlid-Straße 26A, 34128 Kassel	Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenchaftskatasters nach dem Stand vom 01.09.2017 übereinstimmen (Zuständigkeit nach § 15 (2) Nr. 2 HVGG).
Kassel, 01.09.2017 Vermessungsbüro gez. Freund Vermessungsingenieur	Hofgeismar, 01.09.2017 Amt für Bodenmanagement Korbach Außenstelle Hofgeismar Manteuffel-Anlage 4, 34369 Hofgeismar gez. Bolle
Aufgestellt, Kassel, 17.01.2017 Der Magistrat	Als Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB am 23.01.2017. Kassel, 08.02.2017 Die Stadtverordnetenversammlung gez. Friedrich Stadtverordnetenvorsteherin
Öffentlich auszulegen in der Zeit vom 06.02.2017 bis einschließlich 08.03.2017.	Hat öffentlich auszulegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB vom 06.02.2017 bis einschließlich 08.03.2017. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekanntgemacht im Amtsblatt der Stadt Kassel Nr. 006 vom 27.01.2017.
Kassel, 13.03.2017 Der Magistrat gez. Nolda Stadtbaurat	Kassel 13.03.2017 Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz gez. Lindemann Technischer Angestellter
Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen in der Zeit vom 19.06.2017 bis einschließlich 30.06.2017.	Hat erneut öffentlich auszulegen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 19.06.2017 bis einschließlich 30.06.2017. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekanntgemacht im Amtsblatt der Stadt Kassel Nr. 026 vom 09.06.2017.
Kassel, 12.06.2017 Der Magistrat gez. Nolda Stadtbaurat	Kassel, 24.07.2017 Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz gez. Lindemann Technischer Angestellter
Der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen wurde am 25.05.2017 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.	Ausfertigung Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt. Kassel, 24.10.2017 Der Magistrat gez. Geselle Oberbürgermeister
Kassel, 17.10.2017 Die Stadtverordnetenversammlung gez. Friedrich Stadtverordnetenvorsteherin	Der von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Kassel, 02.01.2018 Der Magistrat gez. Nolda Stadtbaurat



Kartenausschnitt: -Vermessung und Geoinformation- (unmaßstäblich)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. IV/9 der Stadt Kassel 'Klinikstraße 16A'

Maßstab 1 : 500 Datum: 19. Juli 2017

Kassel documenta Stadt

Planverfasser:
BAS Büro für Architektur und Stadtplanung
 Dipl.-Ing. Holger Möller
 Dipl.-Ing. Architekt, Stadtplaner und Städtebauchitekt
 Querallee 43
 34219 Kassel
 Tel.: 0561 / 7980870
 mail@bas-kassel.com

Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz

Änderungsvermerke			
Änderungen Satzungsbeschluss	19.07.2016	C. Heckroth	02
Änderungen für erneute Offenlegung	01.06.2016	C. Heckroth	01
Änderung / Bemerkung:	Datum:	durch:	
gezeichnet:	20.09.2016	C. Heckroth	