

## Planzeichenerklärung

<b>Art der baulichen Nutzung</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 11 BauNVO	<b>Verkehrsflächen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 + Abs. 6 BauGB	<b>Sonstige Planzeichen</b>	§ 9 Abs. 7 BauGB
Sondergebiet Klinik		Straßenverkehrsflächen		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	
Dachbegrünung/Innenhofbegrünung		<b>Flächen für Wasserwirtschaft</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 Abs. 6 BauGB	intensive Innenhofbegrünung	
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 16 BauNVO	Oberflächenentwässerung		extensive Dachbegrünung	
GRZ 0,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß	§§ 17 + 19 BauNVO	<b>Maßnahmen zum Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 + 25 Abs. 6 BauGB	Umgrenzung Innenhöfe	
GFZ 2,0 Geschossflächenzahl als Höchstmaß	§§ 17 + 20 BauNVO	Anpflanzen Bäume		Umgrenzung Gebäude	
25,00 m Gebäudehöhen	§§ 17 + 20 BauNVO	Anpflanzen Sträucher		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	
<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 + 23 BauNVO	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen			
--- Baugrenze					
FD Flachdach					

## Rechtsgrundlagen

**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)  
Planzeichenvordnung (PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)  
Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274)  
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 HeNatG vom 27.06.2002 (GVBl. I, Nr. 16, S. 364)

## Textliche Festsetzungen

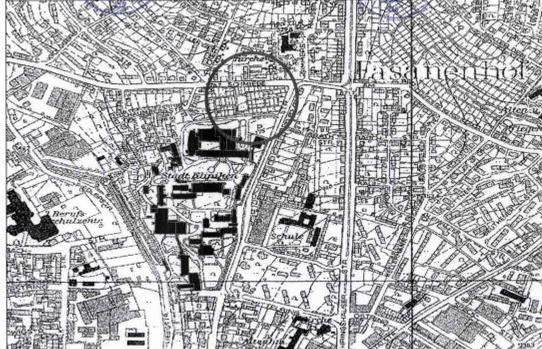
- | NR. | FESTSETZUNGEN   | ERMÄCHTIGUNG                             |
|-----|---|--|
| 1.  | <b>Art der baulichen Nutzung</b>  | § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 1 (3-6) BauNVO |
| 1.1 | In den Sondergebieten SO 1 'Klinik' sind Einrichtungen der medizinischen sowie sonstigen gesundheitlichen Versorgung zulässig.  | § 11 BauNVO                              |
| 1.2 | In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 'Klinik' sind Garagen und sonstige Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Im SO 1 sind Zufahrten von Nebenanlagen, die der Versorgung dienen, zulässig.   | § 12 (6) und § 14 (2) BauNVO             |
| 1.3 | In den Sondergebieten SO 2 'Klinik' sind für freiberuflich Tätige Räume und Gebäude zulässig, die einen Beruf gemäß der in den Sondergebieten zulässigen Nutzung ausüben.   | § 13 BauNVO                              |
| 2.  | <b>Maß der baulichen Nutzung</b>  | § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO      |
| 2.1 | 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                          |
| 2.2 | Im Sondergebiet SO 1 ist die Höhe der baulichen Anlage als Höchstmaß mit 25,00 m inkl. technischer Anlagen festgesetzt.   | § 18 (2) BauNVO                          |
| 2.3 | Die Höhe baulicher Anlagen ist im Sondergebiet SO 2 als Höchstmaß mit 17,00 m festgesetzt.  | § 18 (2) BauNVO                          |
|     | Eine Überschreitung des Höchstmaßes ist durch untergeordnete Dachaufbauten um 3,00 m Höhe und auf bis zu 10% der Fläche der beanspruchten Dachebene ausnahmsweise zulässig, wenn zwingende technische Notwendigkeiten dies rechtfertigen.   |  |
| 2.4 | Der Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss (OK FFB EG <= 178,00 N.N.). Als Höhe gilt das Maß zwischen der Bezugshöhe und der Oberkante der Dachfläche.   | § 18 BauNVO                              |
| 2.5 | Unterirdische Bauwerke zur Baugrubensicherung sowie zur Einrichtung technischer Anlagen sind bis zu 6,00 m außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen zulässig.  | § 16 (5) und § 23 (2 + 3) BauNVO         |
| 2.6 | Oberirdische technische Anlagen sind außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Fläche von 100 m² zulässig.   | § 16 (5) und § 23 (5) BauNVO             |
| 3.  | <b>Flächen für Nebenanlagen</b>   | § 9 (1) Nr. 4 BauGB                      |
| 3.1 | Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und sonstige Nebenanlagen unzulässig.  | § 12 (4, 6) und § 14 (2) BauNVO          |
| 3.2 | Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur südlich der Baugrenzen zulässig.   |  |
| 4.  | <b>Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen</b>   | § 9 (1) Nr. 24 BauGB                     |
| 4.1 | In dem Sondergebiet SO Klinik sind entlang der Nordseite, sowie der Ost- und Westseiten erhöhte Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm durch Verkehr in der Eisenstraße und der Mönchebergstraße zu treffen.   | § 9 (1) Nr. 24 BauGB                     |
|     | Nach DIN 4109 liegt die Nordseite im Lärmpegelbereich V, die Ost- und Westseiten –gestaffelt nach abnehmender Entfernern zur Eisenstraße – in den Lärmpegelbereichen IV, III und II.  |  |
|     | Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen müssen das den jeweiligen Lärmpegelbereichen entsprechende resultierende Schalldämmmaß erfüllen. Bei Außenbauteilen mit einem Fensterflächenanteil von 100 % wird für die Nordseite des Gebäudes der Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 4 festgesetzt. Für die Ost- und Westseiten wird der Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 4 im nördlichen, 3 im mittleren und im südlichen Bereich festgesetzt.                                      |  |
|     | Ausnahmsweise kann davon abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass keine zu schützenden Räume der erforderlichen Schallschutzklasse angeordnet sind oder eine mechanische Belüftung dieser betroffenen Räume durch Schalldämmwolle gesichert ist.   |  |
|     | Der passive Lärmschutz ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.  |  |
| 5.  | <b>Gestalterische Festsetzungen</b>   | § 9 (4) BauGB i.V. § 81 HBO              |
| 5.1 | Für die Fassadengestaltung sind vollverspiegelte Flächen, stark reflektierende und glänzende Materialien sowie grelle Farben nicht zulässig, davon ausgenommen sind untergeordnete Fassadenteile.   | § 9 HBO                                  |
| 5.2 | Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind zulässig als geschnittene Laubgehölzhecken, verputzte oder Natursteinmauern. Als Einfriedungen entlang der Nachbargrundstücke zur Schauburgstraße und Eisenstraße 25 sind Maschendrahtzäune bis 1,30 m nur in Verbindung mit einer geschnittenen Laubgehölzhecke zulässig. Sofern sicherheitstechnische Erfordernisse bestehen, sind Zäune ausnahmsweise bis 1,80 m zulässig. Zäune müssen einen Mindestbodenabstand von 10 cm aufweisen. | § 81 (1) Nr. 3 HBO                       |
| 6.  | <b>Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b>  | § 9 (1) Nr. 25 BauGB                     |
| 6.1 | Für die im Plan als zu pflanzend dargestellten Bäume sind hochstämmige Laubbäume, Stammumfang mindestens 16 – 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Die Standorte der Bäume können entwurfsabhängig geringfügig verändert werden.   |  |
| 6.2 | Im Bereich der Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mindestens 5 hochstämmige Laubbäume, Stammumfang mindestens 16 – 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.  |  |
| 6.3 | In den Bereichen mit teilversiegelten und nicht überbauten Flächen sind mindestens 20 hochstämmige Laubbäume, Stammumfang mindestens 16 – 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.   |  |
| 6.4 | Mindestens 50% der zu pflanzenden Bäume sollen Arten der Pflanzliste Bäume sein.  |  |

## Textliche Festsetzungen

- |     |  |  |
|-----|--|--|
| 7.  | <b>Dachbegrünung</b>   | § 9 (1) Nr. 25 BauGB i.V. § 81 HBO                                   |
|     | In dem Sondergebiet SO1 sind 60% und im SO2 100% der Dachfläche extensiv zu begrünen. Die Stärke des Vegetationssubstrats soll mindestens 8 cm betragen.   |  |
|     | Eine Unterschreitung durch technische Aufbauten ist ausnahmsweise zulässig, wenn zwingende technische Notwendigkeiten dies rechtfertigen.  |  |
| 8.  | <b>Oberflächenbegrünung</b>  |  |
|     | Mindestens 60% der nicht überbauten Fläche ist als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Eine notwendige Befestigung der übrigen Flächen soll so ausgeführt werden, dass Niederschlagswasser versickern kann.  |  |
| 9.  | <b>Begrünte Innenhöfe</b>  |  |
|     | In dem Sondergebiet SO1 sind ca. 13% der überbaubare Fläche als Innenhöfe intensiv zu begrünen. Mindestens 80% der Fläche der dargestellten Innenhöfe sind als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten.  |  |
| 10. | <b>Heckenpflanzung</b>   |  |
|     | Die im Plan für eine Hecke festgesetzte Fläche ist mit Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft als Hecke zu unterhalten. Mindestens 50% der Gehölze sollen Arten aus der Gehölzliste Sträucher (s.u.) sein.   |  |
| 11. | <b>Regenrückhaltebecken, Umgang mit Niederschlagswasser</b>  |  |
|     | Im Plan für ein Rückhaltebecken festgesetzte Fläche dient dem zeitweisen Rückhalt von Niederschlagswasser von den Dachflächen und Oberflächen, soweit diese nicht direkt in angrenzende Vegetationsbereiche abgeleitet werden können.  |  |
|     | Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll dem Rückhaltebecken zugeleitet und soweit möglich versickern oder als Brauchwasser genutzt werden.   |  |
|     | Die Randzonen des Rückhaltebeckens sind so anzulegen und zu pflegen, dass sich in einem mindestens 1 m breiten Streifen eine Ufervegetation aus Arten der Stillwasserriehrliste entwickeln kann. Das Rückhaltebecken kann entwurfsabhängig in seiner Lage geringfügig verschoben werden.                     |  |
| 12. | <b>Zuordnung der Ausgleichsflächen</b>   | § 9 Abs. 1a BauGB<br>§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB<br>§ 8a Abs. 1 BNatSchG |
|     | Der Ausgleich erfolgt anteilig gemäß des Eingriffsverursachers: Klinikum   |  |
|     | Die Ausgleichsmaßnahmen sind grundsätzlich im Geltungsbereich vorzunehmen. Der weitere Ausgleich (ca. 15.135 Biotopwertpunkte) erfolgt auf dem Klinikgelände durch eine extensive Dachbegrünung des Hauses Nr. 10. Der Ausgleich ist in zeitlicher Abhängigkeit des Bauvorhabens im SO 1 Gebiet vorzunehmen. |  |
|     | Der externe Ausgleich für das auf Grundlage der Ausgleichsabgabeverordnung ermittelte Ausgleichsdefizit erfolgt in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Klinikum Kassel.   |  |
|     | Stadt (ca. 8.240 Biotopwerte)  |  |
|     | Der Ausgleich für die zusätzliche öffentliche Verkehrsfläche ist durch die Stadt im Zuge der Straßenausbaumaßnahme auf einer externen städtischen Fläche innerhalb des Stadtgebietes zu erfolgen.  |  |
|     | <b>Pflanzliste Bäume</b>   |  |
|     | Sommerlinde Tilia platyphyllos   |  |
|     | Winterlinde Tilia cordata  |  |
|     | Holländ. Linde Tilia europaea  |  |
|     | Bergahorn Acer pseudoplatanus  |  |
|     | Spitz-Ahorn Acer platanoides   |  |
|     | Platane Platanus acerifolia  |  |
|     | Stiel-Eiche Quercus robur  |  |
|     | Robinie Robinia pseudoacacia   |  |
|     | Roß-Kastanie Aesculus hippocastanum  |  |
|     | Gemeine Esche Fraxinus excelsior   |  |
|     | Hainbuche Carpinus betulus   |  |
|     | Gemeine Eberesche Sorbus aucuparia   |  |
|     | <b>Pflanzliste Sträucher</b>   |  |
|     | Feldahorn Acer campestre   |  |
|     | Heckenrose Rosa canina   |  |
|     | Gem. Flieder Syringa vulgaris  |  |
|     | Heckenkirsche Lonicera xylosteum   |  |
|     | Gem. Schneeball Viburnum opulus  |  |
|     | Hassel Corylus avellana  |  |
|     | Blutroter Hirtengelb Cornus sanguinea  |  |
|     | Feuerrösch Pyracantha coccinea   |  |
|     | Weinrose Rosa rubiginosa   |  |
|     | Paffenhütchen Euonymus europaeus   |  |
|     | Kornelkirsche Cornus mas   |  |
|     | Schwarzer Holunder Sambucus nigra  |  |
|     | Gemeiner Weißdorn Crataegus monogyna   |  |
| 13. | <b>Sonstige Festsetzungen</b>  |  |
|     | Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes 6 NO/24 „Dauerkeilgräten Nord“ vom 04.02.1985 außer Kraft gesetzt.   |  |
|     | <b>Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise</b>  |  |
| 1.  | Bodenfunde sind gem. § 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.                               |  |
| 2.  | Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet. Vor der Überbauung zuvor unversiegelter Bodenflächen bzw. bei der Änderung vorhandener Oberflächenversiegelung in Verbindung mit Schachtarbeiten ist eine Überprüfung (Sondierung) der Eingriffsflächen erforderlich.  |  |
| 3.  | 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.  |  |
| 4.  | Für den Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen gelten die Richtlinien für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4 RAS-LP 4.  |  |
| 5.  | Die gemäß §§ 38 und 39 Hessisches Nachbarrechtsgesetz erforderlichen Grenzabstände für Bepflanzungen sind einzuhalten.   |  |

## Verfahrenshinweise

- |   |  |
|---|--|
| Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarten entstehenden städtischen Kartenwerk durch Vermessung und Geoinformation. (Verm. St. nach § 15 Abs. 1 Nr. 3 Hess. Verm. G.). | Aufgestellt:   |
| Kassel, den 08.06.2004  | Kassel, den 09.06.2004   |
| Vermessung und Geoinformation   | Der Magistrat  |
| gez. Wessel   | gez. Witte   |
| Vermessungsbeamter  | Stadtarchitekt   |
|   | 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 12.07.2004                | Öffentlich auszuliegen in der Zeit vom 09.08.2004 bis einschließlich 10.09.2004  |
| Kassel, den 13.07.2004  | Kassel, den 14.07.2004   |
| Die Stadtverordnetenversammlung   | Der Magistrat  |
| gez. Schmarow   | gez. Witte   |
| Stadtverordnenvorsteher   | Stadtarchitekt   |
|   | Gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut öffentlich auszuliegen in der Zeit vom 04.07.2005 bis einschließlich 15.07.2005                   |
|   | Kassel, den 14.09.2004   |
|   | Der Magistrat  |
|   | gez. Witte   |
|   | Stadtbaurath   |
|   | Als Satzung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BauGB am 12.12.2005                            |
| Kassel, den 18.07.2005  | Kassel, den 14.12.2005   |
| Planungsamt   | Die Stadtverordnetenversammlung  |
| gez. Scheuch  | Schmarow   |
| Technischer Angestellter  | Stadtverordnenvorsteher  |
|   | Der Satzungsbeschluss wurde bekannt gemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr.13 vom 16.01.2006 |
|   | Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden.   |
|   | Kassel, den 24.01.2006   |
|   | Der Magistrat  |
|   | Stadtarchitekt   |
|   | Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden.   |



STADT KASSEL  
documenta-Stadt

Bebauungsplan  
Stadt Kassel  
Nr. VI/52  
Klinikum Kassel  
Pädiatisches Zentrum