

Stadt Kassel
Bebauungsplan Nr. VI/52 „Klinikum Kassel, Eisenschmiede“, 1. Änderung

ENTWURF

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Stand: **15. April 2015**

NR.	FESTSETZUNGEN	ERMÄCHTIGUNG
A.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	§ 9 (1) Baugesetzbuch (BauGB)
1	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m.
	<u>Sondergebiet (SO) „Klinik“</u>	§ 11 (2) BauNVO
	Im Sondergebiet (SO) „Klinik“ sind folgende Einrichtungen und Anlagen zulässig:	
	<ul style="list-style-type: none"> - Einrichtungen der medizinischen und sonstigen gesundheitlichen Versorgung, - den Klinikbetrieb ergänzende Anlagen sowie - Räume und Gebäude für freiberuflich Tätige, die einen Beruf rund um die medizinische und sonstige gesundheitliche Versorgung ausüben. 	
2	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 (2) BauNVO
2.1	<u>Grundflächenzahl</u>	§ 19 BauNVO
	Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist durch Einschrieb in den Plan festgesetzt.	
	Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen gem. § 19 (4) BauNVO ist nicht zulässig.	
2.2	<u>Geschossflächenzahl</u>	§ 20 BauNVO
	Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist durch Einschrieb in den Plan festgesetzt.	
2.3	<u>Höhe der baulichen Anlagen</u>	§ 16 (2) und 18 BauNVO
	Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist durch Einschrieb in den Plan festgesetzt. Die festgesetzte maximale Höhe bezieht sich auf die Oberkante der höchsten Gebäudeteile. Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhe durch technische Bauteile oder Anlagen ist nicht zulässig.	
2.4	<u>Stellplätze und Nebenanlagen</u>	§§ 12, 14 und 23 (5) BauNVO
	Stellplätze gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.	

3 **Maßnahmen zum Schallschutz**

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

Maßnahmen des Lärmschutzes sind im Baugenehmigungsverfahren mittels Schallschutzgutachten nachzuweisen. Dieses wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Kassel und dem Klinikum Kassel geregelt.

4 **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** § 9 (1) Nr. 20 u. 25 BauGB

4.1 Grundstücksfreiflächen

Mindestens 20 % der Grundstücksfläche sind als Vegetationsfläche anzulegen, mit Sträuchern (mind. 1 Strauch pro 5 m²) gem. Pflanzliste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

4.2 Anpflanzen von Bäumen entlang der Eisenschmiede

Für die im Plan als zu pflanzen dargestellten Bäume entlang der Eisenschmiede sind standortgerechte Laubbäume als Hochstämme, Mindestpflanzgröße Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte sind als begrünte Vegetationsflächen mit mindestens 6 m² Fläche sowie einer Pflanzgrube mit durchwurzelungsfähigem Substrat von mindestens 12 m³ auszubilden und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Für mindestens 50 % der Gehölze sind Arten aus der Pflanzliste zu wählen.

Die Bäume dürfen in ihrer Kronenentwicklung nicht durch unsachgemäße Pflegeschritte (Kappungen) begrenzt werden.

Die festgesetzten Baumstandorte können bei entsprechenden bautechnischen Erfordernissen (z.B. Zu- oder Ausfahrten) geringfügig angepasst werden.

4.3 Anpflanzen von Bäumen auf Grundstücken

Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist zusätzlich zu den Bäumen gem. Festsetzung 4.2 mindestens ein mittel- oder großkroniger Laubbaum als Hochstamm, Mindestpflanzgröße Stammumfang 14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte sind als begrünte Vegetationsflächen mit 6 m² Fläche sowie einer Pflanzgrube mit durchwurzelungsfähigem Substrat von mindestens 12 m³ auszubilden und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Für mindestens 50 % der Gehölze sind Arten aus der Pflanzliste zu wählen.

Die Bäume dürfen in ihrer Kronenentwicklung nicht durch unsachgemäße Pflegeschritte (Kappungen) begrenzt werden.

Vorhandene Bäume oder Bäume, die gem. Festsetzung 4.4 zu pflanzen sind, können angerechnet werden.

4.4 Anpflanzen von Bäumen gem. Stellplatzsatzung

Je angefangene 6 oberirdische Stellplätze ist mindestens ein mittel- oder großkroniger Laubbaum als Hochstamm, Mindestpflanzgröße Stammumfang 14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte sind als begrünte Vegetationsflächen mit 6 m² Fläche sowie einer Pflanzgrube mit durchwurzelungsfähigem Substrat von mindestens 12 m³ auszubilden und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Für mindestens 50 % der Gehölze sind Arten aus der Pflanzliste zu wählen.

Die Bäume dürfen in ihrer Kronenentwicklung nicht durch unsachgemäße Pflegeschnitte (Kappungen) begrenzt werden.

4.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Bepflanzungen

Die zeichnerisch als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Bepflanzungen festgesetzte Fläche (P1) ist mit Sträuchern (mindestens 1 Strauch je 5 m²) zu bepflanzen und dauerhaft als Hecke zu unterhalten. Für mindestens 50 % der Gehölze sind Arten aus der Pflanzliste zu wählen.

Die zeichnerisch als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Bepflanzungen festgesetzte Fläche (P2) ist als Vegetationsfläche anzulegen. Die Errichtung eines naturnahen Regenrückhaltebeckens ist zulässig.

4.6 Stellplätze und sonstige befestigte Flächen

Wege, Stellplätze, Zufahrten und sonstige befestigte Flächen auf den Baugrundstücken sind so herzustellen, dass nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser versickern kann, sofern wasserwirtschaftliche oder geologische Belange nicht entgegenstehen. Alternativ können die Flächen auch in angrenzende Vegetationsflächen entwässert werden.

4.7 Dachbegrünung

Dachflächen sind extensiv zu begrünen, Mindestschichtaufbau 8 cm. Hier von ausgenommen sind Vordächer, Glasflächen sowie Flächen für technische Aufbauten wie z.B. Photovoltaikanlagen. Von dieser Festsetzung ausgenommen ist der in der Planzeichnung dargestellte Bereich ohne Dachbegrünung.

4.8 Zuordnung der Ausgleichsflächen

§ 9 (1a) BauGB

Der Ausgleich erfolgt Anteilig gemäß des Eingriffsverursachers: Klinikum

§ 18 (1) BNatSchG i. V. m § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Die Ausgleichsmaßnahmen sind grundsätzlich im Geltungsbereich vorzunehmen. Der weitere Ausgleich (90.276 Biotopwertpunkte) erfolgt durch eine extensive Dachbegrünung der Häuser D (95%), R, K und H. Der Ausgleich ist in nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes im Sondergebiet „Klinik“ vorzunehmen.

Der externe Ausgleich für das auf Grundlage der Kompensationsverordnung ermittelte Ausgleichsdefizit erfolgt in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Klinikum Kassel.

4.8 Pflanzliste

Bäume

Sommerlinde	Tilia platiphyllus
Winterlinde	Tilia cordata
Holländ. Linde	Tilia europea
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Platane	Platanus acerifolia
Stiel-Eiche	Quercus robur
Robinie	Robinia pseudoacacia
Roß-Kastanie	Aesculus hippocastanum
Hainbuche	Carpinus betulus
Gemeine Eberesche	Sorbus aucuparia

Sträucher

Feldahorn	Acer campestre
Heckenrose	Rosa canina
Gem. Flieder	Syringa vulgaris
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Gem. Schneeball	Viburnum opulus
Hasel	Coryllus avelana
Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Feuerdorn	Pyracantha coccinea
Weinrose	Rosa rubiginosa
Paffenhütchen	Euonymos europaeus
Kornelkirsche	Cornus mas
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Weißdorn	Crataegus monogyna

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 (4) BauGB i. V. mit
§ 81 (1) Hessische Bauord-
nung (HBO)

5. Gestaltung von Gebäudekörpern und baulichen Anlagen

§ 81 (1) Nr. 1 HBO, § 9 HBO

Als Dachform sind nur Flachdächer zulässig.

Für die Fassadengestaltung sind vollverspiegelte Flächen, stark reflektierende und glänzende Materialien sowie grelle Farben nicht zulässig, davon ausgenommen sind untergeordnete Fassadenteile.

6. Grundstückseinfriedungen

§ 81 (1) Nr. 3 HBO

Grundstückseinfriedungen sind nur in Form von Hecken oder beidseitig in Hecken eingefassten Zäunen in einer Höhe von max. 2 m zulässig.

Sofern sicherheitstechnische Erfordernisse bestehen, sind Zäune ausnahmsweise bis zu einer Höhe von max. 2,30 m zulässig.

C. HINWEISE

Bombenabwurfgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet. Auf Flächen, in denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden, ist vor Beginn der Bauarbeiten eine systematische Überprüfung (Sondierung nach Kampfmitteln ggf. nach Abtrag des Oberbodens) notwendig.

Denkmalschutz / Bodendenkmäler

Nach §20 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) sind dem Landesamt für Denkmalpflege in Wiesbaden alle Erdarbeiten auftretenden Funde wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste zu melden. Die Funde und Fundstellen sind bis zu einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zur Entscheidung zu schützen (§20 (3) HDSchG).

Niederschlagswasser

Die Einleitmenge von Niederschlagswasser in die Kanalisation der Eisen Schmiede ist mit 35 l/sek. begrenzt. Ggf. ist die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens erforderlich.

Stellplatzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung der Stadt Kassel zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.

„Kunstwerk 7000 Eichen“

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

Sichtfelder

Es sind ausreichend Sichtfelder auf den Gehweg und nach Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen auf die Fahrbahn und auf Radverkehrsanlagen freizuhalten.

D. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**)) in der Fassung der Bekanntmachung 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 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154).

Hessische Bauordnung (**HBO**) in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I 2011 S.46), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622).

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (**HVGG**) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 27.09. 2012 (GVBl. S. 290).

Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (**Denkmalschutzgesetz**) in der Fassung vom 05. September 1986 (GVBl. I, S. 270), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 28.09.2014 (GVBl. S. 218).

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**) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

