

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan

## Nr. VIII/16 "Praxisgebäude Korbacher Straße 169"

- ENTWURF -

Maßstab: 1 : 500

Datum: 08.06.2016



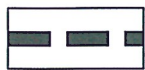
Fahrmeier • Rühling • Weiland  
Partnerschaft Diplom-Ingenieure für Landschaftsplanung  
Landschaftsarchitekten • Stadtplanerin • Städtebauarchitektin  
Herkulesstraße 39 • 34119 Kassel  
Fon: 0561-33232 • Fax: 0561-7396666  
e-Mail: stadtplanung@pwf-kassel.de

Kassel documenta Stadt

Stadtplanung,  
Bauaufsicht  
und Denkmalschutz

# A. LEGENDE, PLANZEICHENERKLÄRUNG

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 12 ABS. 3 BAUGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bbauungsplanes

**GRZ**

Maximale Grundflächenzahl

**GFZ**

Maximale Geschossflächenzahl

z.B. III

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**GH**

maximale Gebäudehöhe

Füllschema der Nutzungsschablone



Baugrenze

Gebäude	Zahl der maximalen Vollgeschosse
max. Grundflächenzahl (GRZ)	max. Geschossflächenzahl (GFZ)
max. Gebäudehöhe Teil a (Teil b)	Dachform



zu erhaltender Laubbaum



anzupflanzender Laubbaum



Umgrenzung der Flächen für ebenerdige Stellplätze



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger



Ein- und Ausfahrtsbereich

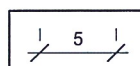


Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

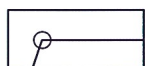
## KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



Gemarkungsgrenze



Vermaßung in Metern



Flurstücksgrenze



Heilquellenschutzgebiet



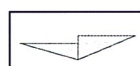
Flurstücksnummer

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

## ZEICHNERISCHE HINWEISE



geplantes Praxisgebäude



Sichtfeld gem. RAS-K-1 (siehe Hinweis 12)



Gebäudezugang



Wege, Stellplätze, Umfahrungen



## **B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **1.0 Bedingte Festsetzung**

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

#### **1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenze**

**1.1.1** Im Geltungsbereich ist innerhalb des Baufeldes die Errichtung eines Praxisgebäudes zulässig.

**1.1.2** Im Baugebiet "Praxisgebäude" wird die max. Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,2 und die max. Geschossflächenzahl auf 0,6 festgesetzt.

Die zulässige GRZ von 0,2 darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO für die Herstellung von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, für Nebenanlagen sowie für zu befestigende Grundstücksfreiflächen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,7 überschritten werden.

**1.1.3** Im Baugebiet sind innerhalb des mit a gekennzeichneten Bereiches 2 Vollgeschosse sowie innerhalb des mit b gekennzeichneten Bereiches 3 Vollgeschosse zulässig.

**1.1.4** Die maximale Gebäudehöhe wird innerhalb des mit a gekennzeichneten Bereiches auf 7,50 m sowie innerhalb des mit b gekennzeichneten Bereiches auf 9,75 m festgesetzt.

Die Bezugshöhe für die maximale Höhe der baulichen Anlage wird gemessen in der Mitte der straßenseitigen Außenwand des Gebäudes von der Straßenoberkante (Endausbau) der Korbacher Straße.

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ist für die Errichtung von haustechnischen Aufbauten bis max. 1,50 m zulässig.

**1.1.5** Für das Vordach des Haupteinganges wird ein Überschreiten der zeichnerisch festgesetzten Baugrenze bis zu einer Tiefe von 1,00 m zugelassen.

#### **1.2 Stellplätze**

**1.2.1** Im Geltungsbereich sind innerhalb der nicht überbaubaren Fläche Stellplätze nur in der dafür ausgewiesenen Fläche zulässig.

#### **1.3 Versorgungsleitungen**

Die zur Versorgung des Gebietes notwendigen Versorgungsleitungen (Strom, Telekommunikation) sind unterirdisch zu verlegen.

#### **1.4 Anpflanzung von Laubbäumen**

**1.4.1** Im Geltungsbereich sind mindestens acht Laubbäume als Hochstamm in der Mindestqualität 3xv. mit Ballen, Mindeststammumfang 12-14 (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Im Geltungsbereich vorhandene sowie zeichnerisch festgesetzte Laubbäume sind anrechenbar.

**1.4.2** Für die drei im Nordwesten des Plangebietes, zwischen Neubau Praxisgebäude und der Grundstückszufahrt, zeichnerisch festgesetzten Laubbäume gelten bezüglich der zu verwendenden Laubbaumart und der Anpflanzzeit gesonderte Regelungen im Durchführungsvertrag.

**1.4.3** Für Anpflanzungen sind gebietseigene Gehölze entsprechend der Pflanzliste "Laubbäume" (siehe Hinweis 10) zu wählen.

**1.4.4** Die Baumstandorte sind als begrünte Vegetationsflächen mit mind. 6 m<sup>2</sup> Fläche auszubilden und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen. Dem Wurzelraum muss ein Volumen von mind. 12 m<sup>3</sup> gewährt werden.

**1.4.5** Mit Ausnahme der drei im Nordwesten des Plangebietes anzupflanzenden Laubbäume sind alle Anpflanzungen spätestens in der Pflanzperiode nach der Fertigstellung der baulichen Anlage abzuschließen.

## 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 81 Hessische Bauordnung i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

### 2.1 Gestaltung der Dächer (§ 81 Abs. 1 Pkt. 1 HBO)

2.1.1 Das Gebäude ist mit einem Flachdach auszustatten.

2.1.2 Die Errichtung von Anlagen zur regenerativen Energienutzung auf den Dachflächen ist allgemein zulässig. Weitere haustechnische Anlagen sind bis zu einer Gesamtfläche von max. 5 m<sup>2</sup> zulässig.

### 2.2 Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Pkt. 5 HBO)

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind mind. 30 % der privaten Grundstücksflächen als gestaltete Grün- bzw. Gartenfläche anzulegen und zu unterhalten. Angerechnet werden alle Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau.

## RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) 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 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 76 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**HAGBNatSchG**) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015.

Hessische Bauordnung (**HBO**) vom 15. Januar 2011 (GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. I S. 457).

Hessische Gemeindeordnung (**HGO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 2015 (GVBl. S. 618).

Hessisches Wassergesetz (**HWG**) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert am 28. September 2015 (GVBl. S. 338).

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. September 2012 (GVBl. S. 290).

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**) der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.

## C. HINWEISE

### (1) 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, Steinweg 6, 34117 Kassel, unverzüglich zu informieren.

### (2) 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 (Tötungsverbote) sollte die Baufeldräumung nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar erfolgen. Darüber hinaus sind alle Gehölze vor deren Beseitigung von sachkundigem Personal auf Nester, Höhlen usw. zu überprüfen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Vorfeld abwenden zu können.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind auch weiterführende artenschutzrechtliche Maßnahmen (wie das Ausbringen von Nistkästen sowie die Sicherung und punktuellen Anpflanzung von durch die Vogelwelt nutzbaren Straucharten) durchzuführen. Insbesondere dienen die Festsetzungen zum Erhalt und zur punktuellen Anpflanzung von Gehölzen (siehe 1.6.1) der Entwicklung eines Pufferstreifens, um die im Bereich des Gleisbettes vorkommende Art der Zauneidechse zu schützen. Diesbezügliche CEF-Maßnahmen werden im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt.

### (3) Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die "Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel (Baumschutzsatzung)" in ihrer jeweils gültigen Fassung.

### (4) Bombenabwurfgebiet

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen in einem Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Die Kosten für die Kampfmittelräumung sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/ Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/ Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.

### (5) Bodendenkmäler

Treten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und sonstige Funde (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelette etc.) zu Tage, so ist gem. §§ 19 und 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte Marburg, Außenstelle Marburg, Ketzerbach 11, 35037 Marburg, unverzüglich zu informieren. Die Arbeiten sind vorübergehend einzustellen. In die zu erteilende Baugenehmigung ist die Anzeigepflicht gemäß § 20 DSchG aufzunehmen.

### (6) DIN 4109:1989-11 (zu beziehen beim Beuth-Verlag, Berlin)

Tabelle 8. Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	"Maßgeblicher Außenlärmpegel"  dB(A)	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume <sup>1)</sup> und ähnliches
			erf. $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	<sup>2)</sup>	50	45
7	VII	> 80	<sup>2)</sup>	<sup>2)</sup>	50

<sup>1)</sup> An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

<sup>2)</sup> Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

Tabelle 9. Korrekturwerte für das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß nach Tabelle 8 in Abhängigkeit vom Verhältnis  $S_{(W+F)} / S_G$

Spalte/Zeile	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	$S_{(W+F)} / S_G$	2,5	2,0	1,6	1,3	1,0	0,8	0,6	0,5	0,4
2	Korrektur	+ 5	+ 4	+ 3	+ 2	+ 1	0	- 1	- 2	- 3

$S_{(W+F)}$  : Gesamtfläche des Außenbauteils eines Aufenthaltsraumes in m<sup>2</sup>  
 $S_{(G)}$  : Grundfläche eines Aufenthaltsraumes in m<sup>2</sup>.

**(7) Durchführungsvertrag**

Zum Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VIII/16 "Praxisgebäude Korbacher Straße 169" der Stadt Kassel besteht zwischen dem Magistrat der Stadt Kassel und den Vorhabenträgern ein Durchführungsvertrag, dessen Regelungen für den gesamten Geltungsbereich gelten und die zu beachten sind.

**(8) Energieeinsparverordnung (EnEV) und Erneuerbare-Energie-Wärmegesetz (EEWärmeG)**

Die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung bzw. der Errichtung baulicher Anlagen gültigen Bestimmungen der EnEV sowie des EEWärmeG sind zu beachten.

**(9) Heilquellenschutzgebiet**

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B2-neu des mit Datum vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006, S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes in der Stadt Kassel. Die Ver- und Gebote der Heilquellenschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

**(10) Pflanzlisten**

**Laubbäume**

Ahorn (*Acer platanoides*)  
 Amberbaum (*Liquidambar styraciflua*)  
 Esche (*Fraxinus excelsior*, *F. ornus*)  
 Eiche (*Quercus robur*)  
 Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
 Hopfenbuche (*Ostrya carpinifolia*)  
 Vogelkirsche (*Prunus avium*)  
 Ulme (*Ulmus lobel*)  
 Winterlinde (*Tilia cordata*)

**Laubsträucher**

Liguster (*Ligustrum vulgare*)  
 Hasel (*Corylus avellana*)  
 Hundsrose (*Rosa canina*)  
 Weißdorn (*Crataegus mongyna*)  
 Hartriegel (*Cornus sanguinea*, *C. mas*)  
 Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)  
 Trauben-Kirsche (*Prunus padus*)  
 Holunder (*Sambucus spec.*)  
 Schneeball (*Viburnum spec.*)

**(11) Schutz des Mutterbodens (gem. § 202 BauGB)**

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 in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

**(12) Sichtfelder**

Die gemäß den Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Knotenpunkte (RAS-K-1) für die Anfahrtsicht erforderlichen Sichtfeldbereiche im Einmündungsbereich der Grundstückszufahrt auf die Korbacher Straße (K 36) sind von jeglicher Bebauung, sichtbehinderndem Bewuchs sowie sonstigen Ablagerungen in Höhen von jeweils über 0,75 m über Fahrbahnniveau der K 36 freizuhalten.

**(13) Stellplatzsatzung**

Anzahl, Größe und Gestaltung der erforderlichen Stellplätze richten sich nach der "Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung)" der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung.

**(14) Versickerung von Regenwasser**

Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung von Regenwasser wird von der Unteren Wasserbehörde erteilt. Hierbei sind das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" zu beachten.

**(15) Versorgungsleitungen**

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so durchzuführen, dass keine Gefährdung der Versorgungsleitungen entsteht. Die Umverlegung bzw. Beseitigung vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Neuverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen ist rechtzeitig mit den betroffenen Versorgungsunternehmen abzustimmen.

**(16) Verwendung von Brennstoffen**

Grundlage für die Verwendung von Brennstoffen ist generell die 1. BImSchV.

**(17) "Kunstwerk 7000 Eichen"**

Der Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist von dem "Kunstwerk 7000 Eichen" nicht betroffen.





Praxisgebäude	(a) = II	GFZ 0,6
	(b) = III	
GRZ 0,2	FD	
(a) = GH 7,50 m		
(b) = GH 9,50 m		

**Flur 2**  
Gemarkung Nordshausen

**Flur 2**  
Gemarkung Oberzwehren

Kartgrundlage: buck Vermessung  
Stand: 08/2015

M 1:500  
(verkleinert)

