

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und 2 BauGB | § 1 (3) BauNVO)**

**SO - Sondergebiet Klinik (§ 11 (2) BauNVO)**

Das Sondergebiet Klinik „Elisabeth-Krankenhaus“ dient der Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen eines Krankenhauses und der ambulanten ärztlichen Versorgung.

Im Sondergebiet sind zulässig:

- Krankenhäuser einschließlich ihrer notwendigen Nebenanlagen
- Sonstige Anlagen für gesundheitliche Zwecke, insbesondere für die Rehabilitation von Kranken und für Versorgungs- und Dienstleistungen
- Gebäude und Anlagen für die medizinische Forschung, Lehre und Fortbildung
- betriebliche Sozialeinrichtungen (z. B. Kantine, Ruheräume)
- Büroräume, sofern sie den in dem festgesetzten Sondergebiet zulässigen Nutzungen, Anlagen und Einrichtungen dienen.
- freie Berufe und nicht störende Gewerbebetriebe im Bereich des Gesundheitswesens, wenn diese in Summe nur einen untergeordneten Anteil der gesamten Geschossfläche im SO-Klinik beanspruchen
- Einzelhandel, der im unmittelbar räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit der Klinik-Nutzung steht (z.B. Apotheke, Blumenladen) sowie der Gebietsversorgung dienende, nicht störende Cafés und Bistros sowie Kioske. Die Summe aller Einzelhandel- Nettonutzflächen darf 700 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- Wohnungen für Betriebsangehörige
- Einrichtungen zur Kinderbetreuung für im Sondergebiet Studierende oder Arbeitende
- Beherbergungsbetriebe für Besucher und ambulante Patienten, sofern sie den in dem festgesetzten Sondergebiet zulässigen Nutzungen, Anlagen und Einrichtungen dienen.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)**

**2.1 Grundflächenzahl GRZ (§19 BauNVO)**

Die Grundflächenzahl wird nach § 17 (1) BauNVO auf **0,8** festgesetzt

Die Grundflächenzahl darf auf der Grundlage von § 19 (4) Satz 3 BauNVO durch

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
  - Nebenanlagen im Sinne des §14 BauGB sowie
  - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird
- bis zu einer Obergrenze von **0,95** überschritten werden.

**2.2 Maximale Höhe der baulichen Anlagen**

Die maximale Gebäudehöhe entspricht der Firsthöhe (Schnittpunkt Wand / Dachhaut) bzw. Oberkante Attika. Die Höhe darf durch untergeordnete technische Aufbauten nur bis zu einer Höhe von maximal 3,0 m überschritten werden. Die technischen Aufbauten müssen mindestens 2,0 m von der Fassade zurückspringen und ihre Fläche darf maximal 1/3 der jeweiligen Dachflächen betragen. Ausnahmsweise zulässig ist die Überschreitung der maximalen Höhe um höchstens 1,0 m. Der Bezugspunkt der Höhe ist die Normalhöhennull NHN (m).

**3. Abstandsflächen (§ 9 (1) Nr. 2a BauGB i.V.m. § 6 HBO und § 91 (1) Nr. 6 HBO)**  
Abweichend von den Bestimmungen des § 6 "Abstandsflächen und Abstände" der Hessische Bauordnung (HBO) ist in den entsprechend zeichnerisch festgesetzten Teilabschnitten eine Abstandsfläche von 0,2 H nachzuweisen.

#### **4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (1) BauNVO)**

##### **4.1 Baugrenzen**

Eine Überschreitung der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen durch Vordächer und untergeordnete Bauteile ist nur bis zu einer Tiefe von 2 Metern zulässig. Im Bereich der als öffentlicher Gehweg (Bürgersteig) gekennzeichneten Fläche entlang der Weinbergstraße ist ab dem 1. Obergeschoss eine Überbauung des öffentlichen Gehwegs bis zu einer Tiefe von 2,50 m mit einer lichte Durchgangshöhe von mindestens 3,50 m zulässig. Im Bereich der als öffentlicher Gehweg gekennzeichneten Fläche entlang der Straße Obere Karlsstraße ist ab dem 1. Obergeschoss eine Überbauung des öffentlichen Gehwegs auf einer Länge von 23 m bis zu einer Tiefe von 1,00 m mit einer lichte Durchgangshöhe von mindestens 3,50 m zulässig.

#### **5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4, 9 BauGB)**

5.1 Innerhalb des zeichnerisch als Fläche für Stellplätze festgesetzten Bereiches (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB) ist außerhalb der überbaubaren Grundstückfläche die Errichtung einer Anlage zur Versorgung des Krankenhauses mit Sauerstoff (Sauerstofftanks) ausnahmsweise zulässig.

5.2 Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder unterhalb der Geländeoberfläche zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den als Flächen für Stellplätze festgesetzten Bereichen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB) zulässig. Innerhalb, der als Stellplätze nach § 9 (1) Nr. 4 BauGB festgesetzten Fläche sind Anlagen zum Laden von Elektrofahrzeugen und zur Nutzung und Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung nach § 9 (1) Nr. 12 BauGB zulässig.

5.3 Abweichend von § 2 (1) der „Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder“ wird die Zahl der notwendig herzustellen Stellplätze und Abstellplätze wie folgt festgesetzt:

- es sind mindestens 100 Pkw-Stellplätze nachzuweisen.
- es sind mindestens 40 Fahrrad-Abstellplätze für die Beschäftigten sowie 18 für Besucherinnen und Besucher nachzuweisen.

Für die Beschäftigten ist pro 4 Fahrrad-Stellplätze mindestens eine Ladestation vorzuhalten, sofern bauordnungsrechtliche oder brandschutzrechtliche Gründe nicht entgegenstehen.

#### **6. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**

6.1 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)  
In der zeichnerisch festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der vorhandene Baumbestand langfristig zu sichern, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Falls Bäume in diesem Bereich abgängig sind, muss gleichwertiger Ersatz aus der Artenliste (Nr. 6.3) nachgepflanzt werden. In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume vor schädigenden Einflüssen zu bewahren. Die DIN 18 920 ist entsprechend einzuhalten.

##### **6.2 Freiflächen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

Freiflächen und private Grünflächen außerhalb der Verkehrsflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Mit Schotter oder Kies überdeckte Flächen sind nicht zulässig. Dabei sind Pflanzen entsprechend den Artenlisten zu verwenden.

6.3 Artenliste für die Festsetzungen Nr. 6.1 und 6.2:

Bäume 1. Ordnung, in Sorten:	Acer platanoides Spitz-Ahorn Castanea sativa Esskastanie Celtis australis Südlicher Zürgelbaum Quercus cerris Zerreiche Quercus frainetto Ungarische Eiche Tilia cordata Winterlinde Ulmus Hybriden Ulme-Hybride
Bäume 2. Ordnung, in Sorten:	Acer campestre Feld-Ahorn Acer monspessulanum Burgen-Ahorn Aesculus x carnea Rote Rosskastanie Fraxinus ornus Blumenesche Ostrya carpinifolia Hopfenbuche Sorbus aria Schwedische Mehlbeere Tilia tomentosa Silber-Linde Prunus spinosa Schlehe Rosa canina Hunds-Rose Rosa pimpinellifolia Bibernell-Rose Viburnum lantana Wolliger Schneeball
Sträucher, in Sorten	Berberis vulgaris Gewöhnliche Berberitze Cornus mas Kornelkirsche Cornus sanguinea Roter Hartriegel Corylus avellana Gew. Hasel Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn Ligustrum vulgare Gew. Liguster Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche

6.4 Flachdächer oder flach geneigte Dächer (bis max. 15 Grad Dachneigung) mit einer Dachfläche von mehr als 25 m<sup>2</sup> sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation extensiv auf mindestens 2/3 der zugehörigen Dachfläche zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel mindestens 10 cm betragen. Die Anlage von technischen Dachaufbauten und Zuwegungen auf begehbaren Flachdächern ist auf bis zu 1/3 der Dachfläche zulässig. Die Errichtung bzw. das Aufstellen von Fotovoltaikanlagen verringert den mit Satz 1 festgesetzten Dachbegrünungsanteil nicht. Von der Begrünung flachgeneigter Dächer kann abgesehen werden, wenn es sich um Dachflächen handelt, die funktional unmittelbar der Nutzung des SO-Klinik zugeordnet sind (z.B. Hubschrauberlandeplatz) oder die aus technischen oder hygienischen Gründen vegetationsfrei sein müssen (Ansaugen von Frischluft o.ä.).

**7. Maßnahmen zur Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

7.1. Passiver baulicher Schallschutz

An den Fassaden der Gebäude im Plangebiet sind aufgrund der vorhandenen resultierenden Außenlärmpegel die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zum Lärmschutz zu treffen.

Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der jeweiligen gültigen Fassung erfüllt werden. Es sind die in den kartografischen Darstellungen (Begründung Anlage 1 „Kartendarstellung

der resultierenden Außenlärmpegel“) angegebenen maßgeblichen Außenlärmpegel bei der Dimensionierung der Schalldämmung der Außenbauteile nach der in DIN 4109 definierten baulichen Ausführungen von Bauteilen zu beachten. Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, sind mit schallgedämmten Lüftungsöffnungen zu versehen, sofern der erforderliche Luftaustausch gemäß DIN 1946-6 nicht anders sichergestellt wird.

Von den Festsetzungen zum passiven baulichen Schallschutz kann abgewichen werden, wenn unter Berücksichtigung konkreter Berechnungen der Schallimmissionsschutz im Baugenehmigungsverfahren auf andere Weise nachgewiesen wird (z.B. bei aktualisierter Lärmpegelermittlung, Eigenabschirmung durch das Gebäude).

Bei Sanierungsmaßnahmen an Fenstern und Außenbauteilen sind die Festsetzungen zum passiven Schallschutz nach 7.1 entsprechend anzuwenden.

### **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT (§ 91 HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB)**

- 1. Dachdeckung und Fassadengestaltung (§ 91 (1) Nr. 1 und 2 HBO)**  
Glänzende Materialien sind unzulässig. Dies gilt nicht für Anlagen zur Energiegewinnung (z.B. Solaranlagen).
- 2. Werbeanlagen (§ 91 (1) Nr. 1, 2 und 7 HBO)**
  - 2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel einzusetzen, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist.
  - 2.2 Die Gesamtfläche der Werbeanlagen an Gebäuden darf 5% der zugehörigen Fassadenfläche nicht überschreiten. Bei Schriftzügen aus Einzelbuchstaben ist die Fläche nach ihren Außenmaßen zu ermitteln.
  - 2.3 Nicht zulässig sind:
    - eine grelle Farbgebung und grelle Ausleuchtung,
    - eine bewegliche oder veränderliche Ausführung,
    - wechselnde Lichtprojektionen auf der Fassade.
  - 2.4 Werbeanlagen sind im Rahmen der Bauantragsstellung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

### **Hinweise**

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die „Satzung der Stadt Kassel zum Schutz des Baumbestandes“ in ihrer jeweils gültigen Fassung.
2. Bodenfunde sind gemäß § 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.
3. Für den Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen gelten die Richtlinien für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4 RAS- LP 4.
4. Artenschutz, Entnahme von Gehölzen  
Es gelten die artenschutzrechtlichen Verbote gem. §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Gehölze dürfen nur im Zeitraum vom

1. Oktober bis 28./29. Februar entfernt oder stark zurückgeschnitten werden. Unmittelbar vor Beginn der Gehölzarbeiten ist auf Brut- oder Ruhestätten geschützter Arten i. S. d. § 44 Abs. 1 BNatSchG zu überprüfen. Dies gilt auch für den Abriss von Gebäuden. Sollten Brut- oder Ruhestätten festgestellt werden, so ist die Untere Naturschutzbehörde zu verständigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.
5. Bodenschutz  
Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden („Mutterboden“) ist gemäß § 202 BauGB zu sichern, ordnungsgemäß zwischenzulagern und innerhalb des Geltungsbereichs wiederzuverwenden. Überschüssiger Bodenaushub ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Durchlässigkeit von gewachsenem Boden ist nach baubedingter Verdichtung wiederherzustellen. Bei der Behandlung von Oberboden („Mutterboden“) im Rahmen von Baumaßnahmen ist die DIN 18915 „Bodenarbeiten“ zu beachten.
6. „Kunstwerk 7000 Eichen“: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nicht von dem „Kunstwerk 7000 Eichen“ betroffen.
7. Bestehende Telekommunikationslinien der Telekom sind nicht zu überbauen und Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse sind soweit frei zu halten, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.
8. Bei der Anlage von Fahrradabstellplätzen sind die „Hinweise zum Fahrradparken“, FGSV - Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2012 zu beachten. Diese ergänzen und vertiefen die „Empfehlungen für Radverkehrsanlagen“ (ERA), Ausgabe 2010 (FGSV 284) sowie die „Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs“ (EAR), Ausgabe 2005 (FGSV 283).
9. DIN -Normen  
Die in den Festsetzungen des Bebauungsplans genannten DIN-Vorschriften liegen dem Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz vor und können zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.
10. Im Planungsraum befindet sich ein Altstandort, der mit den folgenden Angaben in der Altflächendatei des Landes Hessen eingetragen ist: Schlüsselnummer: 611.000.141-001.059
11. Kampfmittelrückstände  
Der Geltungsbereich liegt im Einwirkungsbereich von Bombardierungen während des 2. Weltkrieges. Daher ist mit Kampfmittelrückständen zu rechnen. Bei Baumaßnahmen sind die Flächen vorab durch entsprechende Sondierungen zu überprüfen. Dies ist durch eine zugelassene Fachfirma durchzuführen. Die zuständige Gefahrenabwehrbehörde der Stadt Kassel (Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde) ist zu beteiligen.