



Kartenausschnitt: Regionalstadtplan, Stadt Kassel, Vermessung und Geoinformation

Bebauungsplan Nr. IV/25 "Im Grund - Hospiz"

- ENTWURF -

Maßstab: 1 : 500

Datum: 22.09.2023

Kassel **documenta Stadt**
Stadtplanung,
Bauaufsicht
und Denkmalschutz



pwf AG
Herkulesstraße 39
34119 Kassel
0561 - 3 32 32

1. PLANZEICHEN UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO

Sonstiges Sondergebiet - „Hospiz“ (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Das Sondergebiet dient vorwiegend der Errichtung und dem Betrieb eines Hospizes und Palliativeinrichtung mit ihren ergänzenden Betrieben, Anlagen und medizinischen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen.

Im Sondergebiet sind folgende Nutzungen allgemein zulässig, sofern sie der Zweckbestimmung Hospiz/Palliativeinrichtung zugeordnet sind:

- stationäre und ambulante Einrichtungen des Palliativbetriebes
- Einrichtungen für gesundheitliche und soziale Zwecke sowie der Zweckbestimmung dienende Wohnnutzungen
- Einrichtungen für die Verwaltung, Bewirtschaftung und Versorgung
- Räume für freie Berufe des Gesundheitswesens
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und wissenschaftliche Zwecke sowie Einrichtungen der Freizeitgestaltung, Ausbildung, Beschäftigung und Begegnungsstätten
- Stellplätze und Garagen im Sinne von § 12 BauNVO
- Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO
- Anlagen zur regenerativen Energienutzung
- bauliche Anlagen (auch unterirdische) zur Regenwasserbehandlung und -bewirtschaftung

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ
0,6

Maximale Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf maximal 0,6 festgesetzt.

Die Grundflächen von unterirdischen Anlagen zur Sammlung des Niederschlagswassers sind nicht mitzurechnen.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die max. Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch welche das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von maximal 0,7 überschritten werden.

GFZ
1,0

Maximale Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO)

Die maximale Geschossflächenzahl wird festgesetzt auf 1,0.

Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln; andere Geschosse bleiben hierbei unberücksichtigt.

GH
216 m NHN

Maximale Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird innerhalb des mit **a** gekennzeichneten Bereiches auf 213,50 m sowie innerhalb des mit **b** gekennzeichneten Bereiches auf 216,50 m über Normalhöhennull (ü.NHN) festgesetzt.

Bezugspunkt für die maximale Höhe baulicher Anlagen sind die angegebenen Höhen ü. NHN (siehe Hinweis).

Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen darf durch technische Aufbauten sowie durch untergeordnete Gebäudeteile um maximal 2 m auf höchstens 10 % der Dachflächen überschritten werden. Hiervon ausgenommen, sind Anlagen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von regenerativen Energien.

z. B. II

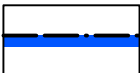
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 Abs. 1 BauNVO)

1.3 Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a

Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Im **SO_{Hospiz}** wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Eine Bebauung sowie sich ergebende Gebäudelängen sind gemäß der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen zulässig.



Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

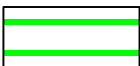
Entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO sind ober- und unterirdische Bauwerke zur Regenwassersammlung und -rückhaltung, Stützmauern zum Geländeabfang sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, welche der Ver- und Entsorgung dienen, auch außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen allgemein zulässig.

Eine Überschreitung der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen ist für die Errichtung einer Eingangsüberdachung auf einer Länge von 5 m und bis zu einer Tiefe von 3 m zulässig, sofern die Bestimmungen der Abstandsflächenregelung gemäß § 6 HBO eingehalten werden.

1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Öffentliche Verkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

1.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a, Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

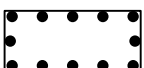
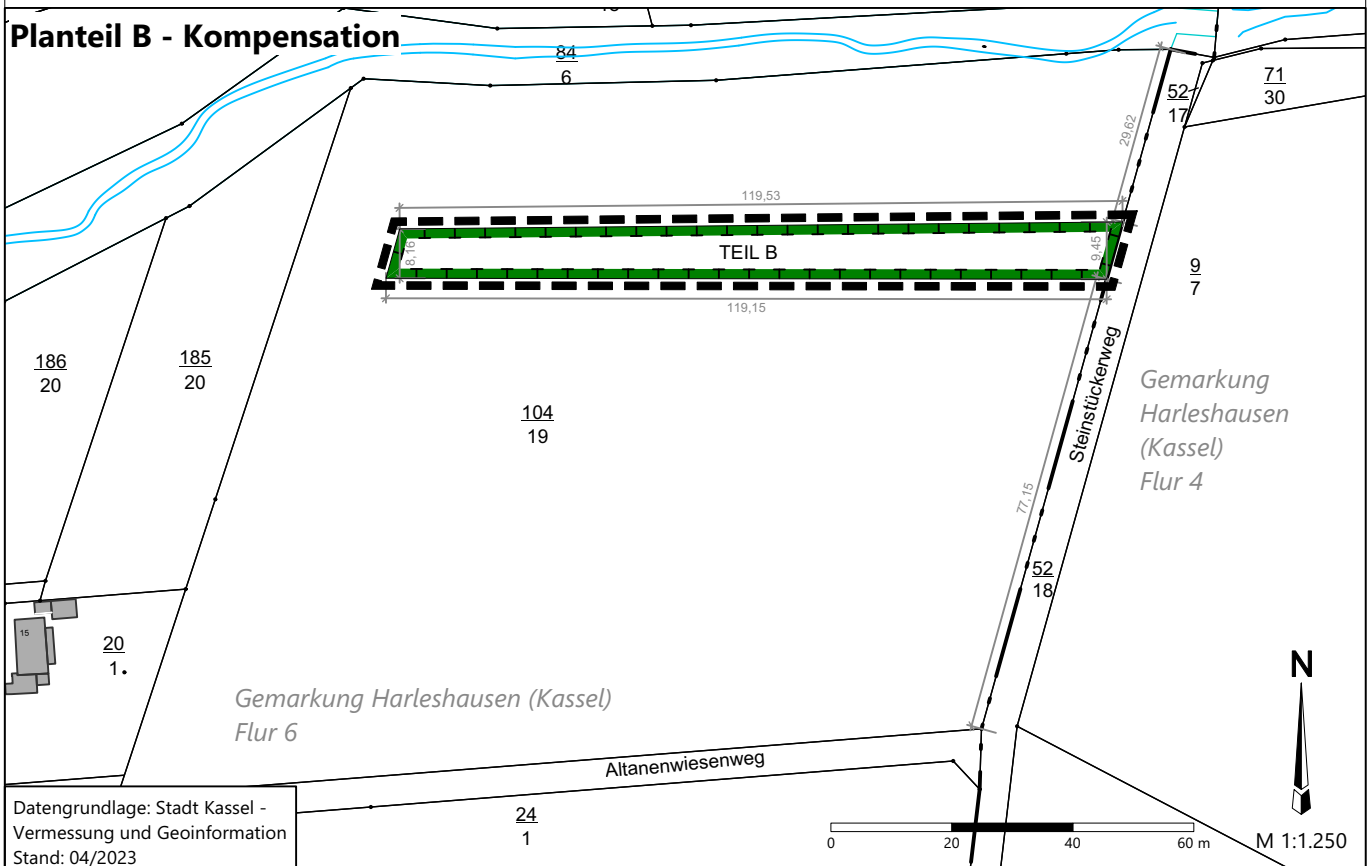
Die gekennzeichnete Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als Pufferzone zum Gewässer des „Geilebaches“ anzulegen und als fließgewässertypischer Uferstreifen herzustellen.

Hierzu ist der zeichnerisch festgesetzte Bereich zu Staudenfluren durch Sukzession im Rahmen der natürlichen Vegetationsentwicklung zu entwickeln. Zum dauerhaften Erhalt der Staudenfluren ist eine Mahd in einem 3-5-jährigem Rhythmus durchzuführen. Das Mahdgut ist einer Verwertung zuzuführen, eine Mulchmahd ist nicht gestattet. Eine Befestigung oder Versiegelung von Oberflächen sowie die Errichtung von baulichen Anlagen ist unzulässig. Weiterhin ist innerhalb der Fläche die Entfernung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie die Neupflanzung von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern unzulässig.



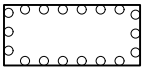
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

In der gekennzeichneten Fläche "Teil B" für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist ein extensiv bewirtschaftetes, mesophiles Grünland (Regiosaatgut mit min. 50 %-igem Blühkräuteranteil) zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Nutzung ist als zweischüriges Mähgrünland mit einer ersten Mahd witterungsabhängig ab dem 15. Juni durchzuführen. Grünlandumbruch, Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmittel sind ausgeschlossen. Eine extensive Weidenutzung ist zulässig.



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

Die innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche vorhandenen Laubgehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges innerhalb einer Vegetationsperiode standortgerecht zu ersetzen.



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist zu einem geschlossenen Gehölzsaum zu entwickeln und gärtnerisch zu gestalten.

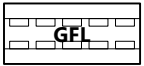
Die anzupflanzenden Gehölzarten sind entsprechend der Pflanzliste Laubsträucher (siehe Hinweis) zu wählen.

Alle Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges innerhalb einer Vegetationsperiode zu ersetzen.

1.6 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Auf der gekennzeichneten Fläche wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Abwasserbeseitigungspflichtigen zur Sicherung der gebietsbezogenen Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser sowie der Rückhaltung von Niederschlagswasser festgesetzt.

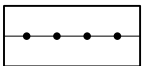
Das Leitungsrecht umfasst auch den Bereich der jeweiligen Schutztrassen. Für Wartungs-, Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen an den Leitungsmedien ist dem jeweiligen Leitungsträger Zugang/Zufahrt zu gewähren.

Die Bereiche des GFL sind von Stützen und Fundamenten freizuhalten. Es gelten im Allgemeinen die Schutzbestimmungen für Pflanzungen im Nahbereich von Kanal- und Leitungstrassen.



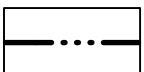
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Stellplätze innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.



Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

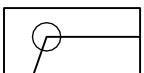
1.7 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen



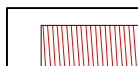
Flurgrenze



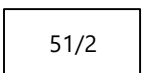
Landschaftsschutzgebiet
Stadt Kassel



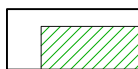
Flurstücksgrenze



Bereich der eingetragenen Baulast



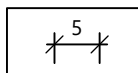
Flurstücksnummer



Abstandsfläche i.S.d. § 6 HBO



Gebäude (Bestand)



Vermaßung in Metern



Gewässerrandstreifen
(s. Hinweise)



Höhenbezugspunkt - Bestand in Meter
über Normalhöhennull (s. Hinweise)

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

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN OHNE PLANZEICHEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

2.1 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die zur Versorgung des Gebietes notwendigen Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

2.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Dachflächenmaterialien

Dacheindeckungen aus den unbeschichteten Metallen Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis zulässig.

Dachbegrünung

Dächer von Hauptgebäuden sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Die Aufbaustärke der Vegetationsschicht (durchwurzelbare Schicht) muss mindestens 10 cm, bei Verwendung von vorkultivierten Vegetationsmatten und entsprechender Wasserspeicherschicht mindestens 6 cm betragen. Von der Dachbegrünungspflicht auf höchstens 25% der gesamten Dachflächen sind ausgenommen:

- Flächen für technische Anlagen
- Dachflächen, welche als Terrasse oder Wegefläche genutzt werden
- Flächen, welche im Widerspruch zum Nutzungszweck stehen (z. B. für Belichtungszwecke)
- Vordächer sowie Eingangsüberdachungen
- Dachflächen von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

Entwässerung

Das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Maßnahmen zur Versickerung zu bringen bzw. zu fassen und direkt dem im offenen Graben verlaufenden Gewässer („Geilebach“) im Rahmen dessen Kapazität zuzuführen.

In Versickerungsanlagen sowie in das Gewässer darf nur Niederschlagswasser eingeleitet werden, welches gemäß Bewertung nach DWA-Arbeitsblatt A-102 nicht behandlungsbedürftig ist bzw. nach den Anforderungen von A-102 vorbehandelt wurde. Die entsprechenden Nachweise sind der Genehmigungsplanung beizulegen.

Schmutzwasser ist an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

Fassadenbegrünung

Abschnitte von Außenwandflächen mit mindestens 30 m² Größe und vegetationsfähigem Bodenanschluss sind mit Schling- und Kletterpflanzen flächenhaft zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

Als Richtwert gilt eine Pflanze pro 3 lfdm Fassadenlänge.

Minimierung der Versiegelung

Erschließungsflächen und sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, sofern keine wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen.

2.3 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (Lärm) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im festgesetzten Sondergebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad in einem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO zugelassen werden können.

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 91 HESSISCHE BAUORDNUNG I.V.M. § 9 ABS. 4 BAUGB)

3.1 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Pkt. 1 HBO)

3.1.1 Die Verwendung von glänzenden und/oder reflektierenden Dachmaterialien (wie glasierte Ziegel, glänzende Bleche) ist unzulässig.

3.1.2 Haustechnische Anlagen auf den Dachflächen sind einzuhausen oder gestalterisch in die Gebäudehülle des Hauptbaukörpers zu integrieren.

Der Abstand haustechnischer Anlagen und Aufbauten auf den Dachflächen muss zum Dachrand des darunterliegenden Geschosses mindestens der Höhe der technischen Aufbauten aber nicht weniger als 1,5 m betragen. Die Grundfläche aller Technikaufbauten darf 10 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Von dieser Regelung sind Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung ausgenommen.

3.2 Stellplätze (§ 91 Abs. 1 Pkt. 4 HBO)

3.2.1 Gemäß § 2 Absatz 1 der Kasseler „Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder“ vom 1. März 2004, in der Fassung der ersten Änderung vom 27. März 2013, richtet sich die Anzahl, Größe und Gestaltung der erforderlichen Kfz-Stellplätze sowie der erforderlichen Abstellplätze für Fahrräder nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

3.2.2 Im Sondergebiet sind insgesamt 7 Pkw-Stellplätze, davon mindestens einer behindertengerecht, herzustellen. Größe und Gestaltung der Kfz-Stellplätze richten sich nach den Maßgaben der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung) in der Fassung vom 17. November 2014. Die Bestimmungen nach § 52 (4) der HBO gelten nicht.

3.2.3 Im Sondergebiet sind mindestens 12 Fahrradabstellplätze nachzuweisen. Die Größe und Gestaltung der erforderlichen Fahrradabstellplätze hat entsprechend der Vorgaben der Verordnung über die Anforderungen an Abstellplätze für Fahrräder (Fahrradabstellplatzverordnung) des Landes Hessen vom 14. Mai 2020 zu erfolgen.

3.3 Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Pkt. 5 HBO)

3.3.1 Im Sondergebiet sind mind. 30 % der Grundstücksflächen als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Angerechnet werden alle Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau.

3.3.2 Je angefangene 800 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Alternativ können je Baum auch 5 Laubsträucher (Pflanzgröße mind. 100 cm) gepflanzt werden. Bei Ausfall der Gehölze sind diese nachzupflanzen.

Die Baumstandorte sind als begrünzte Vegetationsflächen mit mind. 6 m² Fläche auszubilden und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen. Die Anpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach der Fertigstellung der baulichen Anlagen abzuschließen.

Laubbäume, die für Stellplätze oder im Rahmen anderer Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nachzuweisen sind, sind anrechenbar.

3.4 Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 7 HBO)

3.4.1 Zulässig sind ausschließlich Werbeanlagen, die der im Gebiet dargebotenen Leistungen dienen.

3.4.2 Nicht zulässig sind Werbeanlagen und Leuchtreklamen in Neonfarben, mit besonderen Leuchteffekten wie Blink- und Blitzschaltungen, oder wechselndem, bewegtem und laufendem Licht, ganz oder auch nur teilweise. Des Weiteren dürfen Werbeanlagen weder Abbildungen enthalten, die die Formen amtlicher Beschilderungen imitieren, noch Wechselwerbung oder laufende Nachrichten- / Werbetexte.

3.4.3 Die Be- bzw. Ausleuchtung der Werbeanlagen sind so zu begrenzen, dass für Dritte oder die Verkehrssicherheit keine störenden Blendwirkungen entstehen.

4. HINWEISE

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, Am Alten Stadtschloss 1, 34117 Kassel, unverzüglich zu informieren.

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) sind für die Entfernung der Gehölze und Hecken die Schonzeiten für die Avifauna vom 28/29.02 bis 30.09 einzuhalten. Darüber hinaus sind grundsätzlich alle Gehölze ganzjährig vor deren Beseitigung von sachkundigem Personal auf Nester, Höhlen usw. zu überprüfen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Vorfeld abwenden zu können. Die Einrichtung der Baustelle sollte daher sofern möglich zeitlich nach bzw. vor Beginn der Brutzeit erfolgen (im Zeitraum 01.09.-01.03.). Die Bautätigkeit sollte unmittelbar anschließen und permanent fortgeführt werden.

Baumschutzsatzung

Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel (Baumschutzsatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

Bodendenkmale

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

Bodenschutz

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 gem. § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Sollten bei Bodeneingriffen geruchliche oder farbliche Auffälligkeiten auftreten, so sind die Arbeiten in diesem Bereich zu unterbrechen und das Dezernat 31.1 Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten und Bodenschutz des Regierungspräsidiums Kassel zwecks Absprache der weiteren Maßnahmen zu informieren.

Bombenabwurfgebiet

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich der Planbereich in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräumaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

Fassadenbegrünung

Die Fassadenbegrünungsrichtlinien "Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltung von Fassadenbegrünungen" sind bei der Stadt Kassel einsehbar.

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung Erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG)

Die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung bzw. der Errichtung baulicher Anlagen gültigen Bestimmungen des GEG (in Kraft seit 1. November 2020) sind zu beachten.

Gewässerrandstreifen

Nördlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich das offene Fließgewässer des Geilbaches. Gemäß § 38 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 23 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) beträgt die Breite des Gewässerrandstreifens im Außenbereich zehn Meter, gemessen ab der Böschungsoberkante. Innerhalb des Gewässerrandstreifens ist die Ausweisung von Baugebieten durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch, ausgenommen Bauleitpläne für Häfen und Werften, verboten (§ 23 Abs. 2 Nr. 4 HWG). Die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen und sonstigen Anlagen innerhalb des Gewässerrandstreifens, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, sind verboten (§ 23 Abs. 2 Nr. 3 HWG).

Höhenbezugspunkt (Geländehöhe)

Die tatsächliche Geländehöhe des Plangebietes liegt zwischen ca. 207 m ü.NHN und ca. 209 m ü. NHN. Die festgesetzten zulässigen Gebäudehöhen gemäß Höhenbezugssystem Normalhöhennull entsprechen einer tatsächlich zu erwartenden maximalen Gebäudehöhe von bis zu circa
5,50 m innerhalb des mit **a** gekennzeichneten Bereiches
8,50 m innerhalb des mit **b** gekennzeichneten Bereiches.

Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet wird im Norden durch des Landschaftsschutzgebiet "Stadt Kassel" Zone 1 (vom 16.08.1995) begrenzt.

Lichtemissionen

Die Flächen des Plangebietes sind aufgrund ihrer Lage am Rande des Geilebachgrünzuges als naturschutzfachlich sensibel einzustufen. Zum Schutze der nachtaktiven Tierarten sind die Lichtemissionen auf das erforderliche Maß in Abhängigkeit von der Nutzung (z.B. Beleuchtung des Parkplatzes, Wegeflächen, des Eingang, u.a.) und dem sich daraus ergebenden situationsabhängigen Bedarf zu begrenzen. Weitergehende Restriktionen hinsichtlich des Schutzes von lichtempfindlichen Tier- und Pflanzenarten sowie von Insekten sind dem § 35 des Hessischen Naturschutzgesetzes zu entnehmen.

Niederschlagswasser

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz).

Für die Versickerung von Niederschlagswasser (hierzu zählen auch Parkplatzflächen, die zum Beispiel mit Rasengittersteinen ausgebildet sind), ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß §§ 8 und 9 Wasserhaushaltsgesetz erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde der Stadt Kassel zu beantragen. Dem Antrag sind unter anderen Berechnungen zur Bemessung der Versickerungsflächen unter Berücksichtigung des Wasseranfalles, der verwendeten Materialien und der Versickerungsfähigkeit des Bodens nach DWA Arbeitsblatt A 138 sowie Rückhaltung und Vorbehandlung von Niederschlagswasser nach DWA-Arbeitsblatt A-102 beizufügen. Bei erfolgreicher Prüfung des Antrags und Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis ist eine Befreiung von der Anschlusspflicht bei KASSELWASSER zu beantragen. Für die Einleitung des Regenwassers in das Gewässer ist ein Antrag auf Einleitungserlaubnis gemäß §§ 8 und 10 WHG bei der Oberen Wasserbehörde zu stellen. Für die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücksflächen bedarf es neben der wasserrechtlichen Erlaubnis für die Gewässerbenutzung einer wasserrechtlichen Genehmigung für das Einleitbauwerk. Je nach Art und Umfang des Einleitbauwerkes ist diese eine Anlage in, an, über und unter oberirdischen Gewässern im Sinne des § 36 Abs. 1 WHG. Gemäß § 22 Abs. 1 HWG bedarf die Errichtung von Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern der wasserrechtlichen Genehmigung.

Pflanzlisten

Pflanzliste „Laubbäume“ Klima bzw. Hitze- und trockenresistente Laubbäume:

Ahornblättrige Platane	(<i>Platanus acerifolia</i>)
Amerikanischer Amberbaum	(<i>Liquidambar styraciflua</i>)
Dreidorniger Lederhülsenbaum	(<i>Gleditsia triacanthos</i>)
Echte Walnuss	(<i>Juglans regia</i>)
Einblättrige Esche	(<i>Fraxinus excelsior</i> i.S. „Diversifolia“)
Feld-Ahorn	(<i>Acer campestre</i> i.S. „Elsrijk“, „Green Top“)
Gemeine Robinie	(<i>Robinia pseudoacacia</i>)
Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i> i.S. „Fastigiata“)
Japanischer Schnurbaum	(<i>Sophora japonica</i>)
Kaiser-Linde	(<i>Tilia europaea</i> i.S. „Pallida“)
Kegel-Linde	(<i>Tilia flavescens</i> i.S. „Glenleven“)
Rot-Eiche	(<i>Quercus rubra</i>)
Silber-Linde	(<i>Tilia tomentosa</i> i.S. „Brabant“, „Szeleste“)
Sommer-Linde	(<i>Tilia platyphyllos</i> i.S. „Örebro“, „Rubra“)
Spitz-Ahorn	(<i>Acer platanoides</i> i.S. „Cleveland“, „Columnare Dila“, „Deborah“, „Eurostar“)
Sumpf-Eiche	(<i>Quercus palustris</i>)
Ungarische Eiche	(<i>Quercus frainetto</i>)
Winter-Linde	(<i>Tilia cordata</i> i.S. „Greenspire“, „Rancho“, „Roelvo“)
Zerr-Eiche	(<i>Quercus cerris</i>)

Weitere Laubbäume:

Berg-Ahorn	(<i>Acer pseudoplatanus</i>)
Feld-Ahorn	(<i>Acer campestre</i>)
Stiel-Eiche	(<i>Quercus robur</i>)

Pflanzliste „Heister“

Eberesche	(<i>Sorbus aucuparia</i>)
Feldahorn	(<i>Acer campestre</i>)
Felsenbirne	(<i>Amelanchier ovalis</i>)
Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Vogelkirsche	(<i>Prunus avium</i>)

Pflanzliste „Laubsträucher“

Faulbaum	(<i>Rhamnus frangula</i>)
Gemeiner Schneeball	(<i>Viburnum opulus</i>)
Hasel	(<i>Corylus avellana</i>)
Hundsrose	(<i>Rosa canina</i>)
Pfaffenhütchen	(<i>Euonymus europaeus</i>)
Rote Heckenkirsche	(<i>Lonicera xylosteum</i>)
Roter Hartriegel	(<i>Cornus sanguinea</i>)
Sal-Weide	(<i>Salix caprea</i>)
Weißdorn	(<i>Crataegus monogyna</i>)

Städtebaulicher Vertrag

Zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. IV/25 "Im Grund - Hospiz" wird zwischen dem Magistrat der Stadt Kassel und dem Evangelische Altenhilfe Gesundbrunnen e. V. ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, welcher u.a. Regelungen zur Umsetzung von arten- und naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen beinhaltet.

Ver- und Entsorgung

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Versorgungsleitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so durchzuführen, dass keine Gefährdung der Versorgungsleitungen entsteht; auf die einschlägigen technischen Regelwerke: „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ (FGSV; Ausgabe 1989), die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzabständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie das DVGW Regelwerk DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ wird hingewiesen.

Die Umverlegung bzw. Beseitigung vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Neuverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen ist rechtzeitig mit den betroffenen Versorgungsunternehmen abzustimmen.

Wasser- und Bodenschutz

Anlagen zum Umgang und Lagern von wassergefährdenden Stoffen (zum Beispiel Heizöltankanlagen) sind gemäß § 17 Anlagenverordnung (AwSV) zu errichten, zu betreiben und bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde der Stadt Kassel gemäß § 40 AwSV anzuzeigen.

Die Installation einer Erdwärmesonde ist gem. § 8 WHG erlaubnispflichtig.

„Kunstwerk 7000 Eichen“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist von dem "Kunstwerk 7000 Eichen" **nicht** betroffen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (**Wasserhaushaltsgesetz - WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (**HeNatG**) vom 25. Mai 2023 (GVBl. I S. 379).

Hessisches Wassergesetz (**HWG**) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473, 475).

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (**HVGG**) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. September 2021 (GVBl. S. 602).

Hessische Bauordnung (**HBO**) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Hessische Gemeindeordnung (**HGO**) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlagen hergestellt aus der Stadtgrundkarte unter Zugrundelegung der Liegenschaftskarte durch Vermessungsbüro - ÖbVI Dipl.-Ing. Carsten Mai (Zuständigkeit nach § 15 Abs. 2 Nr. 1 HVGG).

Kassel,
Vermessung und Geoinformation

.....
Dipl.-Ing. Carsten Mai

Aufgestellt,

Kassel, den
Magistrat
Stadtplanung, Bauaufsicht
und Denkmalschutz

.....
Stadtbaurat
Amtsleiter

Als Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 des BauGB am

Kassel, den
Die Stadtverordnetenversammlung

.....
Stadtverordnetenvorsteherin

Öffentlich auszulegen in der Zeit vom
bis einschließlich

Kassel, den
Der Magistrat

.....
Stadtbaurat

Hat öffentlich ausgelegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB vom bis einschließlich Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Kassel Nr. vom

Kassel, den
Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz

.....
Techn. Angestellter

Der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen wurde am von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Kassel,
Die Stadtverordnetenversammlung

.....
Stadtverordnetenvorsteherin

AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Kassel,

Der Magistrat

.....
Oberbürgermeister

Der von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist, gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, ortsüblich bekannt zu machen.

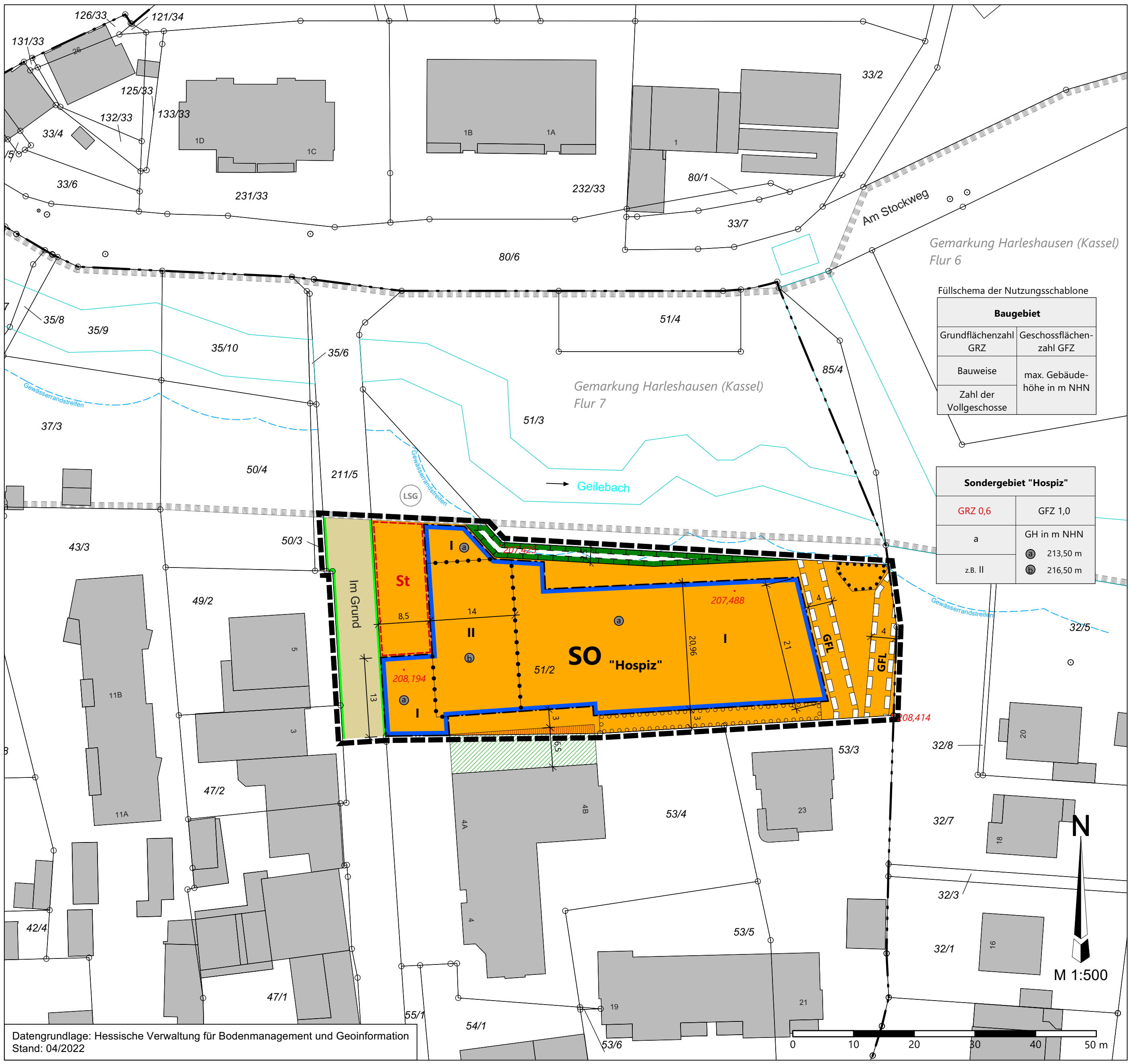
Kassel,
Der Magistrat

.....
Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Kassel Nr. vom Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden.

Kassel,
Der Magistrat

.....
Stadtbaurat



Gemarkung Harleshausen (Kassel)
Flur 6

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
Bauweise	max. Gebäudehöhe in m NHN
Zahl der Vollgeschosse	

Sondergebiet "Hospiz"	
GRZ 0,6	GFZ 1,0
a	GH in m NHN
	Ⓐ 213,50 m
z.B. II	Ⓑ 216,50 m

