

### Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
  - 1.1 In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 'Klinik' sind Einrichtungen der medizinischen sowie sonstigen gesundheitlichen Versorgung zulässig. Zusätzlich ist im Sondergebiet SO 2 eine Kindertagesstätte zulässig.
  - 1.2 In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 'Klinik' sind Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Parkhäuser, oberirdische Parkdecks und Garagengeschosse sind nicht zulässig. Tiefgaragen sind nur im Sondergebiet SO 1 zulässig.
  - 1.3 In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 'Klinik' sind für freiberuflich Tätige Räume und Gebäude zulässig, die einen Beruf gemäß der in den Sondergebieten zulässigen Nutzung ausüben.
- Maß der baulichen Nutzung**
  - 2.1 Die Höhe baulicher Anlagen ist als Höchstmaß mit NN-Höhen festgesetzt. Im Sondergebiet SO 1 ist eine Überschreitung der Höchstmaße 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.
  - 2.2 Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt zwischen der Verlängerung der Außenwand und Oberkante Dachfläche.
  - 2.3 Im Gebiet SO 1 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen zulässig. Im Gebiet SO 2 darf die zulässige Grundfläche um maximal 20 % überschritten werden.
  - 2.4 Unterirdische Bauwerke zur Baugrubensicherung sowie zur Einrichtung technischer Anlagen sind bis zu 3,50 m außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen zulässig.
  - 2.5 Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossflächen sind im Teilgebiet SO 1 Tiefgaragengeschosse nicht anzurechnen.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
  - 3.1 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine geschnittene Laubgehölzhecke zwischen 1,00 und 1,50 m Höhe und einer Mindestbreite von 1,00 m anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Je laufender Meter sind mindestens 3 Sträucher oder Heister gemäß der Artenliste der Begründung zu pflanzen.
  - 3.2 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine geschnittene Laubgehölzhecke zwischen 1,00 und 1,50 m Höhe und einer Mindestbreite von 1,00 m dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind durch gleichartige zu ersetzen.
  - 3.3 Für zeichnerisch festgesetzte, anzupflanzende Bäume sind Laubbäume als Hochstämme, Stammumfang mind. 12-14 cm gemäß der Artenliste der Begründung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch gleichartige Laubbäume-Hochstämme zu ersetzen.
  - 3.4 Die im Plangebiet als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und einschließlich ihres Wurzelbereiches vor Beeinträchtigungen zu schützen. Abgängige Bäume sind durch gleichartige Laubbäume-Hochstämme zu ersetzen.
  - 3.5 Im Sondergebiet SO 2 sind fensterlose Fassaden von mehr als 50 m<sup>2</sup> Fläche oder mehr als 7,00 m fensterlose Fassadenlänge mit Klettergehölzen zu begrünen. Je 5,00 m Fassadenlänge ist mindestens 1 Klettergehölz gemäß der Artenliste der Begründung zu pflanzen.
  - 3.6 Im Sondergebiet SO 1 sind mindestens 50 % der überbaubaren Grundstücksflächen als Dachflächen dauerhaft und extensiv zu begrünen.
- Grundstücksfreiflächen**
  - 4.1 Bei Neupflanzungen sind Gehölze entsprechend der Artenliste der Begründung zu verwenden.
- Gestalterische Festsetzungen**
  - 5.1 Dachgestaltung
    - 5.1.1 Das Anbringen von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist zulässig.
  - 5.2 Einfriedungen
    - 5.2.1 Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind zulässig als geschnittene Laubgehölzhecken, verputzte oder Natursteinmauern oder Metallzäune zwischen 1,00 m und 1,50 m Höhe. Maschendrahtzäune sind nur in Verbindung mit einer geschnittenen Laubgehölzhecke zulässig. Sofern sicherheitsrechtliche Erfordernisse bestehen, sind Zäune ausnahmsweise bis 1,80 m zulässig. Zäune müssen einen Mindestabstand von 10 cm aufweisen.
    - 5.2.2 Einfriedungen in Angrenzung verkehrsförderter Bereiche sind nur bis 0,80 m Höhe zulässig.
- Oberflächenbefestigungen**
  - 6.1 Wege, Stellplätze, Zufahrten und sonstige zu befestigende Grundstücksflächen sollen so hergestellt werden, dass nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser versickern kann. Die Entwässerung der Flächen soll in angrenzende unbefestigte Flächen erfolgen, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegen stehen.
- Sonstige Festsetzungen**
  - 7.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Festsetzungen des Fluchtlinienplanes Nr. 638 vom 14.09.1959 außer Kraft gesetzt.

### 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.).<br>Kassel, den 26.07.2002<br>Vermessung und Geoinformation<br>Vermessungsreferent<br><i>Bock</i>   | Aufgestellt.<br><br>Kassel, den 29.07.2002<br>Der Magistrat<br>Planungsamt<br>Stadtrat<br><i>B. S.</i>   |
| Als Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 3 Abs 2 Satz 1 und 2 des Baugesetzes am 26.08.2002<br>Kassel, den 02.09.2002<br>Die Stadtverordnetenversammlung<br>Stadtratsreferent<br>Stadtratsreferent<br><i>Kalman</i>  | Öffentlich auszulegen in der Zeit vom 09.09. bis einschließlich 11.10.2002<br><br>Kassel, den 02.09.2002<br>Der Magistrat<br>Stadtrat<br><i>B. S.</i>  |
| Hat öffentlich ausgelegt gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB vom 9.9. bis einschließlich 13.09.02. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekanntgemacht in der Stadt- und Kreiszeitung Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 1 vom 30.08.2002<br>Kassel, den 14.10.2002<br>Planungsamt<br>Technischer Angestellter<br><i>W. S.</i> | Gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut öffentlich auszulegen in der Zeit vom ... bis einschließlich ...<br><br>Kassel, den ...<br>Der Magistrat<br>Stadtrat  |
| Hat erneut ausgelegt gemäß § 3 Abs. 3, Satz 1 BauGB vom ... bis einschließlich ... Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekanntgemacht in der Stadt- und Kreiszeitung Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. ... vom ...<br>Kassel, den ...<br>Planungsamt<br>Technischer Angestellter   | Als Satzung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BauGB am 24.02.03<br><br>Kassel, den 26.02.2003<br>Die Stadtverordnetenversammlung<br>Stadtratsreferent<br>Stadtratsreferent<br><i>Kalman</i>  |
| Der von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 des BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) ortsüblich bekannt-zumachen.<br>Kassel, den 25.06.2003<br>Der Magistrat<br>Oberbürgermeister<br><i>B. S.</i>  | Der Satzungsbeschluss wurde bekannt gemacht in der Stadt- und Kreiszeitung Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 152 vom 04.07.2003. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden.<br>Kassel, den 04.07.2003<br>Der Magistrat<br>Stadtrat<br><i>B. S.</i> |

### Planzeichenerklärung

<b>Art der baulichen Nutzung</b>	§ 9 (7) BauGB
Sonderflächen 'Klinik'	
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 (2) und § 16-20 BauNVO
SO 2 Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl / Dachform / Bauweise	Nutzungsabläufe
FH ü. NN TH ü. NN	Fristhöhe über Normalhöhlinde Traufhöhe über Normalhöhlinde
<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b>	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22, 23 BauNVO
offene Bauweise / geschlossene Bauweise	
<b>Verkehrsflächen</b>	§ 9 (1) Nr. 4 und 11
Straßenverkehrsflächen / Aus- und Einfahrtbereich	

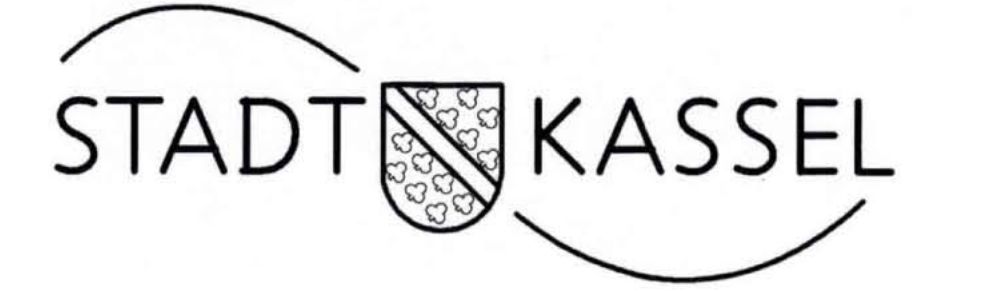
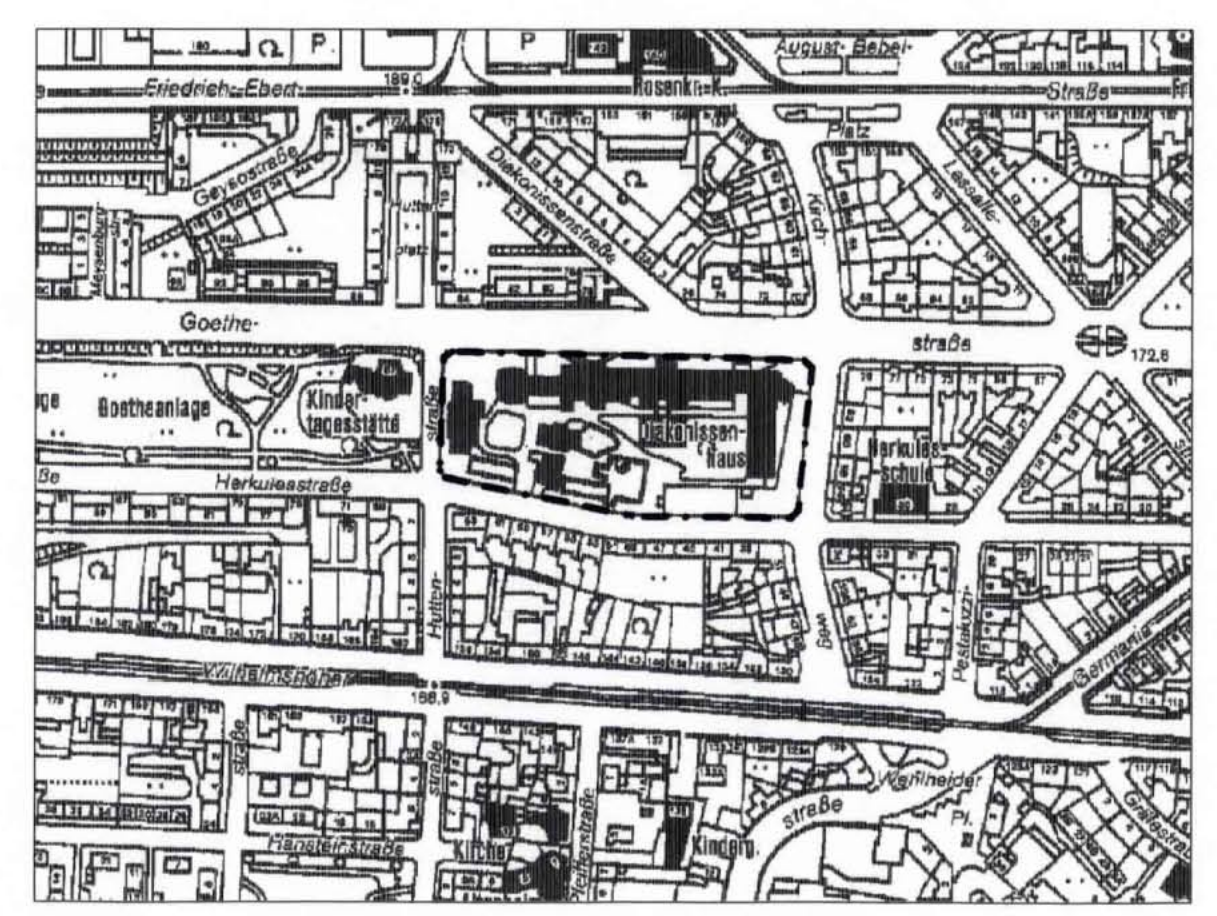
<b>Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft</b>	§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB
Anpflanzen Bäume / Erhaltung Bäume	
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
Flächen zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
<b>Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz</b>	§ 9 (6) und § 172 (1) BauGB
Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen	
<b>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und andere Abgrenzungen</b>	§ 9 (7) BauGB / § 16 (5) BauNVO
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans / Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	

### 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)
- Planzeichenverordnung (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 (HENAatG) vom 27.06.2002 (GVBl. I, Nr. 16, S. 364)
- Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (DenkmalSchG) in der Fassung vom 05.09.1986 (GVBl. I S. 262, 270)

### Nachrichtliche Übernahmen/Hinweise

- Nachrichtliche Übernahmen**
- Das Gebäude auf dem Flurstück 18/16 (Flur 2) ist gem. § 2 (1) DSchG eingetragenes Kulturdenkmal. Darüber hinaus ist der gesamte Krankenhauskomplex eine denkmalgeschützte Gesamtanlage im Sinne des § 2 (2) DSchG.
  - Die in der Goethestraße und dem Kirchweg als zu erhalten festgesetzten Bäume sind Teile von Alleen, die nach § 15 HENatG besonders geschützte Landschaftsteile darstellen.
- Hinweise**
- 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.
  - Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung der Stadt Kassel zum Schutz des Baumbestandes in ihrer jeweils gültigen Fassung.
  - Die gemäß §§ 38 und 39 Hessisches Nachbarrechtsgesetz erforderlichen Grenzabstände für Bepflanzungen sind einzuhalten.
  - 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.
  - Für den Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen gelten die Richtlinien für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4 RAS-LP 4.
  - Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zur Erhebung von Kostenersatzbeiträgen nach § 135 a BauGB in ihrer jeweils gültigen Fassung.
  - Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet.
  - Zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. II/38 "Diakonissenhaus" besteht ein Städtebaulicher Vertrag, abgeschlossen zwischen dem Magistrat der Stadt Kassel und der Diakonie-Gesundheitszentrum Kassel gGmbH, dessen Regelungen, insbesondere zum ruhenden Verkehr, zu beachten sind.



Bebauungsplan II / 38  
"Diakonissenhaus"  
-Entwurf-

Maßstab: 1:500  
Datum: 02.12.2002

**ANP** Architektur und Nutzungsplanung  
Michael Berghöller, Stadtplaner, SRL, Architekt BDA  
Barbara Ellinger-Brockmann, Architektin BDA  
Hessentalstraße 2  
D-34100 Kassel