

**Textliche Festsetzungen**

**Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB**

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)**  
 Sondergebiet "Seniorenresidenz" (SO SNR) (§ 11 BauNVO)  
 Das Gebiet der Seniorenresidenz dient ausschließlich der Unterbringung eines Pflegeheims mit betreutem Wohnen sowie deren räumlich und funktional zugeordneten Nebenanlagen.  
 Der Vorhaben- und Erschließungsplan in identischer Abgrenzung ist Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Bauausführung erfolgt gem. Bauantrag März 2021 sowie Durchführungsvertrag August 2021.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)**

	SO SNR
Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)	0,6
Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)	1,8
Maximale Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO)	13 m
Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)	III

**3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 16-23 BauNVO)**  
 Die überbaubare Fläche wird durch eine Baugrenze festgesetzt. Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie die Errichtung von nicht überdachten Stellplätzen und ihren Zufahrten ist auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig und wird der Grundflächenzahl (GRZ) hinzugerechnet.

**4. Wasserwirtschaftlich relevante Flächen, Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**  
 Aufgrund der Lage des Geltungsbereichs des VBB im gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Diemel sind besondere Vorkehrungen beim Bau und Betrieb der Seniorenresidenz zu beachten.  
 Gemäß Mitteilung des Regierungspräsidiums Kassel beträgt die Wasserspiegelhöhe / Höhe eines HQ 100 im Planbereich 143,50 m ü. NN. Die Errichtung der Gebäude erfolgt mindestens auf einer Höhe OKFFB = 143,55 m ü. NNH, um Schäden durch ein mögliches Hochwasserereignis zu vermeiden.  
 Der dadurch verloren gehende Retentionsraum von ca. 950 cbm ist im südlichen Teil des Geltungsbereichs (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) umfangs-, funktions- und zeitgleich auszugleichen. Die im Umweltbericht zu diesem VBB näher bezeichneten Ausführungen zum Retentionsraumausgleich und zu Vorsorgevorkehrungen bezüglich der Lage im Überschwemmungsgebiet sind einzuhalten. Vor Baubeginn ist mit dem Fachdienst Zivil- und Katastrophenschutz bzw. der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Kassel ein Melde- und Evakuierungsplan (wer evakuiert wann, wen, wohin) abzustimmen, rechtzeitig vor Bezug des Gebäudes aufzustellen und stets auf dem Laufenden zu halten.

**5. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16, 20, 25 BauGB)**  
 Diese Fläche dient primär dem Ausgleich des Retentionsraumverlusts. Durch Auffüllung des bebauten Grundstücksteils ergibt sich ein Retentionsraumverlust von ca. 950 m³; durch Abgrabung von ca. 1.200 m³ in diesem Areal ergibt sich nach Abschluss der Bauarbeiten ein Retentionsraumgewinn von ca. 250 m³.  
 An den gekennzeichneten Stellen sind standortheimische Laubbäume anzupflanzen, die Fläche ist dauerhaft extensiv zu pflegen und zu unterhalten. Insbesondere in der Senke ist der Bewuchs durch sporadische Mahd außerhalb der Brut- und Setzzeiten zu beseitigen, um Auflandungen vorzubeugen.

**Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB i.V. mit § 91 HBO**

**6. Gestaltung der Freiflächen**  
 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig.  
 Zur inneren Durchgrünung ist pro angefangene 250 m² dieser Grünfläche 1 Laubbaum gem. Pflanzliste als Hochstamm anzupflanzen und zu unterhalten.  
 Zur Verbesserung des Kleinklimas ist zudem für jeweils 5 PKW-Stellplätze bei einreihiger bzw. 10 PKW-Stellplätze bei doppelreihiger Aufstellung 1 großkroniger Laubbaum gem. Pflanzliste als Hochstamm anzupflanzen und zu unterhalten (Pflanzlisten siehe Begründung).

**7. Abfallentsorgung**  
 Standflächen für Abfallbehältnisse sind entweder in die Gebäude zu integrieren, in eigenständigen Abstellräumen anzuordnen oder mit Rankpflanzen, Sträuchern oder Hecken abzupflanzen.

**Hinweise:**

**Schallschutz**  
 Aufgrund der schutzwürdigen Nutzungen im Plangebiet wurde vom Schalltechnischen Beratungsbüro GSB, Sankt Wendel am 01.03.2021 ein schalltechnisches Gutachten vorgelegt. Dieses ist Bestandteil des VBB und ist bei den nachfolgenden Zulassungsverfahren zu berücksichtigen.

**Ver- und Entsorgung**  
 Vor Beginn der Baumaßnahmen sind mit den regionalen Versorgungsbetrieben für Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation u.ä. die Lage der vorhandenen Ver- und Versorgungsleitungen festzustellen und ggf. Schutzmaßnahmen festzusetzen. Bei Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten. Eine Bepflanzung mit Sträuchern ist möglich, dabei sind die einschlägigen Bestimmungen zum Schutz von Kabelleitungen zu beachten.

**Denkmalpflege**  
 Bei Bauarbeiten auftretende archäologische Bodenfunde unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht nach § 21 Denkmalschutzgesetz. Bei entsprechenden Funden ist das Hessische Landesamt für Archäologische Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Kassel unverzüglich zu unterrichten, die Entdeckungsstätte ist 3 Tage in unverändertem Zustand zu erhalten.

**Sonstiges**  
 Bei der Erschließung und Bebauung des Gebietes sind die bodenschutzrechtlichen Vorschriften zu beachten und einzuhalten.

**Verfahrensvermerke**

**Aufstellung des Bauleitplanes (§ 2 BauGB)**  
 Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Liebenau hat die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 8, "Seniorenresidenz Lacheweg" gem. § 2 (1) BauGB am 26.07.2021 beschlossen.  
 Der Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Liebenau, den .....

.....  
 Bürgermeister Munser

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)**  
 Die Öffentlichkeit ist frühzeitig über die allgemeinen Ziele, den Zweck und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung durch Auslegung der Planunterlagen unterrichtet worden. Ihr wurde in der Zeit vom ..... bis ..... Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am .....

Zeitgleich erfolgte die Bekanntmachung und Veröffentlichung der Planunterlagen über das Internetportal der Stadt Liebenau.  
 Die Behandlung der eingegangenen Anregungen erfolgte in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Liebenau vom .....

**Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)**  
 Die Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... über das Vorhaben unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufgefordert worden.

Liebenau, den .....

.....  
 Bürgermeister Munser

**Offenlegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)**  
 Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Liebenau hat die Offenlegung des Bauleitplanentwurfes am ..... beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung der Offenlegung mit Angabe von Ort und Dauer erfolgte am .....

Dabei wurde darauf hingewiesen, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind und dass während der Offenlegung Stellungnahmen zur Planung abgegeben werden können. Die Offenlegung erfolgte vom ..... bis .....

Zeitgleich erfolgte die Bekanntmachung und Veröffentlichung der Planunterlagen über das Internetportal der Stadt Liebenau.

**Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)**  
 Die Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... mit einer Frist vom ..... bis ..... um Stellungnahme zur Planung aufgefordert worden. Sie wurden über die Auslegung der Planunterlagen unterrichtet.

Liebenau, den .....

.....  
 Bürgermeister Munser

**Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 und 3 BauGB) / Ausfertigung**  
 Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Liebenau hat am ..... die öffentlichen und privaten Belange nach § 1 (7) BauGB abgewogen und den vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.  
 Der Beschluss wurde gem. § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht, mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Liebenau, den .....

.....  
 Bürgermeister Munser

**Planzeichen**

**1. Grenzen**  
 Grenze des VBB und VEP

**2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)**  
 Sondergebiet "Seniorenresidenz" (§ 11 BauNVO)

**3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 + 23 BauNVO)**  
 Baugrenze  
 überbaubare Grundstücksfläche  
 nicht überbaubare Grundstücksfläche

Füllschema der Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
max. Höhe	Anzahl der Vollgeschosse
Bauweise	

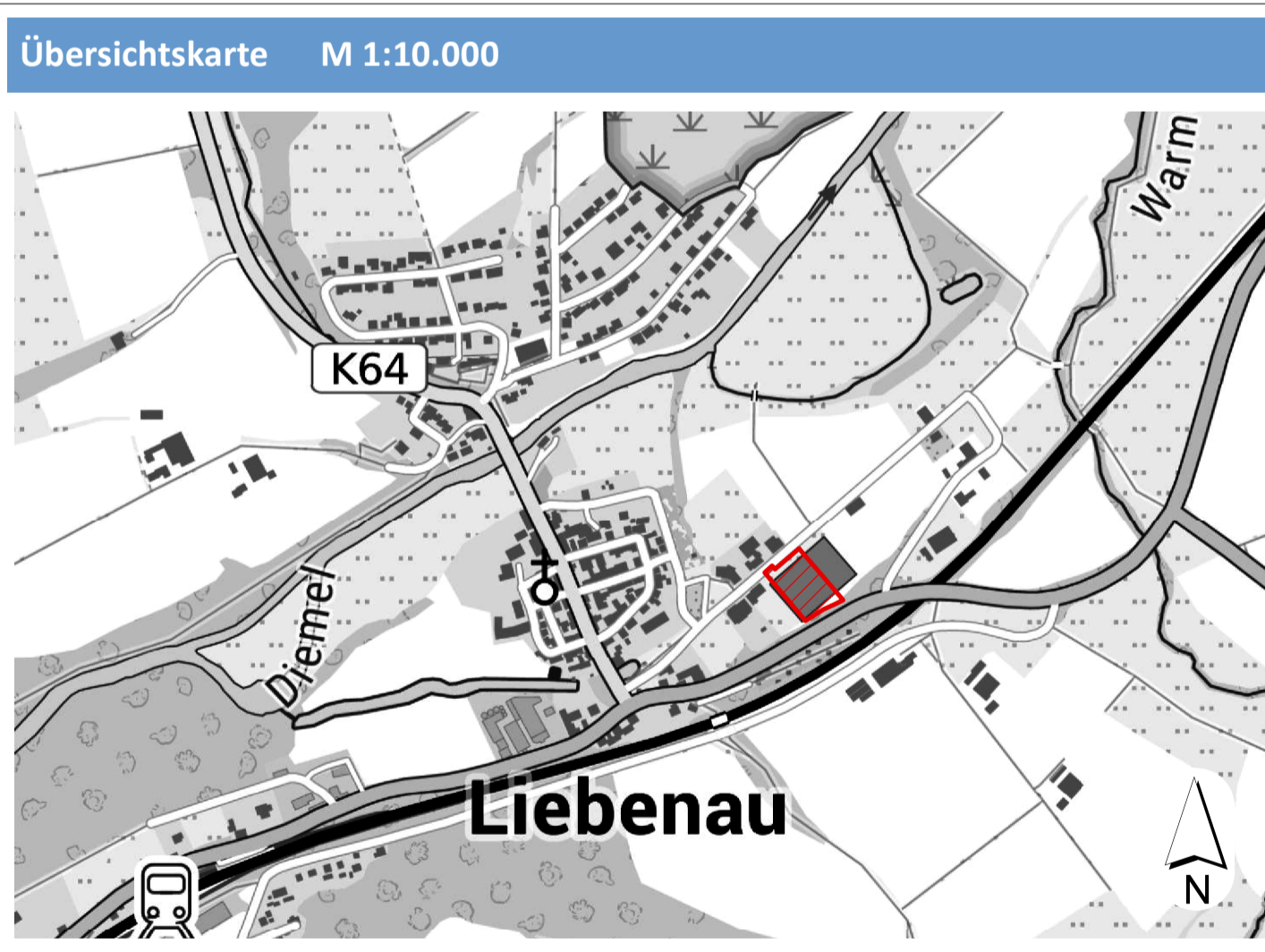
**4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16, 20, 25 BauGB)**  
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie von technischen Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden

**5. Sonstige Planzeichen**

Flurstück lt. ALK    Gebäude lt. ALK

Anzupflanzende Bäume (sh. Pflanzliste Begründung)

Böschung / Abgrabung (Ausgleich des Retentionsraumverlusts)



**Übereinstimmungsvermerk**

Gemeinde: Stadt Liebenau    Gemarkung: Liebenau  
 Flur: 1    Maßstab: 1 : 500

Es wird bescheinigt, dass die in der Planzeichnung dargestellten Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Hofgeismar, den .....

.....  
 Amt für Bodenmanagement Korbach  
 - Außenstelle Hofgeismar -

**Rechtsgrundlagen**

**Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung**

- Baugesetzbuch (BauGB)	- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)	- Hessisches Wassergesetz (HWG)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)	- Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	
- Hessische Bauordnung (HBO)	



# Bauleitplanung der Stadt Liebenau

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VBB) Liebenau Nr. 8, "Seniorenresidenz Lacheweg"

- Entwurf -

**Auftraggeber:** **Stadt Liebenau** + **MENetatis** Menschen im Alter

**Planersteller:** **Wenning Ingenieurbüro**

LANDSCHAFTSARCHITEKTUR  
 Tel.: 0561-711630 | Fax: 0561-711639  
 Mail: kontakt@ib-wenning.de

**Schlüsselnummer des Bebauungsplans:** 06\_633016\_1540\_08\_00  
**Bearbeiter:** Wetzel    **Stand:** 16.08.2021