## Textliche Festsetzungen

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

**1.1. Urbanes Gebiet (MU) (§ 6a BauNVO) mit den Teilgebieten MU 1 - MU 8**

Das Urbane Gebiet dient dem Wohnen, der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, sowie dem Parken.

In den Teilgebieten MU 1 (Bodenspeicher), MU 1 (Silospeicher Nord), MU 1 (Silospeicher Süd), MU 2, MU 3 und MU 8 sind zulässig:

- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 800 m² und davon insgesamt bis zu max. 100 m² für zentrenrelevante Sortimente gem. Kommunalem Entwicklungsplan Zentren des ZRK von 2015,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohngebäude und Wohnnutzungen in Teilen der sonstigen Gebäude, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein ausreichender Schutz hinsichtlich des Verkehrslärms nachgewiesen werden kann.

In dem Teilgebiet MU 4 sind zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von je max. 400 m² und davon insgesamt bis zu max. 50 m² für zentrenrelevante Sortimente gem. Kommunalem Entwicklungsplan Zentren des ZRK von 2015,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

In den Teilgebieten MU 5, MU 6 und MU 7 sind zulässig:

- Wohngebäude

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Geschäfts- und Bürogebäude und entsprechende Nutzungen in Teilen der Wohngebäude,
- Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von je max. 200 m² und davon insgesamt bis zu max. 50 m² für zentrenrelevante Sortimente gem. Kommunalem Entwicklungsplan Zentren des ZRK von 2015 und entsprechende Nutzungen in Teilen der Wohngebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und entsprechende Nutzungen in Teilen der Wohngebäude,
- sonstige Gewerbebetriebe und entsprechende Nutzungen in Teilen der Wohngebäude,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und entsprechende Nutzungen in Teilen der Wohngebäude.

Im Geltungsbereich sind unzulässig:

- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen.

In den Teilgebieten MU 1- MU 7 sind in Vollgeschossen keine Kfz-Stellplätze zulässig.

Im Urbanen Gebiet sind ausschließlich mit dem Wohnen verträgliche gewerbliche Nutzungen vorzusehen. Für darüberhinausgehende Nutzungen ist der Nachweis nach Maßgabe der TA Lärm zu führen.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

**2.1. Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)**

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) bzw. Grundfläche (GR) ist entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO um bis zu 50% und im Maximum bis zu einer GRZ von 0,8 durch Stellplätze und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen wie z.B. Vordächer, Eingangsbereiche (Windfang), Treppen, Treppenhäuser und Aufzugsanlagen, Balkone, Loggien, Erker, Terrassen und Rettungswege sowie durch bauliche Anlagen und Kellergeschosse i.S.v. § 2 Abs. 5 Satz 1 Hessische Bauordnung (HBO), durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, zulässig.

**2.2. Geschossflächenzahl, Geschossfläche (§§ 20 und 21a BauNVO)**

Kellergeschosse oder Geschosse von Tiefgaragen i.S.v. § 2 Abs. 5 Satz 1 HBO bleiben bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) bzw. Geschossfläche (GF) unberücksichtigt.

**2.3. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist im Urbanen Gebiet, Teilgebiet MU 1, gem. Planzeichnung als Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile, etwa Lüftungsanlagen, Fahrstuhlüberfahrten und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, sind zulässig.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist im Urbanen Gebiet, Teilgebiet MU 2, gem. Planzeichnung als Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Die Seitenflügel dürfen an ihrem höchsten Punkt die Traufhöhe des Hauptflügels nicht überschreiten. Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile, etwa Lüftungsanlagen, Fahrstuhlüberfahrten und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, sind zulässig.

Im Urbanen Gebiet, Teilgebiete MU 3 und MU 8 werden eine Mindest- und eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Die festgesetzten Gebäudehöhen beziehen sich auf NHN-Höhen.

Im gesamten Geltungsbereich sind bei Neubauvorhaben Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile, etwa Lüftungsanlagen, Fahrstuhlüberfahrten und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, sind bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig. Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen durch Technikaufbauten bis zu einer Höhe von maximal 3,0 m zugelassen werden, wenn der Abstand der technischen Aufbauten zum Dachrand des darunterliegenden Geschosses mindestens der Höhe der technischen Aufbauten aber nicht weniger als 1,5 m beträgt. Die Grundfläche aller Technikaufbauten darf 25 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Von dieser Regelung sind Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung ausgenommen. Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen durch Treppenräume und Fahrstuhlschächte bis zu einer absoluten Höhe von maximal 4,0 m überschritten werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme von Treppenhäusern und Fahrstuhlschächten einschließlich der entsprechenden technischen Einrichtungen dienen.

An den straßenseitigen Gebäudefassaden darf eine Sockelhöhe von maximal 1,0 m nicht überschritten werden.

### 3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 - 23 BauNVO)

**3.1. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß Planzeichnung durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Ein geringfügiges Vor- und Zurücktreten von den zeichnerisch festgesetzten Baulinien und Baugrenzen ist zulässig bei untergeordneten Gebäudeteilen, etwa Vordächern, Eingangsbereichen (Windfang), Treppen, Treppenhäusern und Aufzugsanlagen, Balkonen, Loggien, Terrassen, Erkern und Rettungswege sowie bei baulichen Anlagen und Kellergeschossen i.S.v. § 2 Abs. 5 Satz 1 Hessische Bauordnung (HBO), baulichen Anlagen und Kellergeschossen i.S.v. § 2 Abs. 5 Satz 1 Hessische Bauordnung (HBO), wenn deren Länge in der Summe nicht mehr als 25 % der zugehörigen Gebäudelänge umfassen und das Maß der Überschreitung < 1,50 m ist.

Im Urbanen Gebiet, Teilgebiet MU 1 gilt die zeichnerisch festgesetzte Baulinie ab 1 m Höhe bezogen auf die Oberkante der vor dem Gebäude liegenden Verkehrsfläche. Gemessen wird rechtwinklig und mittig zum Gebäude.

Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

### 4. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

**4.1. Verringerung Abstandsflächen**

Im Urbanen Gebiet, Teilgebiete MU 1, MU 3, MU 4 sowie MU 8 wird abweichend von § 6 Hessische Bauordnung (HBO) das Maß der Tiefe der Abstandsflächen mit 0,3 H festgesetzt.

Ausnahmsweise sind in der Abstandsflächenberechnung untergeordnete Fassadenabschnitte nicht zu berücksichtigen, wenn deren Länge in der Summe nicht mehr als 25 % der zugehörigen Gebäudelänge umfassen und die resultierende Abstandsflächenüberschreitung < 1,00 m ist.

Abweichend von Satz 1 ist zwischen den Gebieten MU 3 und MU 8 eine Abstandsfläche von 0,2 H zulässig.

Die Abstandsflächen dürfen auch auf privaten Verkehrsflächen liegen.

### 5. Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

**5.1. Stellplätze (St)**

Kfz-Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der hierfür zeichnerisch festgesetzten Flächen (St) zulässig.

**5.2. Tiefgaragen (TGa)**

Kfz-Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der hierfür zeichnerisch festgesetzten Flächen (St) zulässig.

**5.3. Fahrradstellplätze**

Fahrradstellplätze sind ausschließlich innerhalb der Baugrundstücksflächen anzulegen.

**5.4. Müllsammelplätze**

Müllsammelanlagen sind in den Urbanen Gebieten, Teilgebiete 1- 4 an geeigneter Stelle innerhalb der Baugrundstücksflächen und in den Urbanen Gebieten, Teilgebiete 5- 8 an geeigneter Stelle innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in bestehenden baulichen Anlagen vorzusehen.

### 6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

**6.1. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL)**

Die als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der Anlieger zu belasten.

Die Herstellung von Kfz-Stellplätzen innerhalb der in Satz 1 bezeichneten Flächen ist nicht zulässig.

**6.2. Geh- und Leitungsrecht (GL)**

Die als Geh- und Leitungsrecht (GL) gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht (sowie einem Fahrrecht für den Radverkehr) zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der Anlieger zu belasten.

**6.3. Gehrecht (G)**

Die als Gehrecht (G) gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht (sowie einem Fahrrecht für den Radverkehr) zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

### 7. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**7.1. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (PrSt)**

Die zeichnerisch festgesetzten Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Privatstraße" (PrSt) sind niveaugleich in der erforderlichen Breite herzustellen. Die privaten Verkehrsflächen sind der Ver- und Entsorgung sowie einer Nutzung durch die Allgemeinheit dauerhaft zur Verfügung zu stellen.

Der Fahrbahnunterbau ist auf eine Gesamtlast von 26 t bzw. auf eine Einzelachslast von 11 t auszurichten.

### 8. Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

**8.1. Sammlung und Einleitung von Niederschlagswasser**

Innerhalb der als Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Regenrückhalteanlage" gekennzeichneten Fläche ist ein unterirdisches Regenrückhaltebecken mit einem Volumen von mind. 70 m³ herzustellen.

Sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in Abstimmung mit KASSELWASSER ein hydraulischer Nachweis dafür erbracht werden kann, dass die Regenwasserabflussmenge durch geeignete Maßnahmen (z.B. durch die Anlage von Retentionsdachflächen) verringert oder gedrosselt wird und damit ein Abweichen von der in Satz 1 festgelegten Kapazität für das festgesetzte Regenrückhaltebecken ermöglicht, kann die Größe des Regenrückhaltebeckens reduziert bzw. auf ein Regenrückhaltebecken verzichtet werden.

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 Satz 2 BauGB gelten für die betroffene Fläche in diesem Fall die Festsetzungen für das Urbane Gebiet, Teilgebiet MU 7.

**8.2. Flächen für Trafostationen**

Im Bebauungsplan wird im Bereich des MU 1 (Silospeicher Süd) und im südlichen Bereich des Planungsgebiets, innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kleingartenanlage", Flächen mit der Zweckbestimmung „Trafostation" festgesetzt.

### 9. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

**9.1. Parkanlage**

Die zeichnerisch festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" dient dem Erholungs- und Freizeitbedürfnis und ist dauerhaft für die Öffentlichkeit zugänglich zu halten.

**9.2. Kleingartenanlage**

Die zeichnerisch festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kleingartenanlage" ist vorwiegend der gärtnerischen Nutzung vorzuhalten. Bauliche Anlagen sind bei einer Gartengröße bis zu 150 m² nur bis zu einer max. Grundfläche von 12 m² und bei einer Gartenfläche größer als 150 m² bis zu einer max. Grundfläche von 18 m² zulässig. Die Höhe wird durchgängig bei max. 3,5 m festgesetzt.

**9.3. Waldsaum**

Die zeichnerisch festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Waldsaum" (WS) ist so zu bepflanzen, dass ein Übergang zwischen dem angrenzenden Baugebiet und dem Wald ausgebildet wird.

Die Bepflanzung ist gemäß Textlicher Festsetzungen 10.2 vorzunehmen.

**9.4. Gehölzsaum**

Die zeichnerisch festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölzsaum" ist so zu bepflanzen, dass ein Übergang zwischen dem angrenzenden Baugebiet und dem Böschungsbewuchs des Bahndamms ausgebildet wird.

Die Bepflanzung ist gemäß Textlicher Festsetzungen 10.2 vorzunehmen.

### 10. Grünfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

**10.1. Baumpflanzungen und zu erhaltende Bäume**

Die zeichnerisch festgesetzten Bäume (Neuanpflanzung/Erhalt) sind als gemischte Baumpflanzungen bzw. Baumreihen, unter Verwendung der in der Pflanzliste dieses Bebauungsplans aufgeführten standortgerechten Arten, herzustellen. Die Bäume sind zu pflegen, ausreichend zu wässern und dauerhaft zu erhalten oder im Falle eines Abgangs gleichwertig zu ersetzen. Ein arttypischer Kronenaufbau ist zu erhalten.

Von den zeichnerisch festgesetzten, neuanzupflanzenden Bäumen kann abgewichen werden, wenn die Anzahl und die Grundstruktur erhalten bleiben.

Zusätzlich sind Baumpflanzungen in den nachfolgend genannten Baugebieten vorzunehmen:

- Urbanes Gebiet (MU) 2: 5 Bäume
- Urbanes Gebiet (MU) 3: 3 Bäume
- Urbanes Gebiet (MU) 6: 4 Bäume
- Urbanes Gebiet (MU) 8: 4 Bäume

Soweit die Baumpflanzungen innerhalb von Stellplatzflächen umgesetzt werden, ersetzt diese Festsetzung die Vorgaben zu Anpflanzungen in der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel (vgl. Hinweis Nr. 10 „Stellplätze").

Im Urbanen Gebiet ist in Abhängigkeit des Pflanzstandorts zur Gebäudekante sowie zur Gebäudehöhe auf kleinere Baumarten der Pflanzliste zurückzugreifen.

Bäume sind als Hochstamm, 3x verschult, Stammumfang mindestens 14 cm zu pflanzen. Baumstandorte in befestigten Flächen sind als unbefestigte Baumscheiben mit einer Größe von mindestens 6 m² und einer Pflanzgrube mit mindestens 12 m³ Substrat herzustellen.

Bei Baumpflanzungen entlang der Erschließungsflächen ist ein Lichtraumprofil von mindestens 3,5 m, vorzugsweise durch Pflanzung von schmalkronigen Bäumen, zu gewährleisten.

Während der Baumaßnahmen ist zum Erhalt des Baumbestandes eine ökologische Baubegleitung durchzuführen. Die Vorschriften der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sind zu beachten.

**10.2. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (PFL)**

Über den Erhalt der vorhandenen Gehölze hinaus sind innerhalb der als PFL 1, PFL 2 und PFL 3 gekennzeichneten Flächen Heckenstrukturen flächendeckend in einem Umfang von

- 300 m² innerhalb der Fläche PFL 1,
- 150 m² innerhalb der Fläche PFL 2 sowie
- 50 m² innerhalb der Fläche PFL 3

herzustellen.

Die Bepflanzung hat zu 50 % als vorgezogene Ersatzmaßnahme zu erfolgen. Bei der Pflanzung sind die in der Pflanzliste dieses Bebauungsplans aufgeführten Gehölze zu verwenden.

Die anzupflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten oder im Falle eines Abgangs gleichwertig zu ersetzen.

### 11. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**11.1. Waldfläche**

Die Waldfläche mit der Festsetzung als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" ist in Form des hainartigen Gehölzbestands als klimatischer Ausgleichsraum, faunistischer Lebensraum und extensiv nutzbarer Freiraum zu sichern.

**11.2. Artenschutzmaßnahmen, Ersatzhabitate**

Innerhalb der einzelnen Baugebiete sind Artenschutzmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Schaffung von Ersatzhabitaten für Fledermäuse und Vögel unter Einbeziehung einer ökologischen Baubegleitung durchzuführen.

Folgende Maßnahmen sind für die Artengruppe der Fledermäuse nachzuweisen:

- Im Urbanen Gebiet, Teilgebiete MU 1 - MU 6, sowie im MU 8 sind jeweils zwei Fledermausnistkästen bzw. Fledermausniststeine an verbleibende Gehölze oder an die Gebäudestruktur anzubringen und dauerhaft zu erhalten.
- Im Urbanen Gebiet, Teilgebiet MU 7, ist ein Fledermausnistkasten bzw. Fledermausstein an die Gebäudestruktur anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

Folgende Maßnahmen sind für die Artengruppe der Vögel nachzuweisen:

- Im Urbanen Gebiet, Teilgebiet MU 1, sind insgesamt 18 Halbhöhlenbrüterkästen an der Gebäudestruktur anzubringen.
- Im Urbanen Gebiet, Teilgebiet MU 2, sind insgesamt 12 Sperlingskästen in zu erhaltenden Gehölzen oder an der Gebäudestruktur anzubringen.
- Im Urbanen Gebiet, Teilgebiet MU 3, sind insgesamt 2 Turmfalkenkästen in zu erhaltenden Gehölzen oder an der Gebäudestruktur anzubringen.
- Im Urbanen Gebiet, Teilgebiet MU 4, sind insgesamt 4 Großmeisenkästen in zu erhaltenden Gehölzen oder an der Gebäudestruktur anzubringen.
- Im Urbanen Gebiet, Teilgebiet MU 6, sind insgesamt 8 Kleinmeisenkästen in zu erhaltenden Gehölzen oder an der Gebäudestruktur anzubringen.

Im Rahmen der ökologischen Baubegleitung kann unter Beibehaltung der Gesamtzahl und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine andere Verteilung der Ersatzhabitate zwischen den vorgenannten Baugebieten (MU-Teilgebiete) erfolgen.

**11.3. Überdeckung von Tiefgaragen**

Tiefgaragen, die nicht mit baulichen Anlagen (Gebäude, Verkehrs- und Erschließungsflächen sowie Nebenanlagen) überbaut sind, sind mit mindestens 80 cm Boden zu überdecken und dauerhaft zu bepflanzen.

### 12. Maßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24, § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB)

**12.1. Aktiver baulicher Schallschutz**

Innerhalb der im östlichen Plangebiet zeichnerisch festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist bezogen auf den Bereich mit mind. 7 m Breite entsprechend der Planzeichnung ein Wall mit einer Höhe von mindestens 3,5 m über OK Gelände und einer Länge von ca. 55 m zu errichten. Darüber hinaus ist auf der gesamten Länge der zeichnerisch festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen die Errichtung eines Lärmschutzwalls und/ oder einer Lärmschutzwand bis zu einer maximalen Höhe von 5,0 m über Oberkante Gelände zulässig. Die Begrünung des Lärmschutzwalls ist der Sukzession zu überlassen.

**12.2. Passiver baulicher Schallschutz**

An den Fassaden der Gebäude im Plangebiet sind aufgrund der Lärmimmissionen, hervorgerufen durch Verkehrslärm, gemäß § 9 BauGB für Räume, 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 Ziffer 7, DIN 4109-1:2016-07 i. V. m. E DIN 4109-1/A1:2017-01 nach dem Berechnungsverfahren der DIN 4109-2:2018-01 erfüllt werden. Die maßgeblichen Außenlärmpegel können den Planzeichnungen zur schalltechnischen Untersuchung (KREBS + KIEFER FRITZ AG vom 17.07.2020) entnommen werden.

Eine Nachberechnung der Pegel im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens unter Berücksichtigung der Eigenabschirmung des jeweiligen Gebäudes und geänderter baulicher Randbedingungen ist nachträglich möglich.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Frischluftzufuhr im Nachtzeitraum sind in Schlaf- und Kinderzimmern geeignete schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, sofern in diesen Räumen keine Fassade mit Fenstern nachgewiesen werden kann, die im Nachtzeitraum Beurteilungspegel aus Verkehrslärm unterhalb von 50 dB(A) aufweist.

Bei den Neubauten im Plangebiet ist durch eine geeignete Grundrissgestaltung oder durch entsprechende bauliche Vorrichtungen wie z. B. vorgelagerte Loggien, vorgelagerte Glasvorbauten oder andere sicherzustellen, dass überwiegend ein Beurteilungspegel aus Verkehrslärm in der Nacht bis höchstens 60 dB(A) bei mindestens einem Fenster von Schlafräumen vorliegt.

**12.3. Nutzungsbezogener Schallschutz**

Im Plangebiet sind ausschließlich mit dem Wohnen verträgliche gewerbliche Nutzungen vorzusehen. Für darüberhinausgehende Anlagen ist der Nachweis nach Maßgabe der TA Lärm zu führen.

## KENNZEICHNUNGEN

### Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

**Altstandort**

Innerhalb der Fläche, die als „Fläche, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind" gekennzeichnet ist, konnte ein geringes Schadstoff- und Gefährdungspotenzial aufgrund einer ehemaligen Nutzung als Tankstelle nachgewiesen werden. Die identifizierten Schadstoffe sind wenig mobil, der Untergrund besitzt ein hohes Retentionsvermögen. Darüber hinaus wird in diesem Bereich ein unterirdischer Tank vermutet.

Im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen sollte innerhalb der gekennzeichneten Fläche eine Bodensanierung durch Bodenaustausch bis zu einer Endteufe von ca. 4 m durchgeführt werden. Gleichzeitig sollte durch Baggersuchschürfe der Standort des ggf. vorhandenen Tanks lokalisiert werden. Die Maßnahmen sollten unter gutachterlicher Begleitung geplant und durchgeführt sowie der entstehende Bodenaushub gemäß Abfallrecht ordnungsgemäß entsorgt werden. Es ist eine Abstimmung der Maßnahmen mit der Oberen Bodenschutzbehörde beim Regierungspräsidium Kassel erforderlich.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 91 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

### 1. Gestaltung von Gebäuden (§ 91 Abs.1 Nr. 1 HBO)

**1.1. Dachgestaltung**

Im Urbanen Gebiet, Teilgebiet MU 1, sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 44 - 46° zulässig.

**1.2. Traufhöhen**

Im Urbanen Gebiet MU 2 müssen die Traufhöhen der Seitenflügel unter der Traufe des Hauptgebäudes liegen.

### 2. Gestaltung von Werbeanlagen (§ 91 Abs.1 Nr. 1 HBO)

**2.1. Anordnung, Größe und Art**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung und nur im Erdgeschossbereich der jeweiligen Gebäude zulässig.

An den zur Sachgesamtheit ‚Magazinhof' gehörenden Gebäuden (MU 1 + MU 2) sind Werbeanlagen nur unter Beachtung der denkmalschutzrechtlichen Belange zulässig. An allen anderen Gebäuden dürfen einzelne Werbeanlagen jeweils eine Fläche von max. 5 m² und insgesamt je Gebäude eine Fläche von insgesamt max. 15 m² nicht überschreiten.

Im gesamten Geltungsbereich sind darüber hinaus zulässig:

- Maximal ein Fahnenmast je Gebäude mit einer maximalen Werbefläche von 12 m² (6 m² je Seite), die max. Höhe beträgt 6,50 m und
- Maximal jeweils ein Werbepylon/Hinweisschild mit einer maximalen Werbefläche von insgesamt 12 m² (z.B. 6 m² je Seite) im Zufahrtsbereich an der Leuschnerstraße und am Glöcknerpfad auf das Privatgrundstück (Fläche des ehem. Magazinhofes), die maximale Höhe beträgt 6,50 m.

Im Falle einer Auskragung von Werbeanlagen in den Straßenraum ist ein lichter Abstand von der Oberkante des Gehwegs von mindestens 3 m einzuhalten.

Anlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen sind unzulässig.

Die Beleuchtung der Werbeanlagen ist nur zu den Öffnungs-/ Betriebszeiten zulässig.

### 3. Gestaltung von Fahrradstellplätzen (§ 91 Abs.1 Nr. 4 HBO)

Fahrradstellplätze sind witterungs- und diebstahlgeschützt sowie eingangsnah bzw. leicht zugänglich anzulegen.

Überdachungen von Fahrradstellplätzen im Bereich von Kfz-Stellplätzen dürfen die Sicht ein- und ausparkender Fahrzeuge nicht beeinträchtigen.

### 4. Begrünung von Gebäuden (§ 91 Abs.1 Nr. 5 HBO)

**4.1. Dachbegrünung**

Flache oder flach geneigte Dächer bis max. 15 Grad Dachneigung sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Die Dicke der Vegetationsschicht muss mindestens 10 cm, bei Verwendung von vorkultivierten Vegetationsmatten und entsprechender Wasserspeicherschicht mindestens 4 cm betragen. Es muss ein Abflussbeiwert von 0,5 erreicht werden.

Für Anpflanzungen sind gebietseigene Arten mit einer herkunftszertifizierten Saatgutmischung mit hohem Blütenanteil zu verwenden.

Von der Dachbegrünungspflicht ausgenommen sind verglaste Flächen/ Belichtungselemente, Flächen für notwendige technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen und/ oder Fahrstuhlüberfahrten sowie Flächen, die als Dachterrassen genutzt werden.

Der Anteil der Dachbegrünung darf für Dachterrassen um bis zu 25% und für technische Aufbauten sowie für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie um bis zu 15% reduziert werden.

### 5. Gestaltung von Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs.1 Nr. 5 HBO)

**5.1. Vegetationsflächen**

Im Urbanen Gebiet, Teilgebiete MU 2 - MU 8 müssen die Baugrundstücke unter Einbeziehung der PFL 1-3 einen Grünflächenanteil von mindestens 20% als Vegetationsfläche mit natürlichem Bodenaufbau besitzen. Diese Vegetationsflächen sind mit standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzenliste und mit standortgerechten Stauden zu bepflanzen.

**5.2. Befestigte Flächen**

Die Oberflächen der neu herzustellenden privaten Verkehrsflächen und Stellplatzflächen sind einheitlich und in einer hellen Farbgebung zu gestalten, sofern denkmalrechtliche Belange dem nicht entgegenstehen. Wasserdurchlässige Befestigungen oder die Entwässerung in angrenzende Vegetationsflächen sind vorzusehen, sofern wasserrechtliche Gründe dem nicht entgegenstehen.

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

### 1. Denkmalschutz

Der Magazinhof ist mit den Teilen Gebäude I, II, III, V (bereits abgerissen), VI und Pförtnerhaus einschließlich Grünanlagen als Sachgesamtheit gem. § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) vom 28. November 2016 (GVBl. 2016, 211 ff., FFN 76-17) geschützt (Quelle: Auszug aus der Denkmaltopographie Stadt Kassel IV, Entwurf, Stand 14.06.2016).

Die genannten Gebäude sind in der Planzeichnung als Einzelanlagen gekennzeichnet. Sie sind unter Rücksprache mit dem Landesamt für Denkmalpflege zu erhalten und denkmalpflegerisch zu sichern.

Für entsprechende bauliche Maßnahmen sind bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Kassel Genehmigungen zu beantragen, die im Einvernehmen mit dem Landesamt für Denkmalpflege bearbeitet werden.

## HINWEISE

### 1. Kampfmittel

Auf dem ursprünglich militärisch genutzten Magazinhofgelände ist grundsätzlich von einer potenziellen Kampfmittelbelastung auszugehen. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans konnten mehrere Bombentrichter infolge von Luftangriffen ermittelt werden. Es ist daher mit Bombenblindgängern zu rechnen, die unter Umständen mit Langzeitzündern versehen waren. Darüber hinaus besteht die Gefahr, dass im Bereich des Löschteichs Kampfmittel entsorgt wurden.

Es besteht weiterhin Erkundungsbedarf, der im Vorfeld baulicher Maßnahmen erfolgen muss. Hierfür ist die Konsultation des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Hessen oder einer Fachfirma für die Kampfmittelbeseitigung erforderlich. Diese muss über die Zulassung nach § 7 SprengG und entsprechendes Personal mit Befähigungsschein nach § 20 SprengG verfügen.

### 2. Altlasten, Bodenverunreinigungen, Bodenschutz

Alle Aushubmaßnahmen sind grundsätzlich durch einen Altlastengutachter zu begleiten.

Die im Plan beschriebene Sanierungsmaßnahme im Bereich der ehemaligen Tankstelle (Bodenaustausch) ist mit dem Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.1 abzustimmen, eine Zustimmung nach BBodSchG ist erforderlich.

Ergeben sich im Zuge der Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Hinweise, die einen Altlastenverdacht begründen können (z.B. geruchliche oder farbliche Auffälligkeiten) so sind die Arbeiten in diesem Bereich zu unterbrechen und das Dezernat 31.1 Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten und Bodenschutz des Regierungspräsidiums Kassel als zuständige Behörde unverzüglich zu informieren.

Gegebenenfalls sind entsprechende Bodenuntersuchungen zu veranlassen und/oder entsprechende Maßnahmen zur Behandlung des Bodens einzuleiten.

### 3. Bodendenkmäler

Treten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und sonstige Funde (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelette etc.) zu Tage, so ist gemäß §§ 20 und 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte, Außenstelle Marburg, Ketzerbach 11, 35037 Marburg, unverzüglich zu informieren. Die Arbeiten sind vorübergehend einzustellen. In zu erteilende Baugenehmigungen ist die Anzeigepflicht gem. §§ 20 und 21 HDSchG aufzunehmen.

### 4. Baumschutz

Im Geltungsbereich gelten die Bestimmungen der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung. Für ggfls. erforderliche Fäll- und Rodungsarbeiten auf privaten Grundstücken sind bei der Stadt Kassel - Umwelt- und Gartenamt entsprechend der derzeit gültigen Baumschutzsatzung Genehmigungen zu beantragen. Eine Genehmigung wird in der Regel erst im Zusammenhang mit einem Baugenehmigungsverfahren erteilt.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, mit der Stadt Kassel - Umwelt- und Gartenamt Schutzmaßnahmen für die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als „Erhalt von Bäumen" festgesetzten sowie die unter der Baumschutzsatzung stehenden Bäume abzustimmen und für die Dauer der Bauzeit umzusetzen, um eine Beschädigung der Bäume, insbesondere der Starkwurzeln der vorhandenen Großbäume an der östlichen Grundstücksgrenze zu vermeiden.

Eventuell erforderliche Wurzelschutzmaßnahmen sind gemäß der DIN 18920 auszuführen.

Bodenverdichtungen im Bereich der Pflanzflächen sind zu vermeiden.

### 5. Abstand zu erdverlegten Leitungen

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Alle Pflanzungen sind so durchzuführen, dass keine Gefährdung der Versorgungsleitungen entsteht. Zu diesem Zweck ist bei allen Pflanzungen ein Mindestabstand von 2,50 m zu Ver- und Entsorgungsleitungen einzuhalten. Eine Unterschreitung des in Satz 2 genannten Abstands ist nur in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zulässig.

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

### 6. Artenschutz

Bei der Bebauung der Flächen sind die allgemeinen artenschutzrechtlichen Regelungen zu beachten (§ 39 (5) BNatSchG, § 44 (1) BNatSchG). Zur Vermeidung der Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbote (Tötungsverbote) sollte die Baufeldräumung - insbesondere der Abriss von Gebäuden und der Rückschnitt oder das Entfernen von Gehölzen - nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar erfolgen.

Darüber hinaus sind alle Gehölze wie auch alle Gebäude unmittelbar vor deren Beseitigung von sachkundigem Personal auf Nester, Höhlen usw. zu überprüfen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (Brut- oder Ruhestätten geschützter Arten i. S. d. § 44 Abs. 1 BNatSchG) im Vorfeld abwenden zu können. Sollten Brut- oder Ruhestätten festgestellt werden, so ist die Untere Naturschutzbehörde zu verständigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

### 7. Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Errichtung und Veränderung von baulichen Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

### 8. Einleitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser

Für eine Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik (Niederschlagswasserrückhaltung und ggf. -behandlung) einzuhalten. Für die Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken gilt die Abwassersatzung der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung. Für die Versickerung ist die Erlaubnis der Wasserbehörde

erforderlich.

### 9. Wasserhaltung, temporär und dauerhaft

Für eine im Zusammenhang mit der Bauausführung erforderliche temporäre Wasserhaltung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Stadt Kassel, Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde zu beantragen.

Für eine dauerhafte Wasserhaltung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Oberen Wasserbehörde des Regierungspräsidiums Kassel zu beantragen.

### 10. Stellplätze

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung, soweit im Bebauungsplan keine abweichenden Festsetzungen getroffen werden.

### 11. Flächen für die Feuerwehr

Werden im Planungsgebiet Gebäude mit Brüstungshöhen über 8 m über dem Gelände errichtet ist sicher zu stellen, dass je ein Fenster einer Nutzungseinheit über eine Feuerwehrdrehleiter zu erreichen ist (Feuerwehrzufahrt).
Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor oder hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen als Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Die Feuerwehrzufahrten müssen bis zu einer Höhe von 3,5 m von Bewuchs freigehalten werden.

Flächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14090 auszulegen. Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 16 t befahren werden können. Decken, die befahrbar sind, müssen der DIN 1055-3 (3:2006 Ziffer 6.4.4) entsprechen.

Bei der Begrünung und Bepflanzung des Grundstückes ist zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges zu gewährleisten, dass Stellflächen für Feuerwehrleitern (tragbare Leitern oder Feuerwehrdrehleiter) vor den entsprechenden Fenstern der Nutzungseinheiten dauerhaft frei von Bewuchs bleiben.

Die Gebäude sind zugangsseitig dauerhaft und gut sichtbar mit einer Hausnummer zu versehen.

Zur Löschwasserversorgung sind im Bereich der privaten Straßenverkehrsflächen Unterflurhydranten auf ausreichend dimensionierten Leitungen in einem Abstand von maximal 150 m zu installieren. Als Löschwassermenge sind 96 m³/h Wasser über einen Zeitraum von zwei Stunden in einem Umkreis von 300 m sicherzustellen.

### 12. Lärmvorbelastung

Der Geltungsbereich ist aufgrund der Nähe zur Eisenbahnstrecke (Schienenlärm) und zur Leuschnerstraße (Straßenlärm) in zweierlei Hinsicht als lärmvorbelastetes Gebiet einzustufen.

Die zu erwartenden Werte können über den Orientierungswerten der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) liegen. Aus diesem Grund werden im Bebauungsplan aktive und passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Entschädigungsansprüche werden sowohl gegenüber der Bundesrepublik Deutschland als auch gegenüber der Stadt Kassel ausgeschlossen.

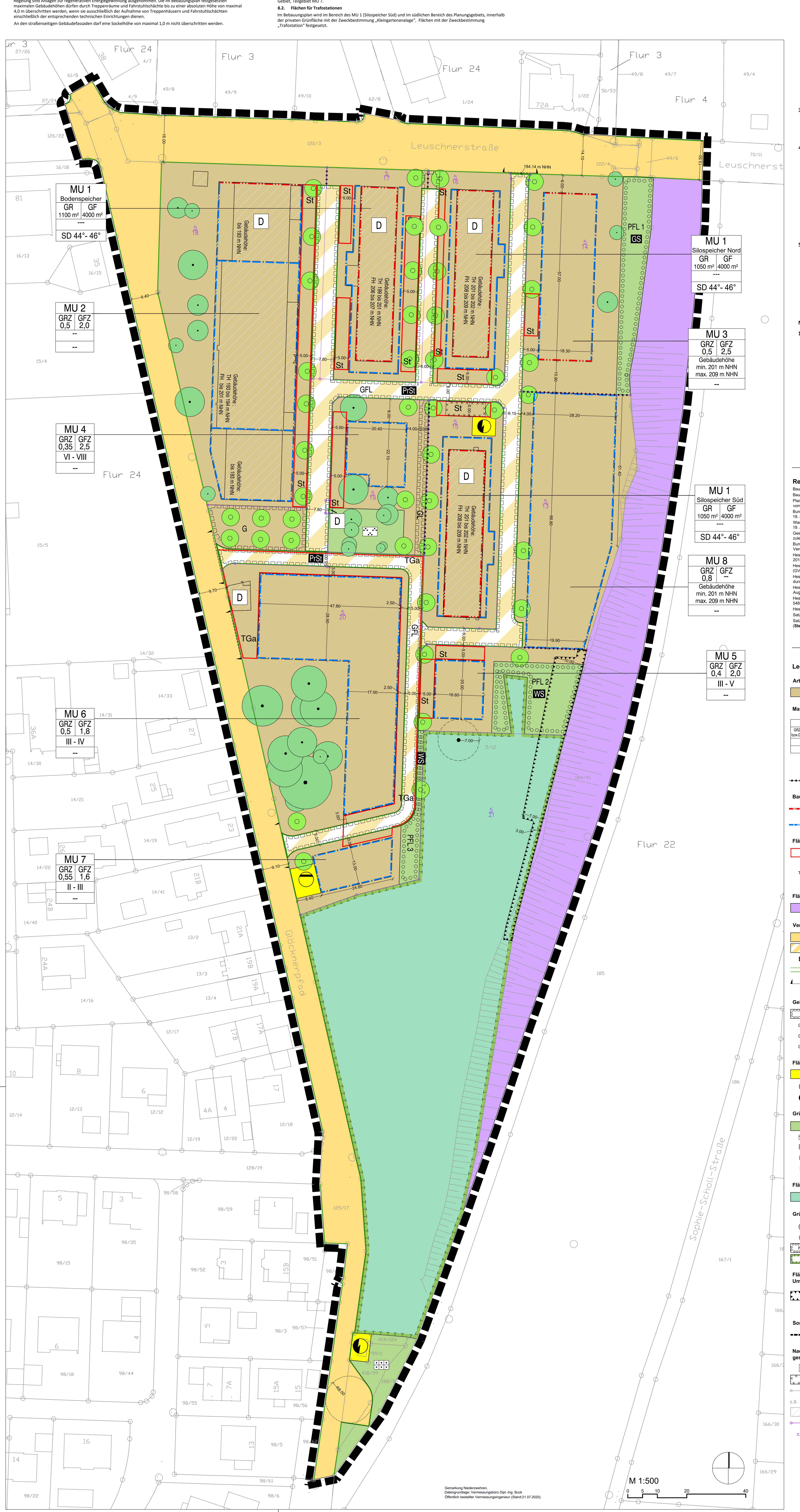
### 13. Städtebaulicher Vertrag

Zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. VIII/10 Leuschnerstraße - Magazinhof' besteht zwischen der Stadt Kassel und dem Eigentümer der Privatgrundstücke ein städtebaulicher Vertrag, dessen Regelungen für den gesamten Geltungsbereich gelten und zu beachten sind.

### 14. DIN-Normen

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Vorschriften liegen dem Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz vor und können zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

| PFLANZLISTE | | |
|---|---|---|
| **Größere Bäume** | **Kleinere Bäume** | **Sträucher** |
| Carpinus betulus `Fastigiata` | Acer campestre | Aronia melanocarpa |
| Celtis australis | Alnus spaethii | Cornus mas |
| Eucommia ulmoides | Amelanchier arborea | Corylus avellana |
| Ginkgo biloba "Princeton Sentry" | Cercis siliquastrum | Crataegus monogyna |
| Liquidambar styraciflua | Fraxinus ornus | Elaeagnus x ebbingei |
| Ostrya carpinifolia | Koelreuteria paniculata | Euonymus europaeus |
| Paulownia tomentosa | Maackia amurensis | Hedera helix „Arborescens" |
| Phellodendron amurense | Magnolia kobus | Ilex aquifolium |
| Pinus sylvestris | Parrotia persica | Ligustrum ovalifolium |
| Prunus avium | Populus tremula | Lonicera xylosteum |
| Quercus frainetto | Quercus hispanica "Wageningen" | Mahonia aquifolium |
| Quercus petraea | Quercus ilex | Rhamnus frangula |
| Sophora japonica | Robinia "Casque Rouge" | Ribes alpinum |
| Tilia tomentosa | Salix caprea | Ribes aureum |
| Toona sinensis | Sorbus aria | Ribes sanguineum |
| Ulmus "Columnella" | Sorbus aucuparia | Ribes uva-crispa |
| Ulmus „New Horizon" | Tetradium hupehensis | Rosa canina |
| Ulmus "Sapporo Autumn Gold" | Tilia henryana | Rosa glauca |
| Zelkova serrata | Tilia mongolica | Rosa multiflora |
| | | Rubus idaeus |
| | | Sambucus nigra |
| | | Salix caprea |
| | | Viburnum lantana |
| | | Viburnum opulus |




### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).
Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 253 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 117 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).
Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel Artikel 103 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).
Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**HAGBNatSchG**) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I 2010 S.629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 314).
Hessische Bauordnung (**HBO**) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S.198) zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378)
Hessische Gemeindeordnung (**HGO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318)
Hessisches Wassergesetz (**HWG**) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. August 2018 (GVBl. S. 366).
Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (**HVGG**) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juni 2020 (GVBl. S. 430).
Hessisches Denkmalschutzgesetz (**HDSchG**) in der Fassung vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211).
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**) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

### Legende

**Art der baulichen Nutzung**

Urbanes Gebiet (MU)

**Maß der baulichen Nutzung**

| Art | |
|---|---|
| GRZ bzw.GR | GFZ bzw.GF |
| Z | |
| DF | |

Art der baulichen Nutzung
GRZ Grundflächenzahl
GFZ Geschossflächenzahl
GR zulässige Grundfläche
GF zulässige Geschossfläche
III -IV Anzahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze oder Gebäudehöhe in Metern NHN
SD Satteldach

Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Nutzungen bzw. mit unterschiedlichem Maß der Nutzung

**Baulinien, Baugrenzen**

Baulinie

Baugrenze

**Flächen für Nebenanlagen**

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
St Zweckbestimmung: Stellplätze
TGa Tiefgaragen

**Flächen für den überörtlichen Verkehr**

Bahnanlagen

**Verkehrsflächen**

Straßenverkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
PrSt Zweckbestimmung: private Verkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Ein- und Ausfahrtsbereich

**Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Umgrenzung von Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
GFL Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
GL Geh- und Leitungsrecht
G Gehrecht

**Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser und für Versorgungsanlagen**

Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser und für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung: Regenrückhalteanlage
Trafostation

**Grünflächen**

private Grünflächen
Zweckbestimmung: Parkanlage
Kleingärten
WS Waldsaum
GS Gehölzsaum

**Flächen für Wald**

Flächen für Wald

**Grünordnerische Festsetzungen**

zu erhaltender Baum
zu pflanzender Baum
PFL Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Gehölzen und sonstigen Bepflanzungen
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

**Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**

Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

**Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

**Nachrichtliche übernommene Darstellungen von Festsetzungen auf der Grundlage anderer gesetzlicher Vorschriften:**

D Einzelkulturdenkmale gem. dem Hessischen Denkmalschutzgesetz
Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
Flurstücksgrenze
z.B. 166/31 Flurstücksbezeichnung
Gebäude
neu beantragte Flurstücksgrenze (Zerlegungsantrag)
z.B. $\frac{5}{20}$ neu beantragte Flurstücksbezeichnung (Zerlegungsantrag)

### Verfahrensvermerke (beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB)

| | |
|---|---|
| Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Liegenschaftskartekarte entstehenden Kartenwerk durch das Vermessungsbüro Buck. (Zuständigkeit nach § 15 (2) Nr. 1 HVVG)<br>Kassel, 16.11.2020<br>Vermessungsbüro Buck<br>gez. O. Buck<br>Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur | Aufgestellt<br>Kassel, 20.05.2019<br>Der Magistrat — Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz<br>gez. Nolda, Stadtbaurat — gez. Mohr, Amtsleiter |
| Als Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuches am 20.05.2019.<br>Kassel, 27.05.2019<br>Die Stadtverordnetenversammlung<br>gez. Zeidler<br>Stadtverordnetenvorsteher | Öffentlich auszulegen in der Zeit vom 03.06.2019 bis einschließlich 12.07.2019.<br>Kassel, 04.06.2019<br>Der Magistrat<br>gez. Nolda<br>Stadtbaurat |
| Hat öffentlich ausgelegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB vom 03.06.2019 bis einschließlich 12.07.2019. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekanntgemacht im Amtsblatt der Stadt Kassel Nr. 22 am 24.05.2019.<br>Kassel, 22.07.2019<br>Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz<br>gez. Lindemann | Gemäß §4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen in der Zeit vom 27.07.2020 bis einschließlich 28.08.2020.<br>Kassel, 18.08.2020<br>Der Magistrat<br>gez. Nolda<br>Stadtbaurat |
| Hat erneut öffentlich ausgelegen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 27.07.2020 bis einschließlich 28.08.2020. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekanntgemacht im Amtsblatt der Stadt Kassel Nr. 038 am 17.07.2020.<br>Kassel, 04.09.2020<br>Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz<br>gez. Lindemann | Gemäß §4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen in der Zeit vom 21.09.2020 bis einschließlich 09.10.2020.<br>Kassel, 22.09.2020<br>Der Magistrat<br>gez. Nolda<br>Stadtbaurat |
| Hat erneut öffentlich ausgelegen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 21.09.2020 bis einschließlich 09.10.2020. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekanntgemacht im Amtsblatt der Stadt Kassel Nr. 48 am 11.09.2020.<br>Kassel, 20.10.2020<br>Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz<br>gez. Lindemann | Der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen wurde am 07.12.2020 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel beschlossen.<br>Kassel, 08.12.2020<br>Die Stadtverordnetenversammlung<br>gez. Zeidler<br>Stadtverordnetenvorsteher |

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

Kassel, 10.12.2020 — Der Magistrat — gez. Geselle, Oberbürgermeister

| | |
|---|---|
| Der von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 des BauGB, ortsüblich bekannt zu machen.<br>Kassel, 10.12.2020<br>Der Magistrat<br>gez. Geselle<br>Oberbürgermeister | Der Satzungsbeschluss wurde bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Kassel Nr. 69 vom 11.12.2020<br>Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden.<br>Kassel, 10.02.2021<br>Der Magistrat<br>gez. Nolda<br>Stadtbaurat |

Übersichtsplan ohne Maßstab

# Bebauungsplan Nr. VIII / 10 "Leuschnerstraße-Magazinhof"

Maßstab: 1:500 — 19.10.2020

Kassel documenta Stadt

PROJEKTSTADT
EINE MARKE DER UNTERNEHMENSGRUPPE NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT