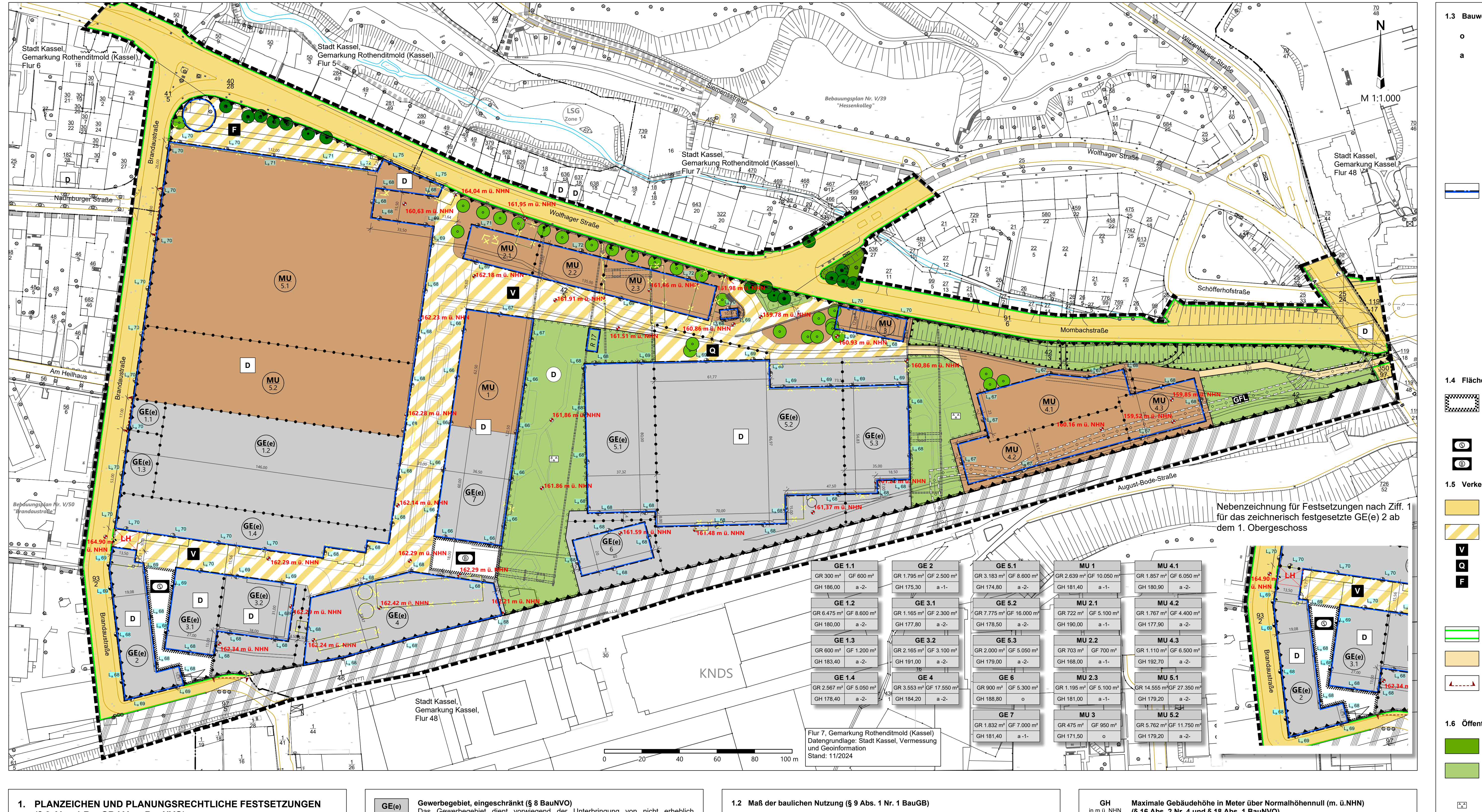


Teilgebiet	GR	GF	GH	Bauweise
GE 1.1	GR 300 m²	GF 600 m²	GH 186,00	a -2-
GE 1.2	GR 6.475 m²	GF 8.600 m²	GH 180,00	a -2-
GE 1.3	GR 600 m²	GF 1.200 m²	GH 183,40	a -2-
GE 1.4	GR 2.567 m²	GF 5.050 m²	GH 178,40	a -2-
GE 2	GR 1.795 m²	GF 2.500 m²	GH 175,30	a -1-
GE 3.1	GR 1.165 m²	GF 2.300 m²	GH 177,80	a -2-
GE 3.2	GR 2.165 m²	GF 3.100 m²	GH 191,00	a -2-
GE 4	GR 3.553 m²	GF 17.550 m²	GH 184,20	a -2-
GE 5.1	GR 3.183 m²	GF 8.600 m²	GH 174,80	a -2-
GE 5.2	GR 7.775 m²	GF 16.000 m²	GH 178,50	a -2-
GE 5.3	GR 2.000 m²	GF 5.050 m²	GH 179,00	a -2-
GE 6	GR 900 m²	GF 5.300 m²	GH 188,80	o
GE 7	GR 1.832 m²	GF 7.000 m²	GH 181,40	a -1-
MU 1	GR 2.639 m²	GF 10.050 m²	GH 181,40	a -1-
MU 2.1	GR 722 m²	GF 5.100 m²	GH 190,00	a -1-
MU 2.2	GR 703 m²	GF 700 m²	GH 168,00	a -1-
MU 2.3	GR 1.195 m²	GF 5.100 m²	GH 181,00	a -1-
MU 3	GR 475 m²	GF 950 m²	GH 171,50	o
MU 4.1	GR 1.857 m²	GF 6.050 m²	GH 180,90	a -2-
MU 4.2	GR 1.767 m²	GF 4.400 m²	GH 177,90	a -2-
MU 4.3	GR 1.110 m²	GF 6.500 m²	GH 192,70	a -2-
MU 5.1	GR 14.555 m²	GF 27.350 m²	GH 179,20	a -2-
MU 5.2	GR 5.762 m²	GF 11.750 m²	GH 179,20	a -2-

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)

MU – **Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)**
Das Urbane Gebiet dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Im Urbanen Gebiet sind gemäß § 6 a BauNVO allgemein zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im urbanen Gebiet die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten und Tankstellen) unzulässig.

GE(e) – **Gewerbegebiet, eingeschränkt (§ 8 BauNVO)**
Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im GE(e) sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad im urbanen Gebiet gemäß § 6a BauNVO zulässig wären. Gewerbebetriebe mit nächtlichen Ladeverkehr und offenen Güterumschlagsplätzen und ähnliche Nutzungen sind im GE(e) ausgeschlossen.

Zulässigkeiten von Nutzungsarten
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen ausgeschlossen, sofern diese keine betriebliche Nebenanlage sind. Weiterhin sind Wohnungen im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO unzulässig.
Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sowie Bordelle, bordellartige Betriebe sowie sex- bzw. erotikorientierte Dienstleistungsangebote gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind ebenso allgemein unzulässig.
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im Gewerbegebiet die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig.
Einzelhandel ist gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig. Ausnahmsweise ist im Rahmen der Ansiedlung von Produktions- und Handwerksbetrieben sowie produktionsorientierten Dienstleistungsbetrieben, verbunden mit einem Verkauf an den Endverbraucher, eine Verkaufsfläche pro Betrieb zulässig, die jedoch gegenüber dem Gewerbe- bzw. Handwerksbetrieb nur eine untergeordnete Größe ausweisen darf. Es dürfen nur Waren verkauft werden, die selbst hergestellt, ver- oder bearbeitet bzw. repariert werden. Die Verkaufsfläche darf in diesen Fällen nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche von max. 10% der in Nutzung befindlichen, überbauten Geschossfläche und insgesamt nicht mehr als 200 m² pro Betrieb einnehmen.

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

GR – **Maximale Grundfläche (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird das Maß der zulässigen Überbauung durch Festsetzung von maximal zulässigen Grundflächen (GR) gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO bestimmt. Zur Ermittlung der zulässigen Grundflächen sind ausschließlich die nach § 19 Abs. 3 BauNVO zeichnerisch festgesetzten Baugebiete mit ihren Grenzen heranzuziehen. Die maximal zulässigen GR werden für alle Teilgebiete differenziert (siehe Planeinschrieb) festgesetzt. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Flächen von ober- und unterirdischen Anlagen der Niederschlagswasser- bewirtschaftung nicht mitzurechnen.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO dürfen die festgesetzten Grundflächen für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Gemäß § 19 Abs. 5 BauNVO dürfen die festgesetzten Grundflächen in den GE1 bis GE7 durch die Grundflächen von Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie und Windenergie nicht weiter überschritten werden.

GF – **Maximale Geschossfläche (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO)**
Die maximal zulässige Geschossfläche (GF) wird teilgebietsdifferenziert (siehe Planeinschrieb) festgesetzt. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen, gemäß § 2 Abs. 5 HBO, zu ermitteln.
Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO sind bei der Ermittlung die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände nicht mit zu rechnen.
Gemäß § 21a Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauNVO bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von Garagengeschossen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.

GH in m ü. NHN – **Maximale Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull (m. ü.NHN) (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)**
Im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen sind die zulässigen Gebäudehöhen (GH) in Meter (m) über Normalhöhennull (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016) als Maximalwert für alle Teilgebiete differenziert (siehe Planeinschrieb) festgesetzt. Oberer Bezugspunkt zur Ermittlung der festgesetzten maximalen GH in m ü.NHN ist der höchste Punkt des Daches (Oberkante der Dachhaut am Dachfirst bei geneigten Dächern bzw. der obere Abschluss der Attika bei Flachdächern).
Die im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise überschritten werden durch
- nutzungsbedingte Anlagen, welche zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (z. B. Wärmetauscher, Kälteaggregate, Lichtkuppeln und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Ansaug- und Fortführungs- öffnungen) bis zu einer Höhe von 1,50 m,
- Aufzugsmaschinenhäuser / Treppenhäuser bis zu einer Höhe von 2,50 m,
- Brüstungen / Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von 1,50 m,

sofern diese mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses zurücktreten.

LH – **Lichte Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)**
Im Bereich zulässiger Überbauungen oberhalb der zeichnerisch festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" (siehe Nebenzeichnung) im GE(e) 2 ist eine lichte Höhe (LH) von zwingend 4,25 m oberhalb der Fahrbahn baulich freizuhalten. Als unterer Bezugspunkt gilt die bestehende Anschlusshöhe zur Brandaustraße von 164,90 m ü.NHN.

Geringfügige Abweichungen um bis zu 10 cm können gemäß §31 BauGB zugelassen werden.

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

o – **offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)**

a – **abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**
Für die mit **a** -1- gekennzeichneten Teilgebiete sowie untergliederten Baufeldbereiche wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Diese entspricht der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO mit der Abweichung, dass auch Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind.

Für die mit **a** -2- gekennzeichneten Teilgebiete sowie untergliederten Baufeldbereiche wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Errichtung von Gebäuden ist entsprechend der durch die Baugrenzen definierten überbaubaren Bereiche planungsrechtlich zulässig. Allgemein darf über alle Geschosse bis an die festgesetzten Baugrenzen heran gebaut werden, sofern nachbarschaftsschützende Belange eingehalten oder durch Zustimmung zugelassen werden können.

Baugrenze (§ 23 Abs. 1 3 BauNVO)
Entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bauliche Nebenanlagen und Gebäude aller Art unzulässig. Hiervon ausgenommen sind:
- Unterbauungen des Grundstückes
- ebenerdige Stellplätze
- Flächen für notwendige Zuwegungen einschl. Rampen- und Treppenanlagen
- Zufahrten einschließlich Ein- und Ausfahrten für Garagengeschosse und Tiefgaragen und deren Einhausungen,
- Anlagen zur Einhausung von Müll- und Wertstoffbehältern,
- Terrassenflächen, Einfriedungen und Fahrradabstellplätze,
- ober- und unterirdische Bauwerke zur Regenwasserbewirtschaftung
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, welche der Ver- und Entsorgung dienen.

Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch auskragende Balkone, Einfriedungen und Überdachungen sowie durch Vordächer sind bis max. 3,0 m Tiefe zulässig.

1.4 Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Innerhalb der Flächen für Sport- und Spielanlagen sind Versiegelungen, Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber der vorhandenen Geländehöhe, notwendige Versorgungseinrichtungen sowie bauliche Nebenanlagen, die der Nutzbarmachung der jeweiligen Zweckbestimmung dienen, allgemein zulässig.

Zweckbestimmung: Skateanlage

Zweckbestimmung: Ballspielfeld

1.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsfläche

öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

V – Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich

Q – Zweckbestimmung: Quartiersplatz

F – Zweckbestimmung: Fußgängerbereich

Innerhalb der festgesetzten Fläche ist die Errichtung eines eingeschossigen Kiosk-Gebäudes im Rahmen des zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Bereiches mit einer maximalen Gebäudehöhe von 4,50 m zulässig.

Straßenbegrenzungslinie

private Verkehrsfläche

Ein- und Ausfahrtsbereich
Die Errichtung von Ein- und Ausfahrten ist nur innerhalb der gekennzeichneten Bereiche zulässig.

1.6 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche

private Grünfläche
Innerhalb der privaten Grünfläche ist die Errichtung von Wegen oder sonstigen Erschließungsflächen in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise zulässig.

Zweckbestimmung: Parkanlage + historischer Kranpark
Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind höhenmäßige Veränderungen sowie die Errichtung von baulichen oder technischen Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung allgemein zulässig. Weiterhin sind bauliche Anlagen für soziale, kulturelle oder künstlerische Zwecke allgemein zulässig, sofern diese insgesamt einen untergeordneten Flächenanteil von höchstens 25 % einnehmen und unter Berücksichtigung einer möglichst geringen Flächenversiegelung in wasserdurchlässiger Bauweise befestigt werden.
Das innerhalb der Fläche vorhandene Bestandsgebäude R17 (siehe eingetragener Baufeldbereich) darf im Sinne dieser Festsetzung fortgenutzt werden.
Diese Festsetzung gilt nicht für erforderliche Flächen des Brandschutzes oder zur sonstigen Gefahrenabwehr.

1.7 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB) - Lärmschutz

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Baulicher Schallschutz zur Schalldämmung der Außenbauteile
Bei der Errichtung oder Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Nutzungen bzw. Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (d.h. Fenster, Außenwände, Dachflächen, Lüftungsöffnungen) entsprechend der DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau", einzuhalten. Die Berechnungen zum Nachweis sind auf Grundlage von DIN 4109-2:2018-01 vorzunehmen.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich entsprechend der in der Planurkunde zeichnerisch dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel L_a i.V.m. Gleichung (6) in DIN 4109-1:2018-01 unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten wie folgt:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist
L_a – der maßgebliche Außenlärmpegel,
$K_{Raumart}$ = 25 dB – für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien.
$K_{Raumart}$ = 30 dB – für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches,
$K_{Raumart}$ = 35 dB – für Büroräume und Ähnliches,

Mindestens einzuhalten sind:
$R'_{w,ges}$ = 35 dB – für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
$R'_{w,ges}$ = 30 dB – für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Gemäß der DIN 4109-1:2018-01 sind die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ im Verhältnis der vom Raum aus gesehen gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung (33) DIN 4109-2:2018-01 zu korrigieren.
Der Nachweis über die Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach DIN 4109-2:2018-01 zu erbringen.

Zum Zeitpunkt der Baueingabe können sich im Einzelfall durch die Abschirmwirkung von bereits errichteten Gebäuden oder durch Eigenabschirmung (auch geschossweise) geringere maßgebliche Außenlärmpegel L_a an den verschiedenen Fassaden des geplanten Neubaus ergeben. Für den Schallschutznachweis im Baugenehmigungsverfahren können daher geringere maßgebliche Außenlärmpegel L_a herangezogen werden als in der Planurkunde ausgewiesen sind, wenn dies im Einzelfall nachgewiesen wird.

Von diesen Festsetzungen kann auch abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.

Fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen
Zum Schutz vor dem Verkehrslärm sind bei der Errichtung und Änderungen von Gebäuden gemäß Empfehlung der DIN 18005 für die Aufenthaltsräume, die zum Schlafen geeignet sind, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, die ein Lüften der Räume auch ohne Öffnen der Fenster ermöglichen, oder bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung vorzusehen. Betroffen sind die festgesetzten urbanen Gebiete sowie die eingeschränkten Gewerbegebiete GE(e) 1.1, GE(e) 1.2, GE(e) 1.3, GE(e) 1.4, GE(e) 5.1 und GE(e) 5.2.
Bei der Berechnung der Luftschalldämmung $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile ist, im Falle von Lüftungsöffnungen in der Fassade, die Schalldämmung der Belüftungseinrichtungen im Betriebszustand zu berücksichtigen.

Auf fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen, baulicher Maßnahmen gleicher Wirkung oder besondere Fensterkonstruktionen kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn nachgewiesen wird, dass (z.B. aufgrund von bereits errichteten Gebäuden oder durch Eigenabschirmung) ein Beurteilungspegel von 45 dB(A) zur Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) vor der Außenfassade nicht überschritten wird.

Bei baulichen Maßnahmen gleicher Wirkung müssen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

Ausführung der mit Gebäuden baulich verbundenen Außenwohnbereiche
Zum Schutz vor Verkehrslärm sind an Fassaden zur Wolfhager Straße und zur Mombachstraße in den Gebieten MU 2.1, MU 2.2, MU 2.3 und MU 3 baulich verbundene Außenwohnbereichen nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien (dürfen öffenbar sein) zulässig. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Dachterrassen.

Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nicht über mindestens einen Außenwohnbereich ohne das Erfordernis der Ausführung als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia verfügen, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.

Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe
Zum Schutz vor Gewerbelärm ist in den Teilgebieten MU 4.1, MU 4.2 und MU 4.3 vor schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mit zum südlich benachbarten Betrieb KNDS ausgerichteten öffenbaren Fenstern ein geschlossener Laubengang zu errichten. Es können auch bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden. Die gleiche Maßnahme gilt für schutzbedürftige Räume mit öffenbaren Fenstern in den seitlichen Fassaden (Richtung Westen und Osten).

In Wohnungen
- mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen muss in mindestens einem Aufenthaltsraum,
- mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen muss in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume jeweils mindestens ein Fenster zur gewerbelärmabgewandten Seite nach Norden ausgerichtet sein.

Zum Schutz vor Sportanlagenlärm sind im GE(e) 7 schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit nach Süden ausgerichteten öffenbaren Fenstern unzulässig.

Aktive Maßnahmen an der Schallquelle
Zum Schutz vor Lärm sind in den MU 5.1, MU 5.2, GE(e) 1.1, GE(e) 1.3 und GE(e) 1.4 in der Westfassade entlang der Brandaustraße weitere, über den Bestand hinausgehende Öffnungen, öffenbare Fenster und Lüftungsöffnungen nur zulässig, sofern für die geplanten Nutzungen die Einhaltung des Immissionsschutzes nach TA Lärm nachgewiesen wird.

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

Erhalt von Bäumen
Die im Plan als zu erhalten dargestellten Bäume sind einschließlich ihres Wurzelbereiches vor schädigenden Einflüssen, insbesondere bei Durchführung von Baumaßnahmen, nach RAS-LP 4 und DIN 18920 zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen in der Mindestqualität 3xv. mit Ballen, StU 16-18 (gemessen in 1 m Höhe), zu ersetzen.

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Die innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bestehenden Laubgehölze sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Anpflanzen von Bäumen
Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind als Hochstamm in der Mindestqualität 3xv. mit Ballen, StU 16-18 cm (gemessen in 1 m Höhe), in einer unbefestigten Baumscheibe zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Bei einer Pflanzgrubentiefe von jeweils 1,5 m sind die Baumscheibengrößen von Bäumen 1. Ordnung mit mind. 16 m², von Bäumen 2. Ordnung mit mind. 12 m² sowie von Bäumen 3. Ordnung mit mind. 8 m² anzulegen.

Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, sofern die an den zeichnerischen Standort vorhandenen Bäume erhalten werden können.

Bei Neupflanzung kann von der festgesetzten Lage abgewichen werden, wenn dies aus technischen oder verkehrlichen Gründen erforderlich ist, die Gesamtzahl eingehalten wird und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Die Flächen sind als naturnaher Spiel- /Aufenthaltsbereich herzustellen und durch lineare und punktuelle Gehölzstrukturen kleinteilig zu gliedern.
Innerhalb der Bereiche sind diese zu mindestens 20 % mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen sowie jeweils mindestens 8 Laubbäume als Hochstamm in der Mindestqualität 3xv. mit Ballen, StU 18-20 (gemessen in 1 m Höhe) anzupflanzen. Vorhandene Laubbäume sind anrechenbar. Alle Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges innerhalb einer Vegetationsperiode zu ersetzen.

1.9 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 sowie Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlichen Maßes baulicher Nutzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

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

GFL – Auf der gekennzeichneten Fläche wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Sicherung des verrohrten Angersbaches zugunsten des kommunalen Abwasserbeseitigungspflichtigen KASSELWASSER festgesetzt. Die Rechte umfassen auch den Bereich der jeweiligen Schutztrassen. Für Wartungs-, Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen am Gewässer ist dem jeweiligen Leitungsträger Zugang/Zufahrt zu gewähren.

1.10 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahme

Gemarkungsgrenze	Geltungsbereichsgrenze rechtskräftiger Bebauungspläne
Flurgrenze	Landschaftsschutzgebiet Stadt Kassel Zone 1
Flurstücksgrenze	Höhenbezugspunkt (Bestand) in Meter über NHN (s. Hinweise)
Flurstücksnummer	Vermaßung in Metern
Denkmalschutz Gesamtanlage	vorhandenes Brückenbauwerk
Denkmalschutz Einzelanlage	Relikte privater Gleisanlagen
verrohrtes Gewässer (Angersbach)	Flächen der Bahn
vorgesehener Rückbau	Durchfahrt
Immissionspunkt mit maßgeblichen Außenlärmpegel in dB (**)	

(**) Die dargestellten Immissionspunkte sind aus dem Schalltechnischen Gutachten B-241119/IP vom 08.05.2025 entlehnt. Es handelt sich hierbei jeweils um Angabe des am höchsten ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegels. Geschossweise Abweichungen bestehen; weitergehende Detaillierungen sind den Fachgutachten zu entnehmen.

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet mit Teilgebietsnummer	
maximale Grundfläche (GR)	maximale Geschossfläche (GF)
maximale Gebäudehöhe in m NHN	Bauweise

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

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

2.1 Maß der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB wird unter Einbezug von den Bestimmungen des § 6 Abs. 5 Satz 2 der Hessischen Bauordnung (HBO) festgesetzt, dass für die festgesetzten Gewerbegebiete das erforderliche Abstandsflächenmaß 0,20 H beträgt. Gemäß § 6 Abs. 5 Satz 4 HBO muss in allen Fällen die Tiefe der Abstandsfläche mindestens 3 m betragen.

2.2 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO)
Garagen und Carports sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Notwendige Stellplätze sind innerhalb von Tiefgaragen oder innerhalb von hochbaulich integrierten Garagengeschossen nachzuweisen. Ausnahmsweise können hiervon abweichend bis zu 10 % auch als ebenerdige Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

2.3 Flächen für soziale Wohnraumförderung (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)
In den urbanen Gebieten dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 30 Prozent der in den Gebäuden realisierten Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnte. Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn die nach Satz 1 erforderlichen Wohnungen in einem anderen Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches erbracht werden.

2.4 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Die zur Versorgung des Gebietes notwendigen Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen, sofern keine denkmalschutzseitigen Belange dem widersprechen.

2.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 24 BauGB)

2.5.1 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.

2.5.2 Dachbegrünung
Bei Neuerrichtung von Gebäuden sind die Hauptdächer zu mindestens 2/3 extensiv zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Die Aufbaustärke der Vegetationsschicht (durchwurzelbare Schicht) muss mindestens 10 cm betragen. Von der Dachbegrünungspflicht 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,

sofern diese insgesamt 10 % der jeweiligen Dachfläche eines Hauptgebäudes nicht überschreiten.
Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können im Einzelfall Ausnahmen zu Art und Umfang der Dachbegrünung zugelassen werden, wenn sich besondere Nutzungsansprüche für die Dachflächen ergeben und diese unter Würdigung der öffentlichen Belange vertretbar sind.

2.5.3 Fassadenbegrünung
Bei Neuerrichtung von Gebäuden sind fensterlose Abschnitte von Außenwandflächen in Bereichen mit vegetationsfähigen Bodenanschluss ab einer Länge von mindestens 5 m und einer Fläche von mindestens 50 m² mit rankenden oder selbstklimmenden Pflanzen oder wandgebundenen Begrünungssystemen zu begrünen, sodass abhängig von der Pflanzenauswahl eine flächige Begrünung erreicht wird. Die Bepflanzungen sind nach den Vorgaben der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau e.V. (FLL) entsprechend der Fassadenbegrünungsrichtlinien *"Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltung von Fassadenbegrünungen"* fachgerecht herzustellen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.
Als fensterlos gelten zusammenhängende Fassadenflächenanteile ohne Türen- und Fensteröffnungen von mindestens 50 m² Größe. Als Richtwert gilt eine Pflanze pro 2,5 lfdm. Fassadenlänge.

Von der Fassadenbegrünung ausgenommen sind Fassadenabschnitte, welche aufgrund von brandschutzseitigen Belangen nicht begrünt werden können oder auf einer Nachbargrenze stehen und als Grenzbebauung zu beurteilen sind.

2.5.4 Minimierung der Versiegelung
Mit Ausnahme der zeichnerisch festgesetzten privaten Verkehrsflächen sind Erschließungsflächen und sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, sofern keine wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen. Hiervon ausgenommen sind erforderliche Flächen für die Feuerwehr.

Die nicht durch Gebäude überbauten Bereiche von Tiefgaragen sind mit einer mindestens 40 cm dicken Erdschicht zu bedecken, zu begrünen und zu bepflanzen. Für vorgesehene Baumpflanzungen auf den Oberflächen der Tiefgaragen ist entsprechend eine mindestens 120 cm starke Überdeckung auf mindestens 10 m² Fläche vorzusehen.

2.6 Nutzungsbeschränkungen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von festen, flüssigen oder gasförmigen fossilen Brennstoffen als Endenergieträger sowie die Verbrennung von Stückholz und Holzprodukten zum Zwecke der Wärme- und Warmwasserversorgung unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Brennstoffe nach § 3 Abs. 1 Nr. 5a der 1. BImSchV (Holzbriketts oder Pellets). Das gilt ausdrücklich auch für Einzelfeuerungsanlagen wie offene Kamine und Kaminöfen.

2.7 Maßnahmen zum Einsatz erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei der Neuerrichtung von Gebäuden technische Anlagen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien auf mindestens 30 % der Bruttodachflächen von Hauptgebäuden zu errichten.
Der sich ergebende Flächenanteil kann auch an Fassaden bzw. anderen Außenflächen des Gebäudes nachgewiesen werden. Die technischen Anlagen auf den Dachflächen sind so auszuführen, dass die Funktion der Dachbegrünung i.S.d. Ziff. 2.5.2 des Bebauungsplanes nicht eingeschränkt wird.

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 91 Hessische Bauordnung i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

3.1 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 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. Die Grundfläche aller Technikaufbauten darf 25 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Von dieser Regelung sind Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung ausgenommen.

3.1.3 Standflächen für bewegliche Abfallbehälter sind durch bauliche oder gärtnerische Maßnahmen baulich oder gestalterisch einzufassen und gegen Einsicht von der öffentlichen Verkehrsfläche abzuschirmen.

3.2 Stellplätze (§ 91 Abs. 1 Pkt. 4 HBO)
Abstellplätze für Fahrräder
3.2.1 Der Nachweis über die erforderliche Anzahl, Größe und Gestaltung von Fahrradabstellplätzen hat entsprechend der Vorgaben der Verordnung über die Anforderungen an Abstellplätze für Fahrräder (Fahrradabstellplatzverordnung) des Landes Hessen vom 14. Mai 2020 zu erfolgen.

3.2.2 Von der erforderlichen Zahl der Fahrradabstellplätze kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sie in einem offensichtlichen Missverhältnis zu dem nach der Eigenart des Vorhabens zu erwartenden Bedarf steht.

3.3 Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)
3.3.1 Je angefangene 800 m² Grundstücksfreifläche ist innerhalb der festgesetzten Baugebiete im Privatgrundstück mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder mind. halbstämmiger Obstbaum mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm sowie zwei Laub- oder Obststräucher (Pflanzgröße mind. 100 cm) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Diese Pflanzungen sind innerhalb der festgesetzten Baugebiete sowie innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen nachzuweisen. Bei Ausfall der Gehölze sind diese innerhalb einer Pflanzperiode nachzupflanzen; vorhandene oder zeichnerisch festgesetzte Bäume sind anrechenbar.

3.3.2 Vorgärten (Gartenflächen zwischen der erschließenden Verkehrsfläche und straßenseitiger Fassade) sind - mit Ausnahme von erforderlichen Hauszugängen, Stellplätzen und Zufahrten - zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von flächigen Stein-, Schotter- oder Kiesbeeten ist unzulässig.

3.4 Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 7 HBO)
3.4.1 Zulässig sind ausschließlich Werbeanlagen, die den im Gebiet dargebotenen Leistungen dienen.

3.4.2 Beleuchtete oder durch Strahler abgeleuchtete Werbetafeln sind zulässig.

3.4.3 Nicht zulässig sind Werbeanlagen auf den Dachflächen, digitale Werbetafeln, Leuchtreklamen in Neonfarben und mit besonderen Leuchteffekten wie Blink- und Blitzschaltungen oder wechselnden Lichtstärken (ganz oder auch nur teilweise) sowie Anlagen mit weit sichtbarem, wechselndem und bewegtem oder grellem Licht (z.B. Skybeamer, Laufschriften, Monitore und Bildschirme). Diese Festsetzung bezieht alle Gebäudeteile und Grundstücksflächen innerhalb des Plangebietes ein.

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 und § 44 Abs. 1 BNatSchG). Zur Vermeidung der Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbote (Tötungsverbote) hat die Baufeldräumung nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zu erfolgen. Bei einem Nachweis von Individuen, Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist vor einer Beseitigung bei der zuständigen Naturschutzbehörde ein Antrag auf Erteilung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme gemäß § 45 (7) BNatSchG einzuholen. Bei einem positiven Befund sind geeignete und erforderliche Ersatzmaßnahmen nach Maßgabe der Naturschutzbehörde abzustimmen und umzusetzen. Darüber hinaus sind alle Gehölze vor deren Beseitigung von sachkundigem Personal auf Nester, Höhlen usw. zu überprüfen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Vorfeld abwenden zu können.

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

Bodenfunde
Bodenfunde sind gemäß § 21 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 der Stadt Kassel zu richten. 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
Das Regierungspräsidium Darmstadt teilte in seiner Stellungnahme vom14.10.2024 mit, dass die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kreisluftbilder ergeben hat, dass sich das Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.
In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbauten bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. (Weitere Informationen siehe Kapitel 4.11 der Begründung)

Dachbegrünung
Der Begrünungsaufbau und das Dachbegrünungssubstrat müssen den Anforderungen der aktuellen Dachbegrünungsrichtlinie der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) entsprechen. Die Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltungen von Dachbegrünungen sind bei der Stadt Kassel einsehbar.

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

Erhalt von Laubbäumen
Die zu erhaltenden Bäume sind während der Bautätigkeit gem. DIN 18920 zu schützen. Es wird eine Umweltbaubegleitung empfohlen, welche den Schutz der Bäume im Rahmen der Bauausführung mit Auswahl der entsprechenden Maßnahmen (z.B. Bauzaun, Wurzelvorhang) sicherstellt.

Fassadenbegrünung
Die Fassadenbegrünungsrichtlinie "Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltung von Fassaden- begrünungen" sind bei der Stadt Kassel einsehbar.

Gebietsentwässerung
Für das Plangebiet sowie die angrenzenden Flächen ist ein Entwässerungszielkonzept in Zusammenarbeit mit dem Abwasserbeseitigungspflichtigen KASSELWASSER in Aufstellung. Darin werden unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten (Topographie, Entwässerungssysteme), unter Einbindung der Starkregengefahren- und Fließwegekarten und Würdigung der natürlichen Wasserbilanz projektspezifische Anforderungen und Zielgrößen definiert. Dazu zählen u. a. Kennwerte der einzuhaltenden Wasserbilanz aus Verdunstung, Grundwasserneubildung und Abfluss, Abflussbegrenzungen (zu erwarten sind 3l/s*ha), Ableitestrecken und -positionen, Rückstauebenen, Gefährdungsbereiche aus Starkregen, Jährlichkeiten der Überflutungsprüfung. Des Weiteren ergehen nachrichtliche Hinweise in Bezug auf aktuelle und zukünftige Trassen öffentlicher Leitungswege im und am Plangebiet.

Geländehöhe
Die tatsächliche Geländeoberfläche im Geltungsbereich liegt zwischen 159,52 m ü.NHN und 164,04 m ü.NHN.

Höhenbezugspunkte
Die angegebenen Höhenbezugspunkte sind dem Datensatz der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation entnommen und durch örtliche Vermessungsleistungen validiert. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass örtliche Höhenaufnahmen von den Angaben der Planzeichnung geringfügig abweichen können.

Lichtemissionen
Die Flächen des Plangebietes sind aufgrund ihrer Lage 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 ortsnah 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 anderem 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 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.

Oberflächenmaterialien
Zur Entwicklung autochthoner Spontanvegetation und der Verbesserung des Mikroklimas wird empfohlen, Oberflächen als wassergebundene Decken auszubilden, sofern dies technisch möglich ist. Des Weiteren wird die Verwendung von hellen Oberflächenmaterialien empfohlen, um die Entstehung von Wärmeinseln zu minimieren und klimatischen Aufwärmungsextremen entgegen zu wirken.

Pflanzungen
Für vorgesehene Anpflanzungen wird dringlich empfohlen, Arten oder Sorten unter Berücksichtigung der klimatischen Standortbedingungen zu verwenden. Auf die Pflanzempfehlungen der GALK – Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz – wird hingewiesen.

Städtebaulicher Vertrag
Zum Bebauungsplan Nr. V/20 "Henschel-Areal" gehört ein städtebaulicher Vertrag zwischen einem Grundstückseigentümer/Investor und der Stadt Kassel, welcher u.a. Regelungen zur Umsetzung von artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen, zum Umgang mit Belangen des Denkmalschutzes sowie hinsichtlich der Belange zur Erschließung des Grundstückes beinhaltet, welche in nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen sind.

Stellplätze
Im Allgemeinen ist die Zahl der erforderlichen Kfz-Stellplätze nach dem voraussichtlich tatsächlichen Bedarf zu ermitteln (siehe auch § 52 HBO), sofern nicht eine anderweitige kommunale Satzung Regelungen über die Zahl der Kfz-Stellplätze vorgibt.
Die Größe und Gestaltung der herzustellenden Kfz-Stellplätze richtet sich nach der Hessischen Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung - GaV) vom 15. November 2022.

Straßenbaulastträger
Gegen die Straßenbaulastträger, der das Plangebiet tangierenden Straßen des überörtlichen und örtlichen Verkehrs bestehen keine Ansprüche auf Schutzmaßnahmen gegen Verkehrsemissionen.

Ver- und Entsorgung
Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so durchzuführen, dass keine Gefährdung der Versorgungsleitungen entsteht.

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 zuständigen Wasser- und Bodenschutzbehörde gemäß § 40 AwSV anzuzeigen - dies kann auch je nach Stoff, Menge, Bauart und Wassergefährdungsklasse für Anlagen der Kälteherstellung gelten.
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 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

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. 1991 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 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

Bundes-Immissionsschutzgesetz **(BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung **(UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts **(Wasserhaushaltsgesetz - WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).

Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (**HeNatG**) vom 25. Mai 2023 (GVBl. I S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Oktober 2024 (GVBl. 2024 Nr. 57)

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.

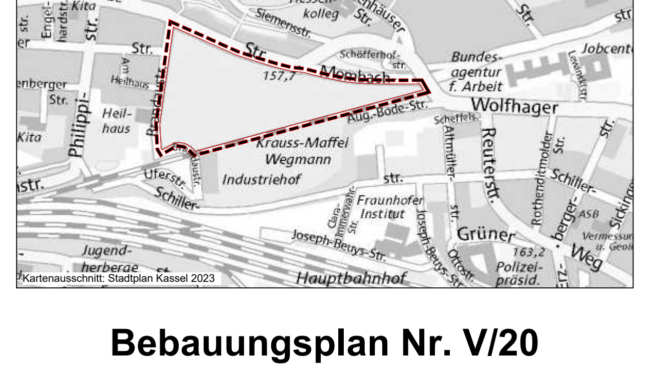
Hessische Gemeindeordnung (**HGO**) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlagen hergestellt aus der Stadtgrundkarte unter Zugrundelegung der Liegenschaftskarte durch Vermessung und Geoinformation der Stadt Kassel (Zuständigkeit nach § 15 Abs. 2 Nr. 3 HVGG). Kassel, Vermessung und Geoinformation .... Vermessungsdirektorin	Aufgestellt, Kassel, Magistrat – Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz .... Stadtklimarätin – Baudirektor
Als Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel am Kassel, Die Stadtverordnetenversammlung .... Stadtverordnetenvorsteherin	Öffentlich auszulegen in der Zeit vom bis einschließlich . Kassel, Der Magistrat .... Stadtklimarätin
Hat öffentlich ausgelegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 sowie § 4a Abs. 4 BauGB vom bis einschließlich . Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Kassel Nr. vom Kassel, 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 .... Stadtklimarätin



Bebauungsplan Nr. V/20

"Henschel-Areal"

- VORENTWURF -

Maßstab: 1 : 1.000	Datum: 21.05.2025

Kassel documenta Stadt
Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz

pwf AG
Herkulesstraße 39
34119 Kassel
0561 - 3 32 32