

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 12 Abs. 3 BauGB)

Art der baulichen Nutzung Sonstige Planzeichen Baugrenzen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs Baugrenze Flurgrenze ——O— Flurstücksgrenze, vorhanden Verkehrsflächen ► ► • Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Betriebs-, Stellplatz und Erschließungsanlagen gem. § 9 (1) 4 und 22 BauGB TF 1 Nummer der Teilfläche, z.B. 1

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

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

gen gem. § 9 (1) 25b BauGB

132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBI. I S. 1548).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBI. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBI. I S. 1509).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBI. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 7 Absatz 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBI. I S. 3154). Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010

(GVBI. I 2010 S.629), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.06.2013 (GVBI. S. 458). Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15. Januar 2011(GVBI. I 2011 S.46), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622).

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 27.05.2013(GVBl. I S. 218).

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVGG) vom 6. September 2007 (GVBI. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 27.09. 2012 (GVBI. S. 290).

Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Den kmalschutzgesetz) in der Fassung vom 05. September 1986 (GVBI. I, S. 270), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 21.11.2012 (GVBI. S. 444).

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.

## Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Backshop

Getränkemarkt

1.1 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.2 Innerhalb des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird folgender Einzelhandel mit folgender Verkaufsfläche zugelassen: - Lebensmittel, Fleisch- und Wurstwaren max. 1.550 m<sup>2</sup> TF 1

- Drogeriemarkt/ Tierbedarf und Tiernahrung max. 700 m<sup>2</sup> TF 3 1.3 Im Bereich der Teilfläche 4 wird eine 55 m² große Vergnügungsstätte mit max. einer Spielhalle gem. § 33i der Gewerbeordnung zugelassen. Die Anzahl der Geldspielgeräte wird auf 8 begrenzt. In der Teilfläche 4 wird ferner eine DHL – Packstation zugelassen.

max. 100 m<sup>2</sup> TF 1

max. 850 m<sup>2</sup> TF 2

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Die Maximal zulässige First-/ Pultdachfirsthöhe (FH) bzw. Oberkantenhöhe baulicher Anlagen wird auf 202,00

2.3 Die zulässige Grundfläche für Betriebs- und Erschließungsflächen und sonstige Nebenanlagen darf

2.2 Innerhalb der überbaubaren Fläche darf die Grundfläche für Hochbauten maximal 4.500 m² betragen.

maximal 4.200 m2 betragen.

2.4 Die Geschossfläche darf maximal 4.800 m² betragen.

3. Leitungsrechte für Versorgungsleitungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Durch die Flurstücke 27/145 und 27/141 verläuft ein Anschlusskanal der Stadt Kassel. Für die Leitung wird ein 2,0 m breiter Schutzstreifen festgesetzt, der weder mit Hochbauten überbaut noch mit Bäumen bepflanzt werden darf. Die Anlegung einer Hecke sowie eines Gehweges werden zugelassen. Sämtliche Bauarbeiten im Bereich der vorhandenen Leitung sind mit der Stadt Kassel abzustimmen.

4. Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i. V. mit § 81 HBO

4.1 Nicht überbaubare Flächen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als Grünflächen anzulegen bzw. zu erhalten. Der vorhandene und zu erhaltende Baumbestand wurde dargestellt. Die im Plan dargestellten Standorte zur Neuanpflanzung von Bäumen sind verbindlich und im Rahmen der Planung zu berücksichtigen. Zu verwenden sind standortgerechte, heimische Gehölze. Der Stammumfang (STU) muss mindestens 14/16 cm betragen. Der jeweilige Standort kann gegenüber der Plandarstellung um ± 1,5 Meter versetzt werden.

Unter Einbeziehung der Bestandsgehölze sind mindestens 60% der Gesamtfläche mit Sträuchern zu bepflanzen. Pro 25 m² Pflanzfläche sind 15 Gehölze (Sträucher, mind. 2 x verpflanzt/ Heister > 2,0 m) zu Hecken

- Im nördlichen Grenzbereich ist im Verlauf der Zuwegung zum Olof-Palme-Haus innerhalb der Grünfläche

eine geschlossene, flächendeckende Laubhecke anzupflanzen. - Der Freiraum zwischen dem geplanten Lebensmittelmarkt und dem Glöcknerpfad ist ebenfalls mit einer geschlossenen, flächendeckenden Laubhecke zu überstellen.

- Zur Abgrenzung der Flurstücke 27/144 und 27/28 ist im Grenzbereich des Flurstücks 27/3 eine einreihige Hecke anzulegen. Die Hecke im Grenzbereich zur Leuschnerstraße ist zu erhalten

Innerhalb der Teilflächen 1 und 2 (TF 1, TF 2) sind die nach Osten gerichteten Fassaden mit Klettergehölzen in der Mindestqualität 2x verpflanzt zu begrünen. Pro laufende Meter Mauerlänge sind mind. 1 Kletter-, Rankoder Schlingpflanze zu pflanzen.

Dachbegrünung Mindestens 10% der in der Teilfläche 1 (TF 1) vorgesehenen Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Der

Schichtaufbau muss mindestens 8 cm betragen. **Durch führung** 

Die festgesetzten Grünordnungs- und Pflanzmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Aufnahme der Nutzung der Hoch- und Tiefbauten durchzuführen. Eine sachgerechte Pflege ist sicherzustellen. Abgänge sind innerhalb von zwei Pflanzperioden gleichwertig zu ersetzen.

Stellplätze - Baumpflanzungen Entsprechend den Regelungen der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel sind Einstellplätze für Kraftfahrzeuge mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen (2. Ordnung) zu überstellen. Die Verwendung kleinkroniger Sorten ist unzulässig. Bäume sind in ihrer natürlichen Kronenentwicklung zu belassen und dürfen nicht durch

unsachgemäße Kronenpflegeschnitte begrenzt werden. Verstümmelte Bestandsbäume sind zu ersetzen. Je 6 Stellplätze ist ein geeigneter Baum mit einer unbefestigten Fläche von mindestens 6 m² zu pflanzen. Neu anzulegende Baumscheiben sind pro Baumscheibe mit durchwurzelungsfähigem Substrat von mindestens 9 m3 Volumen auszubilden und dauerhaft zu unterhalten. Die Baumscheiben sind als Vegetationsflächen anzulegen und dürfen nicht mit Stein-/ Kiessubstraten abgedeckt werden.

Abweichend wird festgesetzt, dass die erforderlichen Baumpflanzungen innerhalb der unmittelbar angrenzenden Randzonen, die der Stellplatzanlage zugeordnet sind, realisiert werden können. Die Regelung gilt nicht für die Gliederung der inneren Stellplatzflächen, die allseitig durch Betriebsflächen erschlossen

Die festgesetzten Standorte zur Anpflanzung von Bäumen innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB ausgewiesenen Grünflächen sind bei der Berechnung der erforderlichen Anzahl der Bäume mit einzubeziehen.

Stellplätze, Wege und sonstige Grundstücksfreiflächen sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann (z.B. seitlich in angrenzende Grünflächen oder in Form von Pflasterbelägen mit breiten Fugen, "Ökopflaster"). Zur Befestigung neuer oder neu zu errichtender Fahrgassen, Betriebsflächen, Laderampenzufahrten sowie Container-Rollgassen wird nur Drainasphalt zugelassen.

Zum Schutz des Wurzelraumes des vorhandenen Walnussbaumes im Bereich des Flurstücks 27/3 ist der in der Planzeichnung dargestellte unmittelbar an die Grünfläche angrenzende 1. Stellplatz mit einer Rasenschutzwabe (oder Rasenlochstein) zu befestigen. Werbeanlagen/ Werbepylone

Innerhalb der Grünflächen, die im Bereich der Grundstückszufahrten liegen, werden folgende Werbeanlagen zugelassen (siehe auch V+E-Plan):

zur Leuschnerstraße: 1 max. 7,0 m hoher Werbepylon (beleuchtet), max. 3 Fahnenmasten, eine beleuchtete Hinweistafel (Einfahrtsstele 1,5 x 3,5 m) zur bestehenden Einrichtung sowie 1 Werbetafel (18/1 Tafel) zur Eugen-Richter-Straße: eine beleuchtete Hinweistafel (Einfahrtsstele 1,5 x 3,5 m) zu bestehenden Einrichtungen,

1 Hinweistafel zum Markt sowie max. 3 Fahnenmasten. Innerhalb der inneren Grünflächen wird 1 weitere Werbetafel (18/1 Tafel) zugelassen.

Werbeanlagen am Gebäude sind ebenfalls zulässig. Sie dürfen den First oder Pult des Hauptgebä überragen.

Errichtung weiterer baulicher Anlagen/ Ausstattungsgegenstände

Im Bereich der Grünflächen werden die notwendigen Leuchten zur Ausleuchtung des Betriebsgeländes zug elassen. Zum Betriebsgelände des Olof-Palme-Haus (Flurstück 27/134) werden maximal zwei Zugänge zugelassen, deren maximale Breite auf jeweils 1,5 m festgesetzt wird. Mit Ausnahme der zugelassenen Anlagen ist die Errichtung von weiteren baulichen Anlagen in den Grünflächen unzulässig.

## Hinweise

Vorkehrungen zum Schutz der Nachbarschaft

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch ein Schallgutachten nachzuweisen ist, dass die zur Nachbarschaft einzuhaltenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Ggf. sind zur Abschirmung von Lärmguellen weitere Maßnahmen vorzusehen, wie z.B. Lärmschutzwand. Einhausung der Ladezone, Ausschluss der Warenanlieferung während der Nacht

2. Vorhandene Abwasserleitung im Bereich der Flurstücke 27/145 und 27/141

Durch die Flurstücke 27/145 und 27/141 verläuft im nördlichen Bereich ein Anschlusskanal der Stadt Kassel für das Olof-Palme-Haus, der durch Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert ist. Der Verlauf der Leitungstrasse kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht eindeutig bestimmt werden. Die aus dem Bauantrag für das Olof-Palme-Haus dargelegte Entwässerungsleitung wurde nachrichtlich im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dargestellt.Im Rahmen der Ausführungsplanung des Lebensmittelmarktes ist im Vorfeld eine Abstimmung der Planung mit der Stadt Kassel vorzunehmen und ein Einvernehmen herzustellen.

Altlasten/ Bodenschutz

Werden bei Bodeneingriffen sensorische Auffälligkeiten bemerkt, sind die Arbeiten zu unterbrechen und das Dezemat 31.5 (Altlasten, Bodenschutz) des Regierungspräsidiums Kassel zu benachrichtigen. Der Geltungsbereich liegt in einem Bombenabwurfgebiet, so dass grundsätzlich vom Vorhandensein von Kampfmitteln ausgegangen werden muss. Vor Beginn von geplanten Bauarbeiten ist eine systematische Überprüfung (Sondierung der Kampfmittel, gegebenenfalls nach Abtrag des Oberbodens) der Flächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Zu diesem Zweck ist Kontakt mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Hessischer Kampfmittelräumdienst, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt, aufzunehmen.

4. Heilquellenschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B1 – innere Zone - (jedoch unmittelbare Randlage zur Schutzzone B 2, äußere Zone) des mit Datum vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006 S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle "TB Wilhelmshöhe 3" in der Gemarkung Wahlershausen der Stadt Kassel zugunsten der Thermals olebad Kassel GmbH, Kassel. Die Schutzgebiets verordnung ist zu beachten.

5. Berücksichtigung von Gehölzen/ Hinweise zur Einhaltung von Grenzabständen/ Ausführungszeitraum

Im Rahmen der privaten Freiraumgestaltung sind Gehölze entsprechend der Gehölzliste aus der Begründung zum Bebauungsplan (Ziffer 7.5) zu verwenden. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen von Neuanpflanzungen die nach dem Hessischen Nachbarrecht gem. §§ 38 bis 40 vorgegebenen Grenzabstände u. a. für Sträucher und lebende Hecken einzuhalten sind. Die festgesetzten Grünordnungs- und Pflanzmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Aufnahme der

Nutzung der Hoch- und Tiefbauten durchzuführen. Abgänge sind innerhalb von zwei Pflanzperioden gleichwertig zu ersetzen.

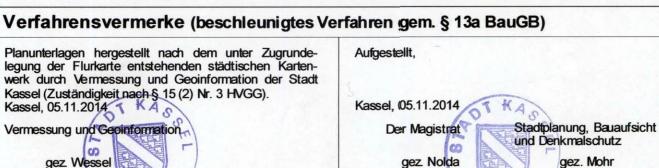
6. "Kunstwerk 7000 Eichen"

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

7. Hinweise zu Satzungen 7.1 Stellplatzsatzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung.

7.2 Baumschutzsatzung Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung.



Stadt baura

einschließlich 24.04.2015.

11.09.2015

Kassel, 13.08.2015

Der Magistrat

Kassel, 18.03.2015 Der Magistrat gez Nolda Stadt baurat

Öffentlich auszulegen in der Zeit vom 23.03.2015 bis

Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszu-

legen in der Zeit vom 17.08.2015 bis einschließlich

Hat öffentlich ausgelegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB vom 23.03.2015 bis einschließlich 24.04.2015. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 62 vom 14.03.2015. Kassel, 29.04.2015

Als Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung

beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der

Stadt Kassel gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 des BauGB

Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz

Kassel, 05.11.2014 1

Kassel, 11.03.2015 1 KA

gez. Friedrich

Stadtverordnetenvorsteheri

Die Stadtverordnetenversammlung

gez. Lindemann Technischer Angestellte

Hat erneut öffentlich ausgelegen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 17.08.2015 bis einschließlich 11.09.2015. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 185 vom 12.08.2015. Kassel, 15.09.2015

Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz

gez. Lindemann

gez Nolda Stadt baurat Der Inhalt dieses Bebauung spla nes mit seinen Fest setzungen wurde am 12.12.2016 von der

Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Kassel, 29.12. 2016 Die Stadtverordnetenversammlung

Technischer Angestellter 2

AUSFERTIGUNG

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

Oberbürgermeist

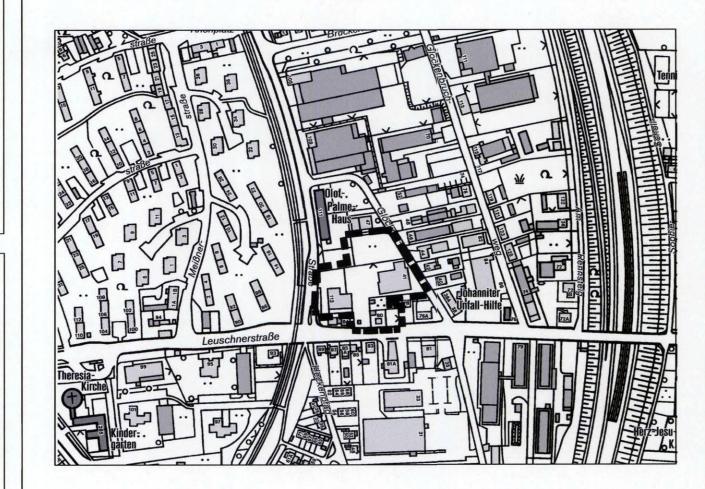
Stadtverordnetenvorsteherin

Satzung beschlossene Bebauungsplan ist, gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, ortsüblich bekannt zu machen.

Der Satzungsbeschluss wurde bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Kassel Nr. 004 / 1. Jahrgang vom 20. Januar 2017 Kassel, 13.2. 4

Der Magistrat

Der von der Stadtverordnetenversammlung als Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden. Der Magistrat



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr. III/3 "Rewe Leuschnerstraße"

1:500 Maßstab:

Datum: 13.04.2016

Kassel

documenta Stadt

Stadtplanung, Bauaufsicht

und Denkmalschutz

