

A. PLANZEICHENERKLÄRUNG

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 12 ABS. 3 BAUGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
Sondergebiet - Läden
Maximale Grundfläche
Maximale Geschossfläche
Maximale Verkaufsfläche
Maximale Gebäudehöhe

- Baugrenze
Ein- / Ausfahrbereich
Laubbaum - Neuanpflanzung
Laubbaum - Erhalt
Heckenpflanzung

- Umgrenzung von Flächen für ebenerdige Stellplätze
Leitungsrecht zu Gunsten des Leitungsträgers

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Flurstücksgrenze
Flurstücknummer
Vermaßung in Meter
Heilquellenschutzgebiet
Fläche für Versorgungsanlage - Elektrizität
Fernwärmeleitung

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

ZEICHNERISCHE HINWEISE

- Lebensmittelmarkt
Überdachung (Eingang, Einkaufswagen, Fahrräder)
Pkw-Stellplätze
Zufahrt/Umfahrung
Ein- und Ausfahrt
Markteingang

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Bedingte Festsetzung

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

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenze

1.1.1 Sondergebiet - Läden (§ 11 Abs. 3 BauNVO)
Innerhalb des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Läden" ist die Errichtung eines Lebensmittelmarktes...

1.1.2 Die maximal zulässige Grundfläche wird auf 2.500 m² festgesetzt.
Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen ist bis zu einer max. Grundflächenzahl von 0,71 (= 5.539 m²) begrenzt.

1.1.3 Die maximal zulässige Geschossfläche (GF) wird auf 2.500 m² festgesetzt.

1.1.4 Die maximale Gebäudehöhe wird auf 6,50 m festgesetzt.
Bezugspunkt für die Bestimmung der Gebäudehöhe ist die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche Kohlenstraße (OK Gehweg) an der Grenze des Baugrundstückes...

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

Erhalt von Laubbäumen
Die im Plan zeichnerisch festgesetzten Laubbäume sind zu erhalten und bei Abgang in gleicher Qualität zu ersetzen.
Anpflanzen von Laubbäumen
Die im Plan zeichnerisch festgesetzten Laubbäume sind als Hochstamm (Mindestqualität 3xv, StU 16/18 cm) in einer unbefestigten Baumscheibe zu pflanzen...

Anpflanzen von Hecken
Für die im Plan zeichnerisch festgesetzten Hecken sind Arten entsprechend der Pflanzliste „Baum- und Straucharten“ (s. Hinweis Ziff. 13) anzupflanzen...

1.3 Stellplätze

Innerhalb der nicht überbaubaren Fläche sind Stellplätze nur in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

1.4 Leitungsrecht zu Gunsten des Leitungsträgers

Das mit L gekennzeichnete Leitungsrecht ist zugunsten des Leitungsträgers festgesetzt. Es umfasst die vorhandene Leitungstrasse mit einem 5m-Schutzstreifen...

1.5 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die zur Versorgung des Gebietes notwendigen Versorgungsleitungen (Strom, Telekommunikation) sind unterirdisch zu verlegen.

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

Aktive Lärmschutzmaßnahmen
Die Geräuschemissionen von Lüftungs- und Kälteanlagen sowie von Heizungsanlagen auf dem Dach des Andienungsbereiches sind bei einem Abstand der Geräte von 15 m zum nächsten Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet (WA) in der Summe auf einen Schalleistungspegel LWA nach DIN 45635 „Geräuschmessung an Maschinen“ bzw. nach DIN EN ISO 3746 „Bestimmung der Schalleistungspegel von Geräuschquellen aus Schalldruckmessungen“ zu begrenzen von LWA = 62 dB(A).

Dies entspricht bei freier Schallausbreitung einem maximal zulässigen Schalldruckpegel Lp in einem Abstand von 5 m zum Mittelpunkt der Anlagen von 43 dB(A).
Die Geräusche der technischen Aggregate dürfen nicht einzelnhaltig sein (kein Brummen und kein Pfeifen bzw. Summen). Damit ist sichergestellt, dass der Nacht-Richtwert für allgemeines Wohngebiet (WA) von 40 dB(A) durch die technischen Aggregate um mindestens 6 dB(A) unterschritten wird.

In der Tageszeit zwischen 06.00 und 22.00 Uhr können die zulässigen Emissionen in einer höheren Leistungsstufe der Aggregate um 10 dB(A) auf einen Schalleistungspegel LWA von 72 dB(A) angehoben werden. Vgl. Hinweis Ziff. 10.

Passive Lärmschutzmaßnahmen

Die Anlieferungsrampe auf der südlichen Seite des Verkaufsgebäudes ist zum Schutz der Nachbarschaft zu überdachen und mit einer Wandscheibe baulich zu schließen (Einhausung).
Die Oberflächenbefestigung von Zufahrten und Umfahrrten ist mit Asphalt auszuführen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO)

2.1 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

2.1.1 Als Dachform wird ein Pultdach mit einer Dachneigung von maximal 4° festgesetzt.

2.1.2 Das Dach des Marktgebäudes ist extensiv zu begrünen (mind. 2.250 m²) und dauerhaft zu pflegen (Mindestaufbau von 8 cm durchwurzelungsfähigem Substrat).

2.2 Stellplätze (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

Insgesamt sind maximal 93 Pkw-Stellplätze, davon mindestens zwei behindertengerecht herzustellen. Die 13 südlichen Stellplätze sind mit Rasenpflaster und die restlichen 80 Stellplätze mit Ökopflaster herzustellen.

2.3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Im Sondergebiet - Läden sind mind. 2.100 m² Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Angerechnet werden alle Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen.

2.4 Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 7 HBO)

2.4.1 Zulässig sind ausschließlich Werbeanlagen, die der im Gebiet dargebotenen Leistungen dienen.

2.4.2 Im Sondergebiet-Läden sind zulässig:

- Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen: Im nördlichen Einfahrtsbereich zum Parkplatz ein Werbeschild mit einer Höhe von max. 6,50 m und einer Breite von max. 2,10 m oder eine Standfläche mit einer Stangenhöhe von max. 8,00 m (gemessen ab OK Fahrbahn der öffentlichen Verkehrsfläche).

2.4.3 Im Sondergebiet-Läden sind nicht zulässig:

- Im Parkplatzbereich und an den Grundstücksrändern: Weitere Beschilderungen wie z.B. großformatige Werbetafeln.
- Im südlichen Grundstückszugang Standfahnen / Pylone.
- Werbeanlagen an der westlichen und südlichen Gebäudeseite und auf den Dachflächen.

C. HINWEISE

(1) Abweichung vom amtlichen Katasterplan
Es wird darauf hingewiesen, dass zur Wahrung der Übersichtlichkeit sowie zur Gewährung der Lesbarkeit der Planurkunde auf die Darstellung der bestehenden, aber für den Rückbau vorgesehenen Gebäude verzichtet wurde (siehe Kap. 3.2 der Begründung zum Bebauungsplan).

(2) 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.

(3) 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) sollte die Baufrühdämmung nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28.29. Februar erfolgen.

(4) Baumschutzsatzung
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die "Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel (Baumschutzsatzung)" in ihrer jeweils gültigen Fassung.

(5) Bodendenkmäler
Treten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und sonstige Funde (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelette etc.) zu Tage, so ist gemäß § 19 und § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz (DSchG) das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte, Außenstelle Marburg, Katzenbach 11, 35037 Marburg, unverzüglich zu informieren.

(6) Bombenabwurfgebiet
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet. Vor Beginn geplanter Bauarbeiten mit bodeneingreifenden Maßnahmen wird daher eine Sondierung auf Kampfmittel empfohlen.

(7) DIN-Vorschriften

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

(8) Durchführungsvertrag

Zum Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/14 "Lidl-Markt Kohlenstraße" besteht zwischen dem Magistrat der Stadt Kassel und der Lidl Dienstleistungs GmbH & Co. KG ein Durchführungsvertrag, dessen Regelungen für den gesamten Geltungsbereich gelten und die zu beachten sind.

(9) Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich vollständig innerhalb der quantitativen 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“, Gemarkung Wahlershausen der Stadt Kassel zu Gunsten der Thermoolebad Kassel GmbH, Kassel. Die fachtechnische Prüfung der Schutzgebietsverordnung ergab, dass keine Verbotis- bzw. genehmigungspflichtigen Tatbestände berührt werden, die dem Planungsvorhaben entgegenstehen würden.

(10) Lärmimmissionen

Bei einem anderen Abstand der Lüftungs- und Kälteanlagen sowie der Heizungsanlagen zu dem nächst gelegenen Wohnhaus sind die zulässigen Emissionen der Gerätschaften entsprechend zu ändern.

(11) Leitungsrecht Schutzstreifen

Bäume, die sich innerhalb des Schutzbereiches entwickelt haben (Bestandsbäume) werden nicht als zu erhalten festgesetzt, da diese bei Bedarf (Leitungsschäden) gefällt werden müssen. Für zu fallende Bäume ist beim Umwelt- und Gartenamt Kassel eine Fallgenehmigung einzuholen.

(12) Niederschlagswasser

(1) Im Rahmen der Ausführungsplanung ist zu prüfen, wieviel Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal eingeleitet wird. Hierzu ist bei KASSELWASSER eine Flächenbilanz (Bestand/Planung) vorzulegen.

(2) Für die Versickerung von Niederschlagswasser (hierzu zählen auch Parkplatzflächen, die z.B. 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.

(13) Pflanzliste „Baum- und Straucharten“

- Acer campestre
Cornus mas
Ginkgo biloba "Princeton Sentry"
Cotoneaster monogyna
Liquidambar styraciflua "Worpesdon"
Hedera helix "Arborescens"
Robinia "Casque Rouge"
Ligustrum ovalifolium
Euodia hupehensis (sog. „Tausendblütenbaum“)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Resista Ulme Ulmus Sapporo Autumn Gold
Ligustrum vulgare (Liguster)
Schmalkronige Stadulme Ulmus Hybridre Lobel
Taxus baccata (Eibe)

(14) Regelwerke

Es gelten die Regelwerke der FGSV „Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs“ und „Hinweise zum Fahrrad parken“.

(15) Schutz des Mutterbodens (gem. § 202 BauGB)

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 ausgetrieben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermichtung oder Vergeudung zu schützen.

(16) Sichtfelder

Im Zufahrtsbereich des Lidl- Marktes sind die für die Anfahrt erforderlichen Sichtfelder von jeglicher Bebauung (auch Werbeanlagen), sichtbarhemmendem Bewuchs sowie sonstigen Ablagerungen in Höhen von jeweils über 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahnniveau der Kohlenstraße dauerhaft freizuhalten.

(17) Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Anlagen zum Umgang und Lagern von wassergefährdenden Stoffen (zum Beispiel Heizöltankanlagen) sind gemäß § 17 Anlagenverordnung (AnwSV) zu errichten, zu betreiben und bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde der Stadt Kassel gemäß § 40 AnwSV anzuzeigen.

(18) Ver- und Entsorgung

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Befruchtungen so durchzuführen, dass keine Gefährdung der Versorgungsleitungen entsteht. Die Umverlegung bzw. Beseitigung vorhandener Versorgungsanlagen (Trafos) und Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Neuverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen ist rechtzeitig mit den betroffenen Versorgungsunternehmen abzustimmen.

(19) "Kunstwerk 7000 Eichen"

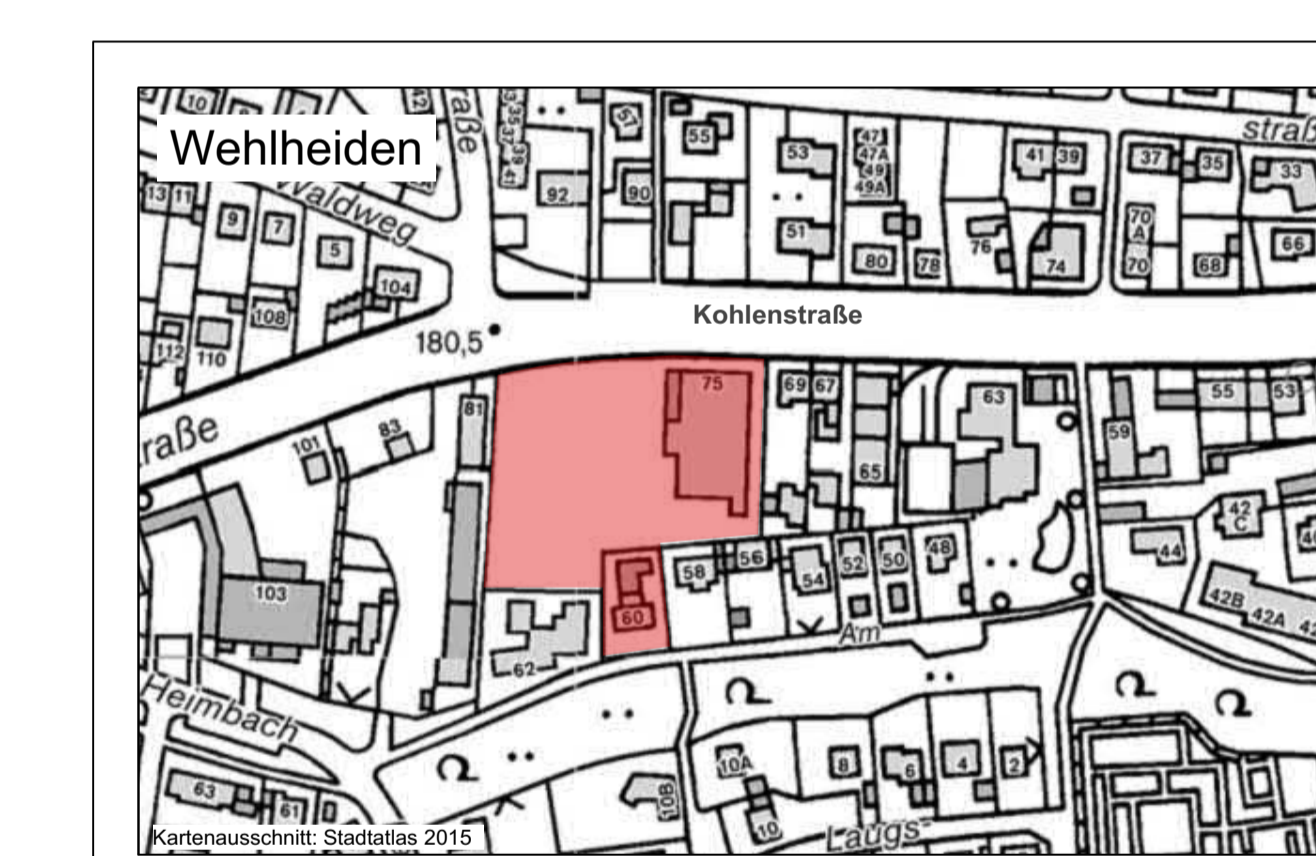
Der Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist von dem "Kunstwerk 7000 Eichen" nicht betroffen.

VERFAHRENSVERMERKE (beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)

Table with 2 columns: Date/Event and Status/Responsible Party. Includes entries for plan preparation, public consultation, and final decision dates.



Table titled 'Baugebiet - SO Läden' with columns for max. Grundfläche, max. Geschossfläche, max. Verkaufsfläche, and max. Gebäudehöhe.



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. II/14 "Lidl-Markt Kohlenstraße"

Project information including scale (1:500), date (16.11.2020), logos for Kassel, documenta Stadt, and PWf, and contact details for the planning and monument protection department.