

PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 1-11 BauNVO)

SO_E Sondergebiet "Einkaufsmarkt" nach § 11 (3) BauNVO

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,6 maximal zulässige Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO, hier 0,6
 GFZ 1,0 maximal zulässige Geschossflächenzahl nach § 20 BauNVO, hier 1,0
 I maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen nach § 16 BauNVO, hier 1 Vollgeschoss (vorhandenes Kellergeschoss zählt nicht als Vollgeschoss)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22u.23 BauNVO)

a abweichende Bauweise nach § 22 (4) BauNVO
 - - - - - Baugrenze

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Allgemeine Versorgungsanlagen Elektrizität, hier Schaltkasten

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Baum - Erhalt Hecke, einreihig - Bestand/ Erhalt Baum pflanzen - neu Strauchpflanzung - neu, hier Einzelstrauch Sonstige Bepflanzungen - neu, hier Klettergehölze

Sonstige Planzeichen

Fläche für Immissionsschutzmaßnahme, hier Schallschutzwand H= 2,50 m
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches nach § 9 Abs.7 BauGB

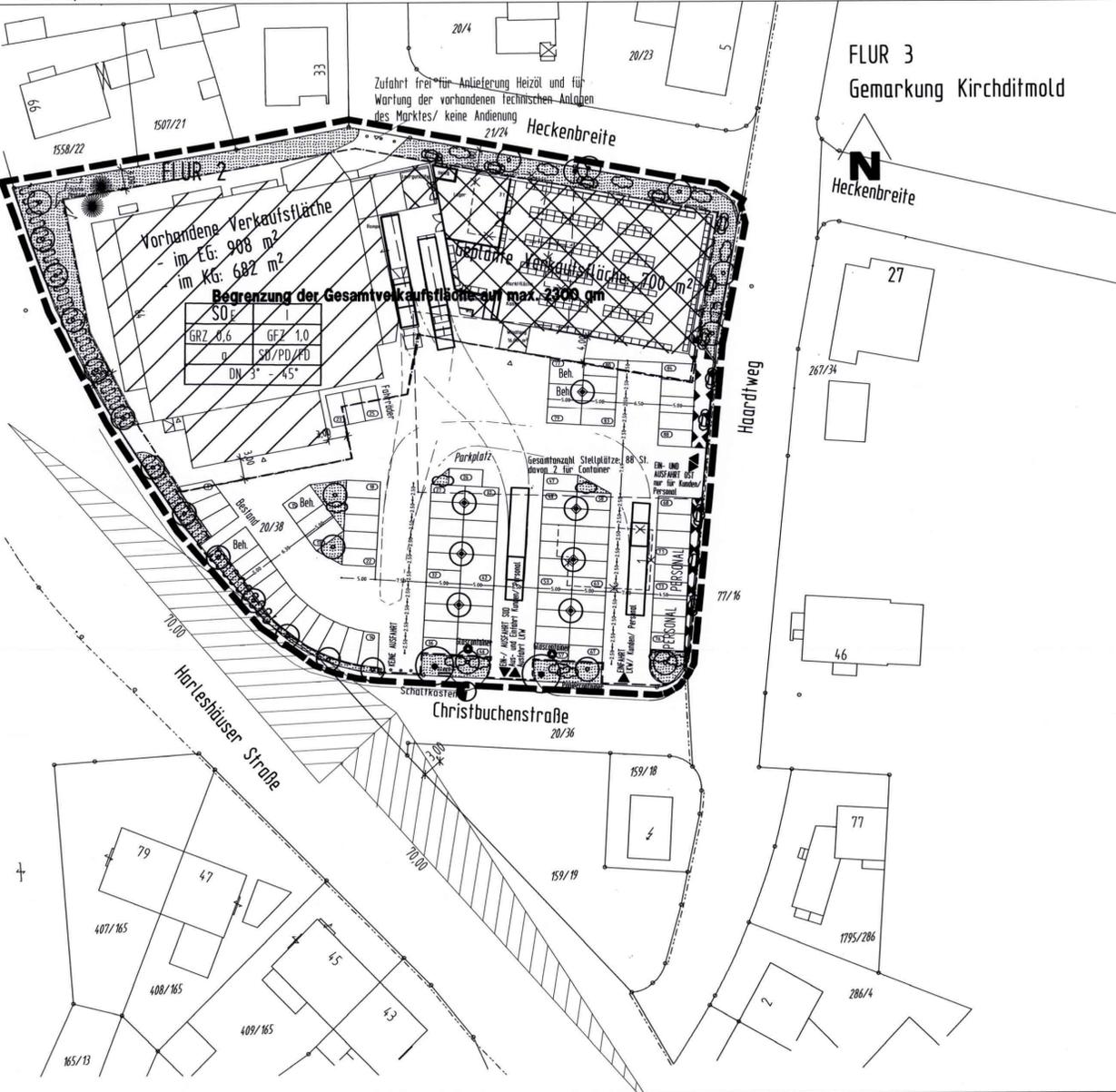
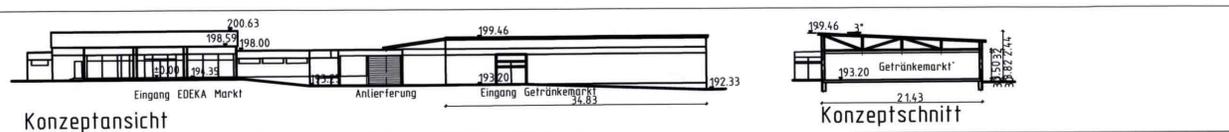
Sonstige Planzeichen (Fortsetzung)

Grünflächen
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier Gemeinschaftsstellplätze und Nebenanlagen nach § 9 Abs.1 Nr.4 u. 22 BauGB überbaubare Grundstücksfläche
 Zu- und Ausfahrt mit Angabe, für welche Fahrzeuge befahrbar
 Satteldach (Hauptdächer)
 Flachdach (Hauptdächer)
 Pultdach (Hauptdächer)
 Dachneigung von Hauptdächern, hier 3° bis 45°

Art der baulichen Nutzung	max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse
max. zulässige Grundflächenzahl	max. zulässige Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform der Hauptdächer
Grad der Dachneigung von Hauptdächern	

Zeichnerische Hinweise

vorhandenes Gebäude
 geplantes Gebäude
 zu beseitigendes Gebäude
 mögliche Stellplatzanordnung, hier Gemeinschaftsstellplätze
 Anzahl der Stellplätze/ Beh. = Behindertestellplatz
 vorhandene Grundstücksgrenzen
 Flurstücksnummer, hier 20/38
 Maßangabe in Meter, hier 3,00 m
 Begrenzungspoller/ Polleranlage
 Sichtdreieck - Anfahrtsicht bei 50 km/h
 Standplatz für Glascontainer



INERGÄNZUNG DER PLANZEICHEN WIRD FOLGENDES FESTGESETZT:

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. IV/ 20 der Stadt Kassel vom 07.03.1973 werden innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans aufgehoben.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- a) Die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche wird auf max. 2300 m² begrenzt (Kappungsgrenze). Es ist der Handel mit den Sortimenten Lebensmittel und Getränke zulässig. Die Verkaufsfläche für Getränke darf nicht mehr als 1000 m², die für Lebensmittel nicht mehr als 1600 m² sowie für die branchenüblichen Rand- und Nebensortimente aus dem Nicht-Lebensmittelbereich nicht mehr als 300 m² betragen.
- b) Eine Nachtanlieferung in der Zeit von 22 Uhr bis 6 Uhr ist unzulässig.
- c) Es wird eine Überschreitung der zulässigen Kappungsgrenze gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Stellplätze, Nebenanlagen und Schallschutzwände bis zu einer GRZ von 0,9 zugelassen.

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

- a) Bei der abweichenden Bauweise sind in offener Bauweise Gebäudelängen über 50 m zulässig.

Verkehrsstellen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

- a) Für die bereits ausgeführten, genehmigten baulichen Anlagen gilt der Bestandsschutz.
- b) Zu- und Ausfahrten sind nur in den dafür gekennzeichneten Bereichen zulässig (siehe Einschriebe).

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

- a) In den dargestellten Grünflächen ist das Anlegen von Erschließungswegen, Stellplätzen etc. unzulässig. Für die bereits ausgeführten, genehmigten Anlagen gilt der Bestandsschutz. In den dargestellten Grünflächen sind insgesamt 29 Bäume neu zu pflanzen (maximal 2 Sorten der Artenauswahl). Bei den Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze sind ausreichend große Baumscheiben vorzusehen. 4 Gehölze sollen erhalten werden. Die vorhandenen Strauchhecken (einreihig) sollen, soweit sie der geplanten Bebauung nicht widersprechen, erhalten werden. Die übrigen Grünflächen in den Randbereichen sollen, wie dargestellt, mit Einzelstrüchern bepflanzt werden (15 Stück - siehe Artenauswahl Pkt. c). Die anzulegenden Grünflächen zwischen den Stellplätzen sollen mit Bodendeckern flächendeckend bepflanzt werden (mindestens 6-10 Pflanzen gleicher Art in Gruppe). Die Anpflanzungen sind zu pflegen und auf Dauer zu erhalten (Artenauswahl unter Pkt. c).
- c) **Bäume - Artenauswahl:** Pflanzgut: H. 3xv, a.B. STU 12-14 cm, gemessen in 100 cm Höhe;
 Acer platanoides
 Fraxinus excelsior
 Prunus avium
 Platanus x acerifolia
 Sorbus aucuparia
Strücker - Artenauswahl: Pflanzgut: 2xv, a.B. mind. 60-80 cm;
 Calluna vulgaris
 Cornus mas
 Cornus sanguinea
 Cornilla emerus L.
 Crataegus pedicellata
 Linera xylosteum
 Erica carnea in Sorten (12-16 St./m²)
 Erica vagans in Sorten (9-12 St./m²)
 Potentilla fruticosa in Sorten (3-6 St./m²)
 Ribes alpinum "Schmid" (3-5 St./m²)
 Rosa bidendeckende Sorten (1-4 St./m²)
Bodendecker - Artenauswahl: Pflanzgut: Topfballen, 10-15 cm;
 Calluna vulgaris in Sorten (9-16 St./m²)
 Coloneaster adpressus (6-9 St./m²)
 Coloneaster horizontalis (1-3 St./m²)
 Coloneaster salicifolius "Purkleppich" (3-6 St./m²)
 Deutzia gracilis (3-5 St./m²)
Klettergehölze an 7 Feldern des Getränkemarktes sowie an 5 Stellen der Schallschutzwand - Artenauswahl (pro Feld mind. 1-2 Pflanzen je nach Art):
 Clematis Hybriden in Sorten
 Jasminum nudiflorum
 Parthenocissus quinquefolia "Engelmannii"

Pflanzgut: Topfballen, mind. 3-4 Triebe;
 Clematis Hybriden in Sorten
 Parthenocissus quinquefolia "Engelmannii"

- d) Die dargestellten Pflanzstandorte gelten sinngemäß. Von den dargestellten Standorten kann abgewichen werden.
- e) An Stelle von Rankgehölzen an der Schallschutzwand können alternativ kleinblühende Bäume gepflanzt werden.
- f) Die nicht überbaute Grundstücksfläche ist gärtnerisch zu unterhalten.
- g) Die erforderlichen Pflanzmaßnahmen sind zeitlich im unmittelbaren Zusammenhang, spätestens jedoch 1 Jahr nach Fertigstellung und Inbetriebnahme der Baumaßnahme zu realisieren.
- h) Bei den Gehölzanzahlungen ist das Hessische Nachbarrechtsgesetz §§ 38 ff. einzuhalten.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs.4 BauGB, § 81 HBO)

- a) Als Fassadenmaterial sind neben verputzten, gestrichenen Mauerwerkflächen, Sichtmauerwerk und -beton auch Holz, Glas, Falzbleche u.ä. Material zulässig. Das vorhandene Material kann fortgeschrieben werden. Die vorhandene Fassade des bestehenden Marktes ist von den Festsetzungen nicht betroffen.
- b) Das Material der vorhandenen Dacheindeckung kann fortgeschrieben werden. Zulässig ist auch eine Dacheindeckung mit Falzblech u.ä. (vorwettert) sowie artsblichem Material, wie z.B. Betondachsteine bzw. Ziegel. Vordächer als Stahl-Glaskonstruktion sind ebenfalls zulässig. Das vorhandene Dach des bestehenden Marktes ist von den Festsetzungen nicht betroffen.
- c) Der Dachüberstand an den Gebäuden darf im Bereich der Traufe sowie am Ortsgang höchstens 1,50 m betragen. Vordächer und vorhandene Dachkonstruktionen sind von dieser Festsetzung nicht berührt.
- d) Im Dachgeschoss (beim SD) ist ein Kniestock in dem Bereich zulässig, in dem Nebenräume untergebracht werden. Die Höhe des Kniestockes darf 1,60 m nicht überschreiten (gemessen über der Oberkante der Geschosdecke). Die Schallschutzwand ist mit einer Höhe von 2,50 m auszuführen. Die Wand ist in Richtung des Getränkemarktes baulich mit dem Getränkemarkt zu verbinden.
- e) **Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO, §§ 44 u. 81 HBO)**
 Die für die Erweiterung der VK-Fläche erforderlichen, neu zu erstellenden Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel nachzuweisen und herzustellen.
 Die Ausführung der neu zu erstellenden Stellplätze und Zufahrten ist an die Ausführung der vorhandenen Stellplätze anzupassen. Die Zufahrten und Stellplätze erhalten einen bituminösen Oberflächenbelag zur Reduzierung der Rollgeräusche von Anliefer- und Kundenfahrzeugen und Einkaufswagen. Die Stellplätze Nr. 71 bis 76 sind dem Personal vorbehalten.

Stellplätze und Einfriedungen

- a) Die optische Abgrenzung vom Straßenverkehrsraum bzw. von den angrenzenden Grundstücken erfolgt durch bepflanzte Grünflächen und durch die Schallschutzwand.
- b) Innerhalb des dargestellten Sichtdreiecks (Anfahrtsicht) sowie im Bereich der gekennzeichneten Zu- und Ausfahrten ist sichtbehindernder Bewuchs über 0,80 m unzulässig.

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind für Neubauvorhaben und Ersatzinvestitionen nur mit Erdgas oder Heizöl EL betriebene Feuerungsanlagen mit Brennwertnutzung (Niedertemperaturkessel) zugelassen, die den aktuellen Forderungen des Umweltzeichens "Blauer Engel" genügen, sofern kein Anschluss an das Fernwärmenetz erfolgt.

HINWEISE Textliche Hinweise

- Bei Funden von Bodendenkmälern (§ 19 ff. DSchG u. § 20 HDSchG) während der Ausführung der Erdarbeiten ist das zuständige Landesamt für archäologische Denkmalpflege oder die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu verständigen.
- Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsfrüher zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so durchzuführen, dass keine Gefährdung der Versorgungsleitungen entsteht. Erforderliche Verlegungen von Ver- und Entsorgungsleitungen sind rechtzeitig mit den betroffenen Versorgungsunternehmen mindestens 2 Monate vor Baubeginn abzustimmen.
- Die Auswertung der vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich der Geltungsbereich in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauung bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 4 m durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden (EDV-gestützte Datenaufnahme). Erdaushubarbeiten sollen mit einer Flächensondierung begleitet werden.
- Für das Plangebiet wurden immissionschutzrechtliche Gutachten, Lärmmessungen und Verkehrsuntersuchungen durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Gutachten und Untersuchungen sind in der vorliegenden Planung berücksichtigt worden (Verweis auf die Begründung und den Umweltbericht).

VERFAHRENSVERMERKE

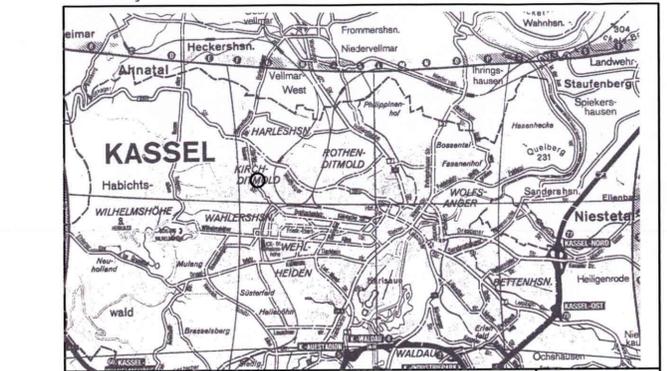
Planungsunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstehenden städtischen Kartenwerk. (Verf.St. nach § 15 Abs.1 Nr.3 Hess.Verm.G.)	Aufgestellt, 29.03.04
Kassel, den 14.07.2004 Vermessung und Geo-information gez. Gieseler Vermessungsinspektor	Kassel, den 17.03.2005 Der Magistrat gez. Wille Stadttrat Planungsamt gez. Spangenberg Baudirektor
Als Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 3 Abs.2 Satz 1 und 2 BauGB am 23.05.2005	Öffentlich auslegen in der Zeit vom 13.06.2005 bis einschließlich 15.07.2005
Kassel, den 02.06.2005 Die Stadtverordnetenversammlung gez. Schmarow Stadtverordnetenvorsteher	Kassel, den 03.06.2005 Der Magistrat gez. Wille Stadttrat
Hat öffentlich auslegen gemäß § 3 Abs.2 Satz 1 und 2 BauGB vom 13.06.2005 bis einschließlich 15.07.2005. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekanntgemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 125 vom 02.06.2005	Gemäß § 3 Abs.3 Satz 1 BauGB erneut öffentlich auslegen in der Zeit vom 26.02.07 bis einschließlich 27.03.07.
Kassel, den 18.07.2005 Planungsamt gez. Scheuch technischer Angestellter	Kassel, den 22.02.07 Der Magistrat gez. Wille Stadttrat
Hat erneut öffentlich auslegen gemäß § 3 Abs.2 Satz 1 und 2 BauGB vom 26.02.07 bis einschließlich 27.03.07. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekanntgemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 40 vom 16.02.07	Als Sitzung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BauGB am 05.11.07.
Kassel, den 28.03.07 Planungsamt gez. Scheuch technischer Angestellter	Kassel, den 22.11.2007 Der Magistrat gez. Wille Stadttrat
Der von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs.3 BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. S.2414) in Novellierung vom 21.12.06 (BGBl. S.3316) ortsüblich bekanntzumachen.	Der Satzungsbeschluss wurde bekanntgemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 295 vom 19.12.2007 (BGBl. S.3316) ortsüblich bekanntzumachen.
Kassel, den 27.11.2007 Der Magistrat Oberbürgermeister	Kassel, den 19.12.2007 Der Magistrat gez. Wille Stadttrat

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

In der zur Zeit der letzten Offentlegung geltenden Fassung:
 Baugesetzbuch (BauGB)
 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 Planzeichenverordnung (PlanZV)
 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HFNatG)
 Hessische Bauordnung (HBO)

MONITORING

Die Stadt Kassel wird gemäß § 4c BauGB unter Nutzung des Umweltberichtes die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen, die auf Grund der Durchführung der Baueinplanung entstehen können.
 - ordnungsgemäße Abfallentsorgung
 - Einhaltung der Lärminderungsmaßnahmen gemäß dem immissionschutzrechtlichen Gutachten innerhalb des Plangebietes (Optimierung der Verkehrsführung, Herstellung Schallschutzwand, Umsetzung des Standes der Lärminderungsmaßnahmen durch den Anlagenbetreiber)
 - Ausführung der Pflanzmaßnahmen



STADT KASSEL	
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR.IV/20 A HARLESHÄUSER STRASSE	
AM 05.11.2007 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN	
DER BAUHERR: HESSENRIEG GRUNDSTÜCKSGESellschaft mbH INDUSTRIEGEBIET PflEFFEWIESEN 34212 MELSUNGEN	DER AUFTRAGNEHMER: ARCHITEKTURBÜRO GOBEL KETTENGASSE 32 99974 MÜHLHAUSEN FON: 03601/ 8377-0 FAX: 03601/83770
Melsungen, im November 2007	Ausgetiegt: Mühlhausen, im November 2007