

BEBAUUNGSPLAN NR. VIII/18 DER STADT KASSEL STADTTEIL OBERZWEHREN

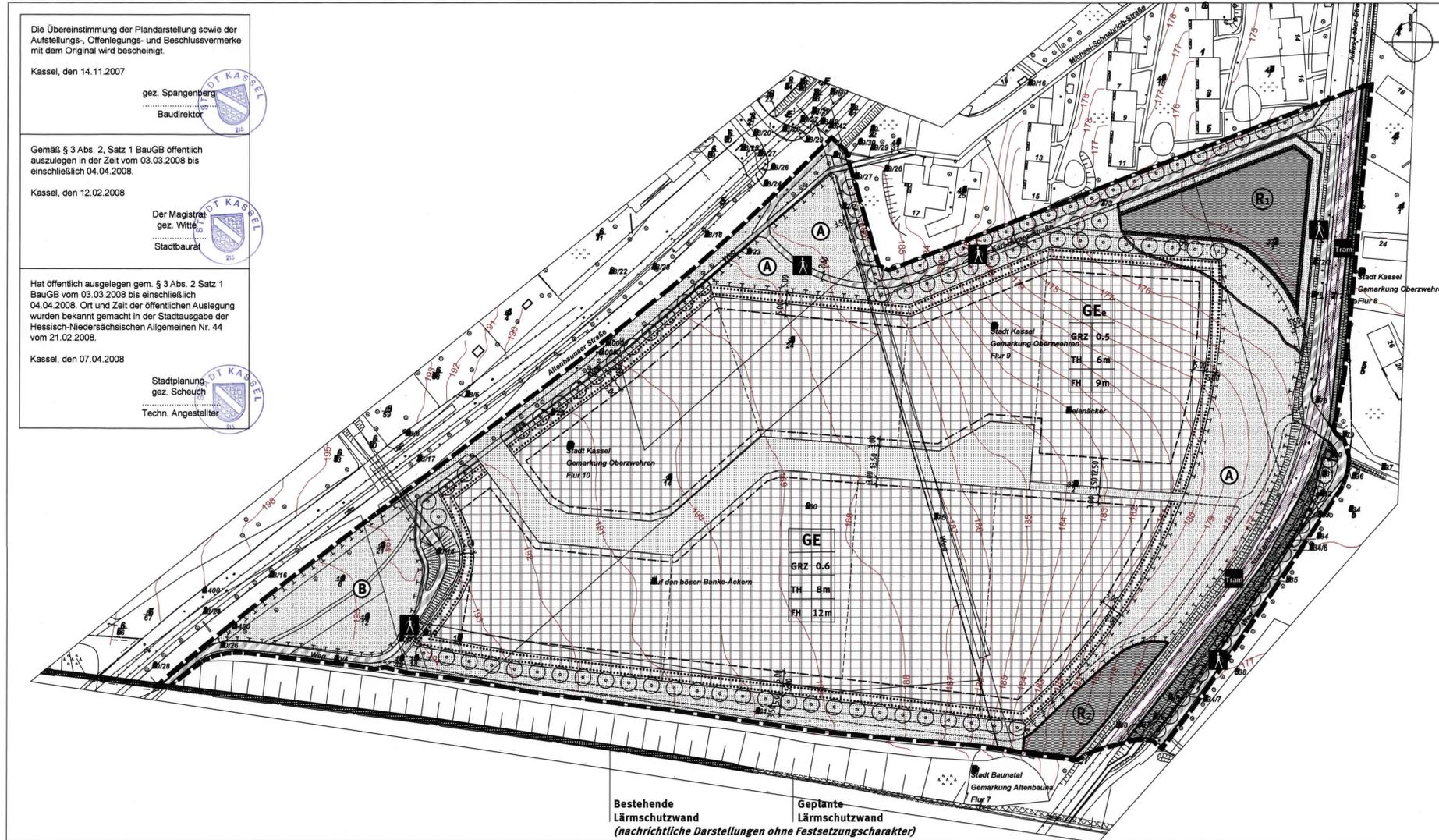
"THIELENÄCKER"

Die Übereinstimmung der Plandarstellung sowie der Aufstellungs-, Offenlegungs- und Beschlusssvermerke mit dem Original wird bescheinigt.

Kassel, den 14.11.2007
gez. Spangenberg
Baudirektor

Gemäß § 3 Abs. 2, Satz 1 BauGB öffentlich auszulegen in der Zeit vom 03.03.2008 bis einschließlich 04.04.2008.
Kassel, den 12.02.2008
Der Magistrat
gez. Witte
Stadtbaudirektor

Hat öffentlich ausgelegt gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB vom 03.03.2008 bis einschließlich 04.04.2008. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht in der Stadtausgabe der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 44 vom 21.02.2008.
Kassel, den 07.04.2008
Stadtplanung
gez. Scheuch
Techn. Angestellter



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Fortsetzung)

- 1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO)
Außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Baufenster sind keine Hochbauten (Haupt- oder Nebenanlagen) zulässig, sofern es sich nicht um bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche handelt, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.
- 1.4 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Im Bereich der öffentlichen Grünflächen ist die Anlage von Wegeverbindungen zulässig, sofern sie zur Pflege und Wartung vorhandener oder geplanter Ver- und Versorgungsleitungen, der geplanten Anlagen zur Regenwasserrückhaltung oder der südlich des Geltungsbereichs geplanten Verlängerung der Lärmschutzwand erforderlich oder zur Ergänzung des fußläufigen Wegenetzes sinnvoll sind. Die Wege sind in einer Breite von maximal 3,50 m anzulegen und mit Schotterterrassen zu befestigen.
- 1.5 Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
Die festgesetzten „Flächen für Aufschüttungen“ sind zur Ausbildung des Regenwasserrückhaltebeckens auf ein Niveau von 175 m ü. NN aufzuschütten.
- 1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB)
1.6.1 Die mit „A“ gekennzeichneten Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind als extensive Wiesenflächen zu entwickeln und mit einem hochstämmigen Baum je 250 m² gemäß Pflanzliste (siehe Anhang A der Begründung) zu bepflanzen. Die Anordnung der Bäume soll in lockeren Gruppen erfolgen, um die Entstehung größerer Wiesenflächen zu erreichen. Hinsichtlich der Anlage von Wegeverbindungen gelten die Bestimmungen des Absatzes 1.4.
1.6.2 Die mit „B“ gekennzeichnete Fläche zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist durch geeignete Pflegemaßnahmen als ruderaler Hochstaudenflur zu erhalten.
1.6.3 Der Schenkelsberggraben ist durch die Entnahme des Sohlverbau in Teilschnitten, die Ausbildung differenzierter Uferprofile und eine Bepflanzung mit bachtypischer Vegetation naturnah zurückzubauen.
1.6.4 Auf der als „R 1“ festgesetzten Fläche für die Regenwasserrückhaltung ist unter Ausnutzung der örtlichen Gegebenheiten ein Regenrückhaltebecken in Form einer Erdmulde mit unterschiedlichen Böschungseigungen anzulegen. Die Muldenfläche ist als wechselfeuchte, ruderaler Wiese zu entwickeln und extensiv zu pflegen. An den Muldenrändern sind standortgerechte einheimische Gehölze gemäß Pflanzliste (siehe Anhang A der Begründung) anzupflanzen. Vom Regenrückhaltebecken aus ist das Niederschlagswasser in den Schenkelsberggraben einzuleiten.
1.6.5 Die als „R 2“ festgesetzten Fläche für die Regenwasserrückhaltung dient der Verfüllung von zusätzlichem Retentionsraum, der im Zuge eines Ausbaus der BAB 44 notwendig würde. Hinsichtlich der Gestaltung der Fläche gelten die Bestimmungen aus Absatz 1.6.4; bis zum Zeitpunkt der Herstellung des Retentionsraums ist die Fläche als Extensivwiese zu entwickeln.
- 1.6.6 Die unter Absatz 1.6.1 aufgeführten Flächen und Maßnahmen werden gem. § 9 Abs. 1a BauGB als Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich i. S. d. § 1a Abs. 3 BauGB den Baugrundstücken im ausgewiesenen Gewerbegebiet zugeordnet. Die unter 1.6.3 und 1.6.4 aufgeführten Flächen und Maßnahmen werden gem. § 9 Abs. 1a BauGB als Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich i. S. d. § 1a Abs. 3 BauGB den öffentlichen Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet zugeordnet.
- 1.6.7 Die Verwendung wasserundurchlässiger Oberflächenbefestigungen ist auf ein Minimum zu beschränken. Stellplätze dürfen außerhalb der Fahrgassen nur mit wasserundurchlässigen Oberflächenbefestigungen (wie z. B. wassergebundene Decke, weitflügig verlegtem Pflaster, Rasengittersteinen) hergestellt werden.
- 1.7 Beschränkung der Verwendung luftverunreinigender Stoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für Neubaurvorhaben und Ersatzinvestitionen nur mit Erdgas oder Heizöl EL betriebene Niedrigtemperaturfeuerungsanlagen bzw. Feuerungsanlagen mit Brennwertnutzung zugelassen, die den aktuellen Anforderungen des Umweltzeichens „Blauer Engel“ genügen.
- 1.8 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
1.8.1 In der öffentlichen Erschließungsstraße sind unter Berücksichtigung der Kanal- und Straßenplanung 37 großkronige Laubbäume (StU min 16/18) gemäß Pflanzliste (siehe Anhang A der Begründung) anzupflanzen.
1.8.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste (siehe Anhang A der Begründung) in einer Dichte von einem Strauch je 1,5 m² und einem Baum (StU min 10/12) je 200 m² zu bepflanzen und gärtnerisch zu unterhalten.
1.8.3 Je 500 m² Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbau (StU min 16/18) gemäß Pflanzliste (siehe Anhang A der Begründung) talseitig anzupflanzen.
1.8.4 Je angefangene 4 Stellplätze ist ein Laubbau (StU min 16/18) gemäß Pflanzliste (siehe Anhang A der Begründung) anzupflanzen; je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von 4 m² vorzusehen.
1.8.5 Im Falle zeichnerisch festgesetzter Standorte zum Anpflanzen von Bäumen ist ein geringfügiges Abweichen von diesen Standorten zur Sicherung ausreichender Abstände zu Versorgungsleitungen zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Fortsetzung)

- 3 HINWEISE
3.1 Zur Vermeidung einer oberirdischen Verlegung von Telekommunikationskabeln ist eine koordinierte Erschließung mit anderen Leitungsträgern erforderlich.
3.2 Werbeanlagen bedürfen in einer Entfernung von bis zu 100 m zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der BAB 44 gemäß § 9 Abs. 6 i. V. m. Abs. 2 FStRG der Zustimmung der Straßenverwaltung.
3.3 Zur Sicherstellung eines für die zulässigen Nutzungen ausreichenden Immissionsschutzes im Plangebiet ist die in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellte Verlängerung der Lärmschutzwand entlang der BAB 44 notwendig.

VERFAHRENSVERMERKE	
Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstehenden städtischen Kartenwerk durch Vermessung und Geoinformation. (Verm. ST, nach § 15 Abs. 1 Nr. 3 Hess. Verm. G.) Kassel, 04.02.2005 Vermessung und Geoinformation gez. Ortloff Vermessungsleiter	Aufgestellt, 20.10.2003 Kassel, 22.10.2003 Der Magistrat gez. B. Streilberger Stadtbaudirektor
Als Bebauungsplan-Erweiterung zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 des BauGB am 28.05.2005 Kassel, 02.06.2005 Die Stadtverordnetenversammlung gez. Schmarow Stadtverordnetenvorsteherin	Öffentlich auszulegen in der Zeit vom 27.06.2005 bis einschließlich 29.07.2005 Kassel, 04.06.2005 Der Magistrat gez. Witte Stadtbaudirektor
Hat öffentlich ausgelegt gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB vom 27.06.2005 bis einschließlich 29.07.2005. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 137 vom 16.06.2005. Kassel, 01.08.2005 Planungsamt gez. Scheuch Technischer Angestellter	Gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen in der Zeit vom 04.09.2006 bis einschließlich 05.10.2006 Kassel, 21.08.2006 Der Magistrat gez. Witte Stadtbaudirektor
Hat erneut öffentlich ausgelegt gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB vom 04.09.2006 bis einschließlich 05.10.2006. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 197 vom 25.08.2006. Kassel, 06.10.2006 Planungsamt gez. Scheuch Technischer Angestellter	Als Satzung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BauGB am 01.10.2007. Kassel, 04.10.2007 Die Stadtverordnetenversammlung gez. Kaiser Stadtverordnetenvorsteher
Genehmigungsvermerk (Siegel)	Genehmigt mit Verfügung vom 25.04.2008 AZ: 21/1-Kassel-10 Regierungspräsidium Kassel Im Auftrag gez. Scholz
Der mit dem Genehmigungsvermerk der Aufsichtsbehörde versehenen Bebauungsplan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) ortsbekannt zu machen. Kassel, 05.05.2008 Der Magistrat Oberbürgermeister	Das Genehmigungsverfahren wurde bekannt gemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 112 vom 15.05.08. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden. Kassel, 15.05.2008 Der Magistrat Stadtbaudirektor

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- GE** Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
 - GEe** Emissionsarmes Gewerbegebiet (§ 8 i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO)
- GRZ** Grundflächenzahl
- TH** maximal zulässige Traufhöhe (siehe auch Textliche Festsetzung Nr. 1.2.2)
- FH** maximal zulässige Firsthöhe (siehe auch Textliche Festsetzung Nr. 1.2.2)
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE**
- Baugrenze (siehe auch Textliche Festsetzung Nr. 1.3)
- VERKEHRSLÄCHEN, FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE**
- Strassenverkehrsflächen (siehe auch Textliche Festsetzung Nr. 1.8.1)
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Straßenbahntrasse
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß-/Radweg
- GRÜNFLÄCHEN**
- Öffentliche Grünfläche (siehe auch Textliche Festsetzung Nr. 1.4)
- FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES**
- Schenkelsberggraben
 - Regenwasserrückhaltung
 - siehe Textliche Festsetzung Nr. 1.6.4
 - siehe Textliche Festsetzung Nr. 1.6.5

- FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN**
- Flächen für Aufschüttungen (siehe auch Textliche Festsetzung Nr. 1.5)
- MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
- Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
siehe Textliche Festsetzung Nr. 1.6.1
 - siehe Textliche Festsetzung Nr. 1.6.2
- ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**
- Zu erhaltende Bäume
 - Anzupflanzende Bäume (siehe auch Textliche Festsetzung Nr. 1.8.5)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe auch Textliche Festsetzung Nr. 1.8.2)
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER**
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
 - Flurstücksgrenze mit Flurstücksbezeichnung
 - Flurgrenze mit Flurbzeichnung
 - Vorgeschlagene Wegeführung im Bereich der Grün- bzw. Ausgleichsflächen

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)
i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3314).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Hessische Gemeindeordnung (HGGO)
i. d. F. vom 01.04.2005 (GVBl. I S. 142)

Planzonenverordnung (PlanZV 90)
i. d. F. vom 18.12.1990 (GVBl. I S. 58)

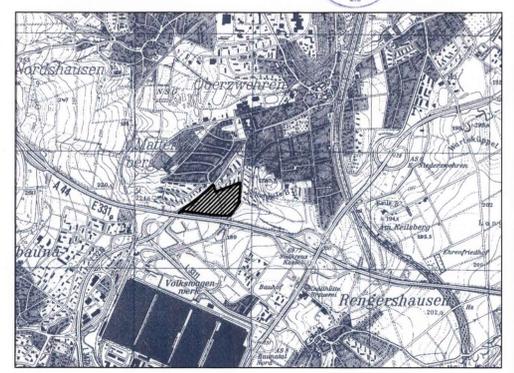
Hessische Bauordnung (HBO)
i. d. F. vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274)

Hessisches Naturschutzgesetz (HNatSchG)
i. d. F. vom 04.12.2006 (GVBl. I S. 619)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
i. d. F. vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193) zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 664).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1.1 Im Gewerbegebiet (Teilbaugebiete GE und GEe) sind Tankstellen (Abs. 2 Nr. 2), Anlagen für sportliche Zwecke (Abs. 2 Nr. 4), Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (Abs. 3 Nr. 2) sowie Vergnügungsstätten (Abs. 3 Nr. 3) unzulässig. (§ 8 i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
1.1.2 Unzulässig sind im Gewerbegebiet (Teilbaugebiete GE und GEe) darüber hinaus Einzelhandelsbetriebe und Großhandelsbetriebe, die sich wie Einzelhandelsbetriebe auswirken. Ausnahmeweise ist die Einrichtung einer Einzelhandelsverkaufsfläche pro Betrieb für die Selbstvermarktung eigener Produkte von produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben zulässig, wenn die Verkaufsfläche nur einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Betriebsfläche (maximal 10 %) und zugleich nicht mehr als 100 qm einnimmt. (§ 8 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO)
1.1.3 Im Teilbaugbiet GEe sind darüber hinaus nur Betriebe zulässig, die die im Umfeld des Geltungsbereichs vorhandene Wohnnutzung nicht wesentlich stören (emissionsarmes Gewerbegebiet). (§ 8 i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO)
1.1.4 Im Teilbaugbiet GE sind darüber hinaus nur Betriebe zulässig, deren Schallemissionen einen Immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 50 dB(A) je m² Grundstücksfläche nachts nicht überschreiten. (§ 8 i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO)
1.1.5 Für die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen sind ausreichend passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.2.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Höhe baulicher Anlage (Traufhöhe TH bzw. Firsthöhe FH) entsprechend den Angaben in der Planzeichnung bestimmt. (§ 16 Abs. 3 BauNVO)
1.2.2 Bei der Bestimmung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen gilt als Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) die Höhenlage der Dachbegrenzungskante, als Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) die Höhenlage der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut. Im Falle von Flachdächern gilt die festgesetzte Traufhöhe als maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen. Als unterer Bezugspunkt gilt in allen Fällen die vorhandene Geländeoberfläche im Mittelpunkt des Gebäudes. Eine Überschreitung der zulässigen Traufhöhe (TH) durch untergeordnete Bauteile (Fahrstuhlschachtaufbauten etc.) ist zulässig. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)



BEBAUUNGSPLAN NR. VIII/18 "THIELENÄCKER"

Maßstab 1 : 1000

IM AUFTRAG DER STADT KASSEL:

akp Stadtplanung + Regionalentwicklung

akp_Brandt Höger Kunze Partnerschaft • Dipl.-Ing. Stadt- und Landschaftsplanung
adresse_Friedrich-Ebert-Straße 153 • 34119 Kassel
telefon_0561.70048-68 telefax_-69 e-mail_post@akp-planung.de