



SO _N	max. 1.800m ²
0,6	0,4
6,00 m	

1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. VIII/50 "Mattenbergstraße/ Altenbauernaer Straße / Kronenackerstraße" genannten Festsetzungen und zeichnerischen Darstellungen werden mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. VIII/50B "Kronenackerstraße" in dessen Geltungsbereich unwirksam.

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 BauNVO)

Sondergebiet "Nahversorgung"
Zulässig ist eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.800 m².

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 - 20 BauNVO)

GRZ 0,6 Grundflächenzahl
Die zulässige GRZ von 0,6 darf für Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden.

GFZ 0,4 Geschossflächenzahl

GH 6,00 m Gebäudehöhe als Höchstmaß; gemessen ab OK FFB bis OK Dachhaut

Füllschema der Nutzungsschablonen

Baugbiet	Gesamtverkaufsfläche
GRZ Grenzfähigkeit	GFZ Geschosszahl
GH Gebäudehöhe	

1.3 Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)

Baugrenze überbaubare Grundstücksfläche

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

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen Einfahrtbereich

1.5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung Spielplatz

Zweckbestimmung Grünanlage (i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 2.5)
Die Grünanlage ist in Abstimmung mit dem Umwelt- und Gartenamt der Stadt Kassel umzusetzen. Ein qualifizierter Freizeitanwalt ist vorzulegen.

1.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 sowie Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen von Laubbäumen
Es sind Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 16 - 18 cm anzupflanzen. Die Baumstandorte können im Rahmen der Ausführungsplanung verschoben werden, wenn dies aus technischen oder verkehrlichen Gründen erforderlich ist, die Gesamtzahl eingehalten wird und wenn die Abweichung auch unter Wahrung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb dieser Fläche ist eine Laubhecke, bestehend aus standorttypischen Laubsträuchern (Pflanzenabstand 1,00 m) anzupflanzen.

Innerhalb dieser Fläche sind standorttypische Laubbäume und Laubsträucher anzupflanzen.

Innerhalb dieser Fläche sind standorttypische Laubbäume und Laubsträucher anzupflanzen. (i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 2.5 Pkt. 2.)

Erhalt von Laubbäumen
Die im Plan als zu erhalten dargestellten Laubgehölze sind einschließlich ihres Wurzelbereiches vor schädigenden Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, gemäß DIN 18920 zu schützen. Abgänge Laubgehölze sind durch standorttypische Gehölze zu ersetzen.

Dachbegrünung - extensiv

1.7 Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 21 sowie Abs. 6 und 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. VIII/50 B

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Von den zeichnerisch festgesetzten Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte kann im Rahmen der Ausführungsplanung geringfügig abgewichen werden, wenn dies aus technischen oder verkehrlichen Gründen erforderlich ist.

Eine Überbauung und Bepflanzung der in dieser Fläche vorhandenen Versorgungsleitungen ist nicht zulässig.
Das Anpflanzen von Bäumen ist im Abstand von 2,50 m zu den Versorgungsleitungen zulässig.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit

Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1.8 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurstücksbezeichnung

2. SONSTIGE BAUPLANUNGSRECHTLICHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 und 16 BauNVO)
Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes ist ein Lebensmittel-Vollsortimenter mit Getränkemarkt zulässig. Die Gesamtverkaufsfläche wird auf maximal 1.800 m² festgesetzt. Die Verkaufsflächen umfassen nicht die erforderlichen Nebenanlagen.

2.2 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)
Innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegten Flächen sind bauliche Anlagen grundsätzlich nicht zulässig.

2.3 Grenzbebauung
Unmittelbar an den Nachbargrenzen ist die Herstellung von Stellplätzen zulässig.

2.4 Kommunikationsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die unterirdische Verlegung von Kommunikationsleitungen verbindlich festgeschrieben.

2.5 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen
Zusätzlich zu den innerhalb des Sondergebietes festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

- ca. 1.500 m² Umgestaltung der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Grünanlage (i.V.m. Festsetzung Nr. 1.5 Grünanlage)
- ca. 130 m² Anpflanzung von Laubgehölzen entlang der östlichen Grenze des Spielplatzes (i.V.m. Festsetzung Nr. 1.6 Teilfläche Nr. 3)

den privaten Eingriffen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. VIII/50 B "Kronenackerstraße" zugeordnet.

Sollte der im Sondergebiet als zu erhaltend festgesetzte Baum aus technisch-organisatorischen Gründen gefällt werden, sind dafür als Ersatz fünf Laubbäume (Fraxinus excelsior, Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm) auf dem Gelände des benachbarten Spielplatzes in Abstimmung mit dem Umwelt- und Gartenamt zu pflanzen.

2.6 Kostenerstattungssatzung
Für die zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen gilt die Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 8 a BNatSchG vom 22.09.1997.

2.7 Durchführung der Pflanzmaßnahmen
Die gesamten Pflanzmaßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme durchzuführen, d.h. spätestens in der nach Abschluss der Bautätigkeit folgenden Vegetationsperiode. Die Einhaltung der Festsetzungen ist durch einen qualifizierten Freizeitanwalt nachzuweisen.

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO)

3.1 Stellplätze / Erschließung
Innerhalb des Sondergebietes sind höchstens 120 Stellplätze herzustellen, wovon mind. zwei als behindertengerechte Stellplätze auszubauen sind. Weiter sind sieben Fahrradstellplätze vorzusehen. Die Gestaltung der Stellflächen ist entsprechend § 3 der Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder vom 01.03.2004 vorzunehmen.

3.2 Dachform / Dachbegrünung
Als Dachform werden Flachdächer festgesetzt. Die Flachdachflächen sind extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht bei der Anordnung notwendiger technischer Anlagen oder Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie.

3.3 Fassadenbegrünung
Entlang der Ostseite des Gebäudes ist an fensterlosen Fassadenflächen mindestens eine Kletter- oder Rankpflanze pro 5 lfd. Meter zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Arten sind aus der Pflanzliste "Kletterpflanzen" (siehe Begründung) auszuwählen.

3.4 Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
Innerhalb des Sondergebietes sind mindestens 1.000 m² als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Angerechnet werden alle Pflanz-, Einsatz- und Sukzessionsflächen. Zur inneren Durchgrünung sind 30 Laubbäume lt. Pflanzliste "Laubbäume" (siehe Begründung) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Je Laubbaum ist eine 4 m² große unbefestigte Baumscheibe herzustellen. Alternativ können anstelle eines Baumes 10 m Laubhecke gepflanzt werden. Vorhandene oder für Stellplätze zu pflanzende Bäume sind anzurechnen.
Vom zeichnerisch festgesetzten Standort der Laubbäume kann abgewichen werden, wenn dies aus technischen oder verkehrlichen Gründen erforderlich ist, die Gesamtzahl der Bäume eingehalten wird und wenn die Abweichung auch unter Wahrung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

3.5 Anlagen zur Energiegewinnung
Im Geltungsbereich sind Solaranlagen zulässig.

3.6 Einsatz von Brennstoffen
Im Geltungsbereich sind für Neubaurisierungen und Ersatzinvestitionen nur mit Erdgas oder Heizöl EL betriebene Niedrigtemperatur-Feuerungsanlagen bzw. Feuerungsanlagen mit Brennwertnutzung zugelassen, die dem jeweils aktuellen Stand der Technik genügen, sofern kein Anschluss an das Fernwärmenetz erfolgt.

4. HINWEISE

4.1 Stellplatzsatzung
Anzahl, Größe und Gestaltung der erforderlichen Stellplätze und Garagen richten sich nach der Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung für Fahrräder vom 01.03.2004 für das Gebiet der Stadt Kassel.

4.2 Schutzmaßnahmen
Die als zu erhalten gekennzeichneten Laubbäume sind während der Bau- und Abrissarbeiten durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Schädigungen des Wurzelraumes und des Stammbereiches durch Baufahrzeuge feuchter zu schützen.
Die Bäume und Vegetationsflächen der im Bebauungsplan ausgewiesenen Grünflächen sind entsprechend der DIN 18920 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau. Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen", 2002) zu schützen. In Ausschreibung und Bauausführung sollte darauf hingewiesen werden.

4.3 Versorgungsleitungen
Während der Durchführung von Baumaßnahmen ist von den Versorgungsleitungen ein Abstand von mind. 1,0 m einzuhalten. Sofern dies im Einzelfall nicht möglich sein sollte, sind bauliche Maßnahmen zur Sicherung vorzusehen. Bei Ausschachtungsarbeiten nahe der Leitungen ist die Böschungswand gegen Ausspülung abzudecken.

4.4 Bodenkennkmale
Treten bei Erdarbeiten Bodenkennkmale wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und sonstige Funde (z.B. Scherben, Steinreste, Skelette etc.) zu Tage, so ist gemäß § 19 und 20 DSchG das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte, Außenstelle Marburg, Katzenbach 11, 35037 Marburg, unverzüglich zu informieren. Die Arbeiten sind vorübergehend einzustellen. In zu erteilenden Baugenehmigungen ist die Anzeigepflicht gemäß § 20 DSchG aufzunehmen.

4.5 Boden / Wasser
Die notwendige Baugrunduntersuchung wird durch den Vorhabenträger veranlasst. Die Empfehlungen des Gutachters sind zu beachten.

4.6 Gebäudebegrünung / Abwasseranlage
Bei der Gründung des Gebäudes ist zu berücksichtigen, dass aus dem Bauwerk resultierende Lasten nicht auf die Abwasseranlage abgetragen werden dürfen. Während der Bauzeit ist die Abwasseranlage entsprechend zu sichern - ein Beweissicherungsverfahren ist durchzuführen.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004, zuletzt geänd. am 21.06.2005
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Jan. 1990, zuletzt geänd. 22.04.1993
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dez. 1990
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 18. Juni 2002, zuletzt geänd. am 28.09.2005
- Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung - GaVO) vom 16. Nov. 1995
- Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder der Stadt Kassel vom 01. März 2004
- Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz vom 22. Sept. 1997
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25.03.2002, zuletzt geänd. am 21.06.2005
- Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz - HENatG) vom 16. April 1996, zuletzt geänd. am 29.11.2005

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, den 31.10.2006

Vermessung und Geoinformation
gez. Ortseifen
Vermessungsdirektor

Stadtplanung und Bauaufsicht
gez. Witte
Stadttrat

Der Magistrat
gez. Spangenberg
Baudirektor

Als Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuches am 13.11.2006
Kassel, den 20.11.2006

Öffentlich auszulegen in der Zeit vom 04.12.2006 bis einschließlich 05.01.2007

Kassel, den 24.11.2006

Die Stadtverordnetenversammlung
gez. Kaiser
Stadtverordnetenvorsteher

Der Magistrat
gez. Witte
Stadttrat

Hat öffentlich ausgelegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB vom 04.12.2006 bis einschließlich 05.01.2007. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekanntgemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 273 vom 23.11.2006
Kassel, den 08.01.2007

Als Satzung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BauGB am 01.10.2007

Kassel, den 05.11.2007

Stadtplanung und Bauaufsicht
gez. Scheuch
Techn. Angestellter

Die Stadtverordnetenversammlung
Stadtverordnetenvorsteher

Der von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 des BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) ortsüblich bekanntzumachen.
Kassel, den 07.11.2007

Der Satzungsbeschluss wurde bekanntgemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 263 vom 12.11.2007
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden.
Kassel, den 12.11.2007

Der Magistrat
Oberbürgermeister

Der Magistrat
Stadttrat



STADT KASSEL

documenta-Stadt

BEBAUUNGSPLAN NR. VIII/50 B
"Kronenackerstraße"
Stadtteil Oberwehren

Stand: 22. Oktober 2007 Maßstab: 1:500

PLANNINGBÜRO **PWF**

Landschafts- & Städtebauarchitektur
Fährleier • Böling • Weiland
Herkulessstraße 39 • 34119 Kassel
Fon: 0561-33232 • Fax: 0561-7396666
e-Mail: info@pwf-kassel.de