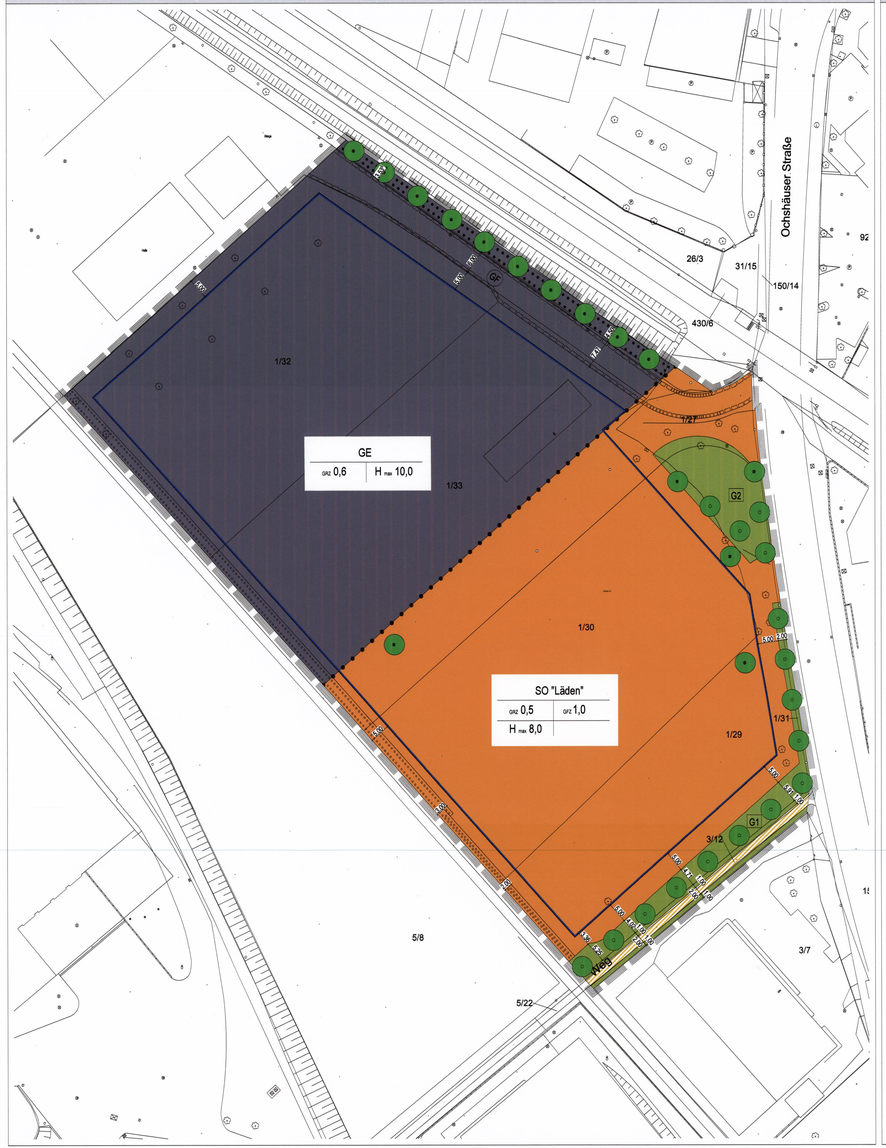
Planzeichnung



Planzeichen

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

GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

SO — Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

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

GRZ — Grundflächenzahl, z.B. 0,6 (§19 BauNVO)

GFZ — Geschossflächenzahl, z.B. 1,0

H max — maximale Gebäudehöhe

Überbaubare und nicht überbaubare Grunstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - öffentlicher Fußweg

Grünflächen (§9 (1) Nr. 15 BauGB)

G1 — öffentlich zugängliche Grünflächen

Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 u. Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Baumerhaltung

Baumanpflanzung

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Sonstige Planzeichen (§ 1 (4) und § 16 (5) BauNVO)

GF — mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des Geltungsbereiches

Textliche Festsetzungen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN Stand 08.08.2012

NR.	FESTSETZUNGEN	ERMÄCHTIGUNG
1.	**Art der baulichen Nutzung**	
1.1	**Sondergebiet SO 'Läden'**	**§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V. mit § 11 BauNVO**
1.1.1	Im Sondergebiet SO 'Läden' ist ein Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.500 m² zulässig. Diese Verkaufsfläche beinhaltet einen Backshop mit einer Verkaufsfläche von maximal 60 m².	
1.2	**Gewerbegebiet GE**	**§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V. mit § 8 BauNVO**
1.2.1	Im Gewerbegebiet GE sind die folgenden gem. § 8 (2) allgemein zulässigen sowie die gem. § 8 (3) Nr. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig: - Betriebe des Beherbergungsgewerbes - Tankstellen - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind - Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke - Vergnügungsstätten - Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. Anlage 2 des KEP Zentren: Liste der zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente auf der Basis des hessischen Einzelhandelserlasses von 1/2003 (ergänzt 4/2005) (siehe Anhang 3 der Begründung des Bebauungsplans)	
1.3	**Maß der baulichen Nutzung**	**§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16-20 BauNVO**
1.3.1	Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen ist im Sondergebiet 'Läden' bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zulässig.	**§ 19 (4) BauNVO**
1.3.2	Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen ist im Gewerbegebiet GE bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.	**§ 19 (4) BauNVO**
1.3.3	Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern im Sondergebiet SO 'Läden' eine GRZ von 0,9 und im Gewerbegebiet GE eine GRZ von 0,8 nicht überschritten wird.	**§ 12 I.V. § 23 (5) BauNVO**
1.3.4	Die maximal zulässige Gebäudehöhe im Sondergebiet SO 'Läden' und im Gewerbegebiet GE ist im Plan festgesetzt. Als maximale Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt zwischen der Verlängerung der Außenwand und Oberkante First. Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die mittlere, vorhandene, natürliche Höhe zwischen dem im Bereich der Überbauung vorhandenen niedrigsten und höchsten Geländeanschnitt.	**§ 18 BauNVO**
1.3.5	Anlagen zur Sammlung des Niederschlagswassers von Dachflächen werden nicht auf die Grundfläche angerechnet.	**§ 19 (4) BauNVO**
2.	**Grünflächen**	**§ 9 (1) Nr. 15 und Nr. 25 BauGB**
2.1	Die zeichnerisch festgesetzten Grünflächen G1 und G2 sind als öffentlich zugängliche Grünflächen herzurichten und mit Bäumen zu bepflanzen. Es sind ausschließlich standortgerechte Laubgehölze gem. der Pflanzliste Bäume unter 4.6 zulässig. Die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind in der dargestellten Anzahl in einer Reihe anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die konkreten Baumstandorte können dabei geringfügig abweichen.	
3.	**Grundstücksfreiflächen**	**§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB i. V. m. § 9 (4) BauGB u. § 81 (1) Nr. 5 HBO**
3.1	Die Grundstücksflächen im Sondergebiet SO Läden sind zu mindestens 10 % und im Gewerbegebiet GE zu mindestens 20 % als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. In beiden Baugebieten ist je angefangene 600 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum als Hochstamm, Stammumfang mindestens 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte sind als begrünte Vegetationsflächen mit mindestens 5 m² Fläche und mindestens 12 m² Pflanzgrube je Baum auszubilden und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen. Die zu pflanzenden Bäume sind der Pflanzliste Bäume unter Punkt 4.6 zu entnehmen. Vorhandene und für Stellplätze anzupflanzende Bäume können angerechnet werden.	
3.2	Neu anzulegende Wege, Stellplätze und Zufahrten sowie sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen sind, soweit betriebsbedingt oder aus rechtlichen Gründen nicht geschlossene Flächen erforderlich sind und sofern wasserwirtschaftliche oder geologische Belange nicht entgegen stehen, mit wasserdurchlässigen Materialien wie z. B. breitfugigem Pflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen etc. so herzustellen, dass nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser versickern kann.	

Textliche Festsetzungen

4.	**Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**	**§ 9 (1) Nr. 25 BauGB**
4.1	Die zeichnerisch festgesetzte Fläche mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist als Vegetationsfläche herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Je angefangene 3 m² ist mindestens 1 Strauch gemäß Pflanzliste Sträucher unter 4.6 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.	**§ 9 (1) Nr. 25a BauGB**
4.2	Die zeichnerisch festgesetzte Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist dauerhaft als Vegetationsfläche zu erhalten. Die innerhalb der Fläche vorhandene Baumreihe bestehend aus 10 Spitz-Ahornen ist dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.	**§ 9 (1) Nr. 25b BauGB**
4.3	(1) Die zeichnerisch als zu erhalten und als neu zu pflanzen festgesetzten Bäume sind zu erhalten, einschließlich ihres Standortes vor Beeinträchtigungen zu schützen und im Fall des Abgangs gleichwertig zu ersetzen. (2) Für zeichnerisch als zu pflanzen festgesetzte Bäume ist jeweils ein großkroniger hochstämmiger Laubbaum als Hochstamm, Stammumfang mindestens 16-18 cm zu pflanzen. Die Baumstandorte sind als begrünte Vegetationsflächen mit mindestens 5 m² Fläche und mindestens 12 m² Pflanzgrube je Baum auszubilden und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen. Es sind standortgerechte Gehölzarten gemäß der Pflanzliste Bäume unter 4.6 zu verwenden. Die Standorte der Bäume sind bei entsprechenden bautechnischen Erfordernissen geringfügig verschiebbar. Je angefangene 6 Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum gem. Pflanzliste Bäume zu pflanzen. Die Bäume sind als Hochstämme, Stammumfang mindestens 16-18 cm zu pflanzen Die Baumstandorte sind als begrünte Vegetationsflächen mit mindestens 5 m² Fläche und mindestens 12 m² Pflanzgrube je Baum auszubilden und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen.	
4.4		
4.5	Im Sondergebiet und Gewerbegebiet sind 75% der Dachflächen von Neubauten extensiv zu begrünen, Mindestschichtaufbau: 8 cm.	**§ 9 (1) Nr. 25 BauGB i.V. § 81 HBO**
4.6	**Pflanzliste**	

Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer campestre	Feld-Ahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Aesculus carnea	Scharlach-Roßkastanie
Betula pendula	Sand-Birke
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia euchlora	Krim-Linde
Tilia tomentosa	Silber-Linde
Tilia x europaea	Holländische Linde
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata Paul's Scarlet	Rotdorn
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aria	Mehlbeere

Sträucher

Carpinus betulus	Hain-Buche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Pyracantha coccinea	Feuerdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Hecken Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Gewöhnlicher Flieder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

5.	**Geh- und Fahrrecht**	**§ 9 (1) Nr. 21 BauGB**
5.1	Das zeichnerisch festgesetzte Geh- und Fahrrecht ‚GF' zugunsten der Flurstücke 1/26, 1/32 und 1/33 ist bei funktionalen Planungserfordernissen geringfügig verschiebbar. Die exakte Lage der Rechte ergibt sich aus der jeweiligen Örtlichkeit.	
6.	**Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**	**§ 9 (1) Nr. 24 BauGB**
6.1	Die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.	

Textliche Festsetzungen

7.	**Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**	**§ 9 (4) BauGB i.V. § 81 HBO**
7.1	Untergeordnete Technikaufbauten sind in die Gebäudehülle zu integrieren. Auf der Dachfläche dürfen sie in der Höhe ein Maß von 1,00 m nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zum Dachrand einhalten. Branddgasventilatoren und Abgasrohre dürfen in der Höhe ein Maß von 2,00 m über Dachfläche nicht überschreiten.	
7.2	Einmündungen und verkehrsgefährdete Bereiche sind von Sichtbehinderungen freizuhalten.	
7.3	(1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung, d.h. an den für den Verkauf bzw. für die gewerbliche Nutzung bestimmten Hauptgebäuden oder im Zusammenhang mit Verkaufsflächen außerhalb von Gebäuden zur Eigenwerbung der ansässigen Firmen zulässig. Zusätzlich ist ein Sammelhinweisschild an der Grundstückseinfahrt zulässig. (2) Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die Traufkante der Attika nicht überschneiden und nicht überragen. Werbeanlagen auf Dächern sind nicht zulässig. (3) Nicht zulässig sind Anlagen mit weit sichtbarem, wechselndem und bewegtem oder grellem Licht (z.B. Skybeamer, Laufschriften, Monitore und Bildschirme).	**§ 81 (1) Nr. 1 HBO i.V. §§ 3 und 9 HBO**
7.4	Versorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch geführt werden.	**§ 81 (1) Nr. 2 HBO i.V. mit § 9 (1) Nr. 13 BauGB**

Hinweise

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung, soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt.
2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.
3. Die begrenzten Aufnahmekapazitäten des Kanals in der Ochshäuser Straße erfordern eine Rückhaltung der Niederschläge im Plangebiet. Im Zuge des Baugenehmigungs- und Entwässerungsgenehmigungsverfahrens ist zu klären, inwieweit dies über Rückhaltesysteme und/oder Versickerung erfolgen kann.
4. Bodenfunde sind gem. § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung für Vor- und Frühgeschichte, Marburg oder an die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Kassel zu richten.
5. Für den Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen gelten die Richtlinien für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4 RAS-LP 4.
6. Die Installation von Erdwärmepumpen ist gemäß §§ 8 und 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erlaubnispflichtig. Die Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Kassel zu beantragen.
7. Bei Baumaßnahmen oder Eingriffen in den Boden kann im gesamten Geltungsbereich verunreinigter Bodenaushub nicht ausgeschlossen werden. Dieser ist zu untersuchen und fachgerecht zu entsorgen. Werden bei Baumaßnahmen Bodenauffüllungen, optische oder geruchliche Veränderungen des Erdreichs oder alte Tanks vorgefunden oder besteht aus anderen Gründen der Verdacht auf eine Kontamination des Erdreichs, sind die Untere Wasserbehörde beim Umwelt und Gartenamt der Stadt Kassel unverzüglich zu benachrichtigen und Maßnahmen auch mit dem Dezemat 31.5 Altlasten und Bodenschutz beim Regierungspräsidium Kassel abzustimmen.
8. „Kunstwerk 7000 Eichen"
   Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist nicht von dem "Kunstwerk 7000 Eichen" betroffen.

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen **Stand: Februar 2012**

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

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

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148).

Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 87 des Gesetzes vom 22. Dezember 2011 (BGBl. I S. 3044).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 6. Oktober 2011 (BGBl. I S. 1986).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 8. November 2011 (BGBl. I S. 2178).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**HAGBNatSchG**) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I 2010 S.629), in Kraft getreten am 29. Dezember 2010.

Hessische Bauordnung (**HBO**) in der Fassung vom 15. Januar 2011(GVBl. I 2011 S.46), Berichtigung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 180).

Hessische Gemeindeordnung (**HGO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Dezember 2011 (GVBl. I S. 786).

Hessisches Wassergesetz (**HWG**) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), in Kraft getreten am 24. Dezember 2010.

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (**HVGG**) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 6. Oktober 2010 (GVBl. I S. 313, 319).

Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (**Denkmalschutzgesetz**) in der Fassung vom 05. September 1986 (GVBl. I, S. 262), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Juni 2011 (GVBl. I S. 291).

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.

Verfahren

Verfahrensvermerke (beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB)

Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstehenden städtischen Kartenwerk durch Vermessung und Geoinformation der Stadt Kassel (Zuständigkeit nach § 15 (2) Nr. 3 HVGG).
Kassel, 26.03.2012
Vermessung und Geoinformation
gez. Weber
Vermessungsdirektor

Aufgestellt,
Kassel, 26.03.2012
Der Magistrat
Stadtplanung,
gez. Nolte
Stadtrat
gez. Spangenberg
Ltd. Baudirektor

Als Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 des BauGB am 14.06.2012
Kassel, 22.05.2012
Die Stadtverordnetenversammlung
gez. Friedrich
Stadtverordnetenvorsteher

Öffentlich auszulegen in der Zeit vom 29.05.2012 bis einschließlich 29.06.2012 .
Kassel, 23.05.2012
Der Magistrat
gez. Nolte
Stadtrat

Hat öffentlich ausgelegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB vom 30.06.2012 bis einschließlich 29.06.2012 , Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 114 vom 18.05.2012
Kassel, 11.07.2012
Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz
gez. Lindemann
Technischer Angestellter

Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen in der Zeit vom bis einschließlich
Kassel,
Der Magistrat
Stadtrat

Hat erneut öffentlich ausgelegen gemäß § 4a Abs. 5 BauGB vom bis einschließlich , Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. vom
Kassel,
Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz
Technischer Angestellter

Der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen wurde am 10.12.2012 von der Stadtverordnetenversammlung der Stad Kassel gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Kassel, 17.12.2012
Die Stadtverordnetenversammlung
gez. Friedrich
Stadtverordnetenvorsteher

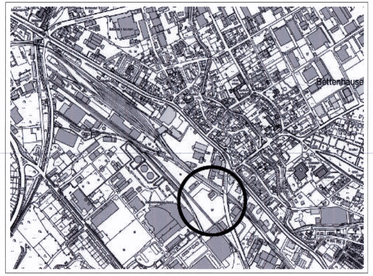
AUSFERTIGUNG

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

Kassel,
Der Magistrat
Oberbürgermeister

Der von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist, gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, ortsüblich bekannt zu machen.
Kassel, 18.12.2012
Der Magistrat
gez. Hilgen
Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde bekannt gemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 299 vom 22.12.2012.
Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden.
Kassel, 16.1.13
Der Magistrat
gez. Lange
Stadtrat



A.N.P.
Architekten- und Planungsgesellschaft mbH
Michael Bergholter
Dipl.-Ing. Architekt BDA Stadtplaner SRL
Barbara Ettinger-Brinckmann
Dipl.-Ing. Architektin BDA DWB
Hessenallee 2
34130 Kassel
Telefon 0561-707545
Telefax 0561-707546
e-mail: info@anp-ks.de

STADT KASSEL

Bebauungsplan Nr. VII / 1
"Ochshäuser Straße"

Datum / Planstand	Maßstab	Gezeichnet	Plannummer
29.08.2012	1:500	ap	11-2409-BPlan