

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1-11 BauNVO	
Gewerbegebiet	§ 7 BauNVO	Die Nutzungsschablonen gelten mit ihren Festsetzungen jeweils für das ganze benannte Baugelände. Sofern für Teile des Baugeländes eine zusätzliche Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse oder zur Höhe baulicher Anlagen existiert, ist in den Teilgebieten nur die ergänzende Festsetzung dargestellt.
Sondergebiet 'Großflächiger Einzelhandel'	§ 11 BauNVO	Beispiel für die Darstellung einer ergänzenden Regelung in Teilen eines Baugeländes
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO	Sonstige Planzeichen
Baugrenze		Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
Straßenverkehrsfläche		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB	Nachrichtliche Übernahme
Anpflanzen: Bäume		GWM = Grundwassermessstelle (Bestand)
Erhaltung: Bäume		

Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch - **BauGB** i. d. F. d. B. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

Baunutzungsverordnung - **BauNVO** i. d. F. d. B. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung - **PlanZV** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG** i. d. F. vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.12.2007

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung - **UVPG** i. d. F. d. B. vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757), zuletzt geändert am 23.10.2007 (BGBl. I S. 2470)

Hessische Bauordnung - **HBO** i. d. F. d. B. vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. I S. 662f.)

Hessisches Naturschutzgesetz - **HENatG** i. d. F. vom 04.12.2006 (GVBl. I S. 619)

Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler - **DenkmalSchG** i. d. F. vom 05.09.1986 (GVBl. I S. 262, 270)

Hessisches Wassergesetz - **HWG** vom 06.05.2005 (GVBl. I S. 305)

Textl. Festsetzungen

Nr.	Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB	Ermächtigung
	Planungsrechtliche Festsetzungen	§ 9 Abs. 1 BauGB und § 1 BauNVO
1.	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1.1	Im Sondergebiet SO „Großflächiger Einzelhandel“ sind zulässig: <ul style="list-style-type: none"> Großflächige Einzelhandelsbetriebe, Baumärkte und Gartenschmuckmärkte Einkaufszentren, Läden und Dienstleistungsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften Wohnungen für Hausmeister und Sicherheitspersonal Insgesamt darf eine Verkaufsfläche von 7.500 qm nicht überschritten werden.	§ 11 BauNVO
1.2	Im Gewerbegebiet sind von den gem. § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen die nachfolgenden Nutzungen nicht zulässig: <ul style="list-style-type: none"> Einzelhandel mit Ausnahme des Verkaufs von Kfz und Kfz-Teilen Tankstellen, mit Ausnahme von Betriebswerkstätten Betriebe des Beherbergungsgewerbes Im Gewerbegebiet sind von den gem. § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen die nachfolgenden Nutzungen nicht zulässig: <ul style="list-style-type: none"> Vergnügungsstätten, Spielhallen, Wettbüros, Sexshops als Unterart von Einzelhandelsbetrieben sowie Bordelle und bordellartige Betriebe 	§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO
2.	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
2.1	Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ)	§ 19 und § 20 BauNVO
2.1.1	Für das Sondergebiet SO „Großflächiger Einzelhandel“ wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf maximal 0,8 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf maximal 1,2 festgesetzt.	
2.1.2	Für das Gewerbegebiet wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf maximal 0,6 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf maximal 1,0 festgesetzt.	
2.1.3	Im SO „Großflächiger Einzelhandel“ darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen von Platzflächen, Stellplätzen und ihren Zufahrten um bis zu 20 % überschritten werden.	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO
2.1.4	Im Sondergebiet und im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung der Baugelände mit Elektrizität, Gas, Wärme, Telekommunikationseinrichtungen und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, auch außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen ausnahmsweise zulässig.	§ 14 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO
2.2	Überschreitung der Baugrenzen	§ 23 Abs. 3 BauNVO
	Eine Überschreitung der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile ist im SO und im Gewerbegebiet auf maximal 20% der Gebäudelänge und bis zu einer Tiefe von maximal 2,00 m zulässig.	
2.3	Zahl der Vollgeschosse	§ 20 BauNVO
2.3.1	Im SO „Großflächiger Einzelhandel“ und im Gewerbegebiet sind im zeichnerisch festgesetzten Bereich von 25 m entlang der Leipziger Straße maximal 3 Vollgeschosse und im restlichen Baugelände maximal 2 Vollgeschosse zulässig.	
2.4	Höhe baulicher Anlagen	§ 18 Abs. 1, 2 BauNVO
2.4.1	Im SO „Großflächiger Einzelhandel“ und im Gewerbegebiet wird die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen auf 10,00 m über Straßenebene der Leipziger Straße, gemessen bis zur Oberkante Gebäude, festgesetzt.	
	Im zeichnerisch festgesetzten Bereich von 25 m parallel zur Leipziger Straße sind bauliche Anlagen mit einer maximalen Höhe von 14,00 m über Straßenebene der Leipziger Straße, gemessen bis zur Oberkante Gebäude, zulässig.	
2.4.2	Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen um bis zu 3,00 m Höhe ist im SO und im Gewerbegebiet durch untergeordnete, technisch und betrieblich notwendige Dachaufbauten auf maximal 20 % der Dachfläche zulässig.	
3.	Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
3.1	Die zeichnerisch dargestellten Geh- und Fahrrechte werden zugunsten der beiden angrenzenden Grundstücksbesitzer festgesetzt.	
3.2	Die festgesetzten Geh- und Fahrrechte dürfen in ihrer Lage verschoben werden, wenn dies aus technischen oder sonstigen Gründen erforderlich ist.	§ 31 Abs. 1 BauGB

Textl. Festsetzungen

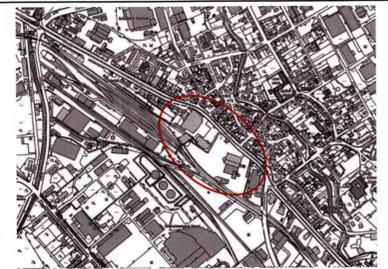
4.	Grundstücksfreiflächen	§ 9 (4) BauGB und § 81 (1) Nr. 5 HBO
4.1	Die Grundstücksfreiflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Strauch- und Baumpflanzungen sind dabei zu mindestens 50% lt. Pflanzliste zu wählen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
4.2	Die Verwendung wasserundurchlässiger Oberflächenfestigungen ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Stellplätze dürfen außerhalb der Fahrgassen nur aus wasserundurchlässigen Oberflächenfestigungen (wie z.B. wassergebundene Decke, weitflüchrig verlegtem Pflaster, Rasengittersteinen) hergestellt werden.	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
4.3	Anpflanzen von Bäumen auf privaten Stellplätzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	Für je 6 angefangene PKW-Stellplätze ist ein großkroniger Baum mit einer unbefestigten Baumscheibe von mindestens 4 qm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bäume sind als Hochstämme, Stammumfang mind. 16-18 cm, entsprechend der Pflanzliste der Begründung zu wählen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.	
4.4	Anpflanzen von Bäumen auf privaten Grundstücksfreiflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	Für die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind standortgerechte großkronige Laubbäume als Hochstämme, Stammumfang mind. 16-18 cm, entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Baumstandorte sind hinsichtlich ihrer Anzahl verbindlich, sich aus der Örtlichkeit ergebende Veränderungen der einzelnen Standorte sind zulässig.	
4.5	Erhaltung von Bäumen auf privaten Grundstücksfreiflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	Die zeichnerisch als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.	
4.6	Fassadenbegrünung	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	Teile von rückwärtigen Gebäudefassaden, die auf einer Länge von mehr als 5 m keine Öffnungen aufweisen, sind mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Es ist mindestens eine Rank- oder Kletterpflanze pro 4 lm Fassadenlänge zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen	
4.7	Dachbegrünung	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	Im Sondergebiet Einzelhandel sind in dem gesondert markierten Bauflächen sämtliche Dachflächen dauerhaft extensiv zu begrünen. Dabei ist ein Vegetationssubstrat mit einer Stärke von mindestens 8 cm aufzubringen.	
5.	Pflanzliste	
5.1	Großkronige Bäume	
	Acer platanoides Spitz-Ahorn	
	Platanus x acerifolia Platane	
	Quercus petraea Trauben-Eiche	
	Quercus robur Stiel-Eiche	
	Tilia cordata Winter-Linde	
	Tilia platyphyllos Sommerlinde	
	Fraxinus excelsior Gemeine Esche	
	Liquidambar styraciflua Amberbaum	
5.2	Kleinkronige Bäume	
	Acer campestre Feld-Ahorn	
	Betula pendula Sand-Birke	
	Carpinus betulus Hainbuche	
	Malus spec. Zierapfel	
	Crataegus laevigata Paul's Scarlet	
	Prunus avium Vogel-Kirsche	
	Sorbus aria Mehlbeere	
	Sorbus aucuparia Vogelbeere	
5.3	Sträucher	
	Cornus mas Kornelkirsche	
	Cornus sanguinea Roter Hartriegel	
	Corylus avellana Hasel	
	Crataegus monogyna Weißdorn	
	Ligustrum vulgare Liguster	
	Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche	
	Prunus spinosa Schliehe	
	Rhamnus cathartica Echter Kreuzdorn	
	Rosa canina Hunds-Rose	
	Rosa rubiginosa Wein-Rose	
	Salix caprea Sal-Weide	
	Sambucus nigra Schwarzer Holunder	
	Viburnum lantana Wolliger Schneeball	

Textl. Festsetzungen

6.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO
6.1	Anlagen für die Außenwerbung (Werbeanlagen)	
	Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans sind dauerhafte Werbeanlagen nur an der Stelle der Leistung direkt am Gebäude sowie auf Werbepylonen mit einer maximalen Höhe von 15 m auf dem Grundstück gebildet zulässig. Von den Werbeanlagen darf keine erheblich störende Wirkung auf das Stadtbild ausgehen. Werbung als Blinklicht, als laufendes Schrittbild, als projizierte Lichtbilder und als spiegelnde Bilder sind nicht zulässig.	
7.	Sonstige Festsetzungen	
7.1	Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieser Bebauungsplanung werden die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. VII 46 „Leipziger Straße“ aufgehoben.	
8.	Hinweise	
8.1	Stellplatzsatzung	
	Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Kassel in der jeweils aktuellen Fassung.	
	Danach ist je angefangene 6 Stellplätze zwischen diesen ein stadtklimafester, orts- und landschaftstypischer Baum als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.	
8.2	Baumschutzsatzung	
	Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel in der jeweils aktuellen Fassung.	
8.3	Flächen für die Feuerwehr	
	Die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist anzuwenden. Bei Gebäuden, die mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, werden Zu- und Durchfahrten nach DIN 14090 festgesetzt. Gleiches gilt für Gebäude, deren Oberkante der Fenster mehr als 8 m über der Geländeoberkante liegen; hier sind entsprechende Zufahrten und Aufstellflächen vorzusehen.	
8.4	Archäologische Funde	
	Bodenfunde sind gem. § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie und Paläontologie, Marburg oder an die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Kassel zu richten.	
8.5	Grundwassermessstellen	
	Im wesentlichen Teil des Geltungsbereichs sind im Plan 3 vorhandene Grundwassermessstellen gekennzeichnet, die dauerhaft zu erhalten sind. Im Zuge von Baumaßnahmen ist die Gefahr von Schadstoffeinträgen in diesem Bereich auszuschließen.	
8.6	Alltlasten	
	Das Plangebiet liegt in einem seit langer Zeit gewerblich genutzten Bereich. Bei Baumaßnahmen oder Eingriffen in den Boden ist im gesamten Geltungsbereich mit verunreinigtem Bodenaushub zu rechnen. Dieser ist zu untersuchen und fachgerecht zu entsorgen.	
	Auffällige Bodenveränderungen sind an das Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.5, oder an das Umwelt- und Gartenamt der Stadt Kassel zu melden.	
8.7	Bombenabwurfgebiet	
	Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet. Vor bodeneingreifenden Baumaßnahmen ist eine systematische Überprüfung der Grundstücksflächen erforderlich.	
8.8	Abwasserableitung und Regenwasser	
	Die Abwasserableitung ist im Trennsystem auszuführen. Das Abwasser mit der Charakteristik eines häuslichen Schmutzwassers nach ATV A 131, ist von den Grundstücken zu übergeben.	

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, 30.10.2007	Aufgestellt Kassel, 06.11.2007 Der Magistrat Stadtplanung und Bauaufsicht
Vermessung und Geoinformation gez. Ortseifer Vermessungsdirektor	gez. Witte Stadttrat 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 BauGB am 10.12.2007. Kassel, 18.12.2007	Öffentlich auszulegen in der Zeit vom 28.01.2008 bis 29.02.2008 einschließlich. Kassel, 08.01.2008 Der Magistrat
Die Stadtverordnetenversammlung gez. Kaiser Stadtverordnetenvorsteher	gez. Wiffa Stadttrat
Hat öffentlich ausgelegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB vom 28.01.2008 bis einschließlich 29.02.2008. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekanntgemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 13 vom 16.01.2008	Als Satzung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BauGB am 16.06.2008 Kassel, 19.06.2008 Die Stadtverordnetenversammlung gez. Scheuch Technischer Angestellter
Der von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (GVBl. I S. 2414) ortsüblich bekannt zu machen.	Der Satzungsbeschluss wurde bekannt gemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 14 vom 25.09.2008 Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden. Kassel, 26.6.2008 Der Magistrat
Kassel, 20.6.2008 Der Magistrat Oberbürgermeister	Kassel, 26.6.2008 Der Magistrat Stadttrat



STADT KASSEL
documenta-Stadt

Stadt Kassel Bebauungsplan Nr. VII/46 'Leipziger Straße' 1. Änderung

Maßstab: 1:1000 Datum: 17.04.2008

Michael Bergholter
Dipl.-Ing. Architekt BDA Stadtplaner SRL
Barbara Eltinger-Brinckmann
Dipl.-Ing. Architektin BDA DWB

Hessentallee 2
34130 Kassel
Tel.: 0561-70775-0
Fax: 0561-70775-23

ANP
ARCHITEKTUR + NUTZUNGSPLANUNG