

PLANZEICHEN

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

SO Einzelhandel Sondergebiet Einzelhandel (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, 19, 20 BauNVO)

GRZ	max. Grundflächenzahl
GF	Geschossfläche
VK	Verkaufsfläche
II	Vollgeschosse als Höchstmaß
TH	Traufhöhe als Höchstmaß; gemessen von der mittleren Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze bis zum Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.
FH	Firsthöhe als Höchstmaß; gemessen von der mittleren Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze bis zum Schnittpunkt der Dachfläche.

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
GRZ / VK	GF
Dachneigung / Dachform	maximale Traufhöhe
maximale Firsthöhe	

Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

 Baugrenze

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

 Pflanzung von Laubbäumen lt. Pflanzliste "Straßenbäume" (vgl. Begründung)

Von dem festgesetzten Standort der Bäume in den Verkehrs- bzw. Grünflächen kann abgewichen werden, wenn dies aus technischen oder verkehrlichen Gründen erforderlich ist, die Gesamtzahl der Bäume eingehalten wird und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

 Dachbegrünung

Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22, Abs. 7 BauGB; § 16 Abs. 5 BauNVO)

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

 Gegliederte Mauerwerkswand (max. 2,50 m hoch)

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

 Vorhandene Gebäude

 Vorhandene Flurstücksgrenzen

 Flurstücksbezeichnung

Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches sind nur nachrichtlich.

Textliche Festsetzungen nach BauGB in Verbindung mit § 81 HBO

Sondergebiet Einzelhandel (§ 11 BauNVO)

Art und Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb als Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.050 m² (ohne Anrechnung der Vorkassenzonen) und einer Nutzfläche von 1.350 m² zulässig. Weiter ist ein Getränkemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 500 m² (ohne Anrechnung der Vorkassenzonen) und einer Nutzfläche von 650 m² zulässig.

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb als Lebensmittelvollsortimenter bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.650 m² inklusive der Vorkassenzonen zulässig. Innerhalb der Flächen des Lebensmittelvollsortimenters von 1.650 m² sind Betriebe des Lebensmittelhandwerks mit angegliederten Gastronomieflächen als untergeordnete Nutzungen bis zu einer Gesamtfläche von 200 m² zulässig.

Für das SO-Gebiet wird eine maximale Grundflächenzahl von 0,8 zugelassen. Als maximale Geschossfläche werden 2.900 m² festgesetzt. Die Geschossfläche ist gem. § 20 BauNVO nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Als Höchstmaß werden zwei Vollgeschosse festgesetzt, wobei im zweiten Vollgeschoss eine maximale Geschossfläche von 520 m² nicht überschritten werden darf. Im Obergeschoss sind Praxen und Büroräume mit einer Gesamtnutzfläche von 400 m² zulässig. Im eingeschossigen Gebäudeabschnitt ist eine maximale Traufhöhe von 5,50 m und eine maximale Firsthöhe von 8,50 m zulässig; im zweigeschossigen Gebäudeabschnitt ist eine maximale Traufhöhe von 8,50 m und eine maximale Firsthöhe von 11,50 m zulässig. (Gemessen von der mittleren Höhe der geplanten Erschließungsstraße des Parkplatzes bis zum Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.)

Grenzbebauung

Unmittelbar an der südlichen und westlichen Nachbargrenze sind zulässig:
 – Gebäudeteile, Stellplätze und eine gegliederte Mauerwerkswand (max. 2,50 m hoch) entlang der südlichen Grundstücksgrenze
 – Stellplätze entlang der westlichen Grundstücksgrenze.

Stellplätze

Innerhalb des SO-Gebietes ist ein Parkplatz mit insgesamt 100 Stellplätzen (davon 17 Fahrradstellplätze) herzustellen. Der Ausbau der Zufahrten, Zuwege und Parkflächen ist für die Belastung durch Lkw mit 40 t Gesamtzulast auszuführen. Als Oberflächenmaterialien sind Asphalt und Betonsteinpflaster zu verwenden. Die Ein- und Ausfahrt muss mindestens 8,00 m und die Fahrspur mindestens 6,00 m breit sein. Je 4 Stellplätze ist ein Laubbaumhochstamm (Baumart wahlweise aus Pflanzliste "Laubbäume" vgl. Begründung) mit einem Mindeststammumfang von 14/16 cm in einer unbefestigten Baumscheibe zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Baumscheibe muss mind. 4 m² groß sein und ist als Vegetationsfläche auszubilden.

Dachgestaltung

Das gesamte Gebäude wird mit flachen Tonnendächern mit Folieneindichtung hergestellt.

Dachbegrünung / Fassadenbegrünung und Fassadengestaltung

Die Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht bei der Anordnung notwendiger technischer Anlagen oder Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie. Die nach Osten und Süden gerichteten Fassaden sind mit mind. einer Kletter- oder Rankpflanze pro 3 lfd. Meter zu begrünen. Die Arten sind aus der Pflanzliste "Kletterpflanzen" (vgl. Begründung) auszuwählen. Die Pflanzen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Grundstücksfreiflächen

Mindestens 15% der Grundstücksfreiflächen sind als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Angerechnet werden alle Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau. Zur inneren Durchgrünung ist je angefangene 400 m² überbaute Grundstücksfreifläche ein Laubbaum lt. Pflanzlisten (vgl. Begründung) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Alternativ kann anstelle eines Baumes 10 m Laubhecke gepflanzt werden. Vorhandene oder für Stellplätze zu pflanzende Bäume sind anrechenbar.

Kommunikationsleitungen

Im SO-Gebiet wird die unterirdische Verlegung von Kommunikationsleitungen verbindlich festgeschrieben.

Hinweise

Leitungsrechte

Über das Grundstück Flurstück Nr. 12/25 (Flur 7) verläuft zugunsten des Grundstückes Flurstück Nr. 12/26 (Flur 7) ein Leitungsrecht (Entsorgung / Abwasser). Dieses Leitungsrecht ist im Baulastenverzeichnis der Stadt Kassel eingetragen.

Zugangsberechtigung

Der Grundstückseigentümer des Flurstückes Nr. 12/25, der Flur 7, Gemarkung Bettenhausen gewährt dem von der öffentlichen Straße 'An der Gärtnerei' kommenden Fuß- und Radverkehr den Zugang zu seinem Grundstück. Diese Zugangsberechtigung ist im Baulastenverzeichnis der Stadt Kassel einzutragen.

Grundwasser

Die notwendige Baugrunduntersuchung wird durch die Vorhabenträger veranlasst.

Bombenabwurfgebiet

Vor Baubeginn der Erdarbeiten wird durch die Vorhabenträger veranlasst, dass vom Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen eine systematische Nachsuche nach eventuell noch vorhandenen Kampfmitteln aus dem II. Weltkrieg durchgeführt wird und bei entsprechendem Ergebnis die Grundstücke zur Bebauung freigegeben werden.

Bodendenkmale

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

Schutz des Mutterbodens (gem. § 202 BauGB)

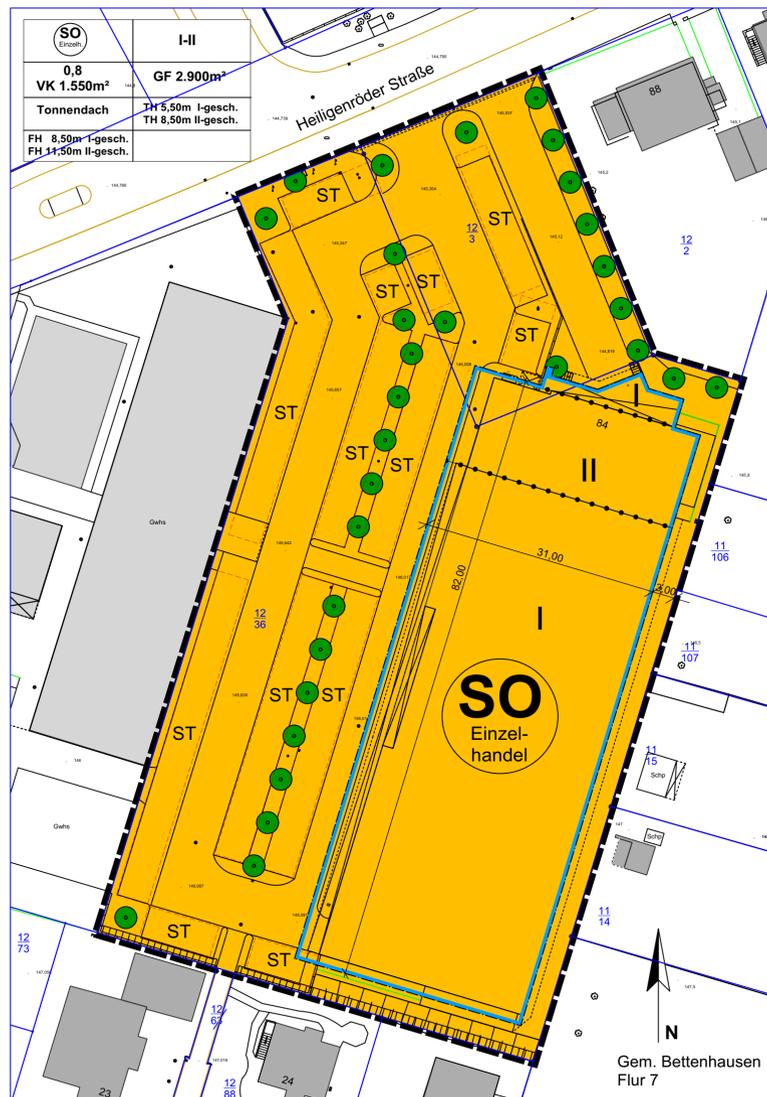
Mutterboden, der bei der Errichtung und Veränderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

"Kunstwerk 7000 Eichen"

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist nicht von dem "Kunstwerk 7000 Eichen" betroffen.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanZV 90**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706).
- Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513).
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432).
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**HAGBNatSchG**) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I 2010 S. 629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 184).
- Hessische Bauordnung (**HBO**) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198).
- Hessische Gemeindeordnung (**HGO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Oktober 2019 (GVBl. S. 310).
- Hessisches Wassergesetz (**HWG**) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. August 2018 (GVBl. S. 366).
- Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (**HVGG**) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juni 2020 (GVBl. S. 430).
- Hessisches Denkmalschutzgesetz (**HDSchG**) in der Fassung vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211).
- 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.



Kassel documenta Stadt
 Vermessung und Geoinformation
 Auszug aus der Stadtgrundkarte
 Projekt: B-Plan VII/59 Heiligenröder Str.
 Koordinatensystem: Gauß-Krüger
 Legende: 1:50
 Höhenreferenz: 1960

Verfahrensvermerke (beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB)

Planunterlagen hergestellt aus der Stadtgrundkarte unter Zugrundelegung der Liegenschaftskarte durch Vermessung und Geoinformation der Stadt Kassel (Zuständigkeit nach § 15 (2) Nr. 3 HVGG).	Aufgestellt, Kassel, 22.09.2020	Der Magistrat	Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz
Kassel, 03.06.2020 Vermessung und Geoinformation	gez. Rus Amtsleiterin	gez. Nolda Stadtbaurat	gez. Mohr Amtsleiter
Als Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel am 31.08.2020.	Kassel, 22.09.2020	Der Magistrat	
Kassel, 25.09.2020 Die Stadtverordnetenversammlung	gez. Zeidler Stadtverordnetenvorsteher	gez. Nolda Stadtbaurat	
Hat öffentlich ausgelegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 sowie § 4a Abs. 4 BauGB vom 21.09.2020 bis einschließlich 23.10.2020. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Kassel Nr. 48 vom 11.09.2020.	Gemäß § 4a Abs. 3 und 4 BauGB erneut öffentlich ausgelegen in der Zeit vom einschließlich	Kassel,	Der Magistrat
Kassel, 27.10.2020 Stadtplanung, Bauaufsicht, Denkmalschutz	gez. Lindemann Technischer Angestellter		Stadtbaurat
Hat erneut öffentlich ausgelegen gemäß § 4a Abs. 3 und 4 BauGB vom Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Kassel Nr. vom	Der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen wurde am 13.07.2021 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.	Kassel, 14.07.2021	Die Stadtverordnetenversammlung
Kassel,	Stadtplanung, Bauaufsicht, Denkmalschutz		gez. Dr. van den Hövel Stadtverordnetenvorsteherin
	Technischer Angestellter		

AUSFERTIGUNG

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

Kassel, 11.08.2021

Der Magistrat

gez. Geselle Oberbürgermeister

Der von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist, gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, ortsüblich bekannt zu machen.

Der Satzungsbeschluss wurde bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Kassel Nr. 56 vom 27.08.2021. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden.

Kassel, 11.08.2021

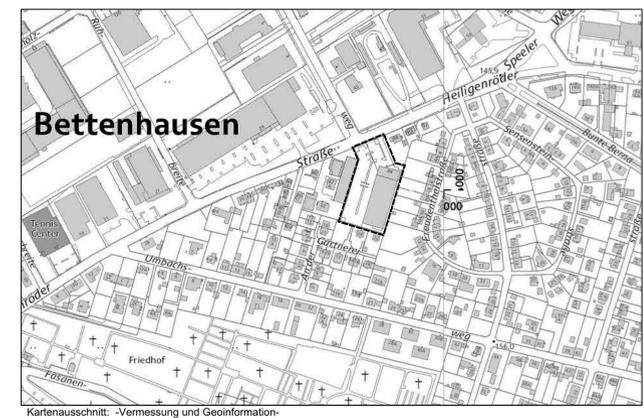
Der Magistrat

gez. Geselle Oberbürgermeister

Kassel, 09.09.2021

Der Magistrat

gez. Nolda Stadtbaurat



Bebauungsplan

Nr. VII / 59

"Umbachsweg / Heiligenröder Straße", 1. Änderung

Maßstab:
1 : 500

Datum: 26.11.2020

Kassel documenta Stadt
 Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz

Arbeitsgruppe Stadt
 Büro für Stadt- & Regionalplanung
 Sickingenstraße 10
 34117 Kassel

Telefon 0561 77 83 57
 mail@ag-stadt

