

**1. PLANZEICHEN UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)**

**ALLGEMEINES**  
Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. V/12 C werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. V/12 A vom 07.02.1989 sowie des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. V/12 B vom 30.01.2004 aufgehoben.

**1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

**1.1.1. Sondergebiet 1 Läden**

**Sondergebiet 1 Läden (§ 11 Abs. 3 BauNVO)**  
Innerhalb des SO1<sub>Läden</sub> ist zulässig:  
1.) ein Lebensmittelvollversorger mit einer Verkaufsfläche von 1.500 m²  
2.) ein Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von 700 m²  
3.) ein Bürogebäude.

Die Gesamtverkaufsfläche wird auf maximal 2.200 m² (inkl. der Vorkassenzonen) festgesetzt. Die Verkaufsflächen umfassen nicht die erforderlichen Nebenräume.

**GRZ 0,4**

**Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)**  
Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird für das SO1<sub>Läden</sub> auf 0,4 festgesetzt. Die zulässige GRZ von 0,4 darf für die Herstellung von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden.

**FH z.B. 183 m ü. NHN**

**Höhe baulicher Anlagen - Maximale Firsthöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO) in Meter über Normalhöhennull**  
Im SO1<sub>Läden</sub> wird die Höchstgrenze der Firsthöhe festgesetzt auf: 183 m ü. NHN für den Lebensmittelvollversorger  
183 m ü. NHN für den Getränkemarkt  
182 m ü. NHN für das Bürogebäude.  
Bezugspunkt für die maximale Höhe baulicher Anlagen sind die angegebenen Höhen über Normalhöhennull (ü. NHN). (Vgl. auch Hinweis Nr. 4.5)

**z.B. II**

**Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 Abs. 1 BauNVO)**  
Im SO1<sub>Läden</sub> werden gem. § 16 Abs. 4 BauNVO für den Lebensmittelvollversorger zwei Vollgeschosse sowie für den Getränkemarkt und das Bürogebäude ein Vollgeschoss als Höchstgrenze festgesetzt.

**1.1.2. Sondergebiet 2 - Läden**

**Sondergebiet 2 Läden (§ 11 Abs. 3 BauNVO)**  
Innerhalb des SO2<sub>Läden</sub> ist ein Lebensmittel-discounter, einschließlich Getränke und inklusive Pfandrücknahme, mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.000 m² zulässig. Die Verkaufsflächen umfassen nicht die erforderlichen Nebenräume.

**GRZ 0,3**

**Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)**  
Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird für das SO2<sub>Läden</sub> auf 0,3 festgesetzt. Die zulässige GRZ von 0,3 darf für die Herstellung von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden.

**FH 182,00 m ü. NHN**

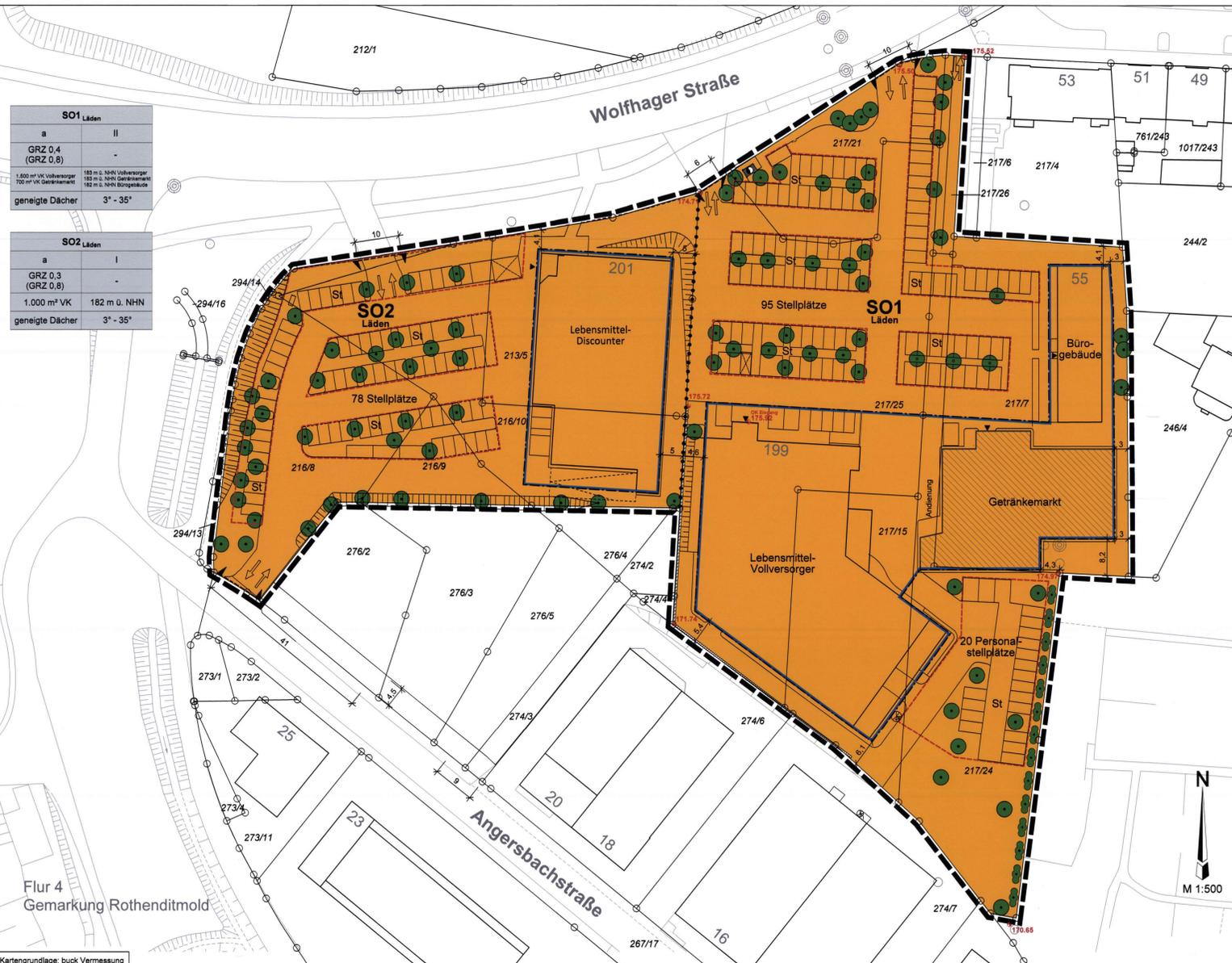
**Höhe baulicher Anlagen - Maximale Firsthöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO) in Meter über Normalhöhennull**  
Im SO2<sub>Läden</sub> wird die Höchstgrenze der Firsthöhe auf 182,00 m ü. NHN festgesetzt. Bezugspunkt für die maximale Höhe baulicher Anlagen sind die angegebenen Höhen über Normalhöhennull (ü. NHN). (Vgl. auch Hinweis Nr. 4.5)

**Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 Abs. 1 BauNVO)**

Im SO2<sub>Läden</sub> wird gem. § 16 Abs. 4 BauNVO ein Vollgeschoss als Höchstgrenze festgesetzt.

Flächenschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	
Bauweise	max. Vollgeschosse
Grundflächenzahl (inkl. Vorkassenzonen und erforderlichen Nebenräumen)	max. Firsthöhe über Normalhöhennull
max. Verkaufsfläche	max. Freizeithöhe über Normalhöhennull
Dachform	Dachneigung



SO1 Läden	
a	II
GRZ 0,4 (GRZ 0,8)	-
1.600 m² VK Vollversorger 700 m² VK Getränkemarkt	183 m ü. NHN Vollversorger 182 m ü. NHN Getränkemarkt 182 m ü. NHN Bürogebäude
geneigte Dächer	3° - 35°

SO2 Läden	
a	I
GRZ 0,3 (GRZ 0,8)	-
1.000 m² VK	182 m ü. NHN
geneigte Dächer	3° - 35°

Kartengrundlage: buck Vermessung  
Stand: 11/2010

**1.2 Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

**Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**  
Im SO1<sub>Läden</sub> und SO2<sub>Läden</sub> sind abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO auch Gebäudelängen über 50 m zulässig.

**Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)**

Im SO2<sub>Läden</sub> ist an der südlichen Baugrenze des Lebensmittel-Discounters die Überschreitung der Baugrenze für die Errichtung einer Papierpresse an der südöstlichen Markseite auf einer Länge von 10 m und einer Tiefe von 5 m ausnahmsweise zulässig.

**1.3 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)**

Flächen für Versorgungsanlagen - Elektrizität

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

**Erhalt von Laubbäumen**

Die im Plan dargestellten Laubbäume sind mit ihren Baumscheiben zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

**Anpflanzen von Laubbäumen**

Die im Plan zeichnerisch dargestellten Laubbäume sind als Hochstamm (Mindestqualität: 3xv, StU 14/16 cm) in einer unbefestigten Baumscheibe zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Von der zeichnerisch festgesetzten Lage der Bäume kann abgewichen werden, wenn dies aus technischen oder verkehrlichen Gründen erforderlich ist, die Gesamtzahl eingehalten wird und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Anpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach der Fertigstellung der baulichen Anlagen abzuschließen.

**Erhalt von Laubsträuchern**

Die im Plan dargestellten Laubsträucher sind zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

**1.5 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 7 BauGB)**

**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

**Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze**

Zweckbestimmung: Ebene der Stellplätze  
Im räumlichen Geltungsbereich sind Stellplätze innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Grundlage zur Ermittlung der erforderlichen Anzahl, Gestaltung und Ausfuhr der Stellplätze ist die Stellplatzsatzung der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.

**Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)**

Ein- und Ausfahrbereich  
Ein-/Ausfahrten sind nur in den gekennzeichneten Bereichen zulässig.

**1.6 Kennzeichnungen**

**Flurstücksgrenze**

**Stützmauer**

**Vermahlung in Metern**

**Höhenbezugspunkt (Bestand)**

Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches sind, mit Ausnahme der Nutzungsschablone, nur nachrichtlich.

**1.7 Zeichnerische Hinweise (ohne Festsetzungscharakter)**

**Gebäude (Bestand)**

**Gebäude (Planung)**

**Eingang**

**Pkw-Stellplätze**

**Einkaufswagenunterstand**

**Zufahrt/Umfahrung**

**Ein- und Ausfahrt**

**Böschung**

**2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN OHNE PLANZEICHEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

**2.1 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO)**

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstückflächen zulässig. Grundlage zur Ermittlung der erforderlichen Anzahl der Stellplätze ist die jeweils gültige Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Kassel.

**2.2 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Die zur Versorgung des Gebietes notwendigen Versorgungsleitungen (Strom, Telekommunikation) sind unterirdisch zu verlegen.

**2.3 Niederschlags- / Oberflächenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Das Oberflächenwasser auf den Privatgrundstücken kann in die Kanalisation abgeführt oder auf den privaten Grundstücken versickert, zur Bewässerung aufgefangen oder als Brauchwasser verwendet werden, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Der Einbau von unterirdischen oder in das Gebäude integrierten Zisternen ist zulässig.

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

**3.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

**3.1.1 Dachform / Dachneigung**

Als Dachform sind geneigte Dächer mit einer Neigung von 3° bis max. 35° zulässig.

**3.1.2 Fassadengestaltung**

Als Fassadenmaterial sind zulässig: verputzte, gestrichene Mauerflächen, Sichtmauerwerk, Sichtbetonflächen, Metall-Glas-Konstruktionen bzw. Metall-Kunststoff-Konstruktionen.

**3.2 Stellplätze (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)**

**3.2.1 Die Ausstattung, Gestaltung, Größe und Anzahl der zu errichtenden Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie für Fahrräder hat nach der jeweils gültigen Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Kassel zu erfolgen.**

**3.2.2 Je angefangene 4 Stellplätze ist ein stadtklimafester, orts- und landschaftstypischer Laubbaum als Hochstamm (Mindestqualität: 3xv, StU 14/16 cm) in einer unbefestigten Baumscheibe zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.**

**3.3 Gestaltung der Grundstücksoberflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**

**3.3.1 Die Oberflächenbefestigung von Zufahrten und Umfahrten ist mit Betonsteinpflaster und/oder Asphalt auszuführen.**

**3.3.2 Innerhalb der Sondergebiete - Läden sind mindestens 20 % der Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Angerechnet werden alle Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen.**

**3.4 Werbeanlagen (§ 81 Abs. 7 HBO)**

**3.4.1 Je Sondergebiet - Läden sind maximal vier Werbeanlagen (Pylon, Fahne etc.) bis zu einer maximalen Höhe von 9,00 m (gemessen ab OK Fahrbahn der öffentlichen Verkehrsfläche) zulässig.**

**3.4.2 Beleuchtete oder durch Strahler abgeleuchtete Werbetafeln sind zulässig.**

**3.4.3 Leuchtklammern in Neonfarben und mit besonderen Leuchteffekten wie Blink- und Blitzschaltungen oder wechselnden Lichtstärken ganz oder auch nur teilweise sowie Werbung mit wechselndem, bewegtem und laufendem Licht (Schriftflächen) sind unzulässig. Diese Festsetzung bezieht alle Gebäudeteile und Grundstücksflächen innerhalb der Baugebiete ein.**

**3.4.4 Bei Neubauvorhaben sind an der Gebäudefassade selbstleuchtende Werbeflächen zulässig (Länge bis 10 m, Höhe bis 2 m).**

**4. HINWEISE**

**4.1 Bodendenkmäler**

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

**4.2 Bombenabwurfgebiet**

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) ist daher vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstückflächen erforderlich, auf denen bodeneingrenzende Maßnahmen stattfinden. Die Kosten für die Kampfmittelräumung sind in den Antragsunterlagen anzugeben, Interessenten/Investoren oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.

**4.3 Durchführung der Pfanzmaßnahmen**

Vegetationstechnisch durchzuführende Maßnahmen haben entsprechend der DIN 19915 (Bodenarbeiten), DIN 19916 (Pflanzen und Pflanzenarbeiten), DIN 19917 (Rasen- und Saatarbeiten), DIN 19919 (Entwicklungs- und Unterhaltungsplanung von Grünflächen) und DIN 19920 (Schutz von Bäumen zu erfolgen).

**4.4 Durchführungs- und Erschließungsvertrag**

Der Durchführungs- und Erschließungsvertrag vom ..... ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. V/12 C "Sondergebiet Läden - Wolfhager Straße / Angersbachstraße" der Stadt Kassel. Die in ihm getroffenen Regelungen sind für den gesamten Geltungsbereich gültig.

**4.5 Geländehöhe**

Die tatsächliche Geländeoberfläche im Geltungsbereich liegt zwischen 170,65 m ü. NHN und 175,72 m ü. NHN.

**4.6 Lärmimmissionen**

Es wird darauf hingewiesen, dass für ggf. am geplanten Getränkemarkt geplante Kühlaggregate die hieraus emittierenden Geräuschemissionen im Rahmen der technischen Gebäudeausstattungsplanung (TGA-Planung) so zu begrenzen sind, dass in Höhe der benachbarten Wohnbebauung der Immissionsrichtwert der Nachtzeit 45 dB(A) um mindestens 6 dB(A) unterschritten wird (relevanzkriterium der TA - Lärm).

**4.7 Niederschlagswasser**

Bei der Behandlung von Niederschlagswasser und zur Bemessung von Rückhaltungen wird auf das ATV-DVWK-Arbeitsblatt M 183 bzw. ATV-DVWK-Arbeitsblatt A 117 sowie bezüglich einer Versicherung auf das ATV-DVWK-Arbeitsblatt A 138 hingewiesen. Für die Versicherung bzw. Einleitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Ein entsprechender Antrag ist bei der Unteren Wasserbehörde, Stadt Kassel, Obere Karlstr. 15, zu stellen. Planung und Umfang der vorzulegenden Antragsunterlagen sind vorher mit der Wasserbehörde abzustimmen.

**4.8 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 von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung)" der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung.

**4.9 Versorgungsleitungen**

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so durchzuführen, dass keine Gefährdung der Versorgungsleitungen entsteht. Die Umverlegung bzw. Beseitigung vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Neuverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen ist rechtzeitig mit den betroffenen Versorgungsunternehmen abzustimmen.

**4.10 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen**

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gem. § 47 Hessisches Wassergesetz (HWG) i.V.m. § 29 der Anlagenverordnung (VAVS) sind der Unteren Wasserbehörde, Stadt Kassel, Obere Karlstr. 15 anzuzeigen.

**RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1690).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1690).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juli 2011 (BGBl. I S. 1475).

Hessische Bauordnung (HBO) vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46), zuletzt geändert am 26. April 2011 (GVBl. I S. 180).

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

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

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. März 2010 (GVBl. I S. 119).

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

Gesetz zum Schutz 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) der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.

**VERFAHRENSVERMERKE (beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)**

Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zurgrundlegung der Flurkarte anstehenden Kartenwerk durch das Vermessungsbüro Buck (Zuständigkeit nach § 15 (2) Nr. 1 HVGG).

Kassel, den 26.02.2012  
Vermessungsbüro Buck  
gez. Buck  
Öffentlich bestellter  
Vermessungsingenieur

Kassel, den 26.02.2012  
Der Magistrat  
gez. Barthel  
Stadtverordn.

Kassel, den 26.02.2012  
Der Magistrat  
gez. Spangenberg  
Lfd. Beauftragter

Als Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 des BauGB am 12.12.2011.

Kassel, den 16.12.2011  
Die Stadtverordnetenversammlung  
gez. Petra Friedrich  
Stadtverordn.

Kassel, den 20.12.2011  
Der Magistrat  
gez. Barthel  
Stadtverordn.

Der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen wurde am 25.08.2012 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BauGB als Sitzung beschlossen.

Kassel, den 02.02.2012  
Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz  
gez. Lindemann  
Techn. Angewandter

Kassel, den 02.02.2012  
Der Magistrat  
gez. Barthel  
Stadtverordn.

Kassel, den 02.02.20