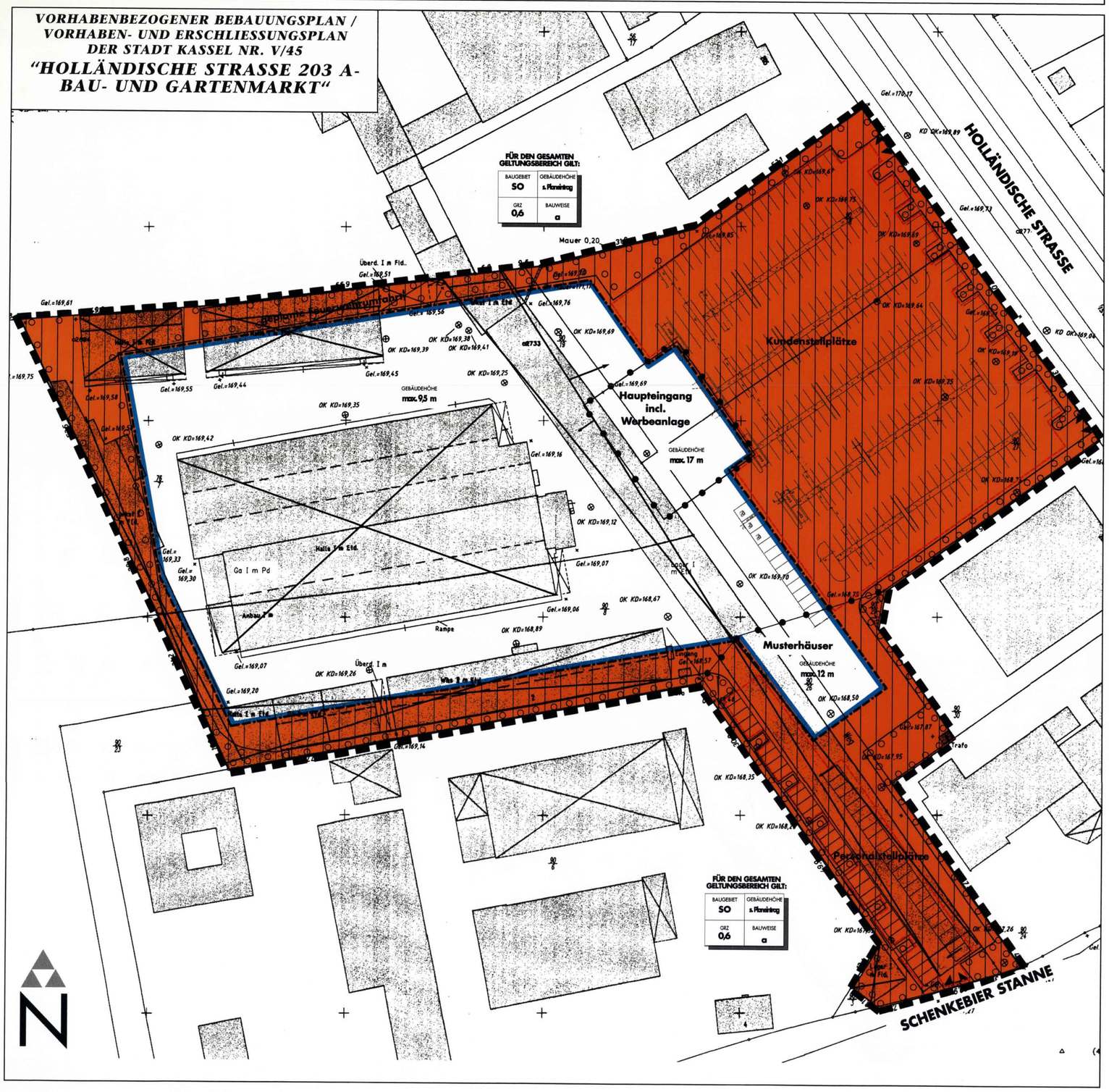
TEIL A: PLANZEICHNUNG

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN / VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN DER STADT KASSEL NR. V/45

"HOLLÄNDISCHE STRASSE 203 A- BAU- UND GARTENMARKT"



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

(NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT BAUNVO UND PLANZV 1990)

GELTUNGSBEREICH
(§ 9 ABS. 7 BAUGB)

SO — SONSTIGES SONDERGEBIET
(§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB UND § 11 BAUNVO)
HIER: SONDERGEBIET BAU-/GARTENMARKT

GRZ 0,6 — GRUNDFLÄCHENZAHL
(§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB)

GH 9,5 m — HÖHE BAULICHER ANLAGEN, HIER: MAX. GEBÄUDEHÖHE
(§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB UND § 18 BAUNVO)

BAUGRENZE
(§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB U. § 23 ABS.3 BAUNVO)

a — ABWEICHENDE BAUWEISE
(§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB U. § 22 ABS. 4 BAUNVO)

EIN- BZW. AUSFAHRTEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN
HIER: EIN- UND AUSFAHRTBEREICH
(§ 9 ABS.1 NR. 4, 11 UND ABS. 6 BAUGB)

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHER UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 ABS. 1 NR.25A BAUGB)

St — UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN
(§ 9 ABS. 1 NR. 4 UND 22 BAUGB)

HIER: STELLPLÄTZE

ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES
(§ 1 ABS. 4 § 16 ABS. 5 BAUNVO)

FLURSTÜCKSGRENZEN BESTAND

ABRISS

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB I.V.M. BAUNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

1.1 Baugebiet SO — Sonstiges Sondergebiet, Bau-/Gartenmarkt gem. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO

1.1.1 zulässige Arten von Nutzungen — Zulässig sind (jeweils einschließlich der zugeordneten Lagerflächen und -räume, Sozialräume, Treppenhäuser, Flure, Passagen, Verwaltungsräume, sonstige Nebenanlagen, Werbeanlagen etc.)

1. ein Bau-, Heimwerkermarkt und Gartencenter mit einer Verkaufsfläche von max. 10.500 m² mit den folgenden Ssortimenten:

   Werkzeuge, Elektromaschinen, Maschinenzubehör, Eisenwaren, Sanitär und Heizung / -Installation / Klima, Bad-Ausstattung / -Möbel, Sanitär-Keramik / -Stahl, Sanitärartikel, Wand- und Bodenfliesen, Holz, Paneele, Dämmaterial, Türen, Zargen / -zubehör / Schlösser und Beschläge, Chemische Baustoffe / Baustoffe incl. Be- und Entwässerung, Bauelemente, Fenster, Dispersionsfarben, Farben - Lacke - Holzschutz, Tapeten, Wand- und Deckenplatten, Malerwerkzeug, Kleber (ohne Baukleber), Elektro-Installation, Elektrische Geräte, Bodenbeläge - Zubehör, Garten-, Motorgeräte, Freilandpflanzen, Innenpflanzen, Gartenwerkzeuge, Gartendünger, Gartenausstattung, Teiche/ Teichzubehör, Camping-, Gartenmöbel, Floristik - keine Schnittblumen, Autozubehör und -pflege, Öfen und Brennstoffe, Berufskleidung / Sicherheit.

   - Innenstadtrelevante Randsortimente (Innendekoration, Bad- und Fensterdeko, Bilderrahmen/ -zubehör, Basteln/Werken/Hobbybedarf, Freizeit, Sport, Fachzeitschriften, Fachbücher) bis maximal 400 m² Verkaufsfläche,
   - Nicht innenstadtrelevante Randsortimente (Lampen/Leuchten, Möbel, Bodenbeläge). Nicht innenstadtrelevante Randsortimente und innenstadtrelevante Randsortimente dürfen zusammengefaßt maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.
   - Nicht zulässig sind die Sortimente Haushaltswaren, Schreibwaren / Büroutensilien, Heimtextilien (außer Bad- und Fensterdeko), Tiernahrung, Weiße Ware (nur zulässig als Bestandteil von Küchenmöbeln) und Braune Ware.

2. gastronomische Betriebe sind zulässig,
3. die Errichtung von max. 325 Stellplätzen,
4. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber, die dem Bau- und Heimwerkermarkt zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
5. die Errichtung von Praktiker-Musterhäusern.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

2.1 Grundflächenzahl — gem. §§ 16, 17 und 19 Abs. 1 und 4 BauNVO, 0,6; siehe Plan
Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 17 Abs. 2 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu 50 vom Hundert bis zur Obergrenze von 0,8 zulässig; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen — gem. §§ 16 und 18 BauNVO, siehe Plan
hier: Gebäudehöhe max. 17 m im Eingangsbereich des Gebäudes
hier: Gebäudehöhe max. 9,50 m für das eigentliche Marktgebäude
hier: Gebäudehöhe max. 12 m für die geplanten Musterhäuser

Von der Festsetzung der Gebäudehöhe sind untergeordnete Bauteile sowie Dachaufbauten bis max. 3 m ausgenommen.

3. BAUWEISE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

hier: abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO
In der abweichenden Bauweise werden Gebäude mit einer Länge von über 50 m errichtet.

4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

siehe Plan,
hier: Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO.
Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Zugänge und sonstige dem Sondergebiet zugeordnete Nebenanlagen zulässig. Zu- und Umfahrten (z.B. Feuerwehrumfahrt) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

siehe Plan,
Auf den im Plan festgesetzten Flächen bzw. innerhalb der Baugrenzen werden maximal 325 Stellplätze errichtet.

6. VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

siehe Plan,
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB wird im südlichen Planungsgebiet zur Schenkebier Stanne ein Ein- / Ausfahrtbereich festgesetzt. Im östlichen Planungsgebiet zur Holländischen Straße hin, werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB zwei Ein- / Ausfahrtbereiche festgesetzt.

7. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

Die Feuerwehrumfahrt ist aus Gründen der Grundwasserneuerung wasserdurchlässig zu befestigen.

8. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
GEM. § 9 ABS.1 NR. 25 A BAUGB
IN ANWENDUNG DES § 8 BNATSCHG I.V.M. § 9 ABS. 2 HBO

siehe Plan,
- Gemäß § 9 Abs. 2 HBO ist an oder auf den baulichen Anlagen eine Fläche in der Größe von einem Drittel der überbauten Grundfläche zu begrünen.
- Zur Einbindung der baulichen Anlagen sind auf den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen innerhalb des Planungsgebietes standortgerechte Gehölze aus der Pflanzliste im Raster von 1,5 x 1,5 m anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten.
  Ein- und Ausgangsbereiche, Ein- und Ausfahrten sowie Sichtdreiecke werden von Anpflanzungen freigehalten.
- Im Bereich der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Fläche im nördlichen und westlichen Planungsgebiet ist die Anlage einer Feuerwehrumfahrt zulässig.
- Im Bereich der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Fläche entlang der Holländischen Straße ist die Errichtung eines Werbepylons mit einer Grundfläche von max. 1qm und einer Höhe von max. 18 m zulässig. Weiterhin ist die Errichtung von max. 15 Fahnenmasten zulässig.
- Die im südwestlichen Planungsgebiet befindliche Mauer entlang der Grundstücksgrenze ist mit Kletterpflanzen aus der Pflanzliste gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB einzugrünen.
- Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB. Diese sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausfallende Gehölze sind durch Nachpflanzung standortgerechter Gehölze zu ersetzen.

PFLANZLISTEN

Pflanzenliste für Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Bäume 1. Ordnung, H./Stb. 3xv. mB. StU 16-18 cm

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Fraxinus excelsior	Esche
Populus canescens	Graupappel
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba "Liempde"	Silberweide
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Bäume 2. Ordnung, H./Stb. 3xv. mB. StU 16-18 cm (alt. Hei. oB. 175-255 cm)

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus-Sorte	Apfelbaum
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Kirschbaum
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

Solitärs, Sol. 3xv. mB. 150-175 cm

Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn

Sträucher, Str. 2xv. oB. 60-100 cm

Berberis vulgaris	Sauerdorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Kreuzdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Vibumum lantana	Wolliger Schneeball
Vibumum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Kletterpflanzen mB.

Celastrus orbiculatus	Baumwürger
Clematis montana	Waldrebe
Clematis vitalba	Heimische Waldrebe
Fallopia aubertii	Knöterich
Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"	Selbstklimmender Wilder Wein

Bodendecker

Chaenomeles japonica	Scheinquitte
Hedera helix	Efeu
Ligustrum vulgare "Lodense"	Kriechender Liguster
Lonicera pileata	Kriechende Heckenkirsche
Symphoricarpos x chenaultii "Hancock"	Schneebeere
Symphoricarpos "Magic Berry"	Schneebeere

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	siehe Plan

FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN

Der Freiflächengestaltungsplan (mit den textlichen Erläuterungen vom 26.10.1999) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus Plan und Erläuterungsbericht, wird Bestandteil der Satzung.

HINWEISE

BAUMPFLANZUNGEN

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bei den Baumpflanzungen zu beachten.

STELLPLATZSATZUNG DER STADT KASSEL

Die Vorschriften der Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen oder Garagen für das Gebiet der Stadt Kassel vom 03.06.1996 sind zu berücksichtigen.

HESSISCHES DENKMALSCHUTZGESETZ

Bei Bodenfunden besteht Anzeigepflicht gem. § 20 DSchG.

VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstehenden städtischen Kartenwerk durch das Stadtvermessungsamt (Verm.St nach § 15 Abs. 1 Nr. 3 Hess. Verm.G)
Kassel, den 25.10.1999
Stadtvermessungsamt
gez. Ortseifen
Vermessungsdirektor

Aufgestellt,
Kassel, den 25.10.1999
Der Magistrat — Amt für Stadtgestaltung und Bauförderung
gez. Bartel, Stadtrat — gez. Passolt, Baudirektor

Als Bebauungsplan - Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen vom Magistrat der Stadt Kassel gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und des Baugesetzbuches am
Kassel, den 01.11.1999
Der Magistrat
gez. Bartel
Stadtrat

Öffentlich auszulegen in der Zeit vom 15.11.1999 bis einschließlich 17.12.1999
Kassel, den 01.11.1999
Der Magistrat
gez. Bartel
Stadtrat

Hat öffentlich ausgelegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB vom 15.11.1999 bis einschließlich 17.12.1999 Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekanntgemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 259 vom 05.11.1999
Kassel, den 20.12.1999
Amt für Stadtgestaltung und Bauförderung
gez. Buch
Bauoberrat

Gemäß § 3 Abs. 3, Satz 1 BauGB erneut öffentlich auszulegen in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____
Kassel, den
Der Magistrat
Stadtrat

Hat erneut öffentlich ausgelegen gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 BauGB vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekanntgemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr.__ vom __.__.____
Kassel, den
Amt für Stadtgestaltung und Bauförderung
Bauoberrat

Als Satzung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BauGB am 08.05.2000.
Kassel, den 24.09.2001
Die Stadtverordnetenversammlung
Stadtverordnetenvorsteherin

Der von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 des BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. IS. 2141) ortsüblich bekanntzumachen
Kassel, den 25.09.2001
Der Magistrat
Oberbürgermeister

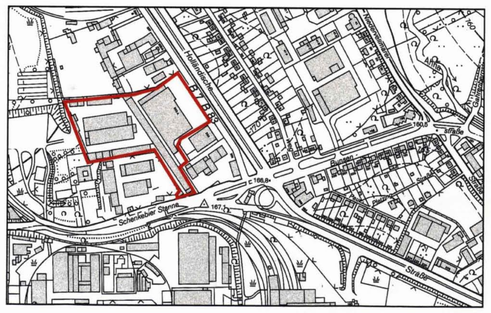
Der Satzungsbeschluß wurde bekanntgemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr.267 vom 16.11.2001
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden.
Kassel, den 16.11.2001
Der Magistrat
Stadtrat

RECHTSGRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes / vorhabenbezogenen Bebauungplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:

- das Baugesetzbuch (*BauGB*) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141; ber. 1998, S. 137)
- die Baunutzungsverordnung (*BauNVO*) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- die Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (*PlanzV 90*) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3 Anlage)
- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - *BNatSchG*) i.d.F. vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994)
- das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - *BImSchG*) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.10.1996, BGBl. I S. 1498)
- das Wasserhaushaltsgesetz i.d. Neufassung vom 12.11.1996 (BGBl. I S. 1695)
- das Hessische Wassergesetz (*HWG*) vom 6. Juli 1960 (GVBl. S. 69, 177) in der Fassung vom 22. Januar 1990 (GVBl. I S. 114), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.07.1997 (GVBl. I S. 232),
- die Stellplatzsatzung der Stadt Kassel vom 03. Juni 1996
- die Hessische Bauordnung (*HBO*) vom 20. Dezember 1993 (GVBl. I S. 655), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Februar 1998 (GVGl. I S. 34)
- die Hessische Gemeindeordnung (*HGO*) vom 25. Februar 1952 (GVBl. S. 11) in der Fassung vom 1. April 1993 (GVBl. I S. 534), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1998 (GVBl. I S. 562),
- das Hessische Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (*HENatG*) vom 19. September 1980 (GVBl. I S. 309) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. April 1996 (GVBl. I S.145)

ÜBERSICHTSPLAN MST. 1 : 5000



STADT KASSEL

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN / VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN DER STADT KASSEL NR. V/45

"HOLLÄNDISCHE STRASSE 203 A - BAU- UND GARTENMARKT"

▲ BEARBEITET IM AUFTRAG DER METRO IMMOBILIEN GMBH

▲ FEBRUAR 2000 (SATZUNG)

▲ AN DER ERSTELLUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES WAREN BETEILIGT:

PROJEKTBEARBEITUNG:
DIPL.- GEOGR. MATTHIAS ALTHERR

PLANDESIGN:
GISELA DEBOLD
UTE SCHWINDLING

▲ VERANTWORTLICHER PROJEKTLEITER:

DIPL.- ING. HUGO KERN
RAUM - UND UMWELTPLANER
BERATENDER INGENIEUR
GESCHÄFTSFÜHRENDER GESELLSCHAFTER

M 1:500 — 0 5 25 50

ARGUS PLAN
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR ANGEWANDTE RAUM-, GRÜN-, UMWELT- UND STADTPLANUNG mbH
RATHAUSSTRASSE 12, 66557 ILLINGEN, TELEFON: 06825 - 942940, FAX: 06825 - 9429420