

PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 BauNVO)

SO Sondergebiet Einzelhandel

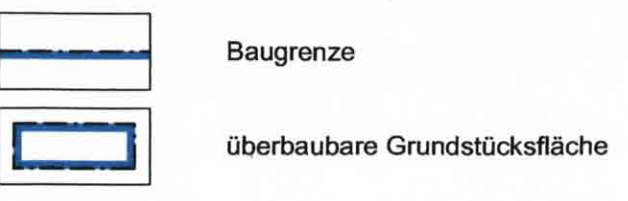
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16, 19, 20 BauNVO)

GRZ 0,6	Grundflächenzahl
GFZ 0,6	Geschossflächenzahl
I	Vollgeschoss als Höchstmaß
TH 5,00 m	Traufhöhe als Höchstmaß; gemessen ab OK Fertiger Fußboden (FFB) bis zum Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.
AH 5,50 m	Attikahöhe als Höchstmaß; gemessen ab OK FFB bis OK Attika.
FH 11,00 m	Firsthöhe als Höchstmaß; gemessen ab OK FFB bis zum Schnittpunkt der Dachfläche.
0° - 22°	Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß

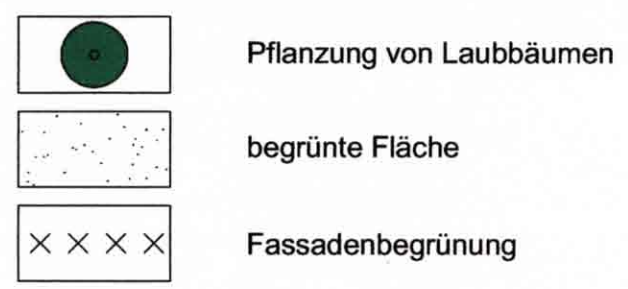
Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Dachneigung	Dachform
maximale Traufhöhe bzw. max. Attikahöhe	maximale Firsthöhe

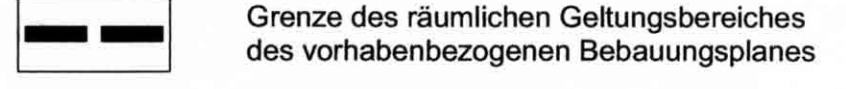
Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)



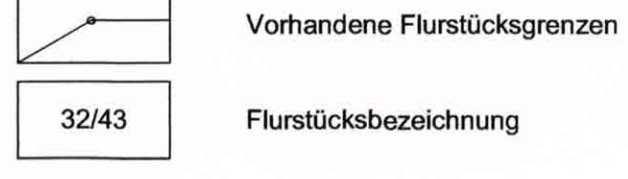
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)



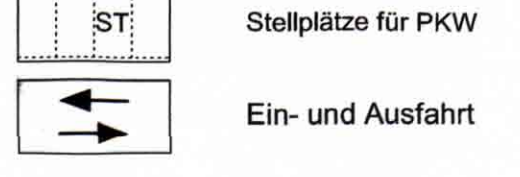
Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen



Zeichnerische Hinweise



Als Bebauungsplan-Entwurf erneut zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuches am 21.02.2005.

Kassel, den 01.03.2005

Die Stadtverordnetenversammlung
gez. Schmarsow
Stadtverordnetenvorsteherin

Textliche Festsetzungen nach BauGB in Verbindung mit § 81 HBO

Art und Maß der baulichen Nutzung
Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes ist eine Gesamtverkaufsfläche von 3.550 m² zulässig. Die Verkaufsflächen umfassen nicht die erforderlichen Nebenräume.

Zulässig ist ein Lebensmittel-Vollversorgungsmarkt mit Getränkemarkt, ein Lebensmittel-Discountmarkt und ein Textil-Discountmarkt. Die für das Sortiment *Textil* zulässige Verkaufsfläche wird verbindlich auf maximal 500 m² begrenzt.

Die zulässige GRZ darf für Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

Als Höchstmaß wird ein Vollgeschoss festgesetzt.

Für geneigte Dächer (Satteldach) ist eine Traufhöhe von maximal 5,00 m und eine Firsthöhe von maximal 11,00 m zulässig; für Flachdächer wird eine Attikahöhe von maximal 5,50 m festgesetzt.

Grenzbebauung

Unmittelbar an den Nachbargrenzen sind zulässig:
- Gebäude und Stellplätze entlang der westlichen Grundstücksgrenze
- Grenzrand zum benachbarten tiefergelegenen Parkdeck an der südlichen Grundstücksgrenze
- Stellplätze entlang der übrigen Grundstücksgrenzen

Unterschreitung des gemäß HBO § 6 Abs. 5 zulässigen Mindestabstandes

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze ist es zulässig die Gebäudewand des Lebensmittelmarktes bis auf 2,00 m an die Nachbargrenze heranzuführen.

Stellplätze

Innerhalb des SO-Gebietes sind höchstens 125 Stellplätze, wovon mindestens zwei behindertengerechte Stellplätze sind, herzustellen.

Der Ausbau der Zufahrten, Zuwege und Parkflächen ist für die Belastung durch Lkw mit 40 t Gesamtlast auszuführen. Aufgrund vorhandener Bodenverunreinigungen (siehe Begründung) wird eine Vollversiegelung festgesetzt.

Die Zufahrt muss mindestens 10,00 m und die Fahrschulbreite mindestens 6,00 m breit sein.

Je 4 Stellplätze ist ein Laubbaumhochstamm (Baumart wahlweise aus der Pflanzliste 'Laubbäume', siehe 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.

Dachform/Dachgestaltung / Dachbegrünung

Als Dachform werden Satteldächer mit einer maximalen Dachneigung von 22° sowie Flachdächer festgesetzt. Als Dacheindeckung sind Betondachpfannen in rotbraunen Farbtönen zulässig.

Die Flachdachflächen sind extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht bei der Anordnung notwendiger technischer Anlagen oder Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie.

Fassadengestaltung / Fassadenbegrünung

Die Fassaden der Gebäude sind als Putzfassaden herzustellen.

Entlang des zeichnerisch gekennzeichneten Gebäudeabschnittes ist an fensterlosen Fassadenflächen mindestens eine Kletter- oder Rankpflanze pro 5 lfd. Meter zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Arten sind aus der Pflanzliste 'Kletterpflanzen' (siehe Begründung) auszuwählen.

Grundstücksfreiflächen

Mindestens 450 m² sind als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Angerechnet werden alle Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen.

Zur inneren Durchgrünung sind 33 Laubbäume lt. der Pflanzliste 'Laubbäume' (siehe 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.

Vom zeichnerisch festgesetzten Standort der Laubbäume in den 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.

Kommunikationsleitungen

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

Anlagen zur Energiegewinnung

Im Geltungsbereich sind Solaranlagen zulässig.

Einsatz von Brennstoffen

Im Geltungsbereich sind für Neubauvorhaben und Ersatzinvestitionen nur mit Erdgas oder Heizöl EL betriebene Feuerungsanlagen mit Brennwertnutzung zugelassen, die dem jeweils aktuellen Stand der Technik genügen, sofern kein Anschluss an das Fernwärmenetz erfolgt.

HINWEISE

Boden / Wasser

Die notwendige Baugrunduntersuchung hinsichtlich der Schadstoffbelastungen wurde durch den Vorhabenträger veranlasst (*Orientierende Untersuchung auf Schadstoffbelastungen; Ergebnisdokumentation, Erstbewertung; Gefährdungsabschätzung und abfallrechtliche Empfehlung, Bericht vom 09.10.2002*). Die Empfehlungen des Gutachtens sind zu beachten.

Die notwendige Baugrunduntersuchung hinsichtlich der Tragwerksplanung wird durch den Vorhabenträger veranlasst.

Immissionen

Durch den Vorhabenträger wurde ein Lärmgutachten in Auftrag gegeben und von einem Sachverständigenbüro erstellt (*Lärm-Immissionen infolge eines Nahversorgungszentrums, Gutachten Nr. 231003.1 vom 08.12.2003*). Die Empfehlungen des Gutachtens sind zu beachten.

Bombenabwurfgebiet

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

Bodendenkmale

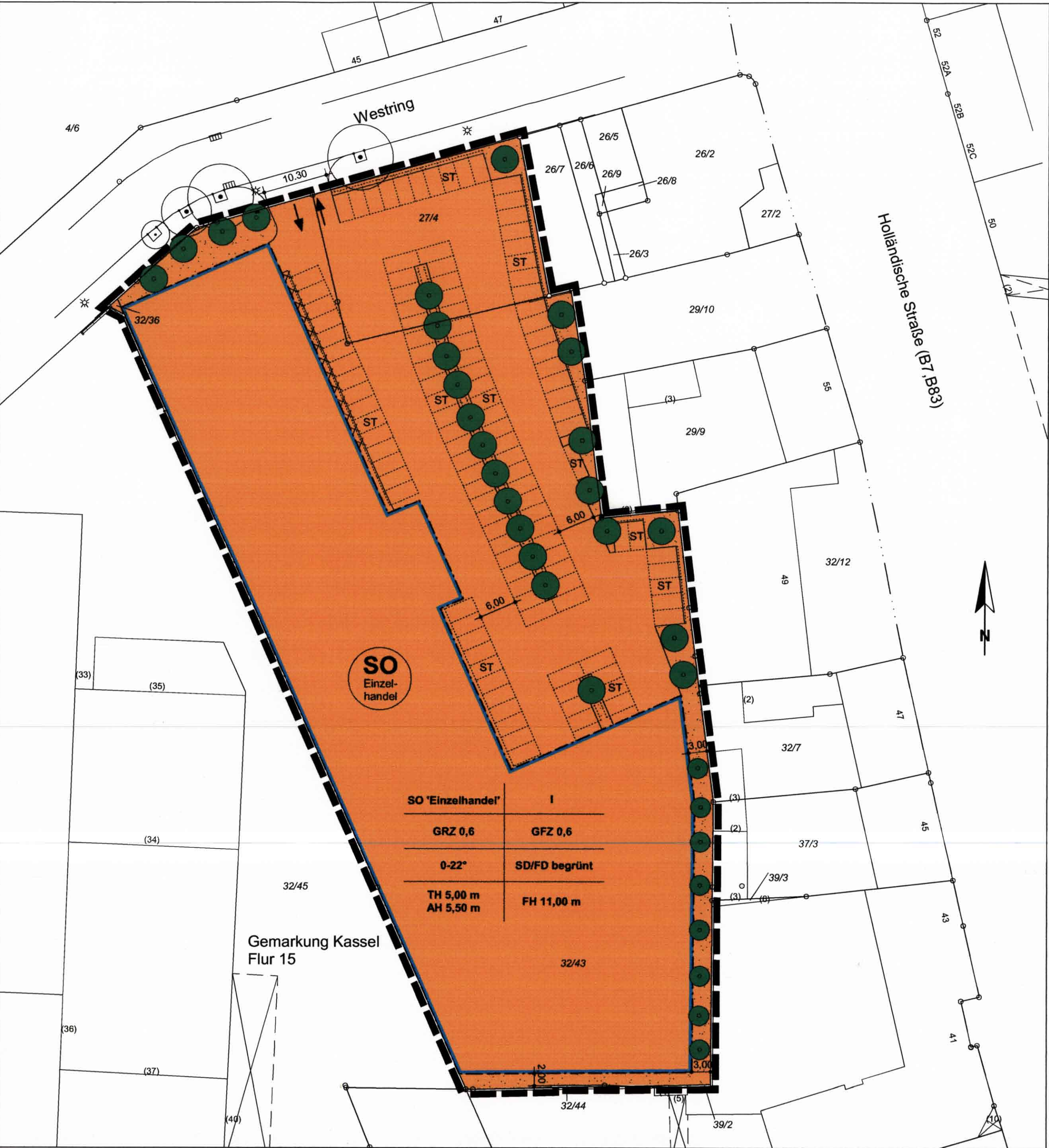
Treten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und sonstige Funde (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelette etc.) zu tage, so ist gemäß §§ 19 und 20 DSchG das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte, Außenstelle Marburg, Ketzertbach 11, 35037 Marburg,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

Baumschutzmaßnahmen

Die Laubbäume der Allee im *Westring* sind während der Bau- und Abrissarbeiten durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Schädigungen des Wurzelraumes und des Stammbereichs durch Baufahrzeuge fachgerecht zu schützen.

Rechtsgrundlagen (in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung):

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Hessische Garagenverordnung (GAVO)
- Stellplatzsatzung der Stadt Kassel
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG)



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, den 03.02.2004 Vermessung und Geoinformation gez. i.v. Heitmann Technischer Angestellter	Aufgestellt, Kassel, den 03.02.2004 Der Magistrat gez. Barthel Stadtrat	Planungsamt 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 Baugesetzbuches am 01.03.2004. Kassel, den 10.03.2004 Die Stadtverordnetenversammlung gez. Schmarsow Stadtverordnetenvorsteherin	Öffentlich ausgelegen in der Zeit vom 29.03.2004 bis einschließlich 30.04.2004. Kassel, den 10.03.2004 Der Magistrat gez. Witte Stadtrat	
Hat öffentlich ausgelegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB vom 29.03.2004 bis einschließlich 30.04.2004. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekanntgemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 65 vom 17.03.2004. Kassel, den 04.05.2004 Planungsamt gez. Scheuch Techn. Angestellter	Gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut öffentlich auszulegen in der Zeit vom 15.03.2005 bis einschließlich 01.04.2005. Kassel, den 02.03.2005 Der Magistrat gez. Witte Stadtrat	
Hat erneut öffentlich ausgelegen gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 BauGB vom 15.03.2005 bis einschließlich 01.04.2005. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekanntgemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 55 vom 07.03.2005. Kassel, den 04.04.2005 Planungsamt gez. Kresse Techn. Angestellter	Als Satzung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BauGB am 14.11.2005. Kassel, den 21.11.2005 Die Stadtverordnetenversammlung gez. Schmarsow Stadtverordnetenvorsteherin	
Der von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 des BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) ortsüblich bekanntzumachen. Kassel, den 2.12.2005 Der Magistrat Oberbürgermeister	Der Satzungsbeschluss wurde bekanntgemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 296 vom 20.12.2005. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden. Kassel, den 20.12.2005 Der Magistrat Stadtrat	

STADT KASSEL

documenta-Stadt

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. V/49

"Sondergebiet Einzelhandel Westring 40-44" Stadtteil Nord

Stand: 19. April 2005 Maßstab: 1:500

Arbeitsgemeinschaft

Klaus Brocke Architektur- und Bauleitungsbüro

Fiederstraße 28
34127 Kassel
Tel. 0561 - 879040
Fax 0561 - 871398

PLANUNGSBÜRO **Pwf**

Landschafts- & Städtebauarchitektur
Fahrmeier • Rühling • Weiland
Herkulesstraße 39 • 34119 Kassel
Fon: 0561-33232 • Fax: 0561-7396666
e-Mail: info@pwf-kassel.de