

Textliche Festsetzungen

1. Allgemeines

- 1.1 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- 1.2 Innerhalb des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird folgender Einzelhandel mit folgender Verkaufsfläche zugelassen:
- | | | |
|---|---------------------------|------|
| - Lebensmittel, Fleisch- und Wurstwaren | max. 1.550 m ² | TF 1 |
| - Backshop | max. 100 m ² | TF 1 |
| - Getränkemarkt | max. 850 m ² | TF 2 |
| - Drogeriemarkt/ Tierbedarf und Tiernahrung | max. 700 m ² | TF 3 |
- 1.3 Im Bereich der Teilfläche 4 wird eine 55 m² große Vergnügungsstätte mit max. einer Spielhalle gem. § 33i der Gewerbeordnung zugelassen. Die Anzahl der Geldspielgeräte wird auf 8 begrenzt.
In der Teilfläche 4 wird ferner eine DHL – Packstation zugelassen..

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

- 2.1 Die Maximal zulässige First-/ Pultdachfirsthöhe (FH) bzw. Oberkantenhöhe baulicher Anlagen wird auf 202,00 m/NN festgesetzt.
- 2.2 Innerhalb der überbaubaren Fläche darf die Grundfläche für Hochbauten maximal 4.500 m² betragen.
- 2.3 Die zulässige Grundfläche für Betriebs- und Erschließungsflächen und sonstige Nebenanlagen darf maximal 4.200 m² betragen.
- 2.4 Die Geschossfläche darf maximal 4.800 m² betragen.

3. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i. V. mit § 81 HBO)

- 3.1 Nicht überbaubare Flächen sind gem. § 9 (1) 25b BauGB als Grünflächen anzulegen bzw. zu erhalten. Der vorhandene und zu erhaltende Baumbestand wurde dargestellt. Die im Plan dargestellten Standorte zur Neuanpflanzung von Bäumen sind verbindlich und im Rahmen der Planung zu berücksichtigen. Zu verwenden sind standortgerechte, heimische Gehölze. Der Stammumfang (STU) muss mindestens 14/16 cm betragen. Der jeweilige Standort kann gegenüber der Plandarstellung um ± 1,5 Meter versetzt werden.
- Unter Einbeziehung der Bestandsgehölze sind mindestens 40% der Gesamtfläche mit Sträuchern zu bepflanzen. Pro 25 m² Pflanzfläche 15 Gehölze (Sträucher, mind. 2 x verpflanzt/ Heister > 2,0 m) zu pflanzen.
- Im nördlichen Grenzbereich ist im Verlauf der Zuwegung zum Olof-Palme-Haus innerhalb der Grünfläche eine geschlossene Laubhecke anzupflanzen.
- Die vorhandene Hecke zum Glöcknerpfad (zwischen Zufahrt und Flurstück 27/140) ist als Schnitthecke zu erhalten.

Durchführung

Die festgesetzten Grünordnungs- und Pflanzmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Aufnahme der Nutzung der Hoch- und Tiefbauten durchzuführen. Eine sachgerechte Pflege ist sicherzustellen. Abgänge sind innerhalb von zwei Pflanzperioden gleichwertig zu ersetzen.

Stellplätze - Baumpflanzungen

Entsprechend den Regelungen der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel sind Einstellplätze für Kraftfahrzeuge mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen (2. Ordnung) zu überstellen. Je 6 Stellplätze ist ein geeigneter Baum mit einer unbefestigten Fläche von mindestens 2 m² zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abweichend wird festgesetzt, dass die erforderlichen Baumpflanzungen innerhalb der unmittelbar angrenzenden Randzonen, die der Stellplatzanlage zugeordnet sind, realisiert werden können. Die Regelung gilt nicht für die Gliederung der inneren Stellplatzflächen, die allseitig durch Betriebsflächen erschlossen werden.

Die festgesetzten Standorte zur Anpflanzung von Bäumen innerhalb der gem. § 9 (1) 25 b BauGB ausgewiesenen Grünflächen sind bei der Berechnung der erforderlichen Anzahl der Bäume mit einzubeziehen.

Oberflächenbefestigung

Stellplätze, Wege und sonstige Grundstücksfreiflächen sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann (z.B. seitlich in angrenzende Grünflächen oder in Form von Pflasterbelägen mit breiten Fugen, „Ökopflaster“). Zur Befestigung von Fahrgassen, Betriebsflächen, Laderampenzufahrten sowie Container-Rollgassen wird Asphalt zugelassen.

Werbeanlagen/ Werbepylone

Innerhalb der Grünflächen, die im Bereich der Grundstückszufahrten liegen, werden folgende Werbeanlagen zugelassen (siehe auch V+E-Plan):

- zur Leuschnerstraße: 1 max. 7,0 m hoher Werbepylon (beleuchtet), max. 3 Fahnermasten, eine beleuchtete Hinweistafel (Einfahrtsstele 1,5 x 3,5 m) zur bestehenden Einrichtung sowie 1 Werbetafel (18/1 Tafeln)
- zur Eugen-Richter-Straße: eine beleuchtete Hinweistafel (Einfahrtsstele 1,5 x 3,5 m) zu bestehenden Einrichtungen, 1 Hinweistafel zum Markt sowie max. 3 Fahnermasten.
- Innerhalb der inneren Grünflächen wird 1 weitere Werbetafel (18/1 Tafeln) zugelassen.

Werbeanlagen am Gebäude sind ebenfalls zulässig. Sie dürfen den First oder Pult des Hauptgebäudes nicht überragen.

Errichtung weiterer baulicher Anlagen/ Ausstattungsgegenstände

Im Bereich der Grünflächen werden die notwendigen Leuchten zur Ausleuchtung des Betriebsgeländes zugelassen. Zum Betriebsgelände des Olof-Palme-Haus (Flurstück 27/134) werden maximal zwei Zugänge zugelassen, deren maximale Breite auf jeweils 1,5 m festgesetzt wird. Mit Ausnahme der zugelassenen Anlagen ist die Errichtung von weiteren baulichen Anlagen in den Grünflächen unzulässig.