

Bebauungsplan Nr. VII / 65 Stadt Kassel 'Hafenstraße'

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN Stand 17.09.2009 Entwurf
 Änderungen/ Ergänzungen gegenüber dem Stand der 1. Offenlage sind markiert.

NR.	FESTSETZUNGEN	ERMÄCHTIGUNG
1.	Sondergebiet SO 'Läden'	
1.1	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V. mit
1.1.1	Im Sondergebiet SO 'Läden' sind Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von zusammengekommen maximal 1.200 m ² zulässig.	§ 11 BauNVO
1.1.2	Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.	§ 12 i.V. § 23 (5) BauNVO
1.2	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16-20 BauNVO
1.2.1	Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen ist bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 zulässig.	§ 19 (4) BauNVO
1.2.2	Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird durch Einschrieb in den Plan festgesetzt. Als maximale Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt zwischen der Verlängerung der Außenwand und Oberkante First.	§ 18 BauNVO
1.2.3	Die Bezugshöhe für Gebäudehöhen wird als absolute Höhe mit 138,03 üNN (über NormalNull) festgesetzt.	§ 18 BauNVO
1.2.4	Anlagen zur Sammlung des Niederschlagswassers von Dachflächen werden nicht auf die Grundfläche angerechnet.	§ 19 (4) BauNVO

**1.3. Grundstücksfreiflächen und Bindungen für Bepflanzungen § 9 (4) und § 9 (1) Nr. 25 BauGB
i.V. § 81 (1) Nr. 5 HBO**

1.3.1 Die zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind als Gehölzhecken herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Auf der mit B1 gekennzeichneten Fläche ist eine Hainbuchenhecke herzustellen, auf der mit B2 gekennzeichneten Fläche ist eine Eibenhecke herzustellen.

Notwendige Standflächen von Lüftungsaggregaten/ Kältegeräten bzw. Grundstückszufahrten sind von dieser Regelung ausgenommen.

1.3.2 Die zeichnerisch festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind als Vegetationsflächen zu erhalten oder herzustellen.

1.3.3 (1) Ebenerdige Stellplätze sind so herzustellen, dass nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser versickern kann, sofern wasserwirtschaftliche oder geologische Belange nicht entgegen stehen.

(2) Je angefangene 6 Stellplätze ist mindestens ein großkroniger hochstämmiger Laubbaum gemäß Freiflächenplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan zu pflanzen. Die Bäume sind als Hochstämme, Stammumfang mindestens 16-18 cm zu pflanzen. Die Baumstandorte sind als begrünte Vegetationsflächen mit mindestens 5 qm Fläche und mindestens 12 cbm Pflanzgrube je Baum auszubilden und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen.

Gemäß Vorhabenplan sind entsprechend der Stellplatzanzahl insgesamt 17 Bäume anzupflanzen; davon sind 11 Bäume als Platanen (*Platanus acerifolia*) und 6 Bäume als Hainbuchen (*Carpinus betulus*) zu pflanzen. Die zeichnerisch festgesetzten Eschen an der Hafestraße können auf die gemäß Stellplatzanzahl erforderlichen Bäume nicht angerechnet werden.

(3) Abweichend von der Stellplatzsatzung sind die Stellplatzdoppelreihen durch mindestens 1,50 x 5,00m große mit Gehölzen bepflanzte Grünstreifen, gemäß Senkrechtaufstellung zwischen den Stellplätzen, zu gliedern und dauerhaft zu unterhalten. Der Abstand zwischen den Grünstreifen darf max. das Maß von acht Stellplätzen betragen.

(4) Für die im Sondergebiet entlang der Lärmschutzwand zeichnerisch festgesetzten Bäume ist bei Neu- oder Ersatzpflanzungen als Baumart Hainbuche (*Carpinus betulus*) zu verwenden.

(5) Für die im Sondergebiet entlang der Hafestraße zeichnerisch festgesetzten Bäume ist bei Neu- oder Ersatzpflanzungen als Baumart Esche (*Fraxinus excelsior*) zu verwenden.



- 1.3.4 Die nicht grenzständig errichtete Nord-Ost-Fassade ist mit Klettergehölzen zu begrünen. Je 5,00 m Fassadenlänge ist mindestens 1 Klettergehölz zu pflanzen. **§ 9 (1) Nr. 25 BauGB i.V. § 81 HBO**
- 2. Öffentliche Grünflächen** **§ 9 (1) Nr. 15 BauGB**
- 2.1 Die öffentlichen Grünfläche 'Verkehrsgrün' ist als Vegetationsfläche zu erhalten oder herzustellen. Die Lage der Grünflächen kann nach funktionalem Planungserfordernis geringfügig abweichen.
- 3. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** **§ 9 (1) Nr. 21 BauGB**
- 3.1 Die zeichnerisch festgesetzten Leitungsrechte 'L' zugunsten der Deutschen Telekom AG sind bei funktionalen Planungserfordernissen geringfügig verschiebbar. Die exakte Lage der Rechte ergibt sich aus der jeweiligen Örtlichkeit.
- 4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** **§ 9 (1) Nr. 24 BauGB i.V. mit § 1 (4) BauNVO**
- 4.1 In der zeichnerisch als Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 'Lärmschutzwand' festgesetzten Fläche ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,50 m über der Geländeoberfläche der seitlichen Stellplatzflächen anzulegen und beidseitig dauerhaft zu begrünen. Dabei sind 50 % der Wandflächen mit immergrünen Pflanzen (gemäß der Artenliste der Begründung) zu begrünen.
- 4.2 Um die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für die angrenzenden Wohngebiete gem. Bundes-Immissionsschutzgesetz und Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) sicherzustellen, sind für die Einzelhandelsbetriebe im Sondergebiet
- (1) Anlieferungen zwischen 22.00 und 6:00 Uhr unzulässig;
- (2) Öffnungszeiten nur zwischen 6.30 und 21.30 Uhr zulässig;
- (3) die technischen Vorrichtungen (Anlieferungszone mit Schneckenverdichter, Installation von Lüftungsaggregaten/ Klimageräten und Kältegeräten (Verflüssiger)) entsprechend der schallgutachtlichen Stellungnahmen P08040A zum Bebauungsplan auszuführen.
- 4.3 Anlagen, die unter die Verordnung zur Emissionsbegrenzung von leichtflüchtigen halogenierten organischen Verbindungen (2.BImSchV) fallen, sind nicht zulässig. **i.V. mit § 9 (1) Nr. 23**



- 5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** § 9 (1) Nr. 25 BauGB
- 5.1 (1) Die zeichnerisch als zu erhalten und als neu zu pflanzen festgesetzten Bäume sind zu erhalten, vor Beeinträchtigungen zu schützen und im Fall des Abgangs durch gleichwertige zu ersetzen. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
- (2) Für zeichnerisch als neu zu pflanzen festgesetzten Bäume ist jeweils ein großkroniger hochstämmiger Laubbaum als Hochstamm, Stammumfang mindestens 16-18 cm zu pflanzen. Die Baumstandorte sind als begrünte Vegetationsflächen mit mindestens 5 qm Fläche und mindestens 12 cbm Pflanzgrube je Baum auszubilden und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen. Es sind standortgerechte und heimische Gehölzarten gemäß der Artenliste der Begründung zu verwenden. Die Standorte der Bäume sind bei entsprechenden bautechnischen Erfordernissen geringfügig verschiebbar.
- 5.2 Im Sondergebiet sind Dachflächen von Neubauten extensiv zu begrünen, Mindestschichtaufbau: 8 cm. Ausgenommen hiervon sind Vordächer und Vorbauten auf der Haupteingangsseite. § 9 (1) Nr. 25 BauGB i.V. § 81 HBO
- 6. Sonstige Festsetzungen**
- 6.1 Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. VII / 51 'Unterneustadt' Blatt C aufgehoben. § 9 (7) BauGB
- 6.2 Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind von den festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. § 12 (3a) i.V. mit § 9 (2) und § 30 (2) BauGB
- 7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** § 9 (4) BauGB i.V. § 81 HBO
- 7.1 Im Sondergebiet sind nur Flachdächer und Pultdächer zulässig.
- 7.2 Untergeordnete Technikaufbauten sind in die Gebäudehülle zu integrieren. Auf der Dachfläche dürfen sie in der Höhe ein Maß von 1,00 m nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zum Dachrand einhalten. Brandgasventilatoren und Abgasrohre dürfen in der Höhe ein Maß von 2,00 m über Dachfläche nicht überschreiten.



- 7.3 Einmündungen und verkehrsgefährdete Bereiche sind von Sichtbehinderungen freizuhalten.
- 7.4 (1) Im Sondergebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung, d.h. an den für den Verkauf bestimmten Hauptgebäuden oder im Zusammenhang mit Verkaufsflächen außerhalb von Gebäuden zur Eigenwerbung der ansässigen Firmen zulässig. Zusätzlich ist ein Sammelhinweisschild an der Grundstückseinfahrt zulässig. **§ 81 (1) Nr. 1 HBO i.V. §§ 3 und 9 HBO**
- (2) Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die Traufkante der Attika nicht überschneiden und nicht überragen. Werbeanlagen auf Dächern sind nicht zulässig.
- (3) Nicht zulässig sind Anlagen mit weit sichtbarem, wechselndem und bewegtem oder grellem Licht (z.B. Skybeamer, Laufschriften, Monitore und Bildschirme).
- 7.5 Versorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch geführt werden. **§ 81 (1) Nr. 2 HBO i.V. mit § 9 (1) Nr. 13 BauGB**
- 7.6 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für Neubauvorhaben und Ersatzinvestitionen nur mit Erdgas oder Heizöl EL betriebene Feuerungsanlagen mit Brennwertnutzung, die den aktuellen Forderungen des Umweltzeichens 'Blauer Engel' genügen, zugelassen, sofern nicht Feuerungsanlagen mit geringeren Umweltbelastungen und geringerem Primärenergieverbrauch betrieben werden können. **§ 81 (2) HBO**
- Für die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (zum Beispiel Heizöl) sind die Regelungen der Anlagenverordnung (VAwS), insbesondere § 10 Abs. 4 zu beachten. Ob zum Beispiel eine Heizölverbraucheranlage errichtet werden kann, ist rechtzeitig mit der Unteren Wasserbehörde bei der Stadt Kassel abzustimmen.

Nachrichtliche Übernahmen

1. Der Geltungsbereich liegt im Überschwemmungsgebiet der Fulda gemäß Verordnung des RP Kassel über die Neufeststellung des Überschwemmungsgebietes der Fulda zwischen km 44,599 und km 4,994 vom 14.11.2006.



Hinweise

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung, soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt.
2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.
3. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet. Auf Flächen in denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden, ist die systematische Überprüfung (Sondierung nach Kampfmitteln ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der Bauarbeiten notwendig.
4. Bodenfunde sind gem. § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung für Vor- und Frühgeschichte, Marburg oder an die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Kassel zu richten.
5. Für den Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen gelten die Richtlinien für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4 RAS-LP 4.
6. Die Installation von Erdwärmepumpen ist gem. § 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 71 Hessisches Wassergesetz (HWG) erlaubnispflichtig.
7. Der Geltungsbereich liegt in einem seit langer Zeit gewerblich genutzten Bereich. Bei Baumaßnahmen oder Eingriffen in den Boden ist im gesamten Geltungsbereich mit verunreinigtem Bodenaushub zu rechnen. Dieser ist zu untersuchen und fachgerecht zu entsorgen. Werden bei Baumaßnahmen Bodenauffüllungen, optische oder geruchliche Veränderungen des Erdreichs oder alte Tanks vorgefunden oder besteht aus anderen Gründen der Verdacht auf eine Kontamination des Erdreichs, ist die Untere Wasserbehörde beim Umwelt- und Gartenamt der Stadt Kassel unverzüglich zu benachrichtigen und Maßnahmen auch mit dem Dezernat 31.5 Altlasten und Bodenschutz beim Regierungspräsidium Kassel abzustimmen.
8. Die Errichtung der für die Umsetzung der Planungsziele erforderlichen Lärmschutzwand mit einer Bauhöhe von 4,00m auf dem Flurstück 111/ 14, Flur 6 (außerhalb des Geltungsbereiches) wird im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Kassel und der Vorhabenträgerin rechtlich abgesichert..

9. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Überschwemmungsgebiet der Fulda liegt, dürfen Anlagen zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen nur errichtet und betrieben werden, wenn alle nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik möglichen Vorkehrungen zur Gefahrenabwehr und zur Vorsorge für den Hochwasserfall getroffen worden sind. Die Anlagen müssen die Anforderungen der Anlagenverordnung (VAwS), insbesondere die in § 10 Abs. 4 VAwS genannten technischen Anforderungen einhalten.