ANLAGE 2 b

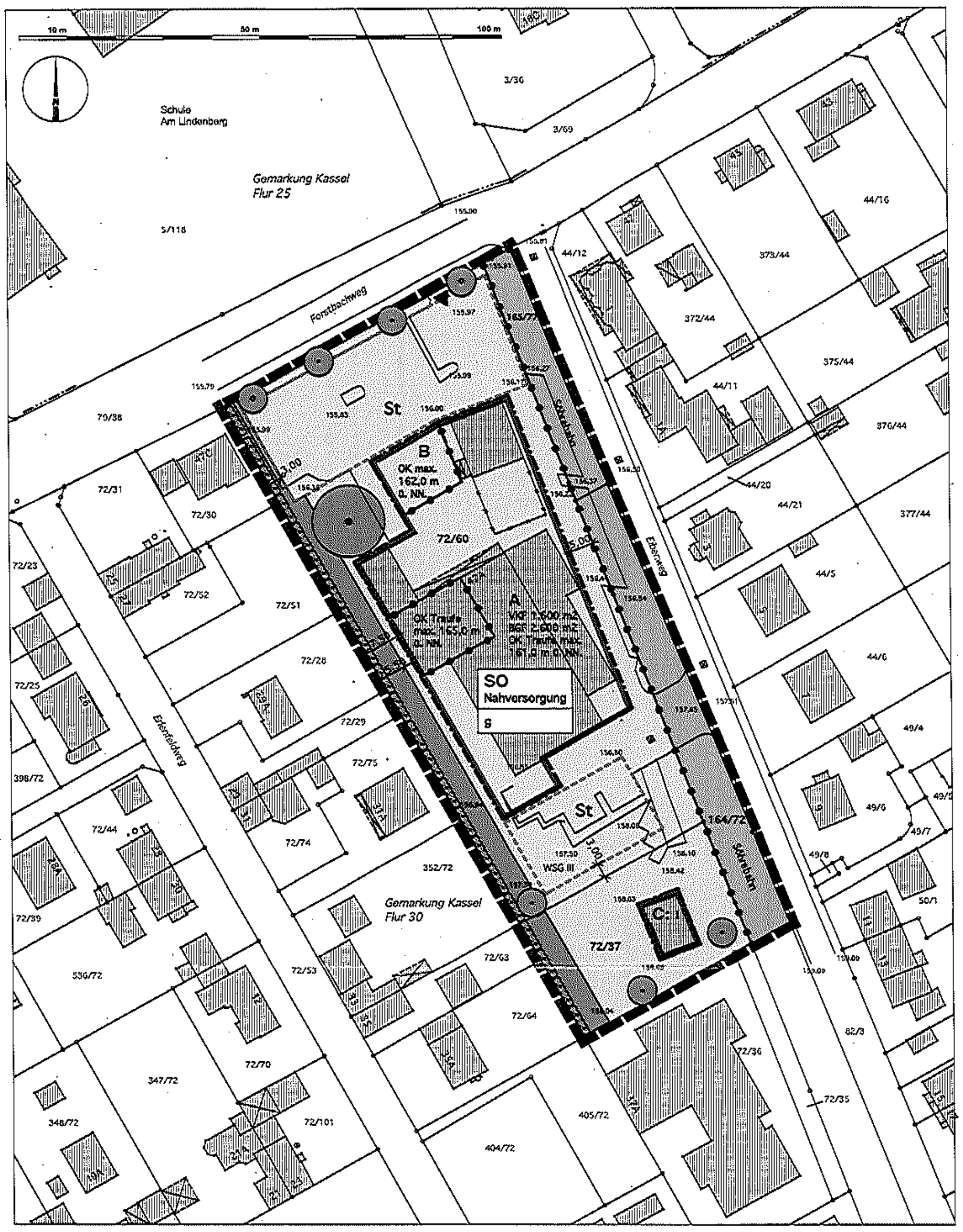
Festsetzungen nach Planzeichenverordnung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- SO — Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) Zweckbestimmung Nahversorgung
- g — geschlossene Bauweise
- VKF 1.600 m2 — maximale Verkaufsfläche
- BGF 2.600 m2 — maximale Bruttogrundfläche
- Baugrenze
- III — Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
- OK/OK Traufe max. — maximale Gebäudehöhe / Traufhöhe
- Bahnanlage
- St — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Private Grünfläche
- Anpflanzung / Erhalt von Laubbäumen (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Anpflanzung / Erhalt von Hecken und Sträuchern (§9 (1) Nr. 25 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- Einfahrt/Ausfahrt

Hinweise und nachrichtliche Übernahme

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 26/7 — Flurstücksnummer
- Gebäudebestand
- abzubrechende Gebäude
- Höhenlinie
- Baum
- Böschung
- Stützmauer

Kartengrundlage: ALK 11-2008
Vermessungsbüro Buck - Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur - Caldener Str. 9 - 34127 Kassel



Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert 22.04.1993 (BGBl. I S.466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986)
- Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImschG) vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert 23.10.2007 (BGBl. I S. 2470)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) vom 04.12.2006 (GVBl. I S. 619), zuletzt geändert 12.12.2007 (GVBl. I S. 851)
- Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 06.05.2005 (GVBl. I S. 305), zuletzt geändert 19.11.2007 (GVBl. I S. 792)
- Hessisches Forstgesetz (HFG) vom 10.09.2002 (GVBl. I S. 582), zuletzt geändert am 07.09.2007 (GVBl. I S. 567)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 01.04.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert 15.11.2007 (GVBl. I S. 757)
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert 06.09.2007 (GVBl. I S. 548)

Stellplatzsatzung:
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen oder Garagen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder für das Gebiet der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Baumschutzsatzung:
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstehenden städtischen Kartenwerk. (Zuständigkeit nach § 15 Abs. 2 Nr. 3 HVGG.)	Aufgestellt.
Kassel, den 11.03.2009	Kassel, den 17.03.2009
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	Der Magistrat — Stadtplanung und Bauaufsicht
gez. Buck	gez. Witte — gez. Spangenberg
Vermessungsbüro Buck	Stadtrat — Ltd. 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 04.05.2009.	Öffentlich auszulegen in der Zeit vom 18.05.2009 bis einschließlich 19.06.2009.
Kassel, den 11.05.2009	Kassel, den 12.05.2009
Die Stadtverordnetenversammlung	Der Magistrat
gez. Kaiser	gez. Witte
Stadtverordnetenvorsteher	Stadtrat
Hat öffentlich ausgelegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 Baugesetzbuch vom 18.05.2009 bis einschließlich 19.06.2009. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 107 vom 09.05.2009.	Gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch erneut öffentlich auszulegen in der Zeit vom bis einschließlich
Kassel, den 22.06.2009	Kassel, den
Stadtplanung und Bauaufsicht	Der Magistrat
gez. Schauch	
Technischer Angestellter	Stadtrat
Hat erneut öffentlich ausgelegen gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch vom bis einschließlich. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. vom	Als Satzung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 Baugesetzbuch am
Kassel, den	Kassel, den
Stadtplanung und Bauaufsicht	Die Stadtverordnetenversammlung
Technischer Angestellter	Stadtverordnetenvorsteher
Der von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch ortsüblich bekanntzumachen.	Der Satzungsbeschluß wurde bekannt gemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. vom. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden.
Kassel, den	Kassel, den
Der Magistrat	Der Magistrat
Oberbürgermeister	Stadtrat

Festsetzungen durch Text

Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 1 BauGB i. V. mit BauNVO)

0 **Allgemeines**

Der Bebauungsplan Nr. VII / 29 der Stadt Kassel vom 05.04.1975 wird innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans geändert.

1 **Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 1 bis 15 BauNVO)**

1.1 SO Sondergebiet der Zweckbestimmung Nahversorgung (§11 BauNVO)

1.2 Im SO - Baufenster A - ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb der Fachrichtung Lebensmittelvollsortimenter und sonstige der Nahversorgung dienende Dienstleistungs-, Geschäfts- und Ladennutzungen mit zusammen bis zu 1.600 m2 Verkaufs- und Nutzfläche und bis zu 2.600 m2 Geschossfläche zulässig. Davon darf die Verkaufs- und Nutzfläche der sonstigen Dienstleistung-, Geschäfts- und Ladennutzungen zusammen höchstens 600 m2 erreichen.

1.3 Im SO - Baufenster B - ist ausschließlich eine Überdachung zulässig.

1.4 Im SO - Baufenster C - sind Betriebswohnungen und Büroflächen zulässig.

1.5 Im SO Sondergebiet sind Tankstellen, Kfz-Waschanlagen, Vergnügungsstätten, Sex-Shops und Bordelle nicht zulässig.

2 **Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 16 bis 21a BauNVO)**

2.1 Im SO darf die zulässige Grundfläche durch Stellplätze mit ihren Zufahrten gemäß §19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.

2.2 Im SO - Baufenster A - darf die Oberkante Traufe 161,0 m ü. NN. mit Ausnahme des gesondert gekennzeichneten Bereiches nicht überschreiten. Im gesondert gekennzeichneten Bereich darf die Oberkante Traufe 165,0 m ü. NN. nicht überschreiten.

2.3 Im SO - Baufenster B - darf die Oberkante der Überdachung 162,0 m ü. NN. nicht überschreiten.

3 **Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

3.1 Im Geltungsbereich sind höchstens 70 Pkw-Stellplätze zulässig.

3.2 Die Anordnung der Pkw-Stellplätze ist innerhalb der gekennzeichneten Flächen für Stellplätze vor und hinter dem Marktkomplex zulässig. Pkw-Stellplätze für Behinderte sowie der Betriebswohnung zugeordnete Stellplätze sind auch außerhalb der gekennzeichneten Flächen für Stellplätze zulässig.

3.3 Zur Erschließung des SO Sondergebietes ist eine gebündelte Zu- und Ausfahrt am Forstbachweg zulässig. Die bestehende Ausfahrt zum Ebenweg genießt vertraglich geregelten Bestandsschutz, solange die Fläche nicht für Bahnbetriebszwecke oder anderweitig in Anspruch genommen wird.

3.4 Niederschlagswasser, das auf Kfz-Stellplätzen anfällt, darf nur dann versickert werden, wenn dadurch eine Verunreinigung des Grundwassers nachweislich nicht zu erwarten ist. Soweit dies zutrifft, sind ebenerdige, nicht überdachte Stellplätze so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann z.B. in Form von breitfugigem Pflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, wassergebundenen Decken. Im übrigen gilt die jeweils gültige Stellplatzsatzung der Stadt Kassel.

4 **Maßnahmen zur Minderung schädlicher Umwelteinflüsse (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB)**

4.1 Die Anlieferung darf nur in der Zeit von 6 - 22 Uhr erfolgen.

4.2 Alle Fahrgassen des Parkplatzes, die Durchfahrt sowie die Flächen der Anlieferung sind mit Asphaltoberflächen auszuführen.

4.3 Einkaufswagensammelboxen außerhalb des Gebäudes sind einzuhausen und mit der Öffnung zum Marktgebäude hin zu orientieren.

4.4 Zwischen dem Gebäude Forstbachweg 47c und dem Kundenparkplatz ist eine 2 m hohe und 9 m lange Lärmschutzwand nach Maßgabe des schalltechnischen Gutachtens Nr. 08464/1 anzuordnen.

4.5 An den Gebäudeaußenflächen im SO - Baufenster A Obergeschoss - sind soweit erforderlich passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 umzusetzen.

4.6 Der Schallleistungspegel von Kühl- und Lüftungsaggregaten des Lebensmittelmarktes darf 68 dB(A) nicht überschreiten.

4.7 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für Neubauvorhaben und Ersatzinvestitionen nur mit Erdgas oder Heizöl EL betriebene Feuerungsanlagen mit Brennwertnutzung zugelassen, die den aktuellen Forderungen des Umweltzeichens "Blauer Engel" genügen, sofern kein Anschluss an das Fernwärmenetz erfolgt.

4.8 Anlagen, die unter die "Verordnung zur Emissionsbegrenzung von leichtflüchtigen halogenierten organischen Verbindungen" (2. BImSchV) fallen, sind nicht zulässig.

5 **Anpflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

5.1 An den zeichnerisch festgelegten Standorten sind Laubbäume, Sträucher und Hecken gemäß Artenliste zu pflanzen.

5.2 Die als zu erhaltend festgesetzten Bäume, Sträucher und Hecken sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 81 Hessische Bauordnung

6 **Dächer (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

6.1 Im SO - Baufenster A - sind nur Dächer mit einer Neigung bis höchstens 25° zulässig.

6.2 Im SO - Baufenster B - ist die Überdachung überwiegend durchsichtig auszuführen.

7 **Fassadenbegrünung (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**

Im SO - Baufenster A sind die Außenwandflächen von Gebäuden zu mindestens 25% mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

8 **Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HBO)**

8.1 Werbeanlagen dürfen die Traufen der Gebäude nicht überragen.

8.2 Lichtwerbeanlagen sind nur am Forstbachweg, im Vor- und Eingangsbereich sowie an den dem Forstbachweg zugewandten Fassadenflächen in Baufenster A zugelassen. Sonstige Werbeanlagen sind auch an den dem Ebenweg zugewandten Fassadenflächen in Baufenster A zugelassen.

8.3 Es sind insgesamt höchstens 3 Fahnenmasten jeweils bis zu einer Höhe von 6,50 m und höchstens 2 Werbestelen bis zu einer Höhe von 3,00 m zulässig.

9 **Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**

9.1 Mindestens 20% der Grundstücksflächen sind als Grünflächen (Vegetationsflächen) herzustellen und dauerhaft zu pflegen.

9.2 Flächen für Restwertstoffsammelstellen und Entsorgungsbehälter, die nicht in die Bebauung integriert sind, sind mit Sichtschutzhecken einzugrünen bzw. mit Rankgerüsten zu umgeben und mit Rankgewächsen dauerhaft zu begrünen.

Pflanzliste

- Ahorn (Acer pseudoplatanus, A. platanoides)
- Eiche (Quercus robur)
- Erle (Alnus glutinosa)
- Esche (Fraxinus excelsior)
- Linde (Tilia cordata)
- Robinie (Robinia pseudoacacia)
- Silberweide (Salix alba)
- Holunder (Sambucus)
- Hasel (Corylus avellana)
- Liguster (Ligustrum vulgare)
- Pfaffenhütchen (Euonymus europaea)
- Schneeball (Viburnum opulus)
- Forsythie (Forsythia)
- Flieder (Syringa vulgaris)
- Hainbuche (Carpinus betulus)

Hinweise:

Städtebaulicher Vertrag

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wird ein städtebaulicher Vertrag gemäß §11 BauGB zwischen der Stadt Kassel und dem Vorhabenträger abgeschlossen.

Schalltechnisches Gutachten:

Mit dem Gutachten Nr. 08464 vom 16.12.2008 einschließlich Ergänzung vom 11.02.2009 des Akustikbüros Göttingen, Bunsenstraße 9 c, 37073 Göttingen, Tel. 0551 / 5 48 58-0, wurde die zu erwartende Lärmimmissionsbelastung bei Betrieb des erweiterten Lebensmittelmarktes untersucht. Es kommt zu dem Ergebnis, dass:
- bei der vorgesehenen Erweiterung der gewerblichen Nutzung die Immissionsrichtwerte in der benachbarten Bebauung (55/40 dB(A) tags/nachts) nicht überschritten werden, wenn zwischen dem Kundenparkplatz und dem Wohnhaus Forstbachweg 47c eine 2 m hohe und 9 m lange Schallschutzwand angeordnet wird,
- die Immissionsrichtwerte gemäß TA-Lärm für MI-Gebiete im Plangebiet eingehalten werden,
- die Grenzwerte für Immissionen aus dem bestehenden öffentlichen Straßenverkehr (64/54 dB(A) tags/nachts) im nördlichen Randbereich des SO - Baufenster A - überschritten werden,
- die Orientierungswerte für die Betriebswohnung im südlichen Plangebiet zur Nachtzeit überschritten werden.

Verkaufsfläche:

Definition gemäß Einzelhandelserlass des Landes Hessen Nr. 2.2.4 von 2005: "Als Verkaufsfläche gilt der gesamte Teil der Geschäftsfläche, auf welcher der Verkauf abgewickelt wird und der dem Kunden zugänglich ist (einschließlich Kassenzonen, Standflächen für Warenträger, Gänge, Stellflächen für Einrichtungsgegenstände, Treppen innerhalb der Verkaufsräume). Zu der Verkaufsfläche zählen auch Freiflächen, die nicht nur vorübergehend für Verkaufszwecke genutzt werden sowie Lagerräume, die gleichzeitig dem Verkauf dienen."

Altstandort:

Werden bei der Baumaßnahme Bodenauffüllungen, optische oder geruchliche Veränderungen des Erdreiches oder alte Tanks vorgefunden oder besteht aus anderen Gründen Verdacht auf Kontamination des Erdreichs, ist die Untere Wasserbehörde der Stadt Kassel (Tel. 0561 / 787-6244) sofort zu informieren.

Trinkwasserschutzgebiet:

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes Zone III.

STADT KASSEL
documenta-Stadt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. VII / 29 - 1. Änderung "SO-Nahversorgung Forstbachweg"

1 : 500	27.07.2009
kk — 780 x 841 mm — ArchiCAD 7.0	
Köpping, Architektur+Planung • 34125 Kassel, Wallstraße 2 B • Tel. 0561 / 57 999-24 Fax -25, arch.koepping@t-online.de	
Fröhlich Gildhoff GbR, Jörg Fröhlich-Gildhoff, Mittelhöfer Straße 11-13, 34587 Felsberg	VII / 29