

1. PLANZEICHEN UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Sondergebiet 1 Läden



Sondergebiet Läden (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Das **SO1_{Läden}** dient der Unterbringung von Einzelhandels- und Dienstleistungs- betrieben für die Ortsteilversorgung.

Allgemein zulässig sind:

- 1.) Lebensmittelvollversorger.....bis zu 1.400 m² Verkaufsfläche
- 2.) Einzelhandelsbetriebe.....bis zu 300 m² Verkaufsfläche

mit nachfolgend genannten Sortimenten:

Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel, Getränke; Back- und Konditoreiwaren; Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel; Reformwaren; Pharmazeutika (Apotheke); Papier, Bürobedarf, Schreibwaren; Zeitungen/ Zeitschriften; Blumen; Tierfutter; Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren; Textil- und Schuhwaren.

Die Gesamtverkaufsfläche wird auf maximal 1.700 m² (inkl. der Vorkassenzonen) festgesetzt. Die Verkaufsflächen umfassen nicht die erforderlichen Nebenräume.

Darüber hinaus sind zusätzlich zulässig: kundenorientierte nicht störende Handwerksbetriebe und Dienstleistungen (z.B. Friseur, Kosmetik; Versicherungen, Internethandel; Geldinstitut; Rechtsanwälte; Ärzte) mit einer maximalen Grundfläche von 1.100 m², sowie Wohnungen in den Ober- geschossen.

GRZ
0,4

Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird für das **SO1_{Läden}** auf 0,4 festgesetzt. Die zulässige GRZ von 0,4 darf für die Herstellung von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,9 überschritten werden.

GH
158,5 m
ü.NHN

Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO) in Meter über Normalhöhennull (NHN)

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden im **SO1_{Läden}** auf 158,5 m ü. NHN festgesetzt.

Bezugspunkt für die maximale Höhe baulicher Anlagen sind die angegebenen Höhen über Normalhöhennull (NHN). (Vgl. auch Hinweis Ziff. 4.6)

1.1.2 Sondergebiet 2 Läden



Sondergebiet Läden (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Sondergebiet Läden (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Innerhalb des **SO2_{Läden}** ist ein Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 700 m² zulässig. Die Verkaufsflächen umfassen nicht die erforderlichen Nebenräume.

GRZ
0,4

Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird für das **SO2_{Läden}** auf 0,4 festgesetzt. Die zulässige GRZ von 0,4 darf für die Herstellung von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,9 überschritten werden.

FH
149 m
ü.NHN

Maximale Firsthöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO) in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN)

Im **SO2_{Läden}** wird die Höchstgrenze der Firsthöhe auf 149,0 m ü.NHN festgesetzt.

Bezugspunkt für die maximale Höhe baulicher Anlagen sind die angegebenen Höhen über Normalhöhennull (NHN). (Vgl. auch Hinweis Ziff. 4.6)

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 Abs. 1 BauNVO)

Im **SO2_{Läden}** wird gem. § 16 Abs. 4 BauNVO ein Vollgeschoss als Höchstgrenze festgesetzt.

1.2. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o

Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

In den **SO_{Läden}** wird die offene Bauweise festgesetzt.



Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Überschreitung der Baugrenze (§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

Im **SO_{1Läden}** wird oberhalb des ersten Vollgeschosses auf einer Länge von 11,80 m ein Überschreiten der straßenseitigen Baugrenze (Auskragung auf den öffentlichen Gehweg der Straße Wolfsgraben) bis zu einer Tiefe von 2,15 m zugelassen. (Siehe Vermaßung im Plan.)

Die lichte Höhe muss mindestens 4,00 m betragen.

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	
Bauweise	max. Vollgeschosse
Grundflächenzahl (max. Überschreitung für Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen)	max. Verkaufsfläche
max. Gebäude (GH)-/ Firsthöhe (FH) über Normalhöhennull	Dachform Dachneigung

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



Erhalt von Laubbäumen

Die im Plan dargestellten Laubbäume sind mit ihren Baumscheiben zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Insbesondere sind die vorhandenen, nach Hessischem Denkmalschutzgesetz geschützten, Bäume zu erhalten. Ist die Inanspruchnahme einer dieser geschützten Bäume unumgänglich, muss beim Kulturamt der Stadt Kassel eine Genehmigung eingeholt werden.

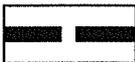


Anpflanzen von Laubbäumen

Die im Plan zeichnerisch dargestellten Laubbäume sind als Hochstamm (Mindestqualität: 3xv, StU 14/16 cm) in einer unbefestigten Baumscheibe zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Von der zeichnerisch festgesetzten Lage der Bäume kann abgewichen werden, wenn dies aus technischen oder verkehrlichen Gründen erforderlich ist, die Gesamtzahl eingehalten wird und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Anpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach der Fertigstellung der baulichen Anlagen abzuschließen.

1.4 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 7 BauGB)



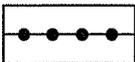
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes



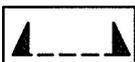
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

Zweckbestimmung: Ebenerdige Stellplätze

Im räumlichen Geltungsbereich sind innerhalb der nicht überbaubaren Fläche Stellplätze nur in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.



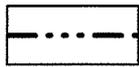
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)



Ein- und Ausfahrtbereich

Ein-/Ausfahrten sind nur in den gekennzeichneten Bereichen zulässig.

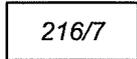
1.5 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahme



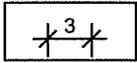
Flurgrenze



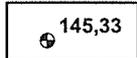
Flurstücksgrenze



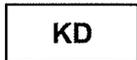
Flurstücksnummer



Vermaßung in Metern



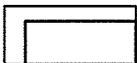
Höhenbezugspunkt (Bestand)



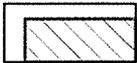
Kultur- und Gartendenkmal - 7.000 Eichen
gem. Hess. Denkmalschutzgesetz

Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches sind, mit Ausnahme der Nutzungsschablone, nur nachrichtlich.

1.6 Zeichnerische Hinweise (ohne Festsetzungscharakter)



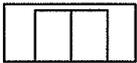
Gebäude (Bestand)



Gebäude (Planung)



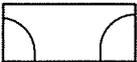
Eingang



Pkw-Stellplätze



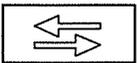
Überdachung / Einhausung



Zufahrt/Umfahrung



Rampe



Ein- und Ausfahrt

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN OHNE PLANZEICHEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

2.1 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO)

Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.2 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die zur Versorgung des Gebietes notwendigen Versorgungsleitungen (Strom, Telekommunikation) sind unterirdisch zu verlegen.

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO)

3.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

3.1.1 Dachform / Dachneigung

Im **SO2 Läden** ist als Dachform ein als Ziegeldach ausgeführtes Satteldach mit einer max. Neigung bis 38° zulässig.

3.1.2 Fassadengestaltung

Im **SO2 Läden** ist als Fassadenmaterial zulässig: verputzte, gestrichene Wandflächen, Metall-Glas-Konstruktionen bzw. Metall-Kunststoff- Konstruktionen.

3.2 Stellplätze (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

3.2.1 Insgesamt sind 76 Pkw-Stellplätze und 15 Fahrradabstellplätze mit wasserdurchlässigem Oberflächenmaterial herzustellen. Die Gestaltung und Größe der zu errichtenden Stellplätze hat nach der jeweils gültigen Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Kassel zu erfolgen. Von den Stellplätzen müssen drei behindertengerecht mit einer Länge von 5 m und einer Breite von 3,50 m angelegt werden.

Entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze dürfen sechs ebenerdige Stellplätze an die östliche Grundstücksgrenze des Flurstückes Nr. 218/3 gebaut werden (siehe Planeintrag).

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

3.3.1 Die Oberflächenbefestigung von Zufahrten und Umfahrungen ist mit Betonsteinpflaster und /oder Asphalt auszuführen.

3.3.2 Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind mindestens 740 m² Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Angerechnet werden alle Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen.

4. HINWEISE

4.1 Baulast

Im nördlichen Teil von Flurstück Nr. 216/7 ist im Einfahrtsbereich Wolfsangerstraße für das Gebäude Wolfsangerstraße Nr. 98 eine Baulast eingetragen (gemeinsame Zufahrt).

4.2 Bodendenkmäler

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, Ketzertal 11, 35037 Marburg, unverzüglich zu informieren. Die Arbeiten sind vorübergehend einzustellen. In zu erteilende Baugenehmigungen ist die Anzeigepflicht gemäß § 20 DSchG aufzunehmen.

4.3 Bombenabwurfgebiet

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 4 Metern durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen. (Weitere Anweisungen siehe in der Begründung zum Bebauungsplan.)

4.4 Durchführung der Pflanzmaßnahmen

Vegetationstechnisch durchzuführende Maßnahmen haben entsprechend der DIN 18915 (Bodenarbeiten), DIN 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten), DIN 18917 (Rasen- und Saatarbeiten), DIN 18919 (Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen) und DIN 18920 (Schutz von Bäumen) zu erfolgen.

4.5 Durchführungs- und Erschließungsvertrag

Der Durchführungs- und Erschließungsvertrag vom ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VI/12 "Sondergebiet Läden - Fuldastraße" der Stadt Kassel. Die in ihm getroffenen Regelungen sind für den gesamten Geltungsbereich gültig.

4.6 Geländehöhe

Die tatsächliche Geländeoberfläche im Geltungsbereich liegt zwischen 138,95 m ü. NHN und 145,33 m ü. NHN.

4.7 Grundstücksentwässerung

Entsprechend der geltenden Abwassersatzung der Stadt Kassel muss beim Kasseler Entwässerungsbetrieb rechtzeitig ein Entwässerungsantrag zur Genehmigung der Grundstücksentwässerungsanlage eingereicht werden.

4.8 Niederschlagswasser

Bei der Behandlung von Niederschlagswasser und zur Bemessung von Rückhaltungen wird auf das ATV-DVWK-Merkblatt M 153 bzw. ATV-DVWK-Arbeitsblatt A 117 sowie bezüglich einer Versickerung auf das ATV-DVWK-Arbeitsblatt A 138 hingewiesen.

Für die Versickerung bzw. Einleitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Ein entsprechender Antrag ist bei der Unteren Wasserbehörde, Stadt Kassel, Obere Karlstraße 15, zu stellen. Planung und Umfang der vorzulegenden Antragsunterlagen sind vorher mit der Wasserbehörde abzustimmen.

4.9 Stellplatzsatzung

Größe und Gestaltung der erforderlichen Stellplätze und Garagen richten sich nach der "Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung)" der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung.

4.10 Versorgungsleitungen

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so durchzuführen, dass keine Gefährdung der Versorgungsleitungen entsteht.

Die Umverlegung bzw. Beseitigung vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Neuverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen ist rechtzeitig mit den betroffenen Versorgungsunternehmen abzustimmen.

4.11 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gem. § 47 Hessisches Wassergesetz (HWG) i.V.m. § 29 der Anlagenverordnung (VAwS) sind der Unteren Wasserbehörde, Stadt Kassel, Obere Karlstraße 15, anzuzeigen.

4.12 Werbeanlagen

Mit dem Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger ein mit der Stadt Kassel abgestimmtes Werbekonzept durchzuführen.

"Kunstwerk 7000 Eichen"

Die Belange des Kunstwerkes 7000 Eichen wurden geprüft und mit dem Umwelt- und Gartenamt der Stadt Kassel sowie mit dem Beirat 7000 Eichen abgestimmt.

Abgestimmt mit
dem Umwelt- und Gartenamt

Kassel, den 06.09.2011

gez. Ohlmeier

Abgestimmt mit
dem Beirat 7000 Eichen

Kassel, den

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - **PlanzV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1690).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - **WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1690).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juli 2011 (BGBl. I S. 1475).

Hessische Bauordnung (**HBO**) vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46), zuletzt geändert am 26. April 2011 (GVBl. I S.180).

Hessisches Wassergesetz (**HWG**) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), in Kraft getreten am 24. Dezember 2010.

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**HAGBNatSchG**) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. S. 629), in Kraft getreten am 29. Dezember 2010.

Hessische Gemeindeordnung (**HGO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. März 2010 (GVBl. I S. 119).

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (**HVGG**) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert am 6. Oktober 2010 (GVBl. I S. 313, 319).

Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (**Denkmalschutzgesetz**) in der Fassung vom 05. September 1986 (GVBl. I, S. 262), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Juni 2011 (GVBl. I S. 291).

Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel (**Baumschutzsatzung**) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder (**Stellplatzsatzung**) der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.

