

Anlage 4

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. III/3 "Rewe Leuschnerstraße" (Entwurf)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 12 Abs. 3 BauGB)

Art der baulichen Nutzung

Baugrenzen

Baugrenze

Verkehrsflächen

Privater Fußweg

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 2b BauGB

Baum Neuanpflanzung

Baum Erhalt

Anpflanzen Hecke

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

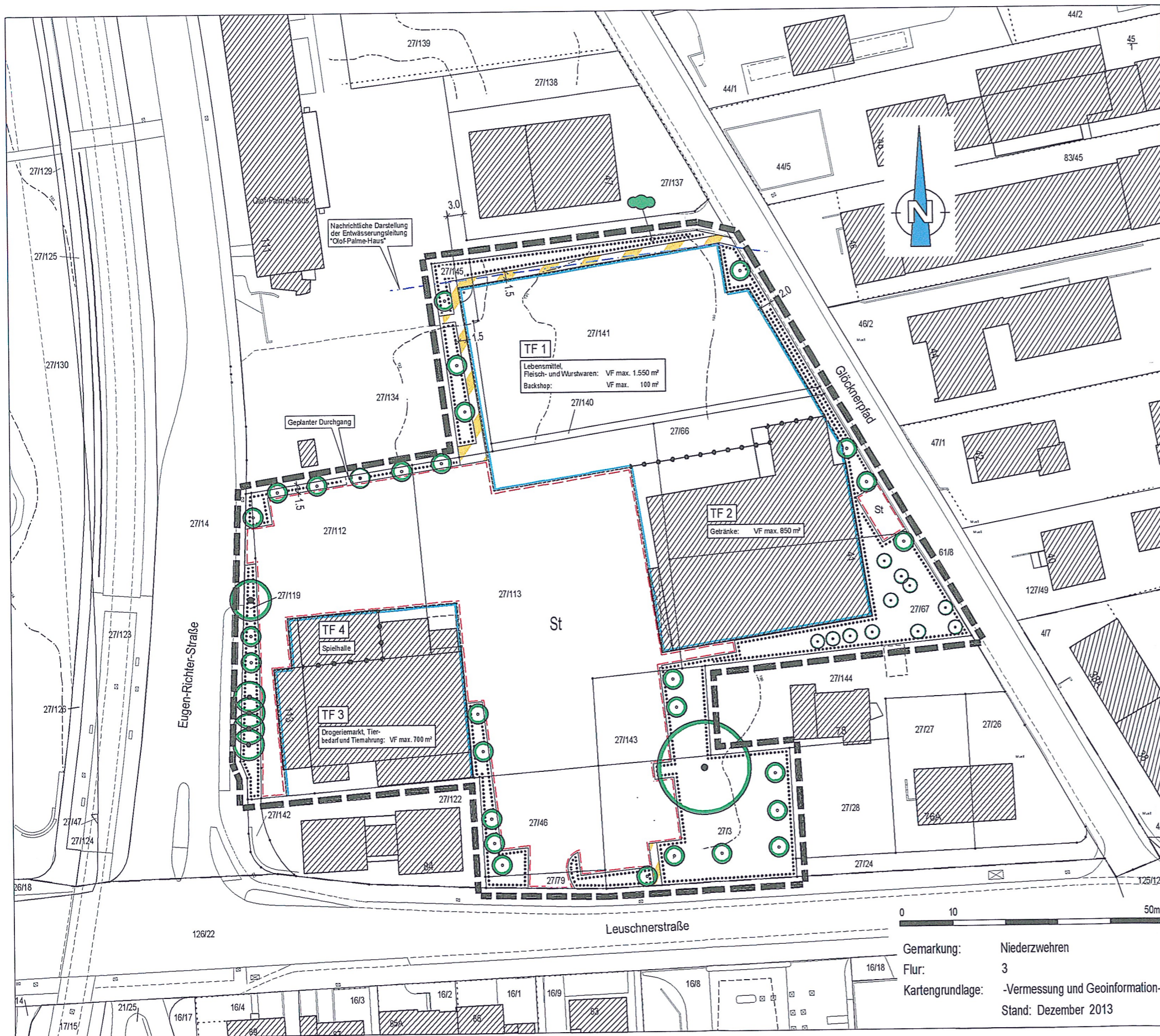
Flurgrenze

Flurstücksgrenze, vorhanden

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

St Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Betriebs-, Stellplatz und Erschließungsanlagen gem. § 9 (1) 4 und 22 BauGB

TF 1 Nummer der Teilfläche, z.B. 1



Gemarkung: Niederzwehren
 Flur: 3
 Kartengrundlage: -Vermessung und Geoinformation-
 Stand: Dezember 2013

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. III/3 „Rewe Leuschnerstraße“ (Entwurf)

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

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 Wurstwarenmax.	1.550	m ²
TF 1		
- Backshopmax.	100	m ²
TF 1		
- Getränkemarktmax.	850	m ²
TF 2		
- Drogeriemarkt/ Tierbedarf und Tiernahrungmax.	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 gem. § 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. Leitungsrechte für Versorgungsleitungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Durch die Flurstücke 27/145 und 27/141 verläuft ein Anschlusskanal der Stadt Kassel. Für die Leitung wird ein 2,0 m breiter Schutzstreifen festgesetzt, der weder mit Hochbauten überbaut noch mit Bäumen bepflanzt werden darf. Die Anlage einer Hecke sowie eines Gehweges werden zugelassen. Sämtliche Bauarbeiten im Bereich der vorhandenen Leitung sind mit der Stadt Kassel abzustimmen.

4. Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i. V. mit § 81 HBO

4.1 Nicht überbaubare Flächen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 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 60% der Gesamtfläche mit Sträuchern zu bepflanzen. Pro 25 m² Pflanzfläche sind 15 Gehölze (Sträucher, mind. 2 x verpflanzt/ Heister > 2,0 m) zu pflanzen.

Hecken

- Im nördlichen Grenzbereich ist im Verlauf der Zuwegung zum Olof-Palme-Haus innerhalb der Grünfläche eine geschlossene, flächendeckende Laubhecke anzupflanzen.
- Der Freiraum zwischen dem geplanten Lebensmittelmarkt und dem Glöcknerpfad ist ebenfalls mit einer geschlossenen, flächendeckenden Laubhecke zu überstellen.

Flurstücks 27/3 eine einreihige Hecke anzulegen. Die Hecke im Grenzbereich zur Leuschnerstraße ist zu erhalten.

Fassadenbegrünung

Innerhalb der Teilflächen 1 und 2 (TF 1, TF 2) sind die nach Osten gerichteten Fassaden mit Klettergehölzen in der Mindestqualität 2x verpflanzt zu begrünen. Pro laufende Meter Mauerlänge sind mind. 1 Kletter-, Rank- oder Schlingpflanze zu pflanzen.

Dachbegrünung

Mindestens 10% der in der Teilfläche 1 (TF 1) vorgesehenen Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Der Schichtaufbau muss mindestens 8 cm betragen.

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. Die Verwendung kleinkroniger Sorten ist unzulässig. Bäume sind in ihrer natürlichen Kronenentwicklung zu belassen und dürfen nicht durch unsachgemäße Kronenpflegeschnitte begrenzt werden. Verstümmelte Bestandsbäume sind zu ersetzen.

Je 6 Stellplätze ist ein geeigneter Baum mit einer unbefestigten Fläche von mindestens 6 m² zu pflanzen. Neu anzulegende Baumscheiben sind pro Baumscheibe mit durchwurzelungsfähigem Substrat von mindestens 9 m³ Volumen auszubilden und dauerhaft zu unterhalten. Die Baumscheiben sind als Vegetationsflächen anzulegen und dürfen nicht mit Stein-/ Kiessubstraten abgedeckt werden.

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 Abs. 1 Nr. 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 neuer oder neu zu errichtender Fahrgassen, Betriebsflächen, Laderampenzufahrten sowie Container-Rollgassen wird nur Drainasphalt zugelassen.

Zum Schutz des Wurzelraumes des vorhandenen Walnussbaumes im Bereich des Flurstücks 27/3 ist der in der Planzeichnung dargestellte unmittelbar an die Grünfläche angrenzende 1. Stellplatz mit einer Rasenschutzwanne (oder Rasenlochstein) zu befestigen.

Werbeanlagen/ Werbepylonen

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 Fahnenmasten, eine beleuchtete Hinweistafel (Einfahrtsstele 1,5 x 3,5 m) zur bestehenden Einrichtung sowie 1 Werbetafel (18/1 Tafel)
- zur Eugen-Richter-Straße: eine beleuchtete Hinweistafel (Einfahrtsstele 1,5 x 3,5 m) zu bestehenden Einrichtungen, 1 Hinweistafel zum Markt sowie max. 3 Fahnenmasten.
- Innerhalb der inneren Grünflächen wird 1 weitere Werbetafel (18/1 Tafel) 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.

1. Vorkehrungen zum Schutz der Nachbarschaft

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch ein Schallgutachten nachzuweisen ist, dass die zur Nachbarschaft einzuhaltenen Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Ggf. sind zur Abschirmung von Lärmquellen weitere Maßnahmen vorzusehen, wie z.B. Lärmschutzwand, Einhausung der Ladezone, Ausschluss der Warenanlieferung während der Nacht.

2. Vorhandene Abwasserleitung im Bereich der Flurstücke 27/145 und 27/141

Durch die Flurstücke 27/145 und 27/141 verläuft im nördlichen Bereich ein Anschlusskanal der Stadt Kassel für das Olof-Palme-Haus, der durch Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert ist. Der Verlauf der Leitungstrasse kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht eindeutig bestimmt werden. Die aus dem Bauantrag für das Olof-Palme-Haus dargelegte Entwässerungsleitung wurde nachrichtlich im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dargestellt. Im Rahmen der Ausführungsplanung des Lebensmittelmarktes ist im Vorfeld eine Abstimmung der Planung mit der Stadt Kassel vorzunehmen und ein Einvernehmen herzustellen.

3. Altlasten/ Bodenschutz

Werden bei Bodeneingriffen sensorische Auffälligkeiten bemerkt, sind die Arbeiten zu unterbrechen und das Deznat 31.5 (Altlasten, Bodenschutz) des Regierungspräsidiums Kassel zu benachrichtigen.

Der Geltungsbereich liegt in einem Bombenabwurfgebiet, so dass grundsätzlich vom Vorhandensein von Kampfmitteln ausgegangen werden muss. Vor Beginn von geplanten Bauarbeiten ist eine systematische Überprüfung (Sondierung der Kampfmittel, gegebenenfalls nach Abtrag des Oberbodens) der Flächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Zu diesem Zweck ist Kontakt mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Hessischer Kampfmittelräumdienst, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt, aufzunehmen.

4. Heilquellenschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B1 – innere Zone – (jedoch unmittelbare Randlage zur Schutzzone B 2, äußere Zone) des mit Datum vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006 S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle „TB Wilhelmshöhe 3“ in der Gemarkung Wahlershausen der Stadt Kassel zugunsten der Thermalsolebad Kassel GmbH, Kassel. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

5. Berücksichtigung von Gehölzen/ Hinweise zur Einhaltung von Grenzabständen/ Ausführungszeitraum

Im Rahmen der privaten Freiraumgestaltung sind Gehölze entsprechend der Gehölzliste aus der Begründung zum Bebauungsplan (Ziffer 7.5) zu verwenden. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen von Neuanpflanzungen die nach dem Hessischen Nachbarrecht gem. §§ 38 bis 40 vorgegebenen Grenzabstände u. a. für Sträucher und lebende Hecken einzuhalten sind.

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

6. „Kunstwerk 7000 Eichen“

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist nicht von dem "Kunstwerk 7000 Eichen" betroffen.

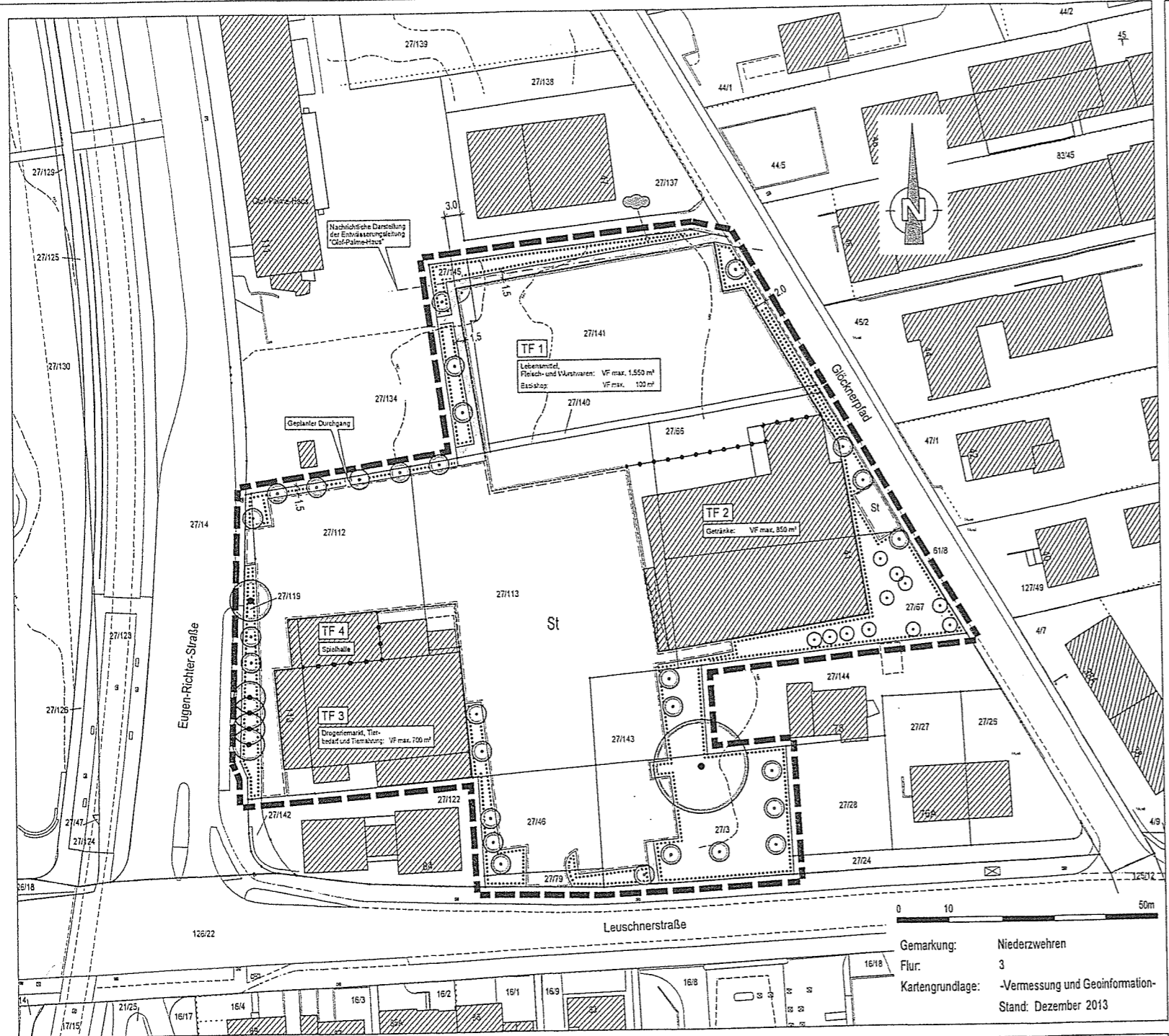
7. Hinweise zu Satzungen

7.1 Stellplatzsatzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung.

7.2 Baumschutzsatzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung.



2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 2.1 Die maximal zulässige First-/Putzschristhöhe (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. Leitungsrechte für Versorgungsleitungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
 Durch die Flurstücke 27/145 und 27/141 verläuft ein Anschlusskanal der Stadt Kassel. Für die Leitung wird ein 2,0 m breiter Schutzstreifen festgesetzt, der weder mit Hochbauten überbaut noch mit Bäumen bepflanzt werden darf. Die Anlage einer Hecke sowie eines Gehweges werden zugelassen. Sämtliche Bauarbeiten im Bereich der vorhandenen Leitung sind mit der Stadt Kassel abzustimmen.

4. Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i. V. mit § 81 HBO
 4.1 Nicht überbaubare Flächen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 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 Pflanzanstellung um ± 1,5 Meter versetzt werden. Unter Einbeziehung der Bestandsgehölze sind mindestens 60% der Gesamtfläche mit Sträuchern zu bepflanzen. Pro 25 m² Pflanzfläche sind 15 Gehölze (Sträucher, mind. 2 x verpflanzt/Heister > 2,0 m) zu pflanzen.
 Hecken
 - Im nördlichen Grenzbereich ist im Verlauf der Zuwegung zum Olaf-Palme-Haus innerhalb der Grünfläche eine geschlossene, flächendeckende Laubhecke anzupflanzen.
 - Der Freiraum zwischen dem geplanten Lebensmittelmarkt und dem Glocknerpfad ist ebenfalls mit einer geschlossenen, flächendeckenden Laubhecke zu überstellen.
 - Zur Abgrenzung der Flurstücke 27/144 und 27/28 ist im Grenzbereich des Flurstücks 27/3 eine einreihige Hecke anzulegen. Die Hecke im Grenzbereich zur Leuschnerstraße ist zu erhalten.

Fassadenbegrünung
 Innerhalb der Teilflächen 1 und 2 (TF 1, TF 2) sind die nach Osten gerichteten Fassaden mit Klettergehölzen in der Mindestqualität 2x verpflanzt zu begrünen. Pro laufende Meter Mauerlänge sind mind. 1 Kletter-, Rank- oder Schlingpflanze zu pflanzen.

Dachbegrünung
 Mindestens 10% der in der Teilfläche 1 (TF 1) vorgesehenen Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Der Schichtaufbau muss mindestens 8 cm betragen.

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. Die Verwendung kleinerer Sorten ist unzulässig. Bäume sind in ihrer natürlichen Kronenentwicklung zu belassen und dürfen nicht durch unsachgemäße Kronen Pflegeschnitte begrenzt werden. Verstämmelte Bestandsbäume sind zu ersetzen. Je 6 Stellplätze ist ein geeigneter Baum mit einer unbefestigten Fläche von mindestens 6 m² zu pflanzen. Neu anzulegende Baumscheiben sind pro Baumscheibe mit durchwurzelungsfähigem Substrat von mindestens 9 m³ Volumen auszubilden und dauerhaft zu unterhalten. Die Baumscheiben sind als Vegetationsflächen anzulegen und dürfen nicht mit Stein-/Kiessubstraten abgedeckt werden. 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 alsseitig durch Betriebsflächen erschlossen werden.

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

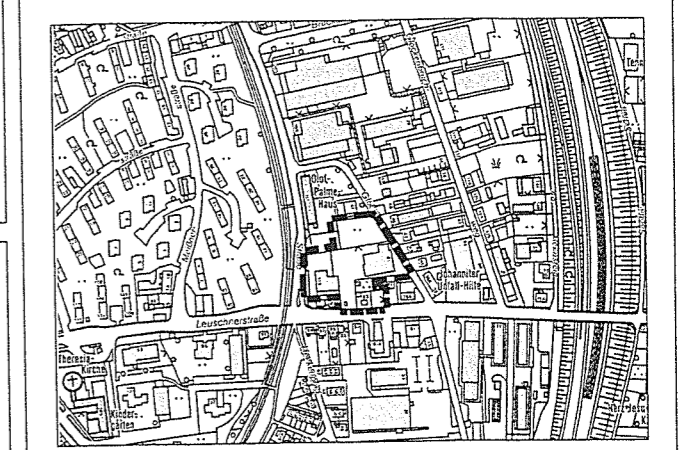
Oberflächenbefestigung
 Stellplätze, Wege und sonstige Grundstücksfreiflächen sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann (z.B. seitlich in angrenzende Grünflächen oder in Form von Pflasterbelägen mit breiten Fugen, 'Ökopflaster'). Zur Befestigung neuer oder neu zu errichtender Fahrgassen, Betriebsflächen, Laderampenzufahrten sowie Container-Rollgassen wird nur Drainspalt zugulassen.

Zum Schutz des Wurzelraumes des vorhandenen Wahnusbaumes im Bereich des Flurstücks 27/3 ist in der Planzeichnung dargestellt unmittelbar an die Grünfläche angrenzende 1. Stellplatz mit einer Rasenschutzwaibe (oder Rosenstacheln) zu befestigen.

Werbeanlagen/ Werbeflyer
 Innerhalb der Grünflächen, die im Bereich der Grundstückszufahrten liegen, werden folgende Werbeanlagen zugelassen (siehe auch VNE-Plan):
 - zur Leuschnerstraße: 1 max. 7,0 m hoher Werbeflyer (beleuchtet), max. 3 Fahnenmasten, eine beleuchtete Hinweistafel (Einheitsgröße 1,5 x 3,5 m) zur bestehenden Einrichtung sowie 1 Werbetafel (18/1 Tafel)
 - zur Eugen-Richter-Straße: eine beleuchtete Hinweistafel (Einheitsgröße 1,5 x 3,5 m) zu bestehenden Einrichtungen, 1 Hinweistafel zum Markt sowie max. 3 Fahnenmasten.
 - Innerhalb der inneren Grünflächen wird 1 weitere Werbetafel (18/1 Tafel) zugelassen.
 Werbeanlagen am Gebäude sind ebenfalls zulässig. Sie dürfen den First oder Putz des Hauptgebäudes nicht überlagern.

Errichtung weiterer baulicher Anlagen/ Ausstattungsgegenstände
 Im Bereich der Grünflächen werden die notwendigen Leuchten zur Ausleuchtung des Betriebsgeländes zugelassen. Zum Betriebsgelände des Olaf-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.

Verfahrensvermerke (beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)	
Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entzerrten städtischen Kartenwerk durch Vermessung und Geoinformation der Stadt Kassel (Zustandspiegel nach § 15 (2) Nr. 3 HVG).	Aufgestellt, Kassel, 05.11.2014
Vermessung und Geoinformation	Der Magistrat, Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz gez. Nolda, Stadtbaurat gez. Mehr, Amtsleiter
Als Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 des BauGB am 23.02.2015.	Öffentlich auslegen in der Zeit vom 23.03.2015 bis einschließlich 24.04.2015. Kassel, 18.03.2015
Die Stadtverordnetenversammlung	Der Magistrat gez. Nolda, Stadtbaurat
Hat öffentlich ausgelegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB vom 23.03.2015 bis einschließlich 24.04.2015. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niederrheinischen Allgemeinen Nr. 62 vom 14.03.2015.	Kassel, 13.08.2015
Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz	Der Magistrat gez. Nolda, Stadtbaurat
Hat erneut öffentlich ausgelegen gemäß § 4 Abs. 3 BauGB vom 17.03.2015 bis einschließlich 11.09.2015. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niederrheinischen Allgemeinen Nr. 185 vom 12.03.2015.	Kassel, 15.09.2015
Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz	Der Magistrat Stadtverordnete/r
Der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen wurde am 17.03.2015 in der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BauGB als Sitzung beschlossen.	Der Magistrat Coerbürgermeister
Der von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.	Der Satzungsbeschluss wurde bekannt gemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niederrheinischen Allgemeinen Nr. vom Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden. Kassel, Der Magistrat Stadtbaurat
AUSFERTIGUNG	Der Magistrat
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.	Der Magistrat
Kassel,	Coerbürgermeister
Der Magistrat	Stadtbaurat
Coerbürgermeister	Stadtbaurat



Vorhabenbezogener Bebauungsplan
 Nr. III/3
 "Rewe Leuschnerstraße"
 (- Entwurf -)

Maßstab: 1 : 500 Datum: 13.04.2016

Kassel documenta Stadt
 Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz

BÜRO FÜR STADTBAUWESEN
 Dipl.-Ing. Helmut Meißner
 Stadtbaurat/Stadtingenieur
 Hochmeisterstraße 20 · 34109 Kassel

PLANZEICHENERKLÄRUNG
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 12 Abs. 3 BauGB)

Art der baulichen Nutzung

Baugrenzen

Verkehrsflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Art der baulichen Nutzung

Baugrenzen

Verkehrsflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Rechtsgrundlagen Stand: Mai 2016

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 7 Absatz 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154).
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I 2010 S.629), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.06.2013 (GVBl. S. 459).
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I 2011 S.46), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622).
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 27.05.2013 (GVBl. I S. 216).
- Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVG) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 27.09.2012 (GVBl. S. 290).
- Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz) in der Fassung vom 05. September 1996 (GVBl. I, S. 270), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 21.11.2012 (GVBl. S. 444).
- 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) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorabentwerfer im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.2 Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wird folgender Einzelhandel mit folgender Verkaufsfäche zugelassen:

- Lebensmittel, Fleisch- und Wurstwaren	max. 1.550 m²	TF 1
- Backshop	max. 100 m²	TF 1
- Getränkemarkt	max. 850 m²	TF 2
- Drogeriemarkt/ Tierbedarf und Tiernahrung	max. 700 m²	TF 3

1.3 Im Bereich der Teilfläche 4 wird eine 55 m² große Vergnügungsstätte mit max. einer Spielhalle gem. § 33 der Gewerbeordnung zugelassen. Die Anzahl der Geldepielgeräte wird auf 8 begrenzt. In der Teilfläche 4 wird ferner eine DHL - Packstation zugelassen.