

Textliche Festsetzungen

- 1. Allgemeines**
 - 1.1 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
 - 1.2 Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wird folgender Einzelhandel mit folgender Verkaufsfläche zugelassen:
 - Lebensmittel, Fleisch- und Wurstwaren max. 1.550 m² TF 1
 - Backshop max. 100 m² TF 1
 - Getränkemarkt max. 650 m² TF 2
 - Drogeriemarkt/ Tierbedarf und Tierhaltung max. 700 m² TF 3
 - 1.3 Im Bereich der Teilfläche 4 wird eine 55 m² große Vergnügungsstätte mit max. einer Spielhalle gem. § 33f 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 Geschosfläche 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 Stammdurchmesser (STU) muss mindestens 14/10 cm betragen. Der jeweilige Standort kann gegenüber der Plananstellung um ± 1,5 Meter versetzt werden. Unter Einbeziehung der Bestandsgehölze sind mindestens 40% der Gesamtfläche mit Sträuchern und Bäumen 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 Glocknerpfad (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 Stellplätze für Kraftfahrzeuge mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen (2. Ordnung) zu überstellen. Je 6 Stellplätze ist ein geeigneter Baum mit einer unbelasteten Fläche von mindestens 2 m² zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abweichend wird festgesetzt, dass die erforderlichen Baumpflanzungen innerhalb der unmittelbar angrenzenden Randzone, die der Stellplatzanlage zugeordnet sind, realisiert werden können. Die Regelung gilt nicht für die Gliederung der inneren Stellplatzflächen, die als folgt 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 Grundstücksflächen 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, Laderampenfahrflächen sowie Container-Rolgassen wird Asphalt zugelassen.
 - Werbeanlagen/ Werbeflyer**
Innerhalb der Grünflächen, die im Bereich der Grundstückszufahrten liegen, werden folgende Werbeanlagen zugelassen (siehe auch V+E-Plan):
 - zur Leuscherstraße: 1 max. 7,0 m hoher Werbeflyer (beleuchtet), max. 3 Fahrerinnen, eine beleuchtete Hinweistafel (Einfahrtstafel 1,5 x 3,5 m) zur bestehenden Einrichtung sowie 1 Werbetafel (1,81 Tafel)
 - zur Eugon-Richter-Straße: eine beleuchtete Hinweistafel (Einfahrtstafel 1,5 x 3,5 m) zu bestehenden Einrichtungen, 1 Hinweistafel zum Markt sowie max. 3 Fahrerinnen.
 Innerhalb der inneren Grünflächen wird 1 weitere Werbetafel (1,81 Tafel) zugelassen.
Werbeanlagen am Gebäude sind ebenfalls zulässig. Sie dürfen den First oder Pult des Hauptgebäudes nicht überragen.
Erichtung weiterer baulicher Anlagen/ Ausstattungsgegenstände
Im Bereich der Grünflächen werden die notwendigen Leuchten zur Ausleuchtung des Betriebsgeländes zugelassen. Zum Betriebsgelände des Olof-Palme-Haus (Flurstück 27/140) 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.

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

PLANZEICHENERKLÄRUNG

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 12 Abs. 3 BauGB)

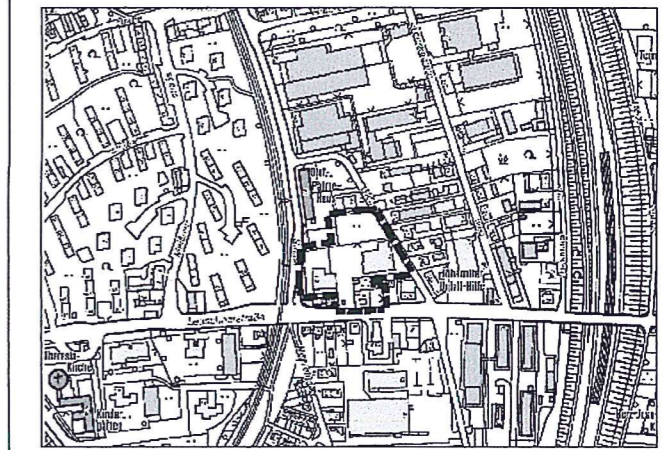
Art der baulichen Nutzung	Sonstige Planzeichen
Baugrenzen	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
Baugrenze	Flurgerade
Verkehrsflächen	Flurstücksgrenze, vorhanden
Privater Fußweg	Flurstücksgrenze, geplant
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Betriebs-, Stellplatz und Erschließungsanlagen gem. § 9 (1) 4 und 22 BauGB	St
Baumpflanzung	Geplanter Gebäudeabris
Baumpflanzung	TF 1 Nummer der Teilfläche, z.B. 1
Anpflanzung Hecke	
Erhalt Hecke	

Rechtsgrundlagen

- Stand: Mai 2014
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
 - 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. 626), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.06.2013 (GVBl. S. 456).
 - 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. 218).
 - Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVGG) vom 8. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.09.2012 (GVBl. S. 290).
 - Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz) in der Fassung vom 05. September 1988 (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.

Verfahrensvermerke (beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)

Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstehenden städtischen Kartenwerk durch Vermessung und Geoinformation der Stadt Kassel (zuständig nach § 15 (2) Nr. 3 HVGG), Kassel.	Aufgestellt,	
Vermessung und Geoinformation	Kassel, Der Magistrat Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz	
Vermessungsleiter	Stadtbaumeister Amteiler	
Als Bebauungsplan-Erwerb zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 des BauGB am Kassel.	Öffentlich auslegen in der Zeit vom einschließlich	bis einschließlich
Die Stadtverordnetenversammlung	Kassel, Der Magistrat	
Stadtverordnetenvorsteher	Stadtbaumeister	
Hat öffentlich ausgelegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB vom Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht in der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB am Kassel.	Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszu legen in der Zeit vom einschließlich	bis einschließlich
Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz	Kassel, Der Magistrat	
Technischer Angestellter	Stadtbaumeister	
Hat erneut öffentlich ausgelegen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht in der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 4a Abs. 3 BauGB am Kassel.	Der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen wurde am Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht in der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 11 BauGB als Satzungsbeschluss.	
Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz	Kassel, Der Magistrat Die Stadtverordnetenversammlung	
Technischer Angestellter	Stadtverordnetenvorsteher	
AUSFERTIGUNG		
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Plansatzung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.		
Kassel, Der Magistrat	Der Magistrat	Oberbürgermeister
Der von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist, gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, öffentlich bekannt zu machen.	Der Satzungsbeschluss wurde bekannt gemacht in der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 11 BauGB als Satzungsbeschluss.	
Kassel, Der Magistrat	Der Magistrat	
Oberbürgermeister	Stadtbaumeister	



Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. III/3
"Rewe Leuscherstraße"
(- Entwurf -)
Anlage 4