

Bebauungsplan Nr. VII / 1 Stadt Kassel 'Ochshäuser Straße'

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN Stand 29.08.2012

NR.	FESTSETZUNGEN	ERMÄCHTIGUNG
1.	Art der baulichen Nutzung	
1.1	Sondergebiet SO 'Läden'	§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V. mit § 11 BauNVO
1.1.1	Im Sondergebiet SO 'Läden' ist ein Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.500 m ² zulässig. Diese Verkaufsfläche beinhaltet einen Backshop mit einer Verkaufsfläche von maximal 60 m ² .	
1.2	Gewerbegebiet GE	§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V. mit § 8 BauNVO
1.2.1	Im Gewerbegebiet GE sind die folgenden gem. § 8 (2) allgemein zulässigen sowie die gem. § 8 (3) Nr. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig: <ul style="list-style-type: none"> - Betriebe des Beherbergungsgewerbes - Tankstellen - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind - Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke - Vergnügungsstätten - Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. Anlage 2 des KEP Zentren: Liste der zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente auf der Basis des hessischen Einzelhandelserlasses von 1/2003 (ergänzt 4/2005) (siehe Anhang 3 der Begründung des Bebauungsplans) 	
1.3	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16-20 BauNVO
1.3.1	Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen ist im Sondergebiet 'Läden' bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zulässig.	§ 19 (4) BauNVO

- 1.3.2 Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen ist im Gewerbegebiet GE bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig. **§ 19 (4) BauNVO**
- 1.3.3 Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern im Sondergebiet SO 'Läden' eine GRZ von 0,9 und im Gewerbegebiet GE eine GRZ von 0,8 nicht überschritten wird. **§ 12 i.V. § 23 (5) BauNVO**
- 1.3.4 Die maximal zulässige Gebäudehöhe im Sondergebiet SO 'Läden' und im Gewerbegebiet GE ist im Plan festgesetzt. Als maximale Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt zwischen der Verlängerung der Außenwand und Oberkante First. Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die mittlere, vorhandene, natürliche Höhe zwischen dem im Bereich der Überbauung vorhandenen niedrigsten und höchsten Geländeanschnitt. **§ 18 BauNVO**
- 1.3.5 Anlagen zur Sammlung des Niederschlagswassers von Dachflächen werden nicht auf die Grundfläche angerechnet. **§ 19 (4) BauNVO**

2. Grünflächen **§ 9 (1) Nr. 15 und Nr. 25 BauGB**

- 2.1 Die zeichnerisch festgesetzten Grünflächen G1 und G2 sind als öffentlich zugängliche Grünflächen herzurichten und mit Bäumen zu bepflanzen. Es sind ausschließlich standortgerechte Laubgehölze gem. der Pflanzliste Bäume unter 4.6 zulässig. Die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind in der dargestellten Anzahl in einer Reihe anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die konkreten Baumstandorte können dabei geringfügig abweichen.

3. Grundstücksfreiflächen **§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB i. V. m. § 9 (4) BauGB u. § 81 (1) Nr. 5 HBO**

- 3.1 Die Grundstücksflächen im Sondergebiet SO Läden sind zu mindestens 10 % und im Gewerbegebiet GE zu mindestens 20 % als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. In beiden Baugebieten ist je angefangene 600 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum als Hochstamm, Stammumfang mindestens 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte sind als begrünte Vegetationsflächen mit mindestens 5 m² Fläche und mindestens 12 m³ Pflanzgrube je Baum auszubilden und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen. Die zu pflanzenden Bäume sind der Pflanzliste Bäume unter Punkt 4.6 zu entnehmen. Vorhandene und für Stellplätze anzupflanzende Bäume können angerechnet werden.



3.2 Neu anzulegende Wege, Stellplätze und Zufahrten sowie sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen sind, soweit betriebsbedingt oder aus rechtlichen Gründen nicht geschlossene Flächen erforderlich sind und sofern wasserwirtschaftliche oder geologische Belange nicht entgegen stehen, mit wasserdurchlässigen Materialien wie z. B. breitfugigem Pflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen etc. so herzustellen, dass nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser versickern kann.

4. 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

4.1 Die zeichnerisch festgesetzte Fläche mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist als Vegetationsfläche herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Je angefangene 3 m² ist mindestens 1 Strauch gemäß Pflanzliste Sträucher unter 4.6 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. **§ 9 (1) Nr. 25a BauGB**

4.2 Die zeichnerisch festgesetzte Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist dauerhaft als Vegetationsfläche zu erhalten. Die innerhalb der Fläche vorhandene Baumreihe bestehend aus 10 Spitz-Ahornen ist dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen. **§ 9 (1) Nr. 25b BauGB**

4.3 (1) Die zeichnerisch als zu erhalten und als neu zu pflanzen festgesetzten Bäume sind zu erhalten, einschließlich ihres Standortes vor Beeinträchtigungen zu schützen und im Fall des Abgangs gleichwertig zu ersetzen.

(2) Für zeichnerisch als zu pflanzen festgesetzte 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 m² Fläche und mindestens 12 m³ Pflanzgrube je Baum auszubilden und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen. Es sind standortgerechte Gehölzarten gemäß der Pflanzliste Bäume unter 4.6 zu verwenden. Die Standorte der Bäume sind bei entsprechenden bautechnischen Erfordernissen geringfügig verschiebbar.

4.4 Je angefangene 6 Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum gem. Pflanzliste Bäume zu pflanzen. Die Bäume sind als Hochstämme, Stammumfang mindestens 16-18 cm zu pflanzen. Die Baumstandorte sind als begrünte Vegetationsflächen mit mindestens 5 m² Fläche und mindestens 12 m³ Pflanzgrube je Baum auszubilden und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen.



4.5 Im Sondergebiet und Gewerbegebiet sind 75% der Dachflächen **§ 9 (1) Nr. 25 BauGB i.V.**
von Neubauten extensiv zu begrünen, Mindestschichtaufbau: 8 **§ 81 HBO**
cm.

4.6 Pflanzliste

Bäume

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Aesculus hippocastanum</i>	Roßkastanie
<i>Aesculus carnea</i>	Scharlach-Roßkastanie
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia euchlora</i>	Krim-Linde
<i>Tilia tomentosa</i>	Silber-Linde
<i>Tilia x europaea</i>	Holländische Linde
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Fraxinus ornus</i>	Blumen-Esche
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus laevigata Paul's Scarlet'</i>	Rotdorn
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere

Sträucher

<i>Carpinus betulus</i>	Hain-Buche
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crateagus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Pyrracantha coccinea</i>	Feuerdorn
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa corymbifera</i>	Hecken Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Syringa vulgaris</i>	Gewöhnlicher Flieder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball



5. Geh- und Fahrrecht**§ 9 (1) Nr. 21 BauGB**

- 5.1 Das zeichnerisch festgesetzte Geh- und Fahrrecht 'GF' zugunsten der Flurstücke 1/26, 1/32 und 1/33 ist bei funktionalen Planungserfordernissen geringfügig verschiebbar. Die exakte Lage der Rechte ergibt sich aus der jeweiligen Örtlichkeit.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**§ 9 (1) Nr. 24 BauGB**

- 6.1 Die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**§ 9 (4) BauGB i.V. § 81 HBO**

- 7.1 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.

- 7.2 Einmündungen und verkehrsgefährdete Bereiche sind von Sichtbehinderungen freizuhalten.

- 7.3 (1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung, d.h. an den für den Verkauf bzw. für die gewerbliche Nutzung 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).

- 7.4 Versorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch geführt werden.

§ 81 (1) Nr. 2 HBO i.V. mit § 9 (1) Nr. 13 BauGB

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. Die begrenzten Aufnahmekapazitäten des Kanals in der Ochshäuser Straße erfordern eine Rückhaltung der Niederschläge im Plangebiet. Im Zuge des Baugenehmigungs- und Entwässerungsgenehmigungsverfahrens ist zu klären, inwieweit dies über Rückhaltesysteme und/oder Versickerung erfolgen kann.
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 gemäß §§ 8 und 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erlaubnispflichtig. Die Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Kassel zu beantragen.
7. Bei Baumaßnahmen oder Eingriffen in den Boden kann im gesamten Geltungsbereich verunreinigter Bodenaushub nicht ausgeschlossen werden. 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, sind 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. „Kunstwerk 7000 Eichen“
Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist nicht von dem "Kunstwerk 7000 Eichen" betroffen.

