



Textl. Festsetzungen

Nr.	Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB	Ermächtigung
Planungsrechtliche Festsetzungen		
1.	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 BauGB und § 1 BauNVO
1.1	Im Sondergebiet SO „Großflächiger Einzelhandel“ sind zulässig: <ul style="list-style-type: none"> Großflächige Einzelhandelsbetriebe, Baumärkte und Gartencentern Einkaufszentren, Läden und Dienstleistungsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften Wohnungen für Hausmeister und Sicherheitspersonal Insgesamt darf eine Verkaufsfäche von 7.500 qm nicht überschritten werden.	§ 9 Abs. 1 BauGB und § 1 BauNVO
1.2	Im Gewerbegebiet sind von dem gem. § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen die nachfolgenden Nutzungen nicht zulässig: <ul style="list-style-type: none"> Einzelhandel mit Ausnahme des Verkaufs von Kiz und Kiz-Teilen Tankstellen, mit Ausnahme von Betriebsstellen Betriebe des Behälterreinigungsgewerbes Im Gewerbegebiet sind von dem gem. § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen die nachfolgenden Nutzungen nicht zulässig: <ul style="list-style-type: none"> Vergnügungsgärten, Spielhallen, Wettbüros, Sexshops als Unterart von Einzelhandelsbetrieben sowie Bordelle und bordellartige Betriebe 	§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO
2.	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
2.1	Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ)	§ 19 und § 20 BauNVO
2.1.1	Für das Sondergebiet SO „Großflächiger Einzelhandel“ wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf maximal 0,8 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf maximal 1,2 festgesetzt.	
2.1.2	Für das Gewerbegebiet wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf maximal 0,6 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf maximal 1,0 festgesetzt.	
2.1.3	Im SO „Großflächiger Einzelhandel“ darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen von Platzflächen, Stellplätzen und ihren Zufahrten um bis zu 20 % überschritten werden.	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO
2.1.4	Im Sondergebiet und im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme, Telekommunikationseinrichtungen und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, auch außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Baugebiete ausnahmsweise zulässig.	§ 14 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO
2.2	Überschreitung der Baugrenzen	§ 23 Abs. 3 BauNVO
2.3	Zahl der Vollgeschosse	§ 20 BauNVO
2.3.1	Im SO „Großflächiger Einzelhandel“ und im Gewerbegebiet sind im zeichnerisch festgesetzten Bereich von 25 m entlang der Leipziger Straße maximal 3 Vollgeschosse und im restlichen Baugebiet maximal 2 Vollgeschosse zulässig.	
2.4	Höhe baulicher Anlagen	§ 18 Abs. 1, 2 BauNVO
2.4.1	Im SO „Großflächiger Einzelhandel“ und im Gewerbegebiet wird die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen auf 10,00 m über Straßenoberkante der Leipziger Straße, gemessen bis zur Oberkante Gebäude, festgesetzt. Im zeichnerisch festgesetzten Bereich von 25 m parallel zur Leipziger Straße sind bauliche Anlagen mit einer maximalen Höhe von 14,00 m über Straßenoberkante der Leipziger Straße, gemessen bis zur Oberkante Gebäude, zulässig.	
2.4.2	Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen um bis zu 3,00 m Höhe ist im SO und im Gewerbegebiet durch untergeordnete, technisch und betrieblich notwendige Dachaufbauten auf maximal 20 % der Dachfläche zulässig.	
3.	Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
3.1	Die zeichnerisch dargestellten Geh- und Fahrrechte werden zugunsten der beiden angrenzenden Grundstücksbesitzer festgesetzt.	
3.2	Die festgesetzten Geh- und Fahrrechte dürfen in ihrer Lage verschoben werden, wenn dies aus technischen oder sonstigen Gründen erforderlich ist.	§ 31 Abs. 1 BauGB

Textl. Festsetzungen

4.	Grundstücksfreiflächen	§ 9 (4) BauGB und § 81 (1) Nr. 5 HBO
4.1	Die Grundstücksfreiflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Strauch- und Baumpflanzungen sind dabei zu mindestens 50% l. Pflanzliste zu wählen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
4.2	Die Verwendung wasserundurchlässiger Oberflächenbefestigungen ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Stellplätze dürfen außerhalb der Fahrgassen nur aus wasserundurchlässigen Oberflächenbefestigungen (wie z.B. wassergebundener Decke, weitläufig verlegtem Pflaster, Fliesengittersteinen) hergestellt werden.	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
4.3	Anpflanzen von Bäumen auf privaten Stellplätzen Für je 6 angefangene PKW-Stellplätze ist ein großkroniger Baum mit einer unbefestigten Baumscheibe von mindestens 4 qm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bäume sind als Hochstämme, Stammumfang mind. 16-18 cm, entsprechend der Pflanzliste der Begründung zu wählen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
4.4	Anpflanzen von Bäumen auf privaten Grundstücksfreiflächen Für die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind standortgerechte großkronige Laubbäume als Hochstämme, Stammumfang mind. 16-18 cm, entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Baumstände sind hinsichtlich ihrer Anzahl vermindert, sich aus der Örtlichkeit ergebende Veränderungen der einzelnen Standorte sind zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
4.5	Erhaltung von Bäumen auf privaten Grundstücksfreiflächen Die zeichnerisch als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
4.6	Fassadenbegrünung Teile von rückwärtigen Gebäudewänden, die auf einer Länge von mehr als 6 m keine Öffnungen aufweisen, sind mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Es ist mindestens eine Rank- oder Kletterpflanze pro 4 m Fassadenlänge zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
4.7	Dachbegrünung Im Sondergebiet Einzelhandel sind in dem gesondert markierten Baufenster sämtliche Dachflächen (außer Terrassen) mit einer Stärke von mindestens 8 cm aufzubegrünen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
5.	Pflanzliste	
5.1	Großkronige Bäume	Spitz-Ahorn
	Acer platanoides	Platane
	Platanus x acerifolia	Trauben-Eiche
	Quercus petraea	Stiel-Eiche
	Quercus robur	Tilia cordata
	Tilia cordata	Tilia platyphyllos
	Tilia platyphyllos	Sommerlinde
	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
	Liquidambar styraciflua	Amberbaum
5.2	Kleinkronige Bäume	
	Acer campestre	Feld-Ahorn
	Betula pendula	Sand-Birke
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Malus spec.	Zierapfel
	Crateagus laevigata	Rotdorn
	Paul's Scarlet	Vogel-Kirsche
	Prunus avium	Mehlbeere
	Sorbus aria	Vogelbeere
	Sorbus aucuparia	
5.3	Straucher	
	Cornus mas	Kornelkirsche
	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
	Corylus avellana	Hasel
	Crateagus monogyna	Weißdorn
	Ligustrum vulgare	Liguster
	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
	Prunus spinosa	Schlehe
	Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
	Rosa canina	Hunds-Rose
	Rosa rubiginosa	Wein-Rose
	Salix caprea	Sal-Weide
	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Textl. Festsetzungen

6.	Baurechtliche Festsetzungen	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO
6.1	Anlagen für die Außenwerbung (Werbeanlagen) Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans sind dauerhafte Werbeanlagen nur an der Stelle der Leistung direkt am Gebäude sowie auf Werbeflyern mit einer maximalen Höhe von 15 m auf dem Grundstück gebündelt zulässig. Von den Werbeanlagen darf keine erheblich störende Wirkung auf das Stadtbild ausgehen. Werbung als Blicklicht, als laufendes Schriftband, als projizierte Lichtbilder und als spiegelnde Bilder sind nicht zulässig.	
7.	Sonstige Festsetzungen	
7.1	Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieser Bebauungsplanänderung werden die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. VII 46 „Leipziger Straße“ aufgehoben.	
8.	Hinweise	
8.1	Stellplatzsetzung Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Stellplatzsetzung der Stadt Kassel in der jeweils aktuellen Fassung. Danach ist je angefangene 8 Stellplätze zwischen diesen ein stadtmittlerer, ort- und landschaftstypischer Baum als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.	
8.2	Baumschutzsatzung Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel in der jeweils aktuellen Fassung.	
8.3	Flächen für die Feuerwehr Die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist anzuwenden. Bei Gebäuden, die mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, werden Zu- und Durchfahrten nach DIN 14090 festgesetzt. Gleiches gilt für Gebäude, deren Oberkante der Fenster mehr als 8 m über der Geländeoberkante liegen; hier sind entsprechende Zufahrten und Aufstellflächen vorzusehen.	
8.4	Archäologische Funde Bodenfund sind gem. § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie und Paläontologie, Marburg oder an die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Kassel zu richten.	
8.5	Grundwasseremissionsstellen Im westlichen Teil des Geltungsbereiches sind im Plan 3 vorhandene Grundwasseremissionsstellen gekennzeichnet, die dauerhaft zu erhalten sind. Im Zuge von Baumaßnahmen ist die Gefahr von Schadstoffeinträgen in diesem Bereich auszuschließen.	
8.6	Altlasten Das Plangebiet liegt in einem seit langer Zeit gewerblich genutzten Bereich. Bei Baumaßnahmen oder Eingriffen in den Boden ist im gesamten Geltungsbereich mit vorzunehmendem Bodenaushub zu rechnen. Dieser ist zu untersuchen und fachgerecht zu entsorgen.	
8.7	Bombenabwurfgebiet Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet. Vor bodennegierenden Baumaßnahmen ist eine systematische Überprüfung der Grundstücksflächen erforderlich.	
8.8	Abwasserableitung und Regenwasser Die Abwasserableitung ist im Trennsystem auszuführen. Das Abwasser mit der Charakteristik eines häuslichen Schmutzwassers, nach ATV A 131, ist von den Grundstücken zu übergeben.	

Verfahrensvermerke

Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstehenden städtischen Kartennetz durch Vermessung und Geoinformation, (Wern. St. nach § 15 Abs. 1 Nr. 3 Hess. Verm. G.)	Aufgestellt	Kassel, 06.11.2007	Der Magistrat	Stadtplanung und Bauaufsicht
Vermessung und Geoinformation	gez. Orstleffen	Vermessungsleiter	gez. Witte	Stadttrat
Als Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 des BauGB am 10.12.2007.	Öffentlich auszulegen in der Zeit vom 28.01.2008 bis 29.02.2008 einschließlich.	Kassel, 08.01.2008	Der Magistrat	
Die Stadtverordnetenversammlung	gez. Kaiser	Stadtverordnetenvorsteher	gez. Witte	Stadttrat
Hat öffentlich ausgelegt gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB vom 28.01.2008 bis einschließlich 29.02.2008. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekanntgemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niederrheinischen Allgemeinen Nr. 13 vom 16.01.2008	Als Satzung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BauGB am	Kassel, 03.03.2008	Kassel, Die Stadtverordnetenversammlung	
Stadtplanung und Bauaufsicht	gez. Scheuch	Technischer Angestellter	Stadtverordnetenvorsteher	
Der von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) ortsüblich bekannt zu machen.	Der Satzungsbeschluss wurde bekannt gemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niederrheinischen Allgemeinen Nr. vom	Kassel, Der Magistrat	Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden.	
Kassel, Der Magistrat	Kassel, Der Magistrat			
Oberbürgermeister	Stadttrat			

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1-11 BauNVO	SO Einzelhandel	Die Nutzungsabschnitte gelten mit ihren Festsetzungen jeweils für das ganze benannte Baugebiet. Sofern für Teile des Baugebietes eine zusätzliche Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse oder zur Höhe baulicher Anlagen existiert, ist in den Teilgebieten nur die ergänzende Festsetzung dargestellt.
Gewerbegebiet	§ 7 BauNVO	GRZ 0,8 GFZ 1,2	Beispiel für die Darstellung einer ergänzenden Regelung in Teilen eines Baugebietes
Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“	§ 11 BauNVO	H=10,00m	
Bauweise, Bauformen, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO	Sonstige Planzeichen	Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen
Baugrenze			§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
Straßenverkehrsfläche			Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB		Nachrichtliche Übernahme
			GWM = Grundwasseremissionsstelle (Bestand)
Anpflanzen: Bäume			
Erhaltung: Bäume			

Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch - **BauGB** i. d. F. d. B. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2005 (BGBl. I S. 3316)

Baunutzungsverordnung - **BauNVO** i. d. F. d. B. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenerverordnung - **PlanzV** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG** i. d. F. d. B. vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.12.2007

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung - **UVPG** i. d. F. d. B. vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757), zuletzt geändert am 23.10.2007 (BGBl. I S. 2470)

Hessische Bauordnung - **HBO** i. d. F. d. B. vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. I S. 4621)

Hessisches Naturschutzgesetz - **HNatG** i. d. F. d. B. vom 04.12.2006 (GVBl. I S. 619)

Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler - **DenkmalSchG** i. d. F. d. B. vom 05.09.1986 (GVBl. I S. 262, 270)

Hessisches Wassergesetz - **HWG** vom 05.05.2005 (GVBl. I S. 305)



STADT KASSEL
documenta-Stadt

Stadt Kassel
Bebauungsplan Nr. VII/46
"Leipziger Straße"
1. Änderung

Maßstab: 1:1000 Datum: 17.04.2008

Michael Berghöter
Dipl.-Ing. Architekt BDA Stadtplaner SRL
Barbara Eitinger-Srinivasan
Dipl.-Ing. Architektin BDA DWB
ARCHITEKTUR + NUTZUNGSPLANUNG

Hessisches 2
34130 Kassel
Tel: 0561-7075-0
Fax: 0561-7075-23