

Festsetzungen nach Planzeichenverordnung

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)		Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
	Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) Zweckbestimmung Einzelhandel		Einfahrt
	geschlossene Bauweise		Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
	GRZ, Grundflächenzahl		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
	GFZ, Geschosflächenzahl	Hinweise und nachrichtliche Übernahme	
VKF 2.500 m ²	maximale Verkaufsfläche		Gemarkungsgrenze
BGF 4.700 m ²	maximale Bruttogrundfläche		Flurgrenze
	Baugrenze		Flurstücksgrenze
	Baulinie	106/32	Flurstücksnummer
	Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß		Gebäudebestand
OK 10,50 m	maximale Gebäudehöhe über Gelände (festgelegte Bezugshöhe)		abzubrechende Gebäude
	Anpflanzung / Erhalt von Laubbäumen (§9 (1) Nr. 25 BauGB)		Höhenlinie
	Anpflanzung / Erhalt von Hecken und Sträuchern (§9 (1) Nr. 25 BauGB)		Baum
	Anpflanzung eines erhöhten Pflanzstreifens		Böschung
	50% Dachbegrünung, mindestens 50% der Dachfläche		Stützmauer
			Linien parallel
			Linien rechtwinklig

Rechtsgrundlagen:

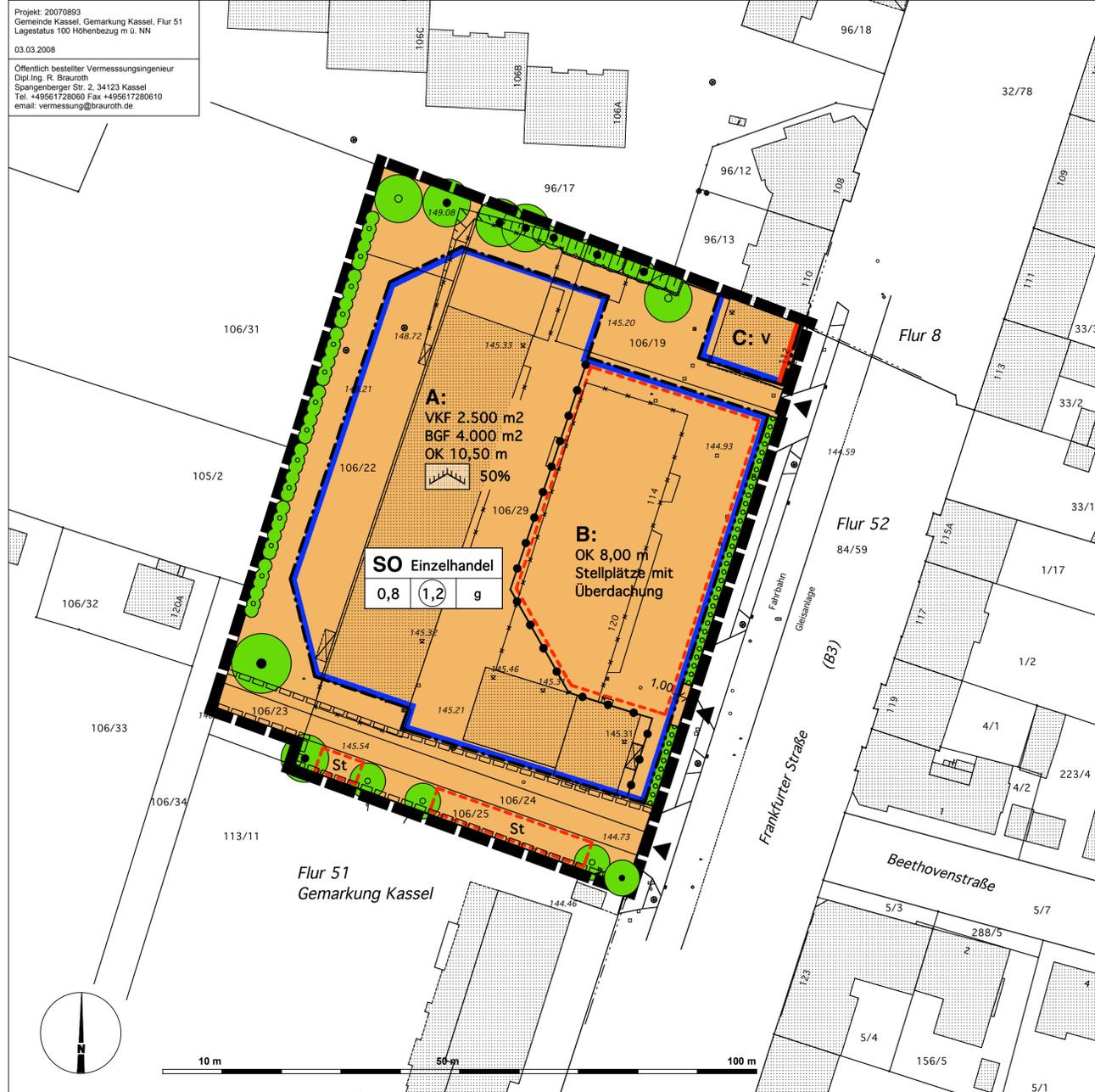
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert 12.12.2007 (BGBl. I S. 2873)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert 23.10.2007 (BGBl. I S. 2470)
- Gesetz zur Umsetzung der UVP-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3630), zuletzt geändert 23.10.2007 (BGBl. I S. 2470)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) vom 04.12.2006 (GVBl. I S. 619)
- Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 06.05.2005 (GVBl. I S. 305), zuletzt geändert 19.11.2007 (GVBl. I S. 792)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert 14.12.2006 (GVBl. 2006, S. 666 (669))
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert 06.09.2007 (GVBl. I S. 548)

Stellplatzsatzung:
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen oder Garagen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder für das Gebiet der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Baumschutzsatzung:
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Festsetzungen durch Text

Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 1 BauGB i. V. mit BauNVO)	
0 Allgemeines	
0.1	Der Bebauungsplan Nr. I / 27A der Stadt Kassel vom 24.06.1991 wird innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans geändert.
1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 1 bis 15 BauNVO)	
1.1	SO Sondergebiet der Zweckbestimmung Einzelhandel (§11 BauNVO)
1.2	Im SO - Baufenster A ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb der Fachrichtung Lebensmittelvollsortimenter mit bis zu 2.500 m ² Verkaufsfläche und 4.000 m ² Geschosfläche zulässig.
1.3	Im SO - Baufenster B ist ausschließlich eine Stellplatzüberdachung zulässig.
1.4	Im SO - Baufenster C sind Büroflächen zulässig. Im Erdgeschoss sind Geschäfts- und Ladennutzungen zulässig. Wohnungen für Aufsichtspersonen und Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind im 4. Obergeschoss zulässig.
2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 16 bis 21a BauNVO)	
2.1	Im SO darf die zulässige Grundfläche durch Stellplätze mit ihren Zufahrten gemäß §19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,90 überschritten werden.
2.2	Für Gebäudehöhen und die Anzahl der Vollgeschosse gilt folgende Bezugshöhe: + 145,30 m ü. NN.
2.3	Im SO - Baufenster A - darf die Gebäudehöhe 10,50 m nicht überschreiten. Im SO - Baufenster B - darf die Gebäudehöhe 8,00 m nicht überschreiten.
2.4	Für sonstige Gebäudehöhen und die Anzahl der Vollgeschosse ist das gemittelte natürliche Geländeiveau an der Seite der Haupteinfahrt des jeweiligen Gebäudes oder Gebäudeteiles im Baufenster die Bezugshöhe.
2.5	Bei der Ermittlung der Geschosfläche bleiben die überdachten Stellplatzflächen im SO - Baufenster B unberücksichtigt.
3 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	
3.1	Im SO sind höchstens 100 Pkw-Stellplätze zulässig.
3.2	In der mit "Stellplätze mit Überdachung" gekennzeichneten Fläche sind ebenerdige Pkw-Stellplätze mit einer Überdachung gemäß Nr. 6.3 zulässig. Soweit sie überdacht sind, unterliegen sie nicht der Pflanzpflicht gemäß Stellplatzsatzung.
3.3	Ebenerdige, nicht überdachte Stellplätze sind so herzustellen, dass Regenwasser
3.4	Von der Feuerwehr- und Anlieferumfahrt sind mindestens 250 m ² Fläche voll versickerungsfähig und unversiegelt, z. B. als eine dauerhaft begrünte und durch Lkw befahrbare Rasengitterfläche auszuführen.
4 Maßnahmen zur Minderung schädlicher Umwelteinflüsse (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB)	
4.1	Die Anlieferung darf nur durch als lärmarm eingestufte Lkw und Lieferwagen erfolgen.
4.2	Die Anlieferung in den Morgenstunden vor 6:00 Uhr darf nur durch als lärmarm eingestufte Sattelzüge oder kleinere Lieferwagen mit geringeren Lärmemissionen erfolgen.
4.3	In der Zeit von 22 bis 24 Uhr sind keine Anlieferungen über die Gebäudeumfahrt zulässig. In der Zeit von 0 bis 6 Uhr sind insgesamt höchstens 2 Anlieferungen und im Abstand von mindestens 60 Minuten über die Gebäudeumfahrt zulässig.
4.4	Alle Fahrgassen des Parkplatzes sowie östlich und nördlich des Einzelhandelsbetriebes alle Parkplatzflächen sind mit Asphaltoberflächen auszuführen.
4.5	Einkaufswagensammelboxen im Außenbereich östlich und nördlich des Einzelhandelsbetriebes müssen nach den Vorgaben der schalltechnischen Untersuchung eingehaust und mit ihrer Öffnung zum Gebäude hin ausgerichtet werden. Es sind lärmeduzierte Einkaufswagen mit Kunststoffkorb einzusetzen.
4.6	Die Stellplatzüberdachung im SO - Baufenster B muss am östlichen und nördlichen Rand eine durchgehende nach unten weisende Lärmschutzschürze erhalten. Die Schürze soll 1 m hoch und durchsichtig sein.
4.7	Am Nordrand des Flurstücks 106/19 ist auf 22 m Länge ab der Gebäuderückseite eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 2 m nach den Vorgaben der schalltechnischen Untersuchung zu errichten.
4.8	An den Gebäudeaußenflächen im SO - Baufenster C sind -soweit erforderlich- passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 umzusetzen.
4.9	Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für Neubauvorhaben und Ersatzinvestitionen nur mit Erdgas oder Heizöl EL betriebene Feuerungsanlagen mit Brennwertnutzung zugelassen, die den aktuellen Forderungen des Umweltzeichens 'Blauer Engel' genügen, sofern kein Anschluss an das Fernwärmenetz erfolgt.
4.10	Anlagen, die unter die "Verordnung zur Emissionsbegrenzung von leichtflüchtigen halogenierten organischen Verbindungen" (2. BImSchV) fallen, sind nicht zulässig.
5 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	
5.1	An den zeichnerisch festgelegten Standorten sind Laubbäume, Sträucher und Hecken gemäß Artenliste zu pflanzen.



Projekt: 20070893
Gemeinde Kassel, Gemarkung Kassel, Flur 51
Lagestatus 100 Höhenbezug m ü. NN
03.03.2008
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing. R. Brauroth
Spangenbergstr. 2, 34123 Kassel
Tel. +4956172890 Fax +495617280610
email: vermessung@brauroth.de

Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstehenden städtischen Kartenwerk. Zuständigkeit nach § 15 Abs. 2 Nr. 1 Hessisches Vermessungs- und Geoinformationsgesetz HVGG	Aufgestellt. Kassel, den	
Kassel, den 19.05.2008 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur gez. Brauroth Vermessungsbüro Brauroth	Der Magistrat Stadtplanung und Bauaufsicht Stadtbaurat Baudirektor	
Als Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuches am	Öffentlich auszulegen in der Zeit vom bis einschließlich Kassel, den	
Kassel, den Die Stadtverordnetenversammlung Stadtverordnetenvorsteher/in	Der Magistrat Stadtbaurat	
Hat öffentlich ausgelegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 Baugesetzbuch vom Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekanntgemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. vom	Als Satzung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 Baugesetzbuch am Kassel, den	
Kassel, den Stadtplanung und Bauaufsicht Techn. Angestellter	Die Stadtverordnetenversammlung Stadtverordnetenvorsteherin	
Der von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141) ortsüblich bekanntzumachen.	Der Satzungsbeschluss wurde bekanntgemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. vom Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden. Kassel, den	
Kassel, den Der Magistrat Oberbürgermeister	Der Magistrat Stadtbaurat	



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. I / 27A - 1. Änderung "SO-Einzelhandel"

PLANUNGSSTUFE	MASSSTAB	DATUM
Entwurf	1 : 500	15.05.2008
GEZEICHNET	BILATTGRÖSSE	DATENUMBRUNG
kk	841 x 594 mm	ArchICAD 7.0
PLANUNG	Köpping Architektur+Planung • 34125 Kassel Wallstraße 2 B • Tel. 0561 / 57 999-24 Fax -25 arch.koeppling@t-online.de	
AUFTRAGGEBER	asp planungsbüro Bausbergstraße 55 34131 Kassel	
I / 27A		

Hinweise:

Verkehrsuntersuchung:
In der "Verkehrsuntersuchung Edeka-Markt in Kassel" der Ingenieurgesellschaft Brilon Bondzio Weiser (Bochum, Mai 2008) wurde die zu erwartende zusätzliche Verkehrsbelastung der Frankfurter Straße durch den Neubau des Lebensmittelmarktes und die Qualität des Verkehrsablaufes an den Grundstückszufahrten untersucht. Insgesamt ist festzustellen, dass die vorgesehene Anbindung des Edeka-Marktes an die Frankfurter Straße unter Kapazitäts- und Verkehrssicherheitsgesichtspunkten nicht unproblematisch ist. Angesichts der zahlreichen vergleichbaren Situation im Umfeld der geplanten Ansiedlung, ist jedoch anzunehmen, dass die Kraftfahrer mit dieser Situation vertraut sind.

Schalltechnische Untersuchung:
In o. g. Untersuchung wurde die zu erwartende zusätzliche Lärmimmissionsbelastung der angrenzenden Bebauung durch die Errichtung des Einzelhandelsbetriebes untersucht. In der Tagzeit (6-22 Uhr) werden die Immissionsrichtwerte der angrenzenden Wohnbebauung eingehalten. In den Öffnungszeiten nach 22 Uhr werden die Immissionsrichtwerte dann eingehalten, wenn die Rahmenbedingungen gemäß Untersuchung eingehalten und die Schallschutzmaßnahmen gemäß Festsetzung durch Text Nr. 4.1 - 4.8 umgesetzt werden.

Verkaufsfläche:
Definition gemäß Einzelhandelsverordnungsverordnung des Landes Hessen Nr. 2.2.4 von 2005: "Als Verkaufsfläche gilt der gesamte Teil der Geschäftsfläche, auf welcher der Verkauf abgewickelt wird und der dem Kunden zugänglich ist (einschließlich Kassenzonen, Standflächen für Warenträger, Gänge, Stellflächen für Einrichtungsgegenstände, Treppen innerhalb der Verkaufsräume). Zu der Verkaufsfläche zählen auch Freilflächen, die nicht nur vorübergehend für Verkaufszwecke genutzt werden sowie Lagerräume, die gleichzeitig dem Verkauf dienen."

Bombenabwurfgebiet:
Die Auswertung der beim Hessischen Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich der Geltungsbereich in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 4 Metern durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräumaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, gegebenenfalls nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Kontakt: Hessischer Kampfmittelräumdienst, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt

Altstandort:
Für die Grundstücke liegt im Altlasten-Informationssystem Hessen ein Eintrag vor. Werden bei der Baumaßnahme Bodenauffüllungen, optische oder geruchliche Veränderungen des Erdreichs oder alte Tanks vorgefunden oder besteht aus anderen Gründen Verdacht auf Kontamination des Erdreichs, ist die Untere Wasserbehörde der Stadt Kassel (Tel. 0561 / 797-6244) sofort zu informieren.

Heilquellenschutzgebiet:
Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B2 - äußere Zone - des mit Verordnung vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006, S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle „TB Wilhelmshöhe 3“.

- 5.2 Die als zu erhaltend festgesetzten Bäume, Sträucher und Hecken sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- Baurechtliche Festsetzungen gemäß § 81 Hessische Bauordnung**
- 6 Dächer (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**
- 6.1 Im SO - Baufenster A und B sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer zulässig.
- 6.2 Im SO - Baufenster A sind mindestens 50% der Dachflächen vollflächig mindestens extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Vegetationstragschicht (durchwurzelbare Schicht) muss mindestens 8 cm stark sein.
- 6.3 Im SO - Baufenster B sind die Dachflächen durchsichtig auszuführen.
- 7 Fassadenbegrünung (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**
- 7.1 Im SO - Baufenster A sind die Außenwandflächen von Gebäuden zu mindestens 25% mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
- 8 Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HBO)**
- 8.1 Werbeanlagen dürfen die Traufen der Gebäude nicht überragen. An Fassadenflächen an der Frankfurter Straße sowie bis zu 10 m Abstand von der Straßenseite sind höchstens 2 Werbeanlagen als Ausleger mit einer Auslegerbreite von höchstens 1 m zulässig.
- 8.2 Lichtwerbeanlagen sind nur an der Frankfurter Straße und an den der Frankfurter Straße zugewandten Fassadenflächen zulässig sowie an der Süd-Fassade bis zu 45 m Abstand von der Straßenseite.
- 8.3 Es sind insgesamt höchstens 3 Fahnenmasten jeweils bis zu einer Höhe von 6,50 m und höchstens eine Werbestele bis zu einer Höhe von 5,00 m zulässig.
- 9 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**
- 9.1 Mindestens 10% der Grundstücksflächen sind als Grünflächen (Vegetationsflächen) herzustellen und dauerhaft zu pflegen.
- 9.2 Flächen für Restwertstoffammelstellen und Entsorgungsbehälter, die nicht in die Bebauung integriert sind, sind mit Sichtschutzecken einzugrenzen bzw. mit Rankgerüsten zu umgeben und mit Rankgewächsen dauerhaft zu begrünen.

Pflanzliste

- Holunder (Sambucus)
- Hasel (Corylus avellana)
- Liguster (Ligustrum vulgare)
- Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
- Esche (Fraxinus excelsior)
- Linde (Tilia cordata)
- Robinie (Robinia pseudoacacia)
- Silberweide (Salix alba)
- Holunder (Sambucus)
- Hasel (Corylus avellana)
- Liguster (Ligustrum vulgare)
- Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
- Schneeball (Viburnum opulus)
- Forsythie (Forsythia)
- Flieder (Syringa vulgaris)
- Hainbuche (Carpinus betulus)