

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII / 46 'Leipziger Straße', 1. Änderung

ANHANG: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Stand 17.04.20087

Nr.	Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB	Ermächtigung
	Planungsrechtliche Festsetzungen	§ 9 Abs. 1 BauGB und § 1 BauNVO
1.	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1.1	<p>Im Sondergebiet SO „Großflächiger Einzelhandel“ sind zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Großflächige Einzelhandelsbetriebe, Baumärkte und Gartenfachmärkte • Einkaufszentren, Läden und Dienstleistungsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften • Wohnungen für Hausmeister und Sicherheitspersonal <p>Insgesamt darf eine Verkaufsfläche von 7.500 qm nicht überschritten werden.</p>	§ 11 BauNVO
1.2	<p>Im Gewerbegebiet sind von den gem. § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen die nachfolgenden Nutzungen nicht zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Einzelhandel mit Ausnahme des Verkaufs von Kfz und Kfz-Teilen • Tankstellen, mit Ausnahme von Betriebstankstellen • Betriebe des Beherbergungsgewerbes <p>Im Gewerbegebiet sind von den gem. § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen die nachfolgenden Nutzungen nicht zulässig:</p> <p>Vergnügungsstätten, Spielhallen, Wettbüros, Sexshops als Unterart von Einzelhandelsbetrieben sowie Bordelle und bordellartige Betriebe</p>	§ 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 (1) 4 BauGB i.V.m. § 19 (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 Baugrenzen ausnahmsweise zulässig.	§ 14 (2) BauNVO i.V.m. § 23 (5) BauNVO
2.2	Überschreitung der Baugrenzen	§ 23 Abs. 3 BauNVO
	Eine Überschreitungen der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile ist im SO und im Gewerbegebiet auf maximal 20% der Gebäudelänge und bis zu einer Tiefe von maximal 2,00 m zulässig.	
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 Überschreitungen 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

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% lt. 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, weitfugig verlegtem Pflaster, Rasengittersteinen) hergestellt werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

4.3 Anpflanzen von Bäumen auf privaten Stellplätzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

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.

4.4 Anpflanzen von Bäumen auf privaten Grundstücksfreiflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

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 Baumstandorte sind hinsichtlich ihrer Anzahl verbindlich, sich aus der Örtlichkeit ergebende Veränderungen der einzelnen Standorte sind zulässig.

- 4.5 Erhaltung von Bäumen auf privaten Grundstücksfreiflächen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Die zeichnerisch als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 4.6 Fassadenbegrünung § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Teile von rückwärtigen Gebäudefassaden, 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 laufende Meter Fassadenlänge zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen
- 4.7 Dachbegrünung § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Im Sondergebiet Einzelhandel sind in dem mit Dachbegrünung markierten Baufenster sämtliche Dachflächen dauerhaft extensiv zu begrünen. Dabei ist ein Vegetationssubstrat mit einer Stärke von mindestens 8 cm aufzubringen.

5. Pflanzliste

5.1 Großkronige Bäume

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Platanus x acerifolia	Platane
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platiphyllos	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
Crataegus laevigata Paul's Scarlet'	Rotdorn
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

5.3 Sträucher

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

6. Bauordnungsrechtliche 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 Stätte der Leistung direkt am Gebäude sowie auf Werbepylonen 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 Blinklicht, als laufendes Schriftband, als projizierte Lichtbilder und als spiegelnde Bilder sind nicht zulässig.

7. Sonstige Festsetzungen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieser Bebauungsplanänderung werden die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. VII 46 „Leipziger Straße“ aufgehoben.

8. Hinweise

8.1 Stellplatzsatzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Kassel in der jeweils aktuellen Fassung.

Danach ist je angefangene 6 Stellplätze zwischen diesen ein klimafester, orts- und landschaftstypischer Baum als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

- 8.2 Baumschutzsatzung
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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
Bodenfunde 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 Grundwassermessstellen
Im westlichen Teil des Geltungsbereiches sind im Plan 3 vorhandene Grundwassermessstellen 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 verunreinigtem Bodenaushub zu rechnen. Dieser ist zu untersuchen und fachgerecht zu entsorgen.
Auffällige Bodenveränderungen sind an das Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.5, oder an das Umwelt- und Gartenamt der Stadt Kassel zu melden.
- 8.7 Bombenabwurfgebiet
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet. Vor bodeneingreifenden 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.

8.9 Wärmepumpen

Die Installation von Wärmepumpen ist gem. § 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 71 Hessisches Wassergesetz (HWG) erlaubnispflichtig.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch - **BauGB** i. d. F. d. B. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (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)

Planzeichenverordnung - **PlanzV** vom 18.12. 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG** in der Fassung 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. 662f.)

Hessisches Naturschutzgesetz - **HENatG** in der Fassung vom 04.12.2006 (GVBl. I S. 619)

Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler - **DenkmalSchG** in der Fassung vom 05.09.1986 (GVBl. I S. 262, 270)

Hessisches Wassergesetz - **HWG** vom 06.05.2005 (GVBl. I S. 305)