

STADT KASSEL
BEBAUUNGSPLAN NR. VII/32 A
„INDUSTRIEGEBIET WALDAU-OST“
3. Änderung

ENTWURF – 29.08.2016

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

HINWEIS ZUR 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Aus dem bestehenden Bebauungsplan Nr. VII/32 A wurden die textlichen Festsetzungen, die für die 3. Änderung des Bebauungsplans einen notwendigen Regelungsgehalt haben, übernommen und mit gleichbleibender Nummerierung dargestellt, um eine inhaltliche Vergleichbarkeit beider Planfassungen zu gewährleisten. Die Rechtsgrundlage für Nr. 6 wurde korrigiert bzw. für Nr. 10 ergänzt, die Festsetzungen Nr. 6.2, 7.1 und 7.2 wurden inhaltlich präzisiert, der Hinweis Nr. 4 aktualisiert.

Für die zeichnerisch festgesetzten privaten Grünflächen und Pflanzbindungen sowie das neu festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wurden die textliche Festsetzungen 7.3, 7.4, 7.5, 7.6 und 11 neu aufgenommen. Die neue Festsetzung Nr. 12 regelt die Aufhebung der Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans im Geltungsbereich. Ebenso wurden die Hinweise 5 bis 10 neu aufgenommen.

Für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. VII/32 A werden somit folgende textliche Festsetzungen und Hinweise getroffen:

3. Industriegebiet

3.1 Im Industriegebiet werden die nach §9 (3) 1+2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Wohnungen für Aufsichtspersonen, Betriebsinhaber usw. sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen. Einzelhandel wird grundsätzlich ausgeschlossen.

6. Maßnahmen nach § 81 (1) Nr. 5 HBO

6.1 Pro angefangene 800 qm versiegelter Fläche ist *auf den Grundstücksfreiflächen* ein Laubbaumhochstamm (Mindeststammumfang 10 – 12 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Anstelle zu pflanzender Bäume können auch pro Baum je 4 lfdm. Fassadenbegrünung oder 50 qm Dachbegrünung angelegt werden, die dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sind.

6.2 Die Verwendung wasserundurchlässiger Oberflächenbefestigungen ist auf ein Minimum zu beschränken. *Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist eine separate wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn über die Obere Wasserbehörde beim Regierungspräsidium zu beantragen.*

7. Maßnahmen nach §9 (1) 25a und b BauGB

- 7.1** Die im Plan zur Anpflanzung („Standort nicht verbindlich“) festgesetzten Bäume sind schematisch gezeichnet. Der Standort kann verändert werden, wenn die Gesamtzahl der Bäume und der räumliche Zusammenhang erhalten bleiben. Bei Neupflanzung/ Ersatzpflanzung sind standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang 16/18cm zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigung zu schützen.
- 7.2** Je angefangene sechs PKW-Stellplätze ist ein Baum lt. Pflanzliste (Pkt. 7.6), Stammumfang mind. 12-14 cm – entsprechend der Stellplatzsatzung – zu pflanzen. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von 4 qm vorzusehen, bei einer Mindestbreite von 1,5 m. Die Baumstandorte sind nachhaltig gegen Überfahren zu schützen.
- 7.3** Alle zeichnerisch festgesetzten zu erhaltenden und anzupflanzenden Alleebäume sind dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigung zu schützen. Bei Neupflanzung/ Ersatzpflanzung sind standortgerechte Laubbäume - Spitzahorn (*Acer platanoides*) – mit einem Stammumfang 18/20 cm zu pflanzen. Die in der Planzeichnung festgesetzten anzupflanzenden Alleebäume („Standort ist verbindlich“) sind am eingezeichneten Standort anzupflanzen.
- 7.4** Private Grünfläche mit Pflanzbindung - Pfb-a
Die zeichnerisch festgesetzte private Grünfläche mit Pflanzbindung „Pfb-a“ ist mit einem dichten Gehölzstreifen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten; hierfür ist mindestens ein großkroniger, standortgerechter heimischer Laubbaum (StU mind. 10/12) je angefangene 100 m² Fläche und ein heimischer Strauch je 2,0 m² Fläche anzupflanzen. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Nachpflanzungen geeigneter Laubgehölze zu ersetzen. Im Bereich der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist die Fläche von Bäumen und Sträuchern freizuhalten.
- 7.5** Zur Herstellung eines Gleisanschlusses ist eine Unterbrechung der privaten Grünfläche „Pfb-a“ bzw. der festgesetzten Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern zulässig. Dabei ist die maximale Inanspruchnahme der privaten Grünfläche auf das für die Gleisdurchführung in das Industriegebiet technisch notwendige Maß zu beschränken. Über die einspurige Gleisdurchführung hinausgehende Einrichtungen wie Verladerrampen, Abstellgleise u.Ä. sind in der privaten Grünfläche unzulässig und dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche des Industriegebietes hergestellt werden. Die durch den Gleisanschluss wegfallende private Grünfläche ist innerhalb des angeschlossenen Industriegebiets an anderer Stelle in gleichem Umfang zu ersetzen.
- 7.6** Zur Anpflanzung sind die folgenden Arten zu verwenden.
Bäume: Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Feldahorn (*Acer campestre*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*), Stieleiche (*Quercus robur*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Sträucher: Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Hundrose (*Rosa canina*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Salweide (*Salix caprea*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Schwarzdorn (*Prunus spinosa*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Waldrebe (*Clematis spec.*)

10. Einfriedungen (§ 81 (1) Nr. 3 HBO)

In Industrie- und Gewerbegebieten sind Einfriedungen nur in Form von Zäunen bis zur einer Höhe von 2 m zulässig, die zur Straßenseite hin mit Gehölzen oder Hecken mit einer Pflanzhöhe von mehr als 1 m dicht zu bepflanzen sind. Zwischen Einfriedungen und der öffentlichen Straßenfläche ist ein Abstand von mindestens 3,00 m zu wahren. Dieser die öffentliche Straßenfläche begleitende private Grünstreifen ist zu bepflanzen und von den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke gärtnerisch dauerhaft zu unterhalten.

11. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Das zeichnerisch festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist mit einer Mindestbreite von 6,50 m dauerhaft zu sichern. Die Zugänglichkeit und Anfahrbarkeit zugunsten von Kasselwasser, dem kommunalen Entwässerungsbetrieb, bzw. einem rechtlich nachfolgenden Ver- und Entsorgungsunternehmen ist dauerhaft zu gewährleisten.

12. Sonstige Festsetzungen (§ 9 (7) BauGB)

Der Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/32 A „Industriegebiet Waldau-Ost“ 1. Änderung vom 12.05.2005 und 2. Änderung vom 12.07.2007 wird im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes aufgehoben.

Nachrichtliche Hinweise:

1. Die Auflagen zur Bebauung von Grundstücken neben nicht bundeseigenen Eisenbahnanlagen sind zu beachten.
3. Die Standorte der Müll- und Pressmüllbehälter werden in der Satzung über die Abfallbeseitigung im Gebiet der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung geregelt.
4. Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III der amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebiete für die Trinkwassergewinnungsanlagen Tiefbrunnen *Eichwald und Tiefbrunnen Forst - Wasserwerk Bettenhausen -der Städtische Werke AG Kassel. Auf die hierzu ergangene Schutzgebietsverordnung (zweite Änderung und Neufassung) vom 18.05.2006 (StAnz. 27/2006, S. 1451)* wird verwiesen. Gemäß § 3 Abs. 3, Ziffer 6 sind innerhalb der Schutzzone III größere Erdaufschlüsse ohne ausreichende Sicherung verboten.
5. Im Geltungsbereich gilt die Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen oder Garagen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder in ihrer jeweils gültigen Fassung.
6. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die „Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel (Baumschutzsatzung)“ in ihrer jeweils gültigen Fassung.
7. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet. Auf Flächen, in denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden, wird die systematische Überprüfung (Sondierung nach Kampfmitteln ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der Bauarbeiten empfohlen.

- 8.** Bodenfunde sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung für Vor- und Frühgeschichte, Marburg, den Magistrat der Stadt Kassel oder an die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Kassel zu richten.
- 9.** Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nicht vom „Kunstwerk 7000 Eichen“ betroffen.
- 10.** Die Alleebäume im Geltungsbereich sind gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz i.V.m. § 13 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz gesetzlich geschützte Biotop. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Von den Verboten kann auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können.