

## Festsetzungen durch Text

1. Der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Fluchtlinienplan Nr. 610 festgesetzt am 30.12.1902 wird außer Kraft gesetzt.
2. In dem nach § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebiet werden Einzelhandelsgeschäfte ausgeschlossen.
  - 2.1 In dem Gewerbegebiet mit Einschränkung-emissionsarm (GE em) werden zum Schutz der westlich angrenzenden Wohnbebauung Betriebe und Anlagen mit Verkehrs-, Lärm- und Geruchsintensiven Nutzungen, wie z B. Tankstellen, Waschanlagen, Schrottplätze usw. nach § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen.
3. In dem nach § 11 BauNVO festgesetzten Sondergebiet für großflächige Handelsbetriebe sind ausschließlich Baumärkte zulässig.
  - 3.1 Die nicht innenstadtrelevanten Randsortimente wie Teppiche / Bodenbeläge und Wohnleuchten, weiße Ware und Möbel werden auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche beschränkt. Innenstadtrelevante Randsortimente wie Geschenkartikel, Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik werden auf 5 % der Gesamtverkaufsfläche beschränkt. Die Randsortimente dürfen insgesamt nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche überschreiten.
4. Maßnahmen nach § 9 (1) 20 BauGB
  - 4.1 Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist nach Möglichkeit über ein getrenntes Leitungsnetz zu sammeln und als Brauchwasser zu verwerten.
  - 4.2 Die Verwendung wasserundurchlässiger Oberflächenbefestigungen ist auf ein Minimum zu beschränken. Stellplätze dürfen außerhalb der Fahrgassen nur mit wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen (wie z. B. wassergebundener Decke, weiffugig verlegtem Pflaster, Rasengittersteinen usw.) hergestellt werden.
  - 4.3 Je angefangene 300 qm versiegelte Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum gemäß der nachstehenden Liste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Anstelle eines zu pflanzenden Baumes können auch 4 lfm Fassadenbegrünung mit Kletterpflanzen und erforderlichen Kletterhilfen oder 50 qm extensive Dachbegrünung angelegt und dauerhaft unterhalten werden.

#### 4.4 Artenliste für Vegetationsarbeiten

##### 4.4.1 Großkronige Laubbäume

Für straßenbegleitende Baumpflanzungen und die Überstellung von Parkplätzen, Lagerplätzen und Ausstellungsflächen

Acer platanoides	Spitzahorn
Planatus acerifolia	Platane
Quercus robur	Stieleiche
Fraxinus excelsior	Esche
Stammumfang 18 - 20 cm	

##### 4.4.2 Großsträucher und kleinkronige Bäume

Für Heckenpflanzungen zwischen den Gewerbebetrieben

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Coryllus avellana	Hasel
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Populus tremula	Zitterpappel
Populus x berolinensis	Berliner Lorbeerpappel
Sträucher mindestens 2 x verpflanzt, mindestens 125 cm hoch	

Populus ssp. können abhängig von der Entwicklung der Heckenpflanzung, ab dem 10. Jahr nach Pflanzung entfernt werden.

##### 4.4.3 Rankpflanzen

Hedera helix	Efeu
Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“	Selbstklimmender Wein
Polygonum aubertii	Knöterich
Lonicera caprifolium	Jelängerjelleber
Wisteria sinensis	Glyzine, Blauregen

5. Maßnahmen nach § 9 (1) 25 a) und b) Baugesetzbuch (BauGB)
- 5.1 Von den Grundstücksflächen sind mindestens 20 % als unversiegelte Grünflächen herzustellen.
- 5.2 Die im Plan festgesetzten Bäume sind schematisch gezeichnet. Der Standort kann verändert werden, wenn die Gesamtzahl der Bäume erhalten bleibt.
- 5.3 Je angefangene vier Pkw-Stellplätze ist ein Baum laut Pflanzliste, Stammumfang mindestens 18 cm, zu pflanzen. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von 4 qm vorzusehen.  
Baumscheiben unter 4 qm bleiben bei der Berechnung der Vegetationsflächen unberücksichtigt.
- 5.4 In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind bevorzugt die Pflanzen laut Artenliste unter 4.4 zu verwenden.
- 5.5 Flächen, für die eine Pflanzbindung (pfb) gilt, sind mit standortgerechten laubabwerfenden und mit immergrünen Gehölzen zu bepflanzen und gärtnerisch zu unterhalten, und zwar je 1 qm mit 1 Strauch, Pflanzhöhe mindestens 1 m, je 100 qm 1 Baum, Pflanzhöhe mindestens 1,50 m.
- 5.6 Befestigungen innerhalb dieser Flächen, die  $\leq 3$  m breit sind, sind bis auf Zu- und Ausfahrten untersagt.
- 5.7 Auf Flächen, für die eine eingeschränkte Pflanzbindung (Pfb-e) gilt, sind ausnahmsweise zulässig:
- Rasenflächen als Ausstellungsbereiche
  - Zu- und Ausfahrten
  - Stellplätze hergestellt mit wassergebundener Decke, Rasengittersteinen o. ä.: wenn mindestens ein 3 m breiter Grünstreifen zum Gehweg hin verbleibt.
  - zur Größe des angrenzenden Baukörpers untergeordnete Vordächer und Windfänge
  - Ausstellungsflächen für Pkw, wobei eine Mindestfläche von 30 % unversiegelt bleiben muß.

**Hinweis:**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Baumsatzung der Stadt Kassel vom 27.01.1995.

Für alle geplanten Bauvorhaben sind Freiflächenpläne zur Artenwahl und Qualität der Pflanzen einschließlich einer Flächenbilanz vorzulegen. Die Bepflanzung ist im ersten Jahr nach Fertigstellung der Gebäude herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

Für die im öffentlichen Raum geplanten Baumpflanzungen entlang des Umbachsgrabens ist eine Befreiung gem. § 71 HWG beim Regierungspräsidium zu beantragen.