

1. PLANZEICHEN UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

ALLGEMEINES

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. V/12 C werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. V/12 A vom 07.02.1989 sowie des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. V/12 B vom 30.01.2004 aufgehoben.

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1. Sondergebiet 1 Läden



Sondergebiet 1 Läden (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Innerhalb des **SO1_{Läden}** ist zulässig:

- 1.) ein Lebensmittelvollversorger mit einer Verkaufsfläche von 1.500 m²
- 2.) ein Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von 700 m²
- 3.) ein Bürogebäude.

Die Gesamtverkaufsfläche wird auf maximal 2.200 m² (inkl. der Vorkassenzonen) festgesetzt. Die Verkaufsflächen umfassen nicht die erforderlichen Nebenräume.

GRZ
0,4

Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird für das **SO1_{Läden}** auf 0,4 festgesetzt. Die zulässige GRZ von 0,4 darf für die Herstellung von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden.

FH
z.B. 183 m
ü. NHN

Höhe baulicher Anlagen - Maximale Firsthöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO) in Meter über Normalhöhennull

Im **SO1_{Läden}** wird die Höchstgrenze der Firsthöhe festgesetzt auf:

- 183 m ü.NHN für den Lebensmittelvollversorger
- 183 m ü.NHN für den Getränkemarkt
- 182 m ü.NHN für das Bürogebäude.

Bezugspunkt für die maximale Höhe baulicher Anlagen sind die angegebenen Höhen über Normalhöhennull (ü.NHN). (Vgl. auch Hinweis Nr. 4.5)

z.B. II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 Abs. 1 BauNVO)

Im **SO1_{Läden}** werden gem. § 16 Abs. 4 BauNVO für den Lebensmittelvollversorger zwei Vollgeschosse sowie für den Getränkemarkt und das Bürogebäude ein Vollgeschoss als Höchstgrenze festgesetzt.

1.1.2.

Sondergebiet 2 - Läden



Sondergebiet 2 Läden (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Innerhalb des **SO2_{Läden}** ist ein Lebensmittel-discounter, einschließlich Getränke und inklusive Pfandrücknahme, mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.000 m² zulässig. Die Verkaufsflächen umfassen nicht die erforderlichen Nebenräume.

GRZ
0,3

Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird für das **SO2_{Läden}** auf 0,3 festgesetzt. Die zulässige GRZ von 0,3 darf für die Herstellung von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden.

FH
182,00 m
ü. NHN

Höhe baulicher Anlagen - Maximale Firsthöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO) in Meter über Normalhöhennull

Im **SO2_{Läden}** wird die Höchstgrenze der Firsthöhe auf 182,00 m ü. NHN festgesetzt.

Bezugspunkt für die maximale Höhe baulicher Anlagen sind die angegebenen Höhen über Normalhöhennull (ü. NHN). (Vgl. auch Hinweis Nr. 4.5)

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 Abs. 1 BauNVO)

Im **SO2_{Läden}** wird gem. § 16 Abs. 4 BauNVO ein Vollgeschoss als Höchstgrenze festgesetzt.

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	
Bauweise	max. Vollgeschosse
Grundflächenzahl <small>(max. Überschreitung für Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen)</small>	-
max. Verkaufsfläche	max. Firsthöhe (FH) über Normalhöhennull
Dachform	Dachneigung

1.2 Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a

Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Im **SO1_{Läden}** und **SO2_{Läden}** sind abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO auch Gebäudelängen über 50 m zulässig.



Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Im **SO2_{Läden}** ist an der südlichen Baugrenze des Lebensmittel-Discounters die Überschreitung der Baugrenze für die Errichtung einer Papierpresse an der südöstlichen Marktseite auf einer Länge von 10 m und einer Tiefe von 5 m ausnahmsweise zulässig.

1.3 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)



Flächen für Versorgungsanlagen - Elektrizität

1.4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



Erhalt von Laubbäumen

Die im Plan dargestellten Laubbäume sind mit ihren Baumscheiben zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.



Anpflanzen von Laubbäumen

Die im Plan zeichnerisch dargestellten Laubbäume sind als Hochstamm (Mindestqualität: 3xv, StU 14/16 cm) in einer unbefestigten Baumscheibe zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

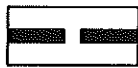
Von der zeichnerisch festgesetzten Lage der Bäume kann abgewichen werden, wenn dies aus technischen oder verkehrlichen Gründen erforderlich ist, die Gesamtzahl eingehalten wird und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Anpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach der Fertigstellung der baulichen Anlagen abzuschließen.



Erhalt von Laubsträuchern

Die im Plan dargestellten Laubsträucher sind zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

1.5 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 7 BauGB)



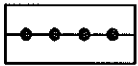
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

Zweckbestimmung: Ebenerdige Stellplätze

Im räumlichen Geltungsbereich sind Stellplätze innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Grundlage zur Ermittlung der erforderlichen Anzahl, Gestaltung und Ausführung der Stellplätze ist die Stellplatzsatzung der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.



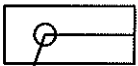
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)



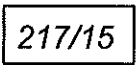
Ein- und Ausfahrtbereich

Ein-/Ausfahrten sind nur in den gekennzeichneten Bereichen zulässig.

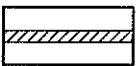
1.6 Kennzeichnungen



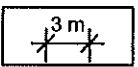
Flurstücksgrenze



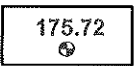
Flurstücksnummer



Stützmauer



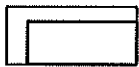
Vermaßung in Metern



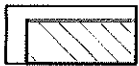
Höhenbezugspunkt (Bestand)

Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches sind, mit Ausnahme der Nutzungsschablone, nur nachrichtlich.

1.7 Zeichnerische Hinweise (ohne Festsetzungscharakter)



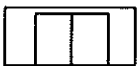
Gebäude (Bestand)



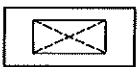
Gebäude (Planung)



Eingang



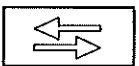
Pkw-Stellplätze



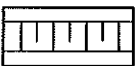
Einkaufswagenunterstand



Zufahrt/Umfahrung



Ein- und Ausfahrt



Böschung

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN OHNE PLANZEICHEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

2.1 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO)

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Grundlage zur Ermittlung der erforderlichen Anzahl der Stellplätze ist die jeweils gültige Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Kassel.

2.2 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die zur Versorgung des Gebietes notwendigen Versorgungsleitungen (Strom, Telekommunikation) sind unterirdisch zu verlegen.

2.3 Niederschlags- / Oberflächenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das Oberflächenwasser auf den Privatgrundstücken kann in die Kanalisation abgeführt oder auf den privaten Grundstücken versickert, zur Bewässerung aufgefangen oder als Brauchwasser verwendet werden, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Der Einbau von unterirdischen oder in das Gebäude integrierten Zisternen ist zulässig.

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO)

3.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

3.1.1 Dachform / Dachneigung

Als Dachform sind geneigte Dächer mit einer Neigung von 3° bis max. 35° zulässig.

3.1.2 Fassadengestaltung

Als Fassadenmaterial sind zulässig: verputzte, gestrichene Mauerflächen, Sichtmauerwerk, Sichtbetonflächen, Metall-Glas-Konstruktionen bzw. Metall-Kunststoff-Konstruktionen.

3.2 Stellplätze (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

3.2.1 Die Ausstattung, Gestaltung, Größe und Anzahl der zu errichtenden Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie für Fahrräder hat nach der jeweils gültigen Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Kassel zu erfolgen.

3.2.2 Je angefangene 4 Stellplätze ist ein stadtklimafester, orts- und landschaftstypischer Laubbaum als Hochstamm (Mindestqualität: 3xv, StU 14/16 cm) in einer unbefestigten Baumscheibe zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

3.3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

3.3.1 Die Oberflächenbefestigung von Zufahrten und Umfahrungen ist mit Betonsteinpflaster und/oder Asphalt auszuführen.

3.3.2 Innerhalb der Sondergebiete - Läden sind mindestens 20 % der Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Angerechnet werden alle Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen.

3.4 Werbeanlagen (§ 81 Abs. 7 HBO)

3.4.1 Je Sondergebiet - Läden sind maximal vier Werbeanlagen (Pylon, Fahne etc.) bis zu einer maximalen Höhe von 9,00 m (gemessen ab OK Fahrbahn der öffentlichen Verkehrsfläche) zulässig.

3.4.2 Beleuchtete oder durch Strahler abgeleuchtete Werbetafeln sind zulässig.

3.4.3 Leuchtreklamen in Neonfarben und mit besonderen Leuchteffekten wie Blink- und Blitzschaltungen oder wechselnden Lichtstärken ganz oder auch nur teilweise sowie Werbung mit wechselndem, bewegtem und laufendem Licht (Schriftflächen) sind unzulässig. Diese Festsetzung bezieht alle Gebäudeteile und Grundstücksflächen innerhalb der Baugebiete ein.

3.4.4 Bei Neubauvorhaben sind an der Gebäudefassade selbstleuchtende Werbeflächen zulässig (Länge bis 10 m, Höhe bis 2 m).

4. HINWEISE

4.1 Bodendenkmäler

Treten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und sonstige Funde (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelette etc.) zu Tage, so ist gemäß § 19 und § 20 DSchG das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte, Außenstelle Marburg, Ketzerbach 11, 35037 Marburg, unverzüglich zu informieren. Die Arbeiten sind vorübergehend einzustellen. In zu erteilende Baugenehmigungen ist die Anzeigepflicht gemäß § 20 DSchG aufzunehmen.

4.2 Bombenabwurfgebiet

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) ist daher vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Die Kosten für die Kampfmittelräumung sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/ Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.

4.3 Durchführung der Pflanzmaßnahmen

Vegetationstechnisch durchzuführende Maßnahmen haben entsprechend der DIN 18915 (Bodenarbeiten), DIN 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten), DIN 18917 (Rasen- und Saatarbeiten), DIN 18919 (Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen) und DIN 18920 (Schutz von Bäumen zu erfolgen).

4.4 Durchführungs- und Erschließungsvertrag

Der Durchführungs- und Erschließungsvertrag vom ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. V/12 C "Sondergebiet Läden - Wolfhager Straße / Angersbachstraße" der Stadt Kassel. Die in ihm getroffenen Regelungen sind für den gesamten Geltungsbereich gültig.

4.5 Geländehöhe

Die tatsächliche Geländeoberfläche im Geltungsbereich liegt zwischen 170,65 m ü. NHN und 175,72 m ü. NHN.

4.6 Lärmimmissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass für ggf. am geplanten Getränkemarkt geplante Kühlaggregate die hieraus emittierenden Geräuschemissionen im Rahmen der technischen Gebäudeausrüstungsplanung (TGA-Planung) so zu begrenzen sind, dass in Höhe der benachbarten Wohnbebauung der Immissionsrichtwert der Nachtzeit 45 dB(A) um mindestens 6 dB(A) unterschritten wird (Irrelevanzkriterium der TA - Lärm).

4.7 Niederschlagswasser

Bei der Behandlung von Niederschlagswasser und zur Bemessung von Rückhaltungen wird auf das ATV-DVWK-Merkblatt M 153 bzw. ATV-DVWK-Arbeitsblatt A 117 sowie bezüglich einer Versickerung auf das ATV-DVWK-Arbeitsblatt A 138 hingewiesen.

Für die Versickerung bzw. Einleitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Ein entsprechender Antrag ist bei der Unteren Wasserbehörde, Stadt Kassel, Obere Karlsstr. 15, zu stellen. Planung und Umfang der vorzulegenden Antragsunterlagen sind vorher mit der Wasserbehörde abzustimmen.

4.8 Stellplatzsatzung

Anzahl, Größe und Gestaltung der erforderlichen Stellplätze und Garagen richten sich nach der "Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung)" der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung.

□

4.9 Versorgungsleitungen

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so durchzuführen, dass keine Gefährdung der Versorgungsleitungen entsteht.

Die Umverlegung bzw. Beseitigung vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Neuverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen ist rechtzeitig mit den betroffenen Versorgungsunternehmen abzustimmen.

4.10 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gem. § 47 Hessisches Wasser-gesetz (HWG) i.V.m. § 29 der Anlagenverordnung (VAwS) sind der Unteren Was-serbehörde, Stadt Kassel, Obere Karlsstr. 15 anzuzeigen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - **PlanzV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1690).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - **WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1690).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juli 2011 (BGBl. I S. 1475).

Hessische Bauordnung (**HBO**) vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46), zuletzt geändert am 26. April 2011 (GVBl. I S. 180).

Hessisches Wassergesetz (**HWG**) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), in Kraft getreten am 24. Dezember 2010.

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**HAGBNatSchG**) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. S. 629), in Kraft getreten am 29. Dezember 2010.

Hessische Gemeindeordnung (**HGO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. März 2010 (GVBl. I S. 119).

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (**HVGG**) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert am 6. Oktober 2010 (GVBl. I S. 313, 319).

Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (**Denkmalschutzgesetz**) in der Fassung vom 05. September 1986 (GVBl. I, S. 262), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Juni 2011 (GVBl. I S. 291).

Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel (**Baumschutzsatzung**) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder (**Stellplatzsatzung**) der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.

