

# 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 In der Baugebietsteilfläche A ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb der Fachrichtung Lebensmittelvollsortimenter mit bis zu 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und 4.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche zulässig.
- 1.2 In der Baugebietsteilfläche B ist ausschließlich eine Stellplatzüberdachung zulässig.
- 1.3 In der Baugebietsteilfläche C sind ausschließlich Büroflächen zulässig. Im Erdgeschoss sind ausschließlich Geschäfts- und Ladennutzungen zulässig. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind ausschließlich im 4. Obergeschoss zulässig.

### **2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 10 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 0,95 überschritten werden.
- 2.2 Für Gebäudehöhen und die Anzahl der Vollgeschosse gilt folgende Bezugshöhe:  
+ 145,30 m ü. NN.
- 2.3 In der Baugebietsteilfläche A - darf die Gebäudehöhe 10,50 m nicht überschreiten.  
In der Baugebietsteilfläche B - darf die Gebäudehöhe 8,00 m nicht überschreiten.
- 2.4 Für sonstige Gebäudehöhen und die Anzahl der Vollgeschosse ist das gemittelte natürliche Geländeniveau an der Seite der Haupteinschließung des jeweiligen Gebäudes oder Gebäudeteiles in der Teilfläche die Bezugshöhe.
- 2.5 Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die überdachten Stellplatzflächen in der Baugebietsteilfläche 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. 5.4 zulässig. Soweit sie überdacht sind, unterliegen sie nicht der Pflanzpflicht gemäß der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Kassel.
- 3.3 Ebenerdige, nicht überdachte Stellplätze sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann z.B. in Form von breitfugigem Pflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterrassen, wassergebundenen Decken. Ergänzend kann die Entwässerung der Flächen in angrenzende Pflanzflächen erfolgen. Im Übrigen gilt die jeweils gültige Stellplatzsatzung der Stadt Kassel.

### **4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

- 4.1 Die Flurstücke 106/23 und 106/24 sind mit einem Wegerecht für Fußgänger- und Fahrradverkehr zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- 4.2 In der gekennzeichneten Fläche am Südrand des Geltungsbereichs sind Leitungsrechte zugunsten der Hinterlieger einzutragen.

### **5 Maßnahmen zur Minderung schädlicher Umwelteinflüsse (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB)**

- 5.1 Die Anlieferung darf nur durch als lärmarm eingestufte Lkw und Lieferwagen erfolgen.
- 5.2 Alle Fahrgassen des Parkplatzes sowie östlich und nördlich des Einzelhandelsbetriebes alle Parkplatzflächen sind mit Asphaltoberflächen auszuführen.
- 5.3 Außerhalb des Gebäudes ist eine Einkaufswagensammelbox in der Teilfläche B zulässig, wenn sie nach den Vorgaben der schalltechnischen Untersuchung eingehaust und mit ihrer Öffnung nach Westen zum Gebäude hin ausgerichtet ist. Es sind lärmreduzierte Einkaufswagen mit Kunststoffkorb einzusetzen.
- 5.4 Die Stellplatzüberdachung in der Teilfläche B muss am östlichen und nördlichen Rand eine durchgehende nach unten weisende Lärmschutzschürze erhalten. Die Schürze soll 1 m hoch und durchsichtig sein.
- 5.5 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.
- 5.6 An den Gebäudeaußenflächen in der Teilfläche C sind bei Neubau oder Grundsanierung soweit erforderlich- passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 umzusetzen.

5.7 Durch geeignete bauliche Maßnahmen, wie z. B. eine Schranke oder versenkbare Poller soll verhindert werden, dass die Gebäudeumfahrt unbefugt oder zu unzulässigen Zeiten befahren wird.

5.8 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.

5.9 Anlagen, die unter die "Verordnung zur Emissionsbegrenzung von leichtflüchtigen halogenierten organischen Verbindungen" (2. BImSchV) fallen, sind nicht zulässig.

## **6 Ausschluss der Nutzung fossiler Brennstoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)**

6.1 Die Nutzung von Brennstoffen aus fossilen Quellen (im besonderen Kohlen, Koks, Torfe, Brennstoffe aus Mineralölprodukten, Erdgas) als Endenergieträger zur vollständigen oder teilweisen Bereitstellung von Heizwärme ist unter Verweis auf das kommunale Klimaneutralitätsziel 2030 in Verbindung mit dem GEG in Neubauten im Plangebiet untersagt.

## **7 Installationspflicht einer solarenergetischen Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)**

7.1 Installationspflicht einer solarenergetischen Anlage (prioritär Photovoltaik, ersatzweise Solarthermie) auf mindestens 60 % der solarenergetisch nutzbaren Fläche des Daches, wenn die zusammenhängende Nutzfläche mindestens 50 m<sup>2</sup> beträgt. Begrünte Dachfläche zählt mit Ausnahme einer Retentionsbegrünung zur Nutzfläche.

7.2 Bei Flachdächern bis 10° Neigung muss die Dachstatik eine vollflächige Belegung mit einer solarenergetischen Anlage ermöglichen.

7.3 Die weiteren Installationspflichten für Photovoltaikanlagen gemäß den Anforderungen des § 12 HEG sind ebenfalls explizit zu beachten.

## **8 Installation eines Fernwärmeanschlusses (§ 9 (I) Nr. 23b BauGB)**

8.1 Gebäude müssen so errichtet werden, dass der Installation eines Fernwärmeanschlusses keine technisch unzumutbaren Härten entgegenstehen können.

## **9 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

9.1 An den zeichnerisch festgelegten Standorten sind Laubbäume, Sträucher und Hecken gemäß Artenliste zu pflanzen.

9.2 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**

### **10 Dächer (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

- 10.1 In den Teilflächen A und B sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer zulässig.
- 10.2 In der Teilfläche 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.
- 10.3 In der Teilfläche B sind die Dachflächen durchsichtig auszuführen.

### **11 Fassadenbegrünung (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**

- 11.1 In der Teilfläche A sind die Außenwandflächen von Gebäuden zu mindestens 25% mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

### **12 Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HBO)**

- 12.1 Werbeanlagen dürfen die Traufen der Gebäude nicht überragen. An Fassadenflächen an der Frankfurter Straße sowie bis zu 10 m Abstand von der Straßenkante sind höchstens 2 Werbeanlagen als Ausleger mit einer Auslegerbreite von höchstens 1 m zulässig.
- 12.2 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 Straßenkante.
- 12.3 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.

### **13 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**

- 13.1 Mindestens 5% der Grundstücksflächen sind als Grünflächen (Vegetationsflächen) herzustellen und dauerhaft zu pflegen.
- 13.2 Flächen für Restwertstoffsammelstellen und Entsorgungsbehälter, die nicht in die Bebauung integriert sind, sind mit Sichtschutzhecken einzugrünen bzw. mit Rankgerüsten zu umgeben und mit Rankgewächsen dauerhaft zu begrünen.

## Pflanzliste

Es sind standortgerechte Bäume/Sträucher beispielsweise aus den folgenden geeigneten Gehölzarten zu pflanzen:

Groß, über 20 m:

Sträucher/ Heckenpflanzen

Zürgelbaum	<i>Celtis australis</i>	Eibe	<i>Taxus baccata</i>
Gingko-Baum	<i>Gingko biloba</i>	Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Lederhülsenbaum	<i>Gleditsia triacanthos</i>	Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Schwarznuss	<i>Juglans nigra</i>	Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Amberbaum	<i>Liquidambar styraciflua</i>	Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Hopfenbuche	<i>Ostrya carpinifolia</i>	Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Säulen-Eiche	<i>Quercus robur</i> ‚Fastigata‘	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Schnurbaum	<i>Sophora japonica</i>		

Mittel 10-20 m:

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Geweißbaum	<i>Gymnocladus dioica</i>
Eisenholzbaum	<i>Parrotia persica</i>
Blauglockenbaum	<i>Paulownia tomentosa</i>
Stein-Eiche	<i>Quercus ilex</i>
Bienenbaum	<i>Tetradium danielii</i>
Henrys Linde	<i>Tilia henryana</i>

## Hinweise

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 Kampfmittelräummaßnahmen 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 Erdreiches oder alte Tanks vorgefunden oder besteht aus anderen Gründen Verdacht auf Kontamination des Erdreiches, ist die Untere Wasserbehörde der Stadt Kassel (Tel. 0561/787-6290) 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“