

Anhang A: Textliche Festsetzungen nach BauGB

0. Bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 (3a) BauGB)

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1. Art und Maß der baulichen Nutzung – § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6

1.1 Im Geltungsbereich sind ausschließlich bauliche Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen zulässig, die dem Bau und Betrieb einer Tankstelle dienen bzw. zuzuordnen sind. Hierzu zählen insbesondere:

- Überdachter Tankbereich (Tankstellendach) mit Zapfinseln
- Unterirdische Treibstoffbehälter
- Büro- und Geschäftsräume
- Verkaufs- und Lagerräume
- Verkehrsflächen und Stellplätze
- Sonstiges nicht störendes Gewerbe

1.2 Innerhalb der Teilbaufläche ‚Tankstelle 1 - 'Ta 1' darf eine Grundfläche GR für das Hauptgebäude von maximal 200 m² nicht überschritten werden.

Innerhalb der Teilbaufläche ‚Tankstelle 2 - 'Ta 2' darf eine Grundfläche GR (überdachte Fläche) für die Hauptanlage (Tankstellendach mit Zapfinseln) von maximal 260 m² nicht überschritten werden.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Flächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche abweichend von § 19 (4) Satz 2 BauNVO gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO bis zu einer Fläche von insgesamt maximal 1.150 m² überschritten werden.

1.3 Von den zeichnerisch festgesetzten Höhenbeschränkungen sind Anlagen zur Ausnutzung von Sonnenenergie sowie sonstige untergeordnete und notwendige technische Bauteile bis zu einer maximalen Aufbauhöhe von 1 m ausgenommen.

2. Überbaubare Grundstücksfläche – § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Ein Vortreten von den zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen ist ausnahmsweise und ausschließlich bei untergeordneten Fassadenabschnitten und Gebäudeteilen bis max. 0,5 m Tiefe zulässig.

3. Tiefe der Abstandsflächen – § 9 (1) Nr. 2a BauGB

Abweichend von den Abstandsflächenvorschriften der Hess. Bauordnung (HBO) sind Sicht- und Schallschutzwände bis 5,5 m Höhe an der östlichen Geltungsbereichsgrenze zum Flurstück 6/6, Flur 17, Gemarkung Niederzwehren innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für Nebenanlagen „SchW“ (Schallschutzwand) ohne Abstandsfläche bzw. mit einer Abstandsfläche max. 0,5 m allgemein zulässig.

4. Geh- und Fahrrechte – § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Das zeichnerisch festgesetzte Geh- und Fahrrecht **G + F** ist mit einer Mindestbreite von 5 m dauerhaft zugunsten des Eigentümers des Flurstücks 6/6, Flur 17, Gemarkung Niederzwehren zur Erschließung seines Grundstücks zu sichern.

Die exakte Lage der zeichnerisch festgesetzten Fläche kann abhängig vom Bebauungskonzept im Rahmen der Ausführungsplanung abweichen, soweit der grundsätzliche Nutzungszweck entsprechend Satz 1 erhalten bleibt.

5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen – § 9 (1) Nr. 4 BauGB

5.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind gemäß § 23 (5) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig soweit durch die Festsetzung 5.2 nichts Anderes geregelt ist. Der Umfang richtet sich nach der Festsetzung 1.2, Satz 3.

- 5.2 Stellplätze (St), Preismast (PM) sowie die Schallschutzwand (SchW) inklusive der zugehörigen Überdachung (Lückenschluss zu Shopgebäude und Tankstellendach) sind nur innerhalb der zeichnerisch für den jeweiligen Bereich festgesetzten Flächen zulässig.

Für die Schallschutzwand gilt eine maximale Höhe von 170,00 m ü. NHN.

Für den Preismast gilt eine maximale Höhe von 170,50 m ü. NHN.

- 5.3 Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der hierfür zeichnerisch festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit der Bezeichnung '**St**' zulässig.
- 5.4 Garagen sind im Geltungsbereich nicht zulässig.

6. Private Grünflächen - § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- 6.1 Die zeichnerisch festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sichtschutzbegrünung (Si) dient der Sicherung des Sichtschutzes zu den benachbarten Wohngrundstücken.

- 6.2 Die zeichnerisch festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Vorgarten (Vg) dient der gestalterischen Einbindung des Tankstellengebäudes und dem Übergang zur öffentlichen Verkehrsfläche.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Neue Ver- und Entsorgungsleitungen haben einen Mindestabstand von 2,50 m zu Bäumen und Gehölzen einzuhalten. Gleiches gilt umgekehrt bei der Neupflanzung von Bäumen im Hinblick auf vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen. Eine Unterschreitung dieses Abstands ist im Falle von Satz 2 nur in Absprache mit den jeweils zuständigen Versorgungsträgern zulässig.

8. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche - § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze ist zum Schutz der hier angrenzenden Wohnnutzung eine 5,50 m hohe Schallschutzwand innerhalb der zu diesem Zweck festgesetzten Fläche für Nebenanlagen zu errichten.

9. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB sowie Erhalt von Bepflanzungen - § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB

- 9.1 Die zeichnerisch festgesetzte Fläche für Anpflanzungen ist dauerhaft zu begrünen und mit standortgerechten Sträuchern oder Heckenpflanzen entsprechend der Artenliste nach 9.5 zu bepflanzen.

Im Sinne des Ortsbildes ist die Fläche mit einer aufgelockerten Strauchbepflanzung mit einer Mindestpflanzdichte von 1 Strauch pro 5 m² der Grünfläche zu bepflanzen.

- 9.2 Auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche für den Erhalt von Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze als Sichtschutz (Hecke) zu erhalten. Bei Abgang ist eine geschlossene Strauchhecke als Sichtschutz mit einer Mindestpflanzdichte von 1 Strauch pro 2 laufende Meter Grundstückslänge mit standortgerechten Gehölzen entsprechend der Artenliste nach 9.5 wieder herzustellen. (Laubgehölze, Mindestqualität: 2xv. mB. Höhe 100-125 cm).

- 9.3 Für die zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen sind standortgerechte Bäume 1. oder 2. Ordnung entsprechend der Artenliste nach 9.5 zu verwenden (Laubgehölze, Mindestqualität: Hochstamm, 3xv STU 16-18cm).

Die Baumstandorte können bis zu 2 m vom zeichnerisch festgesetzten Standort abweichen.

- 9.4 Die zeichnerisch festgesetzten Bäume sowie die in der zeichnerisch festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern vorhandenen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, vor Beeinträchtigung zu schützen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

- 9.5 Bei allen Gehölzpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte Arten entsprechend der folgenden Liste zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Betula verrucosa	Weißbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Platanus x hispanica	Ahornblättrige Platane
Quercus cerris	Zerr-Eiche
Quercus robur	Stieleiche
Robinia pseudoacacia	Robinie
Sophora japonica	Japanischer Schnurbaum
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Acer opalus	Schneeballblättriger Ahorn
Acer rubrum	Rotahorn
Celtis caucasica	Kaukasischer Zürgelbaum
Corylus colurna	Baumhasel
Eucommia ulmoides	Guttaperchabaum
Juglans regia	Walnuss
Ostrya carpinifolia	Gemeine Hopfenbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia mandshurica	Mandschurische Linde
Ulmus pumila	Sibirische Ulme

Bäume 3. Ordnung

Amelanchier laevis	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus laevigata	Rotdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Prunus padus	Traubenkirsche

Mindestqualität: Hochstamm, 3xv STU 16-18cm

Schnitthecken

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Liguster

Mindestqualität: 2xv mB. Höhe 100-125 cm

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus ideaus	Himbeere
Sambucus nigra	schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	wolliger Schneeball
Viburnum opulus	gemeiner Schneeball

Mindestqualität: wie vor

Klein-Sträucher

Blaurauten	Perovskia atriplicifolia
Erdbeerjasmin	Philadelphus erectus
Kirschlorbeer	Prunus laurocerasus
Korkenzieherhasel	Corylus avellana `Contorta`
Mahonie	Mahonia aquifolium `Smaragd`
Niedrige Fliederspiere	Sorbaria sorbifolia `Sem`
Niedriger Berg- oder Buchsilex	Ilex crenata `Stokes`
Rispenhortensie	Hydrangea paniculata `Tardiva`
Weigelia, Glockenstrauch	Weigela middendorffiana
Zwergflieder	Syringa meyeri `Palibin`

Rankpflanzen, z. B. für Fassadenbegrünung

selbstklimmende Arten:

Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein

Arten, die Rankhilfen benötigen:

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Campsis radicans	Trompetenwinde
Clematis vitalba	Waldrebe
Humulus lupulus	Gemeiner Hopfen
Lonicera caprifolium	Geisblatt
Lonicera x heckrottii	Geisblatt
Vitis vinifera	Echter Wein
Wisteria sinensis	Blauregen

Mindestqualität: im TB 60-80 bzw. 60/100

Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung nach § 91 HBO

10. Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen – § 91 (1) Nr. 5 HBO

- 10.1 Die nicht befestigten Flächen sind als offene Vegetationsflächen (z.B. Rasen-/Wiesenfläche) herzustellen. Die Abdeckung der Vegetationsflächen mit Schotter oder Kies ist unzulässig. Satz 2 gilt nicht für die unbefestigte Fläche um den Preismast und die Befüllanlage der unterirdischen Kraftstofftanks.
- 10.2 Die Flächen zur Aufnahme von Wertstoff- und Abfallbehältern sind durch bauliche oder gärtnerische Maßnahmen so zu gestalten, dass sie vom öffentlichen Straßenraum oder den Nachbargrundstücken nicht direkt einsehbar sind.

11 Begrünung von baulichen Anlagen – § 91 (1) Nr. 5 HBO

- 11.1 Das Shop-Gebäude und das Tankstellendach sind mit einer extensiven Begrünung zu versehen, die dauerhaft zu erhalten ist. Die Dicke der Vegetationsschicht (durchwurzelbare Schicht) muss mindestens 10 cm, bei Verwendung von vorkultivierten Vegetationsmatten und entsprechender Wasserspeicherschicht mindestens 4 cm betragen.
- Flächen für technische Aufbauten sind von der Pflicht zur Dachbegrünung ausgenommen, wenn eine Dachbegrünung in diesen Bereichen technisch nicht möglich ist.
- 11.2 Die Schallschutzwand ist auf ihrer an das benachbarte Grundstück angrenzenden Ostseite mit rankenden oder selbstklimmenden Pflanzen gemäß Pflanzliste unter Punkt 8.5 zu begrünen.

12 Werbeanlagen – § 91 (1) Nr. 1 und 2 HBO

- 12.1 Werbeanlagen sind nur im Zusammenhang mit den im Geltungsbereich angesiedelten Nutzungen zulässig (Stätte der Leistung).
- 12.2 Anlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen sind unzulässig.
- 12.3 Beleuchtete Werbeanlagen sind nur am Preismast sowie an der West- und Nordwestseite des Shop-Gebäudes und des Tankstellendachs zulässig.
- 12.4 Nicht zulässig sind Werbeanlagen auf den Dachflächen.

Hinweise

1. Artenschutz

Es gelten die artenschutzrechtlichen Verbote gem. §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Insbesondere dürfen Gehölze nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar entfernt oder stark zurückgeschnitten werden. Unmittelbar vor Beginn der Gehölzarbeiten ist der Bestand auf Brut- oder Ruhestätten geschützter Arten i. S. d. § 44 Abs. 1 BNatSchG zu überprüfen. Dies gilt auch für den Abriss von Gebäuden. Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Tatbeständen ist vor Beginn der Bauarbeiten die Untere Naturschutzbehörde zu kontaktieren, die die artenschutzrechtliche Prüfung veranlasst und ggf. notwendige, geeignete Vermeidungsmaßnahmen festlegt.

2. Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung.

3. Bodendenkmalschutz § 9 (6) BauGB i. V. m. § 20 Denkmalschutzgesetz

Nach § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) sind dem Landesamt für Denkmalpflege in Wiesbaden alle bei Erdarbeiten auftretenden Funde wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, zu melden. Die Funde und Fundstellen sind bis zu einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zur Entscheidung zu schützen (§20 Abs. 3 HDSchG).

4. Brandschutz

1 Anforderungen bezüglich des Brandschutzes aus den einschlägigen Bauvorschriften (wie Muster-Richtlinie über den baulichen Brandschutz in Industriebauten) und der Feuerwehr sind im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

2. Flächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14090 auszulegen. Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von bis zu 10t und einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 16t befahren werden können.

3. Um jederzeit die Durchfahrt von Feuerwehr- und Rettungsdienstfahrzeugen zu ermöglichen, sind die Raumprofile der Straßen und Aufstellflächen bis zu einer Höhe von 3,50m von Bewuchs frei zu halten.

4. Es ist eine ausreichende Löschwasserversorgung (DVGW-Arbeitsblatt W 405) über Hydranten im Abstand von nicht mehr als 100m sicher zu stellen.

5. Stellplatzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder vom für das Gebiet der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung.

6. „Kunstwerk 7000 Eichen“

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist von dem "Kunstwerk 7000 Eichen" nicht betroffen.