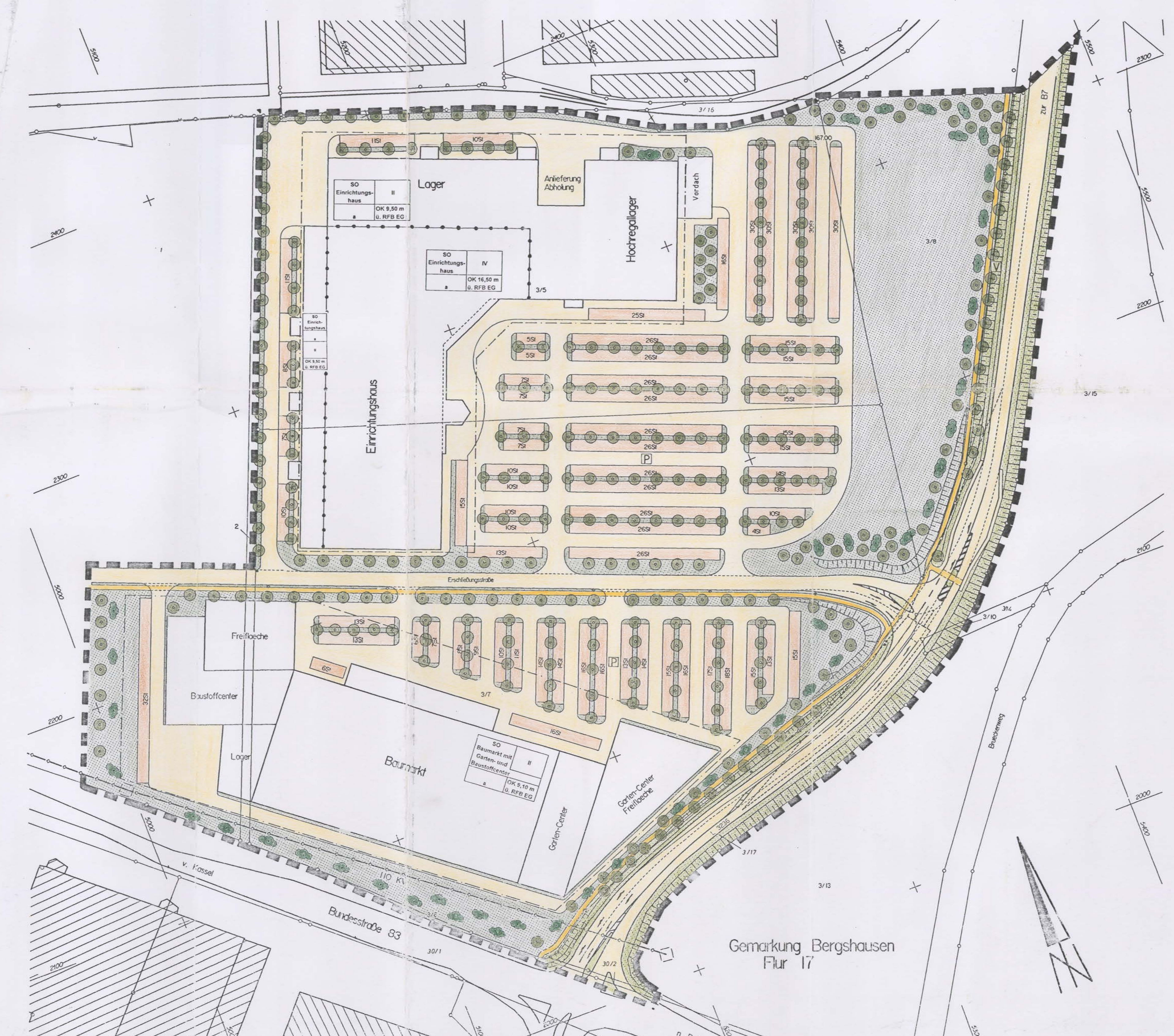


VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR.3 MOEBEL- UND BAUMARKT FULDABRUECK

Übersichtslageplan M.= 1:25000



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes analog § 9 Abs. 7 BauGB
- 1.1 = Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung analog § 1 Abs. 2 und § 16 Abs. 2 und 5 BauNVO, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzungen des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes.
- 2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- 2.1 = Sonderbaugebiet analog § 11 Abs. 3, BauNVO
Zulässig sind:
- ein Einrichtungshaus und Baumarkt mit Garten- und Baustoffcenter.
Maß der baulichen Nutzung
3.1 Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze) (analog § 17 Abs. 4 BauNVO)
Einrichtungshaus= Lager / Hochregallager
Baumarkt mit Garten- und Baustoffcenter = II / IV
II
- 3.2 Höhe der baulichen Anlagen (Angabe: Oberkante Rohfußboden Erdgeschoß)
Einrichtungshaus= Lager / Hochregallager OK 9,50 m ü. RFB EG
Einrichtungshaus OK 16,50 m ü. RFB EG
Baumarkt mit Garten- und Baustoffcenter = OK 9,10 m ü. RFB EG
- 4 Bauweise, Baugrenzen
- 4.1 abweichende Bauweise analog § 22 Abs. 4 BauNVO, wobei die Gebäude über 50 m Länge in der offenen Bauweise zulässig sind =
- 4.2 Baugrenze analog § 23 Abs. 3 BauNVO
- 5 Verkehrsflächen analog § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- 5.1 Straßenverkehrsfläche
- 5.2 Radweg, Fußweg
- 5.3 Erschließungsstraße
- 6 Hauptversorgungsleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- 6.1 Überlandleitung 110 KV
- 7 Grünflächen (Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25)
- 7.1 Private Grünflächen
- 7.2 Pflanzgebot für:
Bäume:
Sträucher
- 7.3 Verkehrsgrün
- 8 Sonstige Darstellungen
- 8.1 Ruhender Verkehr (Stellplätze S0)



II TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- (I) Art und Maß der baulichen Nutzung
- 1.1 Sonderbaugebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO (S0).
Zulässig ist die Errichtung eines Einrichtungshauses sowie eines Baumarktes mit Garten- und Baustoffcenter.
1.1.1 Die Gesamtverkaufsfläche beträgt max. 40.000 m²
1.1.2 Einrichtungshaus
- eine Bruttogeschosfläche von 47.500 m² und eine Verkaufsfläche von ca. 30.000 m² für das Einrichtungshaus
- im Einrichtungshaus ist der Einzelhandel nur mit Möbeln, Teppichen, Raumleuchten und Bettwaren zulässig.
- für das Einrichtungshaus sind Randorientierte auf einer Verkaufsfläche von 1650 m² zulässig; darin enthalten sind Heimtextilien mit ca. 650 m² und ca. 1000 m² mit den Sortimenten Glas, Porzellan, Keramik und Geschenkartikeln. Die oben genannten Sortimentsgruppen sind jeweils zusammenhängend zu präsentieren.
Es gilt Verkaufsfäche = für Kunden zugängliche Anstell- und Verkaufsfläche.
1.1.3 Baumarkt mit Garten- und Baustoffcenter
- eine Bruttogeschosfläche von 11.000 m² und eine Verkaufsfläche von ca. 10.000 m² für den Baumarkt mit Garten- und Baustoffcenter.
- im Baumarkt ist nur der Einzelhandel mit Materialien für den Bau oder Ausbau von Gebäuden Grundstoffen sowie zu diesen Zweck dienende Geräte und Werkzeuge - diese jedoch nur auf 500 m² zulässig (Materialien der genannten Zweckbestimmung sind solche, die mit dem Gebäudegrundstück dauerhaft verbunden werden und dort i. d. R. auch bei einem Wechsel des Nutzes verbleiben. Hierzu gehören auch Sanitärabfälle, Boden- und Wandbeläge bzw. -verkleidungen sowie Tapeten).
- Zulässig sind auch Raumleuchten.
- Ausgeschlossen ist im Baumarkt der Einzelhandel mit allen anderen Sortimenten.
- im Gartencenter ist nur der Einzelhandel mit lebenden Pflanzen bzw. Pflanzenzweigen, Sämlingen, Düngern, Mischen zur Bodenverbesserung und zum Pflanzenschutz, Gartengeräten sowie Anlagen und Maße für die Gartenausstattung zulässig.
Ausgeschlossen ist im Gartencenter der Einzelhandel mit allen anderen Sortimenten, insbesondere auch mit Schnittblumen sowie Tieren und Zoartikeln.
- (2) Höhe der baulichen Anlagen
Die Höhe der baulichen Anlagen wird gem. § 18 Abs. 1 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt. Massgebend sind die Außenwände bezogen auf den fertiggestellten Rohfußboden des Erdgeschosses.
- (3) Bauweise, Baugrenzen
- 3.1 Sonderbaugebiet (S0)
Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO): Zulässig sind Baukörper bis zu einer Länge von 200 m.
- (4) Parkflächen
- 4.1 Für das Einrichtungshaus und den Baumarkt mit Garten- und Baustoffcenter sind die erforderlichen Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken anzulegen.
- 4.2 Die PKW - Stellplätze sind in einem versickerungsfähigen Belag auszubilden. Ausnahmen für Behindertenparkplätze können zugelassen werden.
- (5) Grünordnung
- 5.1 Die Begrünung im Geltungsbereich ist mit folgenden Bäumen und Sträuchern in den ausgewiesenen Grünflächen durchzuführen:
5.1.1 Einzelbäume
Acer platanoides Spitzahorn
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Aesculus hippocastanum Rotkastanie
Alnus glutinosa Röt-Erle
Carpinus betulus Hainbuche
Fagus sylvatica Rotbuche
Fraxinus excelsior Esche
Prunus avium Vogelkirsche
Quercus robur Stieleiche
Quercus petraea Traubeneiche
Tilia cordata Sommerlinde
Ulmus carpinifolia Feldulme
5.1.2 Kleinbäume:
Acer campestre Feldahorn
Betula pendula Hänge-Birke
Malus in Arten Apfel
Prunus padus Traubenkirsche
Prunus avium Vogelkirsche
Prunus in Arten Kirsche/Plumme
Pyrus in Arten Birne
Sorbus aucuparia Eberesche
Sorbus aria Mehlbeere
Als Obstbäume sind nur heimische Arten und Sorten oder Wildarten zu verwenden.
5.1.3 Sträucher:
Acer campestre Feldahorn
Amelanchier in Arten Felsenbirne
Crataegus monogyna Weißdorn
Carpinus betulus Hainbuche
Cornus in Arten Hartweige
Elaeagnus europaea Pfaffenhütchen
Fraxinus alnus Faulbaum
Ligustrum vulgare Liguster
Prunus padus Traubenkirsche
Prunus spinosa Schlehe
Ribes nigrum Johannisbeere
Rhamnus cathartica Kreuzdorn
Sambucus nigra Holunder
Rosa rubiginosa Wein-Rose
Rosa canina Hund-Rose
Rubus fruticosus Brombeere
Salix caprea Sal-Weide
Sambucus nigra Holunder
Viburnum lantana Wol. Schneeball
Viburnum opulus Gew. Schneeball
- 5.2 Auf den privaten Baugrundstücken sind 20 % der Fläche als Grünfläche auszubilden.
40 % dieser Grünflächen sind als geschlossene Gehölzfläche zu gestalten. Die Pflanzenauswahl hat aus standortgerechten und heimischen Gehölzarten zu erfolgen.
60 % der Grünflächen sind als Rasen- bzw. Wiesenflächen, mit einzelnen Obstbaumgruppen auszubilden.
- 5.2.4 Entlang der Grundstücksgrenzen sind Gehölzstreifen aus standorttypischen Bäumen und Sträuchern anzulegen. Die Streifen sind in einer Breite von 3 m anzupflanzen.
Für die Gehölzstreifen sind 85 % Sträucher, 100-150 cm, 2 x verpflanzt, und großwüchsige Bäume zu verwenden. Die Gehölzstreifen sind durchlässig mit 15 % Freistellen auszubilden.
- 5.2.5 Fensterlose Fassaden, die eine Fläche von 50 qm überschreiten, sind mit einer Pflanze alle 2 m Fassade zu begrünen. Für die Begrünung und Schlingpflanzen aus Punkt 1.5 zu verwenden.
- 5.3 Öffentliche Verkehrsflächen
- 5.3.1 Die Grünflächen entlang der Erschließungsstraße sind mit einer Landschaftsrausatzmischung RSM einzurichten.
- 5.3.2 Zwischen dem neu erstellten Radweg und der Landesstraße 3236 sind alle 10 m hochstämmige Laubbäume (Hochstamm, Stammumfang 14 - 16 cm, 3 x verpfl., mit Ballen) zu pflanzen.
Folgende Arten sind zu verwenden:
Acer platanoides Spitzahorn
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Fraxinus excelsior Esche
Quercus robur Stieleiche
Quercus petraea Traubeneiche
Tilia cordata Winterlinde
5.3.3 In Sichtdreiecken sind nur Sträucher anzulegen, die eine Wuchshöhe von 0,80 m nicht überschreiten oder Hochstämme deren Kronenansatz über 3,0 m liegt.
- 5.4 Ersatzmaßnahmen
Zur Kompensation der verloren gegangenen Werte des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind, falls im Geltungsbereich keine ausreichenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden können, geeignete Maßnahmen auf Flächen in der Fulda (Flur 14, Flurstücke 12/5, 12/4, 12/3, 11/1, 3/6, 7, 8, 9, und 10 sowie Flur 1, Flurstück 1/1, 2/5, 3/2) durchzuführen.
Hier wären Pflanzungen entlang der Kasseler Straße und der Fulda entsprechend dem beigefügtem Entwurf zu erstellen.
An der Kasseler Straße würde ein 10 m breiter Pflanzstreifen aus heimischen Bäumen und Sträuchern der Hartholz-Aue angelegt. Entlang der Fulda würde die flussbegleitende Vegetation durch die zusätzliche Pflanzung von Arten der Weichholzaue ergänzt.

- 5.1.4 Baumgrößen: Hochstämme 3 x verpflant aus extra weitem Stand, Stammumfang 12 - 14 cm, mit Ballen.
Kleinbäume: Hochstämme 2 x verpfl., Stammumfang 10 - 12 cm.
In Sichtdreiecken sind, abgesehen von Einzelbäumen mit einem Kronenansatz nicht unter 300 cm, nur Gehölze zulässig, deren Wuchshöhe 80 cm nicht überschreitet.
- 5.1.5 Kletter- und Schlingpflanzen ohne Rankhilfe
Hedera helix Efeu
Parthenocissus quinquefolia Wilder Wein
Hydrangea petiolaris Kletterhortensie
Kletter- und Schlingpflanzen mit Rankhilfe
Polygonum aubertii Kletterhortensie
Hornus lupulus Hopfen
Lonicera periclymenum Waldgeißblatt
- 5.2 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 5.2.1 Parkplatzbegrünung
Auf den privaten Parkplätzen ist je 6 Stellplätze ein Laubbaum (Hochstamm, Stammumfang 10 - 12 cm, 2 x verpfl.) auf einer offenen Vegetationsfläche von ca. 10 qm anzupflanzen. Folgende Arten sind zu verwenden:
Acer campestre Feldahorn
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Carpinus betulus Hainbuche
- 5.2.2 Die Grünflächen zwischen den Parkplätzen sind mit einer Landschaftsrausatzmischung RSM einzurichten oder mit Bodendeckern und niedrigwüchsigen Sträuchern zu bepflanzen. Zusätzlich zu 1.3 können folgende Arten verwendet werden:
Amelanchier ovalis Gewöhnl. Felsenmispel
Berberis vulgaris Sauerdom, Berberitze
Buxus sempervirens Buchsbaum
Cotoneaster integerrimus Cotoneaster
Cotoneaster tomentosus Filizige
Felsenmispel
Genista tinctoria Färber-Ginster
Hedera helix Efeu
Potentilla fruticosa Pfaffingentrausch
Rosa arvensis Feld-Rose
Rosa gallica Essig-Rose
- 5.2.3 Auf den privaten Baugrundstücken sind 20 % der Fläche als Grünfläche auszubilden.
40 % dieser Grünflächen sind als geschlossene Gehölzfläche zu gestalten. Die Pflanzenauswahl hat aus standortgerechten und heimischen Gehölzarten zu erfolgen.
60 % der Grünflächen sind als Rasen- bzw. Wiesenflächen, mit einzelnen Obstbaumgruppen auszubilden.
- 5.2.4 Entlang der Grundstücksgrenzen sind Gehölzstreifen aus standorttypischen Bäumen und Sträuchern anzulegen. Die Streifen sind in einer Breite von 3 m anzupflanzen.
Für die Gehölzstreifen sind 85 % Sträucher, 100-150 cm, 2 x verpflanz, und großwüchsige Bäume zu verwenden. Die Gehölzstreifen sind durchlässig mit 15 % Freistellen auszubilden.
- 5.2.5 Fensterlose Fassaden, die eine Fläche von 50 qm überschreiten, sind mit einer Pflanze alle 2 m Fassade zu begrünen. Für die Begrünung und Schlingpflanzen aus Punkt 1.5 zu verwenden.
- 5.3 Öffentliche Verkehrsflächen
- 5.3.1 Die Grünflächen entlang der Erschließungsstraße sind mit einer Landschaftsrausatzmischung RSM einzurichten.
- 5.3.2 Zwischen dem neu erstellten Radweg und der Landesstraße 3236 sind alle 10 m hochstämmige Laubbäume (Hochstamm, Stammumfang 14 - 16 cm, 3 x verpfl., mit Ballen) zu pflanzen.
Folgende Arten sind zu verwenden:
Acer platanoides Spitzahorn
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Fraxinus excelsior Esche
Quercus robur Stieleiche
Quercus petraea Traubeneiche
Tilia cordata Winterlinde
- 5.3.3 In Sichtdreiecken sind nur Sträucher anzulegen, die eine Wuchshöhe von 0,80 m nicht überschreiten oder Hochstämme deren Kronenansatz über 3,0 m liegt.
- 5.4 Ersatzmaßnahmen
Zur Kompensation der verloren gegangenen Werte des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind, falls im Geltungsbereich keine ausreichenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden können, geeignete Maßnahmen auf Flächen in der Fulda (Flur 14, Flurstücke 12/5, 12/4, 12/3, 11/1, 3/6, 7, 8, 9, und 10 sowie Flur 1, Flurstück 1/1, 2/5, 3/2) durchzuführen.
Hier wären Pflanzungen entlang der Kasseler Straße und der Fulda entsprechend dem beigefügtem Entwurf zu erstellen.
An der Kasseler Straße würde ein 10 m breiter Pflanzstreifen aus heimischen Bäumen und Sträuchern der Hartholz-Aue angelegt. Entlang der Fulda würde die flussbegleitende Vegetation durch die zusätzliche Pflanzung von Arten der Weichholzaue ergänzt.

Aufstellungs- und Genehmigungsvermerke

Die Gemeindevertretung Fuldabrück hat die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 3 Möbel- und Baumarkt Fuldabrück gem. § 7 Abs. 3 BauGB-Maßnahmen-G. am 19.12.1994 beschlossen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte gem. § 2 Abs. 5 BauGB-Maßnahmen-G. am 21.12.1994.

Die Bürgerbeteiligung erfolgte vom 05.01 bis 26.01.1995.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 7 Abs. 3 und § 2 Abs. 3 wurde am 02.02.1995 beschlossen.

Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 09.03. bis 23.03.1995.

Die Satzung wurde gem. § 7 Abs. 1 BauGB-Maßnahmen-G. von der Gemeindevertretung Fuldabrück am beschlossen.

Fuldabrück, den Der Gemeindevorstand:

.....
Stempel

Genehmigungsvermerk
Regierungspräsidentium:

.....

Die Satzung wurde gem. § 7 Abs. 3 Satz 7 BauGB-Maßnahmen-G. in Verbindung mit § 12 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

AUFSTELLUNGSVERMERKE

1. Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes gem. § 7 Abs. 3 Maßnahmengesetz zum Budgetjahr am 19.12.1994 beschlossen.
2. Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit von 05.01.1995 bis 26.01.1995 und wurde am 04.01.1995 in den Fuldaer Nachrichten bekannt gemacht.
3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte a) in einem Anhörungstermin am 21.12.1994 und b) während einer Frist von 2 Wochen bis zum 04.01.1995.
4. Die Auslegung des abgestimmten Entwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 09.03.1995 bis 23.03.1995, bekannt gemacht in den Fuldaer Nachrichten von 03.03.1995.
5. Der Satzungsbeschluss nach § 7 Maßnahmengesetz zum Budgetjahr erfolgte durch die Gemeindevertretung am 30.03.1995.

Der Gemeindevorstand
.....

.....
Stempel

Genehmigungsvermerk
Regierungspräsidentium:

.....

Die Satzung wurde gem. § 7 Abs. 3 Satz 7 BauGB-Maßnahmen-G. in Verbindung mit § 12 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

22. März 1995
Gemeinde Fuldabrück
Bürgermeister
Kassel, den 17.02.1995
Dr.-Ing. Uwe Buck
öffentlich best. Vermessungsingenieur
Ingenieur-Büro Dipl.-Ing. ANTON VOLMER
Kassel, den 22. März 1995
Aufgestellt:
Ing.-Büro Dipl.-Ing. ANTON VOLMER
34114 Waburg
33034 Drolshagen
Vorhaben- u. Erschließungsplan Nr. 3 "Möbel- u. Baumarkt Fuldabrück"
Städtebaulicher Gestaltungsplan
Lageplan
M. 1 : 1000
Ingenieur-Büro Dipl.-Ing. ANTON VOLMER
Kassel, den 22. März 1995
Aufgestellt:
Ing.-Büro Dipl.-Ing. ANTON VOLMER
34114 Waburg
33034 Drolshagen
Vorhaben- u. Erschließungsplan Nr. 3 "Möbel- u. Baumarkt Fuldabrück"
Städtebaulicher Gestaltungsplan
Lageplan
M. 1 : 1000