

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 "Westlich der B 83" (siehe Lageplan M 1:5000) mit Rechtskraft vom 10.01.1997 und für den Änderungsbereich gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1. SO-Läden**
 Obere Ebene
 Zulässig sind:
 - Lebensmittelvollsortimenter (incl. Getränke) 1.200 qm Verkaufsfäche
 - Lebensmittel-Discountler 750 qm Verkaufsfäche
 - kleine Shops maximal 150 qm Verkaufsfäche
 Die gesamte Verkaufsfäche wird auf 2.100 qm begrenzt.

Untere Ebene
 Zulässige Nutzungen wie SO-Möbel. Die Nutzfläche wird als Teilfläche auf die unter SO-Möbel bezeichnete Gesamtläche angerechnet. Alle anderen Nutzungen sind damit ausgeschlossen.

- 2. SO-Möbel**
 Zulässig sind:
 a) Möbel bis max. 21.000 qm
 b) Bodenbeläge, Teppiche, Lacke, Tapeten, Baueinrichtungen bis max. 2.500 qm

Innerhalb der Flächen a) und b) sind außerdem noch Verkaufsfächen für Randsortimente des Möbelverkaufs zulässig. Soweit diese Randsortimente innerstadtrelevant sind, darf ihre Gesamtverkaufsfäche 800 qm nicht überschreiten.

- c) Freizeitbezogene Dienstleistungen (z. B. Bowling, Fitness) bis zu 1.500 qm Nutzfläche
 d) Ausnahmeweise zulässig sind nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe (§ 8 BauNVO)

Alle anderen Einzelhandelsortimente sind auch nicht ausnahmeweise zulässig.

3. Gewerbegebiet GE

- Zulässig sind:
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
 - Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude
 - Tankstellen
 - Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmeweise können zugelassen werden:
 - Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 - Vergnügungsgärten, Ausgeschieden sind Diskotheken, Nachtclubs wie Varietés, Nacht- und Tanzbars, Stripclubs-Lokale, Sex-Kinos, Peepshows, Bordelle, Eros-Center sowie bordellartig betriebene Massagesalons.

4. Einfriedigungen

Bebaute Grundstücke entlang der B 83 sind einzufrieden.

5. Immissionsschutz

Das Gebiet wird im Sinne von § 1(4) BauNVO nach der max. zulässigen Schallemission gegliedert (unter Beachtung des Beschlusses des BVerfG vom 18.12.1990, Az.: 4N8.89-VGH München). Im Zuge dieser Gliederung werden ausbreitungswirksame Schalleistungspegel L_{WA} in dB(A) je Quadratmeter festgesetzt, die durch anzuweisende Betriebe - ermittelt über die Fläche des Betriebes - nicht überschritten werden dürfen.

	Flächenbezogener Schalleistungspegel L _{WA} in dB(A) je qm Fläche		
	G 1	G 2	G 3
Tag	64	64	64
Nacht	49	49	49

Der Gesamtschalleistungspegel L_{WA} eines Betriebes errechnet sich aus dem flächenbezogenen Schalleistungspegel L_{WA} wie folgt:
 L_{WA} = L_{WA} + 10 lg (S/S₀)

mit
 S = Betriebsfläche in qm
 S₀ = 1 qm

Die Berechnung erfolgt nach DIN 9619-2, Entwurf September 1997, bei einer Quellhöhe von 1 m, einer Frequenz von 500 Hz und einem Co von 2 dB. Die Werte beinhalten sämtliche Zuschläge.

Die angegebenen Werte für den flächenbezogenen Schalleistungspegel werden unter der Annahme einer freien Schallausbreitung von Emissionen zum Immissionsort errechnet. Bei Errichtung eines zusätzlichen Hindernisses mit abschirmender Wirkung auf dem Ausbreitungsweg (z. B. Gebäude oder Abschirmwälle bzw. -wände) kann der Beitrag des durch dieses eingehenden Ertrügnis-Schalls zum vorgegebenen Schalleistungspegel für den Bereich der Wirksamkeit des Schallschirms addiert werden. In diesem handelt es sich bei den flächenbezogenen Schalleistungspegeln um ausbreitungswirksame Schalleistungen.

6. Grünordnung

Pflanzenliste
 Die Begrünung im Geltungsbereich ist auf den Flächen für Anpflanzungen mit folgenden Bäumen, Sträuchern und Kletterpflanzen durchzuführen:

1.1 Bäume
 (Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm)

- Großbäume**
 Acer platanoides, Spitzahorn
 Alnus glutinosa, Schwarzalpe
 Quercus petraea, Traubeneiche
 Tilia cordata, Winterlinde
 Acer pseudoplatanus, Bergahorn
 Fraxinus excelsior, Esche
 Quercus robur, Stieleiche
 Tilia platyphyllos, Sommerlinde

- Mittel- und Kleinbäume**
 Acer campestre, Feldahorn
 Malus sylvestris, Wildapfel
 Pyrus pyrausta, Wildbirne
 Sorbus aucuparia, Eibenschneeball
 Carpinus betulus, Hainbuche
 Prunus avium, Vogelkirsche
 Sorbus aria, Mehlbeere

1.2 Bäume im Bereich Parkplätze und Erschließungsstraße
 (Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm)

- Acer platanoides (in Sorten), Spitzahorn
 Carpinus betulus (in Sorten), Hainbuche
 Quercus petraea, Traubeneiche
 Tilia cordata (in Sorten), Winterlinde
 Acer pseudoplatanus (in Sorten), Bergahorn
 Fraxinus excelsior, Esche
 Quercus robur, Stieleiche

1.3 Sträucher
 (Mindestpflanzgröße: 2x verpflanzt, Größe 60-100 cm)

- Cornus mas, Kornelkirsche
 Corylus avellana, Haselnuss
 Erythronium europaeus, Pfingstlilie
 Lonicera xylosteum, Heckenkirsche
 Rosa canina, Hundrose
 Viburnum lantana, Weibuller Schneeball
 Cornus sanguinea, Roter Hirtentee
 Crataegus monogyna, Weißdorn
 Ligustrum vulgare, Liguster
 Prunus spinosa, Schlehe
 Salix caprea, Salweide
 Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball

1.4 Kletterpflanzen
 (R = Rankhilfe erforderlich)

- Aristolochia macrophylla, Pfeifenwinde (R)
 Humulus lupulus, Hopfen (R)
 Parthenocissus quinquefolia, Wilder Wein
 Polydoron suberctil, Knötchen (R)
 Hedera helix, Efeu
 Lonicera caprifolium, Jeägerleibler (R)
 Parthenocissus vitacea, Wilder Wein

7. Stellplätze und Garagen

Die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen richtet sich nach der Hess. Bauordnung (HBO) und der Hess. Garagenverordnung (GAVO) in der jeweils gültigen Fassung.

Die Ermittlung der erforderlichen Stellplätze/Garagen sowie deren Ausbaustandard richtet sich nach der gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Fulda.

8. Grundstücksflächen

Mindestens 30 % der Grundstücksflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen gemäß der Pflanzenliste zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum 25 qm, ein Strauch 1 qm (zur Anreicherung ist o.ä.). Die Anpflanzung von Koniferen ist unzulässig.

9. Dachform und Dachneigung

Zulässig sind Flachdächer sowie geneigte Dächer bis zu 15° Dachneigung. Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind zulässig.

10. Abwasseranlagen

Zur Sicherung des Wasserhaushaltes und einer rationellen Verwendung des Wassers, zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit der Abwasserbehandlungsanlagen und zur Vermeidung von Überschwemmungsgefahren soll von Dächern abfließendes und sonst auf dem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser gesammelt, verwertet oder zur Versickerung geneigt werden; für bauliche Anlagen und Räume besonderer Art oder Nutzung können abweichende Anforderungen gestellt werden.

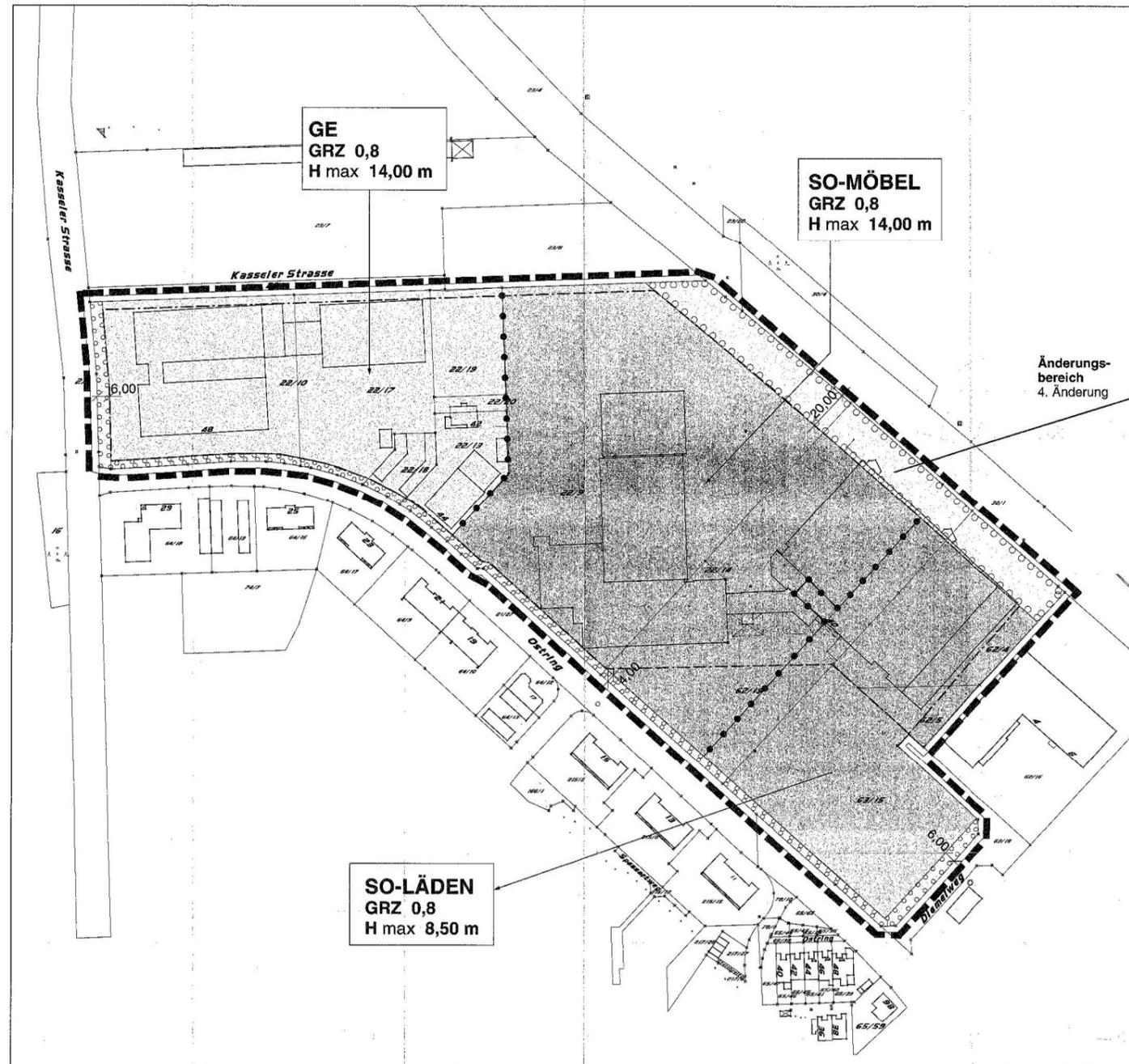
Hinweise:

Entlang der B 83 ist zwischen dem befestigten Fahrbahnrand und der Baugrenze eine Bauverbotszone von 20 m festgesetzt. Dieser 20 m-Streifen ist für Anpflanzungen vorgesehen.

Bodenfund sind gem. DSchG § 20 anzeigepflichtig. Sie sind im Boden zu belassen und unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen oder der Unteren Denkmalbehörde zu melden.

Von befestigten Flächen anfallendes Oberflächenwasser darf den Straßengrundstücken nicht zugeführt werden.

Das Versickern von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis.



**BEBAUUNGSPLAN NR. 8
 "WESTLICH DER B 83"**
 GELTUNGSBEREICH M 1 : 5000

PLANZEICHENERKLÄRUNG
 (gemäß § 9 BauGB / PlanZVO 90)

Art der baulichen Nutzung

SO-Möbel Sondergebiet Möbel (§ 11 BauNVO)
SO-Läden Sondergebiet Läden (§ 11 BauNVO)
GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,8 Grundflächenzahl (als Höchstmaß) (§ 19 BauNVO)
H max 14,00 m maximale Gebäudehöhe (ab OK des vorhandenen Geländes)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Grünflächen

Private Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen zum Anpflanzen von standortgerechten Laubbäumen (§ 9 (1) BauGB)

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 (4) BauNVO)

Bestand

Flurstücksnummer
 Gebäude
 Maßangaben in Meter

Hiermit wird bestätigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem amtlichen Flurstückskataster nach dem Stand vom 2. NOV. 2002 übereinstimmen. Diese Bestätigung bezieht sich nur auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Hofgarnsur, den 2. Nov. 2002

Unterschrift: [Signature]
 Siegel: [Seal]

1. Auftrags-/Anforderungen gem. § 2(1) BauGB: Der Beschluss zur Aufhebung/Änderung des Bebauungsplans wurde durch die Gemeindeversammlung am 19.08.2002 gefasst. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 26.04.2002 in den Fuldaer Nachrichten.

4. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB sowie § 5 HGO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 87 HGO: Der Planerzurf wurde am 19.08.2002 als Sitzung beschlossen.

Bürgermeister: [Signature]
 Siegel: [Seal]

2. Bürgerkeiligung gem. § 3(1) BauGB: Der Planerzurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 26.04.2002 bis einschließlich 05.08.2002 zu jedermanns Einsicht ausgelegt.

5. Infestgenen gem. § 10 BauGB: Der Satzungsbeschluss wurde am 19.08.2002 öffentlich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fulda: [Signature]
 Siegel: [Seal]

3. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB: Der Planerzurf wurde in der Vernehmung in der Zeit von 04.07.2002 bis einschließlich 05.08.2002 zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte am 26.04.2002 in den Fuldaer Nachrichten.

Bürgermeister: [Signature]
 Siegel: [Seal]

GEMEINDE FULDABRÜCK OT BERGSHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN Nr. 8 "WESTLICH DER B 83"

4. Änderung

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 20 000

M 1 : 1 000

0 10 20 30 40 50 100

Entwurf: BSH Architekten mit Dr.-Ing. H.-H. NOLTE Städtebauarchitekt

Stand: 10.08.2002

Rechtsgrundlagen: Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1616); BauNVO i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 134), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466); Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58); Hess. Bauordnung (HBO) i. d. F. vom 20.12.1993 (GVBl. I S. 655), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1998 (GVBl. I S. 562, 567)