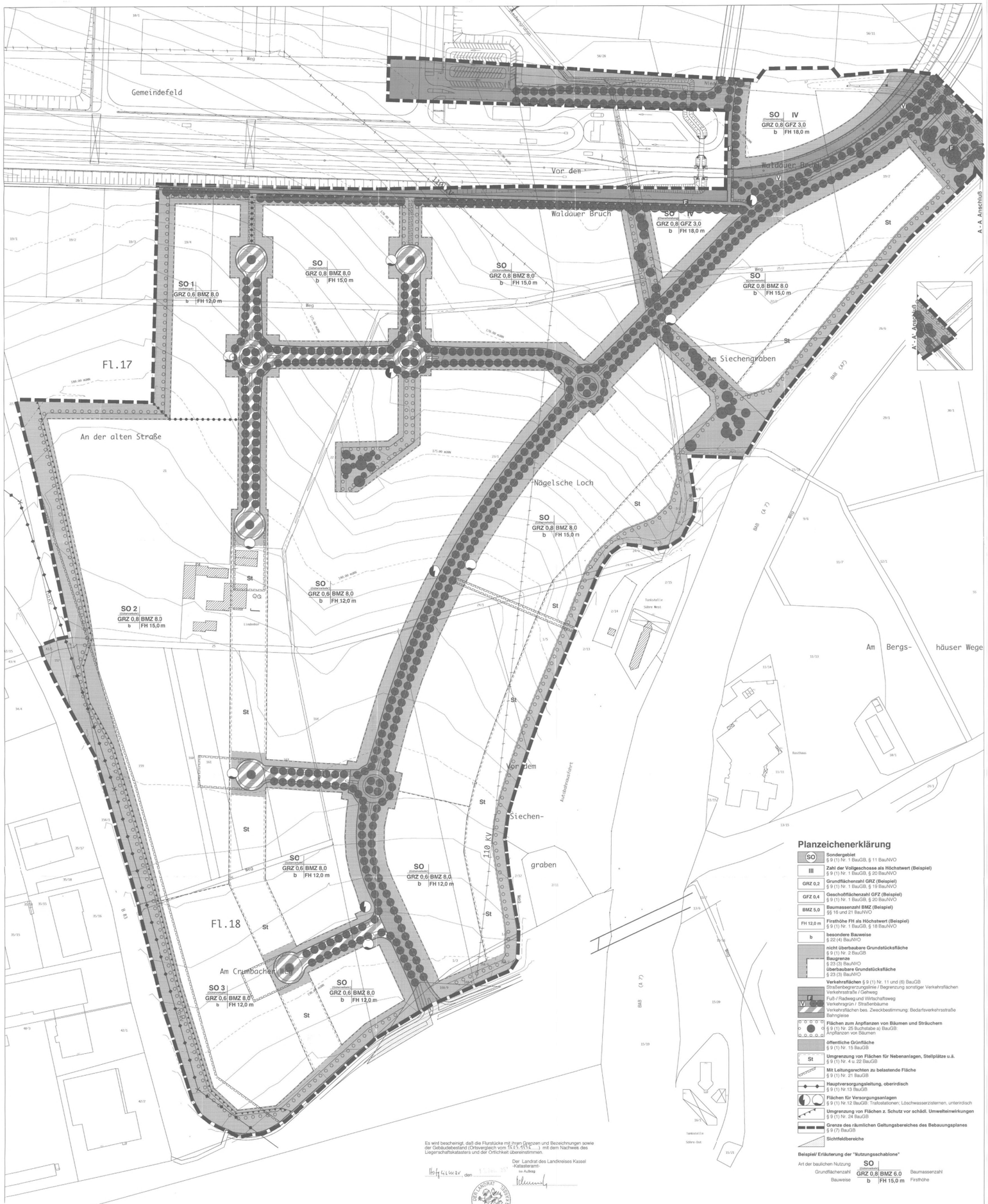

Planzeichenerklärung

SO	**Sondergebiet** § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO
III	**Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert (Beispiel)** § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO
GRZ 0,2	**Grundflächenzahl GRZ (Beispiel)** § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO
GFZ 0,4	**Geschoßflächenzahl GFZ (Beispiel)** § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO
BMZ 5,0	**Baumassenzahl BMZ (Beispiel)** §§ 16 und 21 BauNVO
FH 12,0 m	**Firsthöhe FH als Höchstwert (Beispiel)** § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO
b	**besondere Bauweise** § 22 (4) BauNVO
	nicht überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB
	Baugrenze § 23 (3) BauNVO
	überbaubare Grundstücksfläche § 23 (3) BauNVO
	Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB
	Straßenbegrenzungslinie / Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
	Verkehrsstraße / Gehweg
F	Fuß / Radweg und Wirtschaftsweg
V	Verkehrsgrün / Straßenbäume
	Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung: Bedarfsverkehrsstraße
	Bahngleise
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) Nr. 25 Buchstabe a) BauGB: Anpflanzen von Bäumen
St	**öffentliche Grünfläche** § 9 (1) Nr. 15 BauGB
St	**Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze u.ä.** § 9 (1) Nr. 4 u. 22 BauGB
	Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche § 9 (1) Nr. 21 BauGB
	Hauptversorgungsleitung, oberirdisch § 9 (1) Nr.13 BauGB
	Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) Nr.12 BauGB: Trafostationen; Löschwasserzisternen, unterirdisch
	Umgrenzung von Flächen z. Schutz vor schädl. Umwelteinwirkungen § 9 (1) Nr. 24 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
	Sichtfeldbereiche

Beispiel/ Erläuterung der "Nutzungsschablone"

Art der baulichen Nutzung	SO		Baumassenzahl
Grundflächenzahl	GRZ 0,8	BMZ 6,0	
Bauweise	b	FH 15,0 m	Firsthöhe

Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen sowie der Gebäudebestand (Ortsvergleich vom 14.05.1996) mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters und der Örtlichkeit übereinstimmen.

Hofgeismar den 3. Juni 1996

Der Landrat des Landkreises Kassel
-Katasteramt-
Im Auftrag

Planungsrechtliche Festsetzungen

Festsetzungen durch Text gem. § 9 BauGB

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend § 1 Abs. 3 BauNVO sind die Sondergebiete (SO) für Nutzungen nach § 11 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO mit den Zweckbestimmungen "Dienstleistungen" (Betriebe, deren Geschäftszweck der Befriedigung der speziellen Versorgungsbedürfnisse der im sonstigen GVZ ansässigen Betriebe dient, z.B. KFZ-Werkstätten, Fahrzeugpflege und -wartung, Reifenhandel, Pannen- und Bergungsdienste, etc.), "Güterverkehrsbetriebe" sowie "Speditionsgewerbe" gewidmet. In den Gebieten für "Gefahrgutlagerung" sind ausnahmsweise auch "Güterverkehrsbetriebe" zulässig. Ausgeschlossen sind somit unzulässig sind Nutzungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO (Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe) sowie alle anderen nicht den Zweckbestimmungen entsprechenden Nutzungen:
Werbeanlagen mit blinkenden und/oder rotierenden Leuchten, Dachwerbeanlagen und Werbetürme, deren Höhe die jeweils maximal zulässige Firsthöhe überschreitet, sind in einem Abstand von 100 m zum Fahrbahnrand der A 7 gem. § 11 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Bei der Ermittlung der GRZ werden die Flächen von wassergebundenen Decken, Rasenpflaster und breitfugigen Plasterdecken mit 0,75 ihrer tatsächlichen Fläche berücksichtigt. Eine Überschreitung der gem. BauNVO max. zulässigen GRZ von 0,8 ist nicht zulässig.
Bei der Ermittlung der GFZ sind gem. § 20 Abs. 3 BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ausnahmsweise nicht mitzurechnen.
Bei der Ermittlung der GFZ und BMZ werden die Flächen und Baumassen überdachter Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen und in Garagengeschossen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, nach § 21a Abs. 1, Abs. 4 und Abs. 5 BauNVO nicht berücksichtigt.
Die festgesetzten Traufe und Firsthöhen werden gemessen von der Oberkante des erschließungsstraßenseitigen Geländeniveaus.

Bauweise

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO Gebiete besonderer Bauweise (b) festgesetzt, in denen die zulässige Gebäudelänge bis zu 100 m betragen kann. Ausnahmsweise können größere Gebäudelängen zugelassen werden, wenn der Nachweis der städtebaulichen Vertraglichkeit erbracht wird.

Flächen für Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen und ihre Einfahrt

Gem. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO sind Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auf den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig.
Ausnahmsweise können notwendige Stellplätze auch in der sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, wenn sie in wassergebundener Decke oder breitfugiger Pflasterung ausgeführt werden und für je 4 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum gem. der "Gestaltungssatzung" in räumlichen Zusammenhang mit der Stellplatzanlage gepflanzt und dauerhaft unterhalten wird.

Verkehrsflächen und deren Anschluß an andere Flächen

Die Verkehrsflächen gliedern sich entsprechend der Planeinzeichnung nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB in Fahrstraßen, Baum-/Grünstreifen und Gehwege, die nach den Erfordernissen der STVO herzurichten sind, sowie in Fuß-/Radwege.
Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als "Bedarfsverkehrsstraßen" gewidmet. Diese können auch entfallen, wenn geplante Vorhaben ausreichend von der vorgelagerten Verkehrsstraße erschlossen werden können, bzw. einen Verzicht auf diese Verkehrsfläche erfordern oder zulassen. Die Abgrenzung der einzelnen Verkehrsflächen untereinander und ihre in der Planzeichnung dargestellten Maße sowie die Pflanzstandorte der Straßenbäume können im Rahmen des Straßenausbaus und in Anpassung an die Anschlußbedürfnisse der Grundstücke sowie die Leitungsführung der Energieversorgungsträger geringfügig geändert werden.

Hauptversorgungsleitungen

In dem zeichnerisch festgesetzten Bereich der Versorgungsleitungen gem. § 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB sind Rechte zugunsten der Allgemeinheit bzw. der zuständigen Versorgungsträger (z.B. bauliche Abstände nach den einschlägigen Richtlinien) zu dulden.

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

Die Abwasserbeseitigung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt im Trennsystem. Die Dachflächenwässer sollen, sofern es die topographischen Gegebenheiten zulassen, über ein eigenes Rohrsystem der im inneren Teil des Geltungsbereiches festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zugeführt werden.
Das anfallende Wasser soll hier oberflächig abgeführt bzw. zur Versickerung gebracht werden. Diese Flächen sind gemäß der Maßgaben und Darstellungen des Landschaftsplanes und der Gestaltungssatzung zu gestalten. Der Einsatz von Pestiziden ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes generell nicht zulässig.

Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Durch Planeinzeichnung werden Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, die folgendermaßen vorzunehmen sind:
Die Baumpflanzungen im Straßenraum sind in einem regelmäßigen Abstand von 8,0 m mit großkronigen, hochstämmigen Laubbäumen, StU 10 - 12 cm, vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. Die Baumpflanzungen auf den Grundstücksflächen sind ebenfalls mit großkronigen, hochstämmigen Laubbäumen, StU 10 - 12 cm, der Pflanzliste "Gestaltungssatzung" vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. Die damit verbundenen Erdarbeiten sind von den Anliegern zu dulden. Alle zu pflanzenden Bäume sind mit einem stabilen Pfahl-Dreibock zu sichern (vgl. DIN 18916).
Die Baumstreifen im Straßenraum sollen mindestens eine Breite von 2 m aufweisen und sind als wassergebundene Decken herzustellen. Bäume sind hier als Hochstämme, StU 10-12 cm, aus folgenden Arten zu verwenden: Linde (Tilia intermedia "Pallida", T. cordata, T. cordata "Erecta", T. euchlora). Eiche (Quercus robur, Q. petraea). Gemeine Esche (Fraxinus excelsior). Ahorn (Acer platanoides).
Jeder der Bäume ist auf Dauer zu unterhalten und vor mechanischen Beschädigungen zu bewahren.
Die öffentlichen Verkehrsflächen sollen je nach Funktion aus unterschiedlichen Materialien hergestellt werden: Für die Fahrbahnen werden bituminöse Decken festgesetzt. Parkierungsflächen sind aus breitfugigem Natursteinpflaster oder Rasenpflaster. Gehwege und Randbereiche aus Betonsteinpflaster bzw. wassergebundene Decken herzustellen.
Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind je nach Standort als ein- oder mehrreihige Strauchpflanzungen bzw. Vorwaldgebüsche nach Maßgabe des Landschaftsplanes zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Sträucher in Verlängerung der Flächen für Stellplätze bzw. der westlichen Sichtanschließungen (parallel L 3203) und südlich Libf) dürfen eine Höhe von 2 m nicht übersteigen. Einzelbäume und Baumreihen sind hier auf minc. fünf Meter aufzuasten.
Die nicht überbaubaren und nicht für Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen genutzten Grundstücksflächen sind als extensive Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Auf den in der Planzeichnung als Sichtfeldbereiche (Einmündung L 3203) dargestellten Flächen sind Anlagungen und Bewuchs über bis zu einer Höhe von 0,75 m zulässig.
Je angefangene 300 m2 versiegelte Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum gem. der "Gestaltungssatzung" zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Anstelle eines zu pflanzenden Baumes können auch 4 lfm Fassadenbegrünung mit Kletterpflanzen und erforderlichen Kletterhilfen gem. der "Gestaltungssatzung" oder 50 m2 extensive Dachbegrünung angelegt und dauerhaft unterhalten werden. Eine Fassaden- bzw. Dachbegrünung kann jedoch nur dann in Ansatz gebracht werden, wenn daß in § 9 (2) HBO geregelte Maß zur Begrünung von baulichen Anlagen überschritten wird.

Hinweise

Der notwendige Ausgleich für die im Geltungsbereich nicht ausgleichbaren Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 8a BNatSchG wird durch die in den Bebauungsplänen Nr. 48 (Waldauer Bruch) der Gemeinde Lohfelden und Nr. 28.1 (Fuldasand) der Gemeinde Fuldabrück festgesetzten Maßnahmen planungsrechtlich gesichert. Umfang und Durchführung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden vertraglich geregelt.

Schallschutzmaßnahmen

In den Gebieten SO 1 - SO 3 wird gem. § 11 (2) BauNVO ein immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel (FSP) LWA" von 60 dB(A) am Tage und LWA" 45 dB(A) in der Nachtzeit festgesetzt.
Außerdem sind gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB in diesen Gebieten folgende Flächen sowie bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes festgesetzt:
1. Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von mindestens 4 m aufzuschütten.
2. In den Gebieten SO 1 - SO 3 ist in Verbindung mit der besonderen Bauweise generell auch eine Bebauung ohne seitlichen Grenzabstand zulässig.
3. In den Gebieten SO 1 - SO 3 ist die Stellung der Gebäude so auszurichten, daß die Langsachse in Nord-Süd-Richtung bzw. parallel zur westlich benachbarten E 83 verläuft.
4. In den Gebieten SO 1 - SO 3 sind Verladeeinrichtungen nach dem neuesten Stand der Technik (z.B. Innenrampen) auszuführen.
Ausnahmsweise können die Maßnahmen Nr. 2 - 4 auch durch andere geeignete, in vergleichbarer Weise wirksame Maßnahmen ersetzt werden, wenn die Einhaltung der zulässigen immissionswirksamen Schalleistungspegel (FSP) gewährleistet ist.

Baurodnungsrechtliche Festsetzungen

"Gestaltungssatzung" gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 87 HBO

Oberflächengestaltung und Gründordnung

Befestigte Flächen innerhalb der nicht überbaubaren Flächen sind nur für notwendige Stellplätze und als Zufahrten zulässig. Die Stellplätze sind als breitfugige Pflasterdecken, als Rasenpflaster oder wassergebundene Decken auszuführen.
Die unbebauten und unbefestigten Grundstücksflächen sind als extensive Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
Je nach Standort sollen folgende Pflanzenarten verwendet werden:
Baumreihen und Bäume aus:
Eiche (Quercus robur, Q. petraea),
Linde (Tilia x intermedia "Pallida", T. cordata, T. cordata "Erecta", T. x euchlora),
Esche (Fraxinus excelsior),
Ahorn (Acer pseudoplatanus, A. platanoides),
Hainbuche (Carpinus betulus),
Vogelkirsche (Prunus avium).
Strauch- und Gebüschpflanzungen je nach Standort aus:
Weide (Salix caprea, Salix viminalis),
Erle (Alnus glutinosa),
Faulbaum (Frangula alnus),
Holunder (Sambucus nigra),
Esche (Fraxinus excelsior),
Traubenkirsche (Prunus padus),
Liguster (Ligustrum vulgare),
Rose (Rosa rubiginosa, Rosa canina),
Hartriegel (Cornus sanguinea),
Schneeball (Viburnum lantana, Viburnum opulus),
Berberitze (Berberis vulgaris),
Feldahorn (Acer campestre),
Weißdorn (Crataegus mongyna, Crataegus laevigata),
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus),
Haselnuß (Corylus avellana),
Vogelkirsche (Prunus avium),
Eiche (Quercus robur),
Hainbuche (Carpinus betulus).
Kletterpflanzen aus:
Efeu (Hedera helix),
Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii', P. quinquefolia 'Engelmanii'),
Blauregen (Wisteria sinensis),
Pfeifenwinde (Aristolochia durior),
Waldrebe (Clematis vitalba),
Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris),
Jelängerjelieber (Lonicera caprifolium).

Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan wird aufgestellt auf der Grundlage der nachfolgenden Bestimmungen in der zur Zeit der Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplans gültigen Fassung:
1. Baugesetzbuch (BauGB),
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO),
3. Planzeichenverordnung (PlanzV),
4. Hessische Bauordnung (HBO).

Die Verbandsversammlung des Zweckverbandes Raum Kassel hat am 21.3.1996 die Satzung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches "Güterverkehrszentrum" gemäß § 165 Abs. 6 BauGE und am 1.10.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes "SO GVZ B2" gemäß § 2 Abs 1 BauGB beschlossen.
Die Satzung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches "Güterverkehrszentrum" wurde am 30.3.1996 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs.1 BauGB an diesem Bauleitplanverfahren wurde am 29.6.1996 ortsüblich bekanntgemacht. Diese Bekanntmachung enthielt den Hinweis, daß die Bürger in der Zeit vom 1.7.1996 bis 15.7.1996 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Vorentwurfes haben.

Der Entwurf des Bebauungsplanes "SO GVZ B2" mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.10.1996 bis 21.11.1996 einschließlich öffentlich ausgelegen. Die Bekanntgabe der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort, Dauer und dem Hinweis, daß Anregungen und Bedenken während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte am 12.10.1996 ortsüblich.

Der Bebauungsplan "SO GVZ B2" wurde von der Verbandsversammlung des Zweckverbandes Raum Kassel gemäß § 10 BauGB am 29.1.1997 als Satzung beschlossen

ZWECKVERBAND RAUM KASSEL — 14. Feb. 1997 — den

Siegel

Der Vorstand des Zweckverbandes Raum Kassel

Verbandsvorsteher

Genehmigungsvermerke

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 7.4. 1997 Az.: 34-21.6. 11
Regierungspräsidium Kassel
Im Auftrag

Die Genehmigungsverfügung der Höheren Bauaufsichtsbehörde sowie Ort und Zeit der möglichen Einsichtnahme in den Bebauungsplan mit Begründung erfolgte gemäß § 12 BauGB am 21.04.1997 ortsüblich.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplanes "SO GVZ B2" rechtsverbindlich

ZWECKVERBAND RAUM KASSEL — 21.04.1997 — den

Siegel

Der Vorstand des Zweckverbandes Raum Kassel

Verbandsvorsteherin

BPlangebiet "SO-GVZ B2"

BEBAUUNGSPLAN

FULDABRÜCK / LOHFELDEN

GÜTERVERKEHRSZENTRUM (TEILBEREICH B 2)

"SO-GVZ B 2"

M. 1: 1.000

GVZ

Der Bebauungsplan wurde im Auftrag des Zweckverbandes Raum Kassel erarbeitet von

ASP — Architektur • Stadt- u. Landschafts-Planung

Büro ASP GmbH
Dassau • Kassel

Kunoldstraße 40
34131 Kassel
Tel. 05661 - 93566-0
Fax 05661 - 93566-66

Marktstraße 15
99894 Friedrichroda
Tel. 03623 - 200812
Fax 03623 - 200812

29. Januar 1997

SO GVZ B2