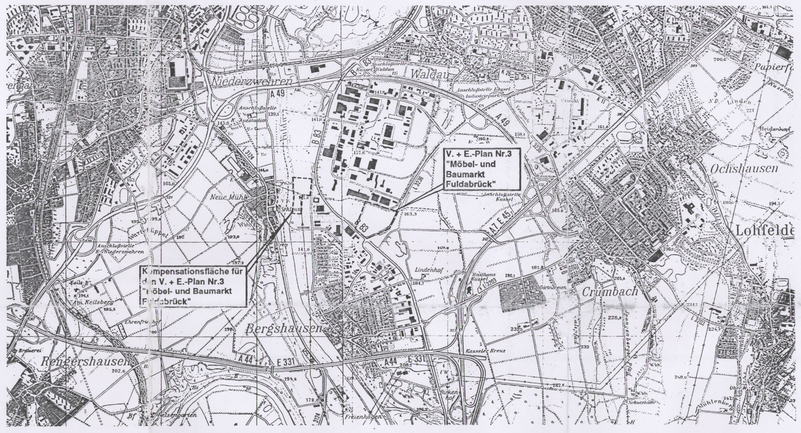
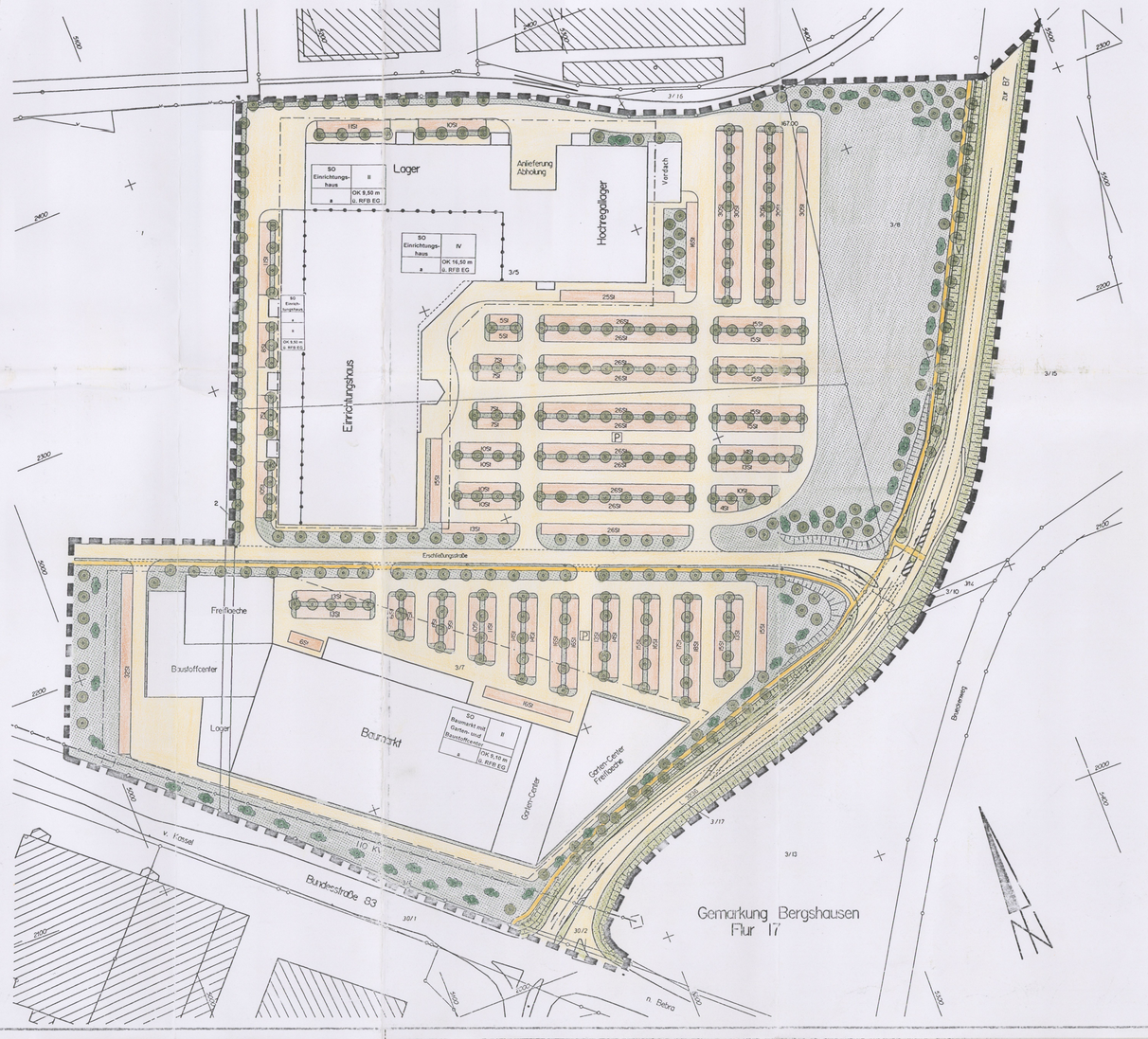
VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR.3 MOEBEL- UND BAUMARKT FULDABRUECK

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**

SO
Einrichtungshaus
Baumarkt mit Garten- und Baustoffcenter

Zulässig sind:
- ein Einrichtungshaus und Baumarkt mit Garten- und Baustoffcenter.

3 **Maß der baulichen Nutzung**

3.1 Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
(analog § 17 Abs. 4 BauNVO)

Einrichtungshaus=		II / IV
Baumarkt mit Garten- und Baustoffcenter =		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

Straßenbegrenzungslinie
Schrammbord 0,50 m
Straßenfläche 6,5 m
Straßenbegleitgrün 1,0 m
Radweg/Fußweg 2,0 m
Straßenbegrenzungslinie

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 St) P

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:

Siegel

Genehmigungsvermerk
Regierungspräsidium:

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

II TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(1) Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Sonderbaugebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO (SO).

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 Bruttogeschoßfläche von 47.500 m² und eine Verkaufsfläche von ca. 30.000 m² für das Einrichtungshaus
- Im Einrichtungshaus ist der Einzelhandel nur mit Möbeln einschl. Teppichen, Raumleuchten und Bettwaren zulässig.
- Für das Einrichtungshaus sind Randsortimente 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 Vekaufsfläche = für Kunden zugängliche Ausstellungs- und Verkaufsfläche.

1.1.3 Baumarkt mit Garten- und Baustoffcenter

- eine Bruttogeschoßfläche 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/Grundstücken sowie zu diesem Zweck dienende Geräte und Werkzeuge - diese jedoch nur auf 500 m² zulässig. (Materialien der genannten Zweckbestimmung sind solche, die mit dem Gebäude/Grundstück dauerhaft verbunden werden und dort i.R. auch bei einem Wechsel des Nutzen verbleiben. Hierzu gehören auch Sanitärobjekte, 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. Pflanzenteilen, Sämereien, Düngern, Mitteln zur Bodenverbesserung und zum Pflanzenschutz, Gartengeräten sowie Anlagen und Materialien zur Gartenausstattung zulässig.
Ausgeschlossen ist im Gartencenter der Einzelhandel mit allen anderen Sortimenten, insbesondere auch mit Schnittblumen sowie Tieren und Zooartikeln.

(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 (SO)
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 dem jeweiligen Grundstück 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	Roßkastanie
Alnus glutinosa	Rot-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus silvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	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/Pflaume
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	Hartriegel
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Frangula 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	Hunds-Rose
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wol. Schneeball
Viburnum opulus	Gew. Schneeball

5.1.4 Baumgrößen:
Einzelbäume: Hochstämme 3 x verpflanzt 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	Knöterich
Humulus 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 platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche

5.2.2 Die Grünflächen zwischen den Parkplatzflächen sind mit einer Landschaftsrasensaatgutmischung RSM einzusäen oder mit Bodendeckern und niedrigwachsenden Sträuchern zu bepflanzen. Zusätzlich zu 1.3 können folgende Arten verwandt werden:

Amelanchier ovalis	Gewöhnl. Felsenmispel
Berberis vulgaris	Sauerdorn, Berberitze
Buxus sempervirens	Buchsbaum
Colutea arborescens	Blasenstrauch
Cotoneaster integerrimus	Gewöhnl. Zwergmispel
Cotoneaster tomentosus	Filzige
Felsenmispel	
Genista tinctoria	Färber-Ginster
Hedera helix	Efeu
Potentilla fruticosa	Fünffingerstrauch
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 Landschaftsrasensaatgutmischung RSM einzusäen.

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 petrea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde

5.3.3 In Sichtdreiecken sind nur Sträucher erlaubt, 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 Fuldaaue (Flur 14, Flurstücke 12/5, 12/4, 12/3, 11/1 38, 6, 7, 8, 9, und 10 sowie Flur 1, Flurstück 1/1, 25, 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.

AUFSTELLUNGSVERMERKE

1. Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung des Vorhaben- und Erschliessungsplanes gem. § 7 Abs. 3 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch am 19.12.1994 beschlossen.
2. Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 05.01.1995 bis 26.01.1995 und wurde am 04.01.1995 in den Fuldabrücker Nachrichten bekanntgemacht.
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 erörterten Entwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 09.03.1995 bis 23.03.1995 , bekanntgemacht in den Fuldabrücker Nachrichten vom 01.03.1995
5. Der Satzungsbeschluß nach § 7 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch erfolgte durch die Gemeindevertretung am 30.03.1995.
   Der Gemeindevorstand
   Bürgermeister
6. Vermerk der höheren Verwaltungsbehörde

GEMEINDE FULDABRÜCK

Ich bestätige auf Grund der benutzten und vom Katasteramt bescheinigten Unterlagen des Liegenschaftskatasters, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Kassel, den 17.02.1995

DIPL.-ING. UWE BUCK ÖFFENTL. BEST. VERM.-ING.

Dr.-Ing. Uwe Buck
öffentl.best.Vermessungsingenieur

Ausfertigung ~~22. Mai 1995~~
Gemeinde Fuldabrück: 30. März 1995
Der Gemeindevorstand der Gemeinde 34277 Fuldabrück
Bürgermeister

Aufgestellt:
Ing.-Buero Dipl.-Ing. ANTON VOLMER
34414 Warburg 33034 Brakel

Gemeinde Fuldabrueck
Vorhaben- u. Erschließungsplan Nr. 3 "Moebel- u. Baumarkt Fuldabrueck"
Städtebaulicher Gestaltungsplan

Lageplan	bearb.: Kre.	gez.: Bac.	geg.: Vol.
M. 1 : 1000	Datum : 06.03.1995	Pl.Nr. KA 080194	

Ingenieur- Buero Dipl.- Ing. ANTON VOLMER
Ingenieur-Buero fuer Bauwesen, Planung und Bauleitung fuer Wasserversorgung, Abwassertechnik, Verkehrs- und Landwegebau, Durchführung d. Flurbereinigung
34414 Warburg, Telefon 05641/5713 33034 Brakel, Telefon 05276/571