



Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Das Sondergebiet Güterverkehrszentrum (SO-GVZ) dient der Unterbringung von gewerblichen Nutzungen im Bereich des Gütertransportwesens, sowie deren Versorgungsanlagen (§ 11 Abs. 2 BauNV).

Einzelhandel ist in den Baugebieten SO-GVZ A1-6 ausgeschlossen.

Ausnahmsweise können die eingetragenen Baugrenzen überschritten werden, wenn durch die Zusammenlegung von Grundstücken ansonsten die Nutzung der Grundstücke wesentlich eingeschränkt wäre und die GRZ und GFZ nicht überschritten werden.

1.1.1. Baugebiete SO-GVZ A1-5 sind zulässig:

Transportunternehmen, Umschlag- und Lagerbetriebe mit ihren Lagergebäuden und Hallen

In den Baugebieten SO-GVZ A1-5 sind **ausnahmsweise folgende Nutzungen zulässig, wenn sie in funktionaler Abhängigkeit zum GVZ stehen oder den speziellen Versorgungsbedürfnissen des GVZ dienen:**

- Büro-, Verwaltungs- und Dienstleistungsgebäude von Transportunternehmen, Umschlag- und Lagerbetrieben
- Dienstleistungsbetriebe
- Entsorgungs-Logistikbetriebe
- Wohnungen für Aufsichtspersonal, Betriebsinhaber sowie Betriebsleiter
- Tanstellstellen und Waschanlagen (§ 14 BauNV).

In den Baugebieten SO-GVZ A1-5 sind **ausnahmsweise zulässig:**

- Einzelhandelsbetriebe des periodischen Bedarfs bis einer max. Verkaufsfläche 800 qm
- Einzelhandelsbetriebe des aperiodischen Bedarfs bis zu einer max. Verkaufsfläche 400 qm

1.1.2. Baugebiet SO-GVZ A6

Im Baugebiet SO-GVZ A6 sind **zulässig:**

Transportunternehmen, Umschlag- und Lagerbetriebe

Im Baugebiet SO-GVZ A6 sind **ausnahmsweise folgende Nutzungen zulässig:**

- Dienstleistungsbetriebe
- Entsorgungs-Logistikbetriebe
- Sonstige, nicht erheblich störende Gewerbebetriebe
- Wohnungen für Aufsichtspersonal, Betriebsinhaber sowie Betriebsleiter

Im Baugebiet SO-GVZ A6 sind **nicht zulässig:**

Tanstellstellen und Waschanlagen (§ 14 BauNV).

1.2. Nebenanlagen und Erschließung

1.2.1. Baugebiete SO-GVZ A1-5

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, untergeordnete Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (§ 19 Abs. 4 BauNV) in Verbindung mit § 17 Abs. 2 BauNV bis zur Höchstgrenze von 0,9 überschritten werden. Weitere Überschreitungen sind zulässig, wenn Ausgleich geschaffen wird:

- teilversiegelte, wasserdurchlässige Flächen werden mit dem Anteil ihrer durchschnittlichen Wasserdurchlässigkeit als Ausgleich angerechnet; Dachbegrünungen werden mit 50% ihrer Fläche als Ausgleich angerechnet.
- Garagegeschosse unterhalb der Geländeoberfläche sind auf die Zahl der Vollgeschosse nicht anzurechnen (§ 21a Abs. 1 BauNV).

1.2.2. Baugebiet SO-GVZ A6

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, untergeordnete Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (§ 19 Abs. 4 BauNV) in Verbindung mit § 17 Abs. 2 BauNV bis zur Höchstgrenze von 0,9 überschritten werden. Weitere Überschreitungen sind zulässig, wenn Ausgleich geschaffen wird:

- teilversiegelte, wasserdurchlässige Flächen mit einer durchschnittlichen Wasserdurchlässigkeit von mindestens 50% werden mit 50% ihrer Fläche als Ausgleich angerechnet; Dachbegrünungen werden mit 50% ihrer Fläche als Ausgleich angerechnet.
- Garagegeschosse unterhalb der Geländeoberfläche sind auf die Zahl der Vollgeschosse nicht anzurechnen (§ 21a Abs. 1 BauNV).

1.3. Grünflächen und Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und 25 BauGB)

1.3.1. Allgemeine Pflanzfestsetzungen

1.3.1.1. Baugebiete SO-GVZ A1-5

Pro angefangene 300qm überbauter Fläche ist ein Laubbaumhochstamm (Mindeststammumfang 10-12cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Anstelle zu pflanzender Bäume können auch pro Baum je 4 ltr. Meter Fassadenbegrünung oder 50qm Dachbegrünung angelegt werden, die dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sind.

1.3.1.2. Baugebiet SO-GVZ A6

Pro angefangene 800qm überbauter Fläche ist ein Laubbaumhochstamm (Mindeststammumfang 10-12cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Anstelle zu pflanzender Bäume können auch pro Baum je 4 ltr. Meter Fassadenbegrünung oder 50qm Dachbegrünung angelegt werden, die dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sind.

1.3.2. Flächen mit Pflanzfestsetzungen

In den Baugebieten SO-GVZ A1-5, SO-GVZ A6 sind alle nicht befestigten Flächen und Böschungen, die weder durch bauliche Anlagen noch Nebenanlagen überbaut, noch mit anderen Pflanzfestsetzungen belastet sind, als extensive Wiesenflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Mindestens 25% aller extensiven Wiesenflächen sind mit Gebüsch, Sträuchern und Hecken zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. Es wird empfohlen, die Arten aus der Pflanzliste (Abs. 2.1) zu verwenden.

Mindestens 25% der extensiven Wiesenflächen sind mit Gebüsch, Sträuchern und Hecken zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es wird empfohlen, die Arten aus der Pflanzliste (Abs. 2.1) zu verwenden.

Die im Bereich Marie-Curie-Straße dargestellten Verkehrsflächen stellen die notwendige Anbindung an die Marie-Curie-Straße dar. In Abhängigkeit von der Vermarktung und dem zukünftigen Grundstückszuschnitt kann die weitere Erschließung auf den als überbaubare Grundstücke dargestellten Flächen erfolgen. Bei der Erschließung ist sicherzustellen das ein Rückstau auf die Marie-Curie-Straße ausgeschlossen werden kann.

2. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 BauGB)

2.1. Pflanzliste

Bäume 1. Ordnung	Sträucher	Rosa canina - Hundrose
Acer pseudoplatanus - Bergahorn	Cornus mas - Kornelkirsche	Rosa rubiginosa - Weinrose
Acer platanoides - Spitzahorn	Cornus sanguinea - Hartweige	Rosa spinosissima - Stachelrose
Betula pendula - Weidenhain	Corylus avellana - Hasel	Rubus fruticosus - Brombeere
Fraxinus excelsior - Esche	Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn	Sambucus nigra - Schwarze Holunder
Quercus petraea - Traubeneiche	Crataegus arvensis - Zweigriffeliger Weißdorn	Salix caprea - Salweide
Quercus robur - Stieleiche	Cytisus europaeus - Pflaferhirschen	Viburnum lantana - Veil. Schneeball
Tilia cordata - Winterlinde	Ligustrum vulgare - Liguster	Viburnum opulus - Gem. Schneeball
Bäume 2. Ordnung	Prunus spinosa - Schlehe	
Acer campestre - Feldahorn	Rhamnus cathartica - Kreuzdorn	
Carpinus betulus - Hainbuche		
Prunus avium - Vogelkirsche		

2.2. Freiflächenplan

Die Freiflächenanlagen sind im Bauvertrag durch einen Freiflächenplan nachzuweisen. In der dritten Vegetationsperiode nach Bauabschluss ist die Umsetzung der Maßnahmen abschließend nachzuweisen.

3. Nachrichtliche Übernahmen

Bauliche Anlagen haben von der B 83 sowie der L 3236 einen Mindestabstand von 20m zu halten. Direkte Grundstückszufahrten von der B 83 sowie der L 3236 sind nicht zulässig. Der notwendige Ausgleich für die im Bebauungsplan nicht ausgleichbaren Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 1a BauGB ist in früheren Bebauungsplanverfahren in Abprache mit dem Regierungspresidenten Kassel im B-Plan Nr. 28.1 "Tuldkauer" und im B-Plan Nr. 48 "Waldbachauer" der Gemeinde Lohfelden ausgeglichen. Umfang und Durchführung sind in der Erklärung vom 14.03.1997 vertraglich abgeordnet. Der Geltungsbereich liegt in der Wasserschutzzone III.

4. Hinweise

Teilflächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "SO-GVZ B3" überschneiden sich mit den Geltungsbereichen der Bebauungspläne "SO-GVZ B1" und "SO-GVZ B2" des ZRK. Mit Satzungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplanes "SO-GVZ B3" werden die Geltungsbereiche der Bebauungspläne "SO-GVZ B1" und "SO-GVZ B2" in diesen Bereichen aufgehoben.

Bei der geplanten Bahnanlage muss ein Mindestradius von R = 140 m eingehalten werden. Sind Gasleitungen parallel zur Gleisanlage verlegt, muss ein Mindestabstand von 6,00m zu Gasröhren eingehalten werden. Die Auflagen zur Bebauung von Grundstücken neben nichtbundesgleisigen Eisenbahnanlagen sind zu beachten. Eine Bebauung oder Bepflanzung innerhalb des Leitungsrechtes der 110 KV-Leitung (gleichzeitig Leitungsschutzbereich) ist nur im Rahmen der DIN-VDE-Bestimmung (VDE 0210) zulässig und bedarf der vorherigen Überprüfung und Zustimmung des Betreibers. Ausgehend vom Mittelpunkt des Masten 7N, ist im Umkreis von 10,0 m ein Bereich freizuhalten, in dem weder Bauwerke noch ober- und unterirdische Rohrleitungen errichtet werden dürfen.

Zum Ausbau des Telekommunikationsnetzes werden die Geltungsbereiche der Bebauungspläne "SO-GVZ B1" und "SO-GVZ B2" in diesen Bereichen aufgehoben.

Die im Bereich Marie-Curie-Straße dargestellten Verkehrsflächen stellen die notwendige Anbindung an die Marie-Curie-Straße dar. In Abhängigkeit von der Vermarktung und dem zukünftigen Grundstückszuschnitt kann die weitere Erschließung auf den als überbaubare Grundstücke dargestellten Flächen erfolgen. Bei der Erschließung ist sicherzustellen das ein Rückstau auf die Marie-Curie-Straße ausgeschlossen werden kann.

5. Empfehlungen

Es wird empfohlen, Flachdächer bzw. Dachflächen mit einer Neigung < 20° zu begrünen. Stellplätze und Flächen für untergeordnete Nebenanlagen sollen soweit als möglich mit wasserundurchlässigen Belägen belegt werden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS

FESTSETZUNGEN

ART UND MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB; § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1-11 BauNV); § 18 BauNV)

SONDERGEBIET GÜTERVERKEHRZENTRUM (SO-GVZ) (§ 11 BauNV)

Baugelbart und -bezeichnung

SO-GVZ A2	SO Sondergebiet GVZ
Grundflächenzahl	Baumassenzahl
0,6	9,0

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 2 und 23 BauNV)

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN MIT BEZEICHNUNG (PFL 1 und PFL 2) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

BEI SCHALEN FLÄCHEN

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG ODER ABGRENZUNG DES MASZES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETS (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNV)

VERKEHRSLINIEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Strassenverkehrsfläche
- Strassenbegrenzungslinie
- Bahnanlagen

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

ELEKTRIZITÄT (OBERLEITUNG), BESTAND

DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

BESTEHENDE GEBÄUDE

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss: Der Beschluss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens wurde vom Verbandsvorstand des ZRK am 19.11.2002 gefasst. Der Bebauungsplan liegt im Geltungsbereich der Satzung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs "Güterverkehrszentrum", die am 21.03.1996 von der Verbandsversammlung des Zweckverbands Raum Kassel nach § 165 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 166 Abs. 4 und § 205 Abs. 4 BauGB beschlossen und am 26.03.1996 vom Regierungspräsidium Kassel genehmigt wurde. Sie trat am 30.03.1996 durch ihre öffentliche Bekanntmachung in Kraft.
- Entwurf des Bebauungsplanes und öffentliche Auslegung von der Verbandsversammlung beschlossen am 19.03.2003.
- Bekanntmachung am 05.04.2003. Der Planentwurf hat in der Zeit vom 14.04.2003 bis 14.05.2003 öffentlich ausgeteilt.
- Der Bebauungsplan wurde von der Verbandsversammlung als Satzung beschlossen am 01.07.2003.
- Genehmigungsvermerke

Das Ergebnis des Anzeigungsverfahrens und der Ort, an dem der Bebauungsplan eingesehen werden kann, wurden gemäß der Hausatzung am 28.04.2003 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Damit ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

ZWECKVERBAND RAUM KASSEL

BEBAUUNGSPLAN FULDABRÜCK

GÜTERVERKEHRZENTRUM "SO-GVZ B3"

M. 1 : 1.000

Bearbeitet im Auftrag des Zweckverbands Raum Kassel

Bearbeitet	Geändert	Datum
Henicken/Brehle		01.03
Henicken/Brehle		03.03
Henicken/Brehle		07.03

Bearbeitet von: Kassel, den

Der Geschäftsführer: Osowski

Abholgruppe Stadt Sickingenstraße 10, 34117 Kassel, Telefon 0561-778357, Telefax 0561-107688