

**Gemeinde Großlüder
Landkreis Fulda**
Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 20
im Ortsteil Großlüder
sonstiges Sondergebiet "An der Aspe"

Vorbemerkung
Dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird aufgestellt auf der Grundlage nachfolgender Bestimmungen:
1. des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
2. der Bauzonenverordnung (BauZVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127)
3. der Planzonenverordnung 1990 (PlanZVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1990 (BGBl. I S. 58)
4. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der gültigen Fassung
5. § 87 der Hessischen Bauordnung 1993 (HBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.12.1993 (GVBl. 15. 555) in Verbindung mit § 9 (1) BauGB
6. des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)
7. des Hessischen Naturschutzgesetzes (HENatSchG)

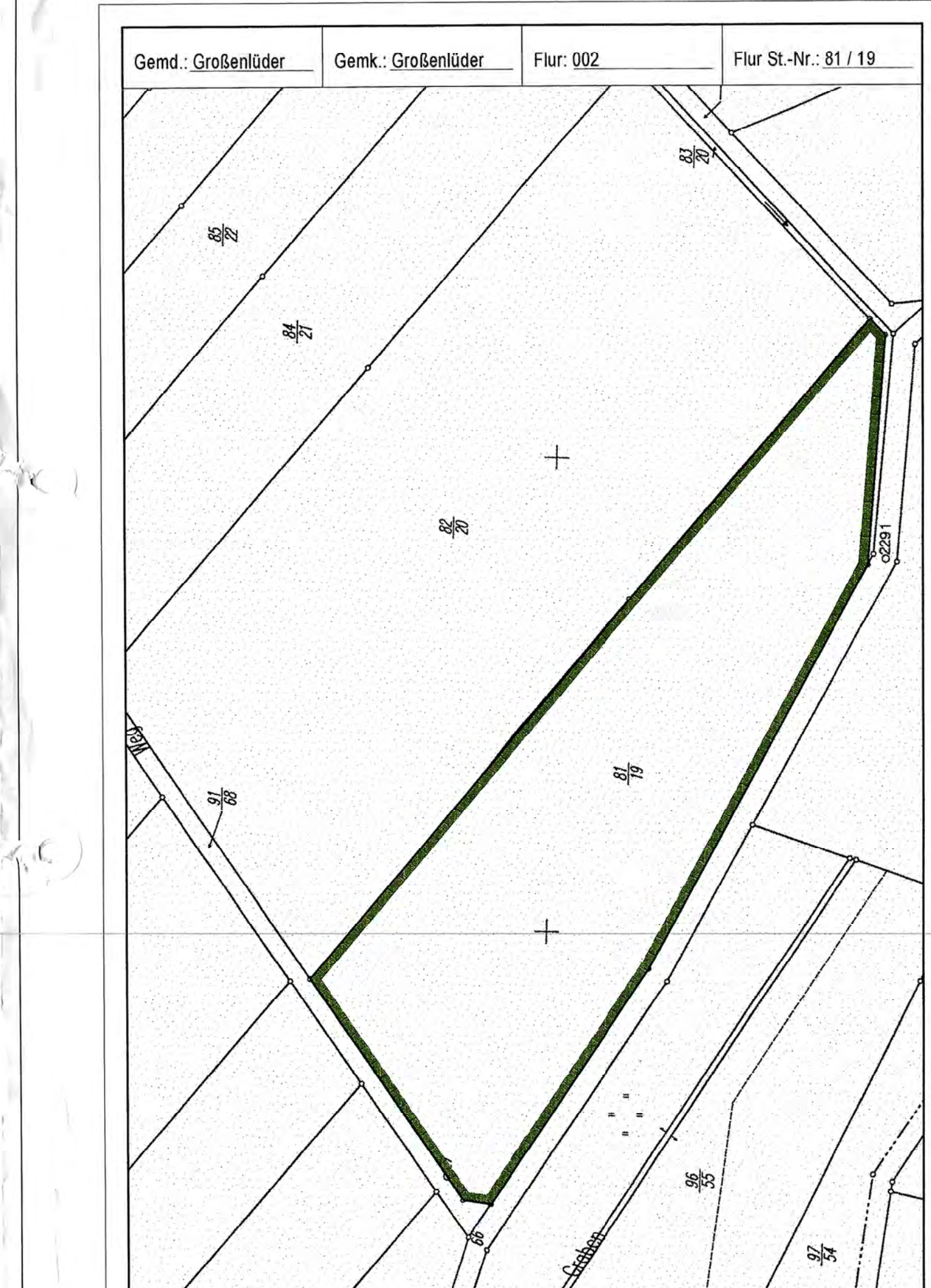
Nachrichtliche Übernahme und Hinweise
Flur 19
78
5
Flurnummer (z.B. Flur 19)
Flurstücksgrenze und Flurstücksummer (z.B. Flurstück 78/5)
Höhenangaben in m über NN (soweit nicht anderes angegeben)
Vorhandene bauliche Anlagen (Bestand)
Geplante bauliche Anlagen (Geplant)
Zu beplantende bauliche Anlagen (Abbruch)
Von jeglicher Bebauung freizuhaltende Fläche gem. § 9 Bundesstrassengesetz und § 14 BauNVO
Die geforderte Löschwassermenge von 1.600 Liter über einen Zeitraum von 2 Stunden für das Planungsgebiet ist gem. § 36 Brandschutz - Hilfeleistungsgesetz in Verbindung mit § 54 (1) HBO sichergestellt.
Die Löschwassermenge wird gewährleistet mit 800 Litern aus dem öffentlichen Trinkwassernetz und einer Zisterne mit einem dauerhaften Volumen von 96m³. Entsprechende Überflurhydranten (3 Stück) werden in regelmäßigen Abständen (ca. 100-140m) auf dem Grundstück angeordnet.
Wenn bei Erdarbeiten Bodenkontaminanten entdeckt werden sind diese nach § 20 Dachtg unverzüglich dem Landesamt für Denkmalfpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
Für die Stellplatzweise gelten die Festsetzungen der Stellplatz- und Abweisung der Gemeinde Großlüder vom 02. Juni 1995 und die 1. Änderung vom 07.09.2000.

Planzeichen und zeichnerische Festsetzung
Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt, Getränkemarkt, Tankstelle/Waschanlage mit Shopfläche, Backshop/Bistro bzw. Gaststätte, Bürofläche bzw. Verwaltungseinheit für die vorstehenden Nutzungen (§ 11 BauNVO) (Vgl. Textliche Festsetzungen Teil A Ziff. 1)
GRZ — Grundflächenzahl als Höchstgrenze (§ 19 BauNVO) (Vgl. Textl. Festsetzungen Teil A Ziff. 1)
GFZ — Geschossflächenzahl als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO) (Vgl. Textl. Festsetzungen Teil A Ziff. 1)
TH — max. Traufhöhe (§ 9, Abs. 2 BauGB und § 18 BauNVO) (Vgl. Textl. Festsetzungen Teil A Ziff. 3)
FH — max. Firsthöhe (§ 9, Abs. 2 BauGB und § 18 BauNVO) (Vgl. Textl. Festsetzungen Teil A Ziff. 3)
Dachform (gemäß: Sattl., Pult-, Walm-, Flach- etc.) (Vgl. Textl. Festsetzungen Teil B, Ziff. 1.1)
DN — Dachneigung als Höchstgrenze (Vgl. Textl. Festsetzungen Teil B, Ziff. 1.1)
Baufläche (§ 23 BauNVO)
Baugrenze (§ 23 BauNVO)
Straßenverkehrsflächen (§ 9, Abs. 1, Nr. 11, BauGB)
Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung (§ 9, Abs. 1, Nr. 11, BauGB)
Sonstige Flächen (wie Fußwege, Tankstelle, Parkplätze, Terrassen etc.)
Grünflächen (§ 9, Abs. 1, Nr. 15, BauGB)
Fläche für die Landwirtschaft (§ 9, Abs. 1, Nr. 18, BauGB)
Fläche für die Forstwirtschaft (§ 9, Abs. 1, Nr. 19, BauGB)
Einfahrtbereich
Trafostation
Spielplatz (nach § 2, HBO)
Erhaltung von Bäumen (§ 9, Abs. 1, Nr. 25b BauGB)
Anpflanzen von Einzelbäumen. Zu verwenden sind Arten der Liste unter Ziff. 6 mit Mindest-Stammumfang 14-16 cm
Anlage eines Feldgehölzes (§ 9, Abs. 1, Nr. 25a BauGB) (Vgl. Textl. Festsetzungen Teil A, Ziff. 7.3.1)
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9, Abs. 1, Nr. 29 BauGB in Verbindung mit § 8 BNatSchG)
Umgrenzung von zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Zu verwenden sind Arten der Liste unter Ziff. 6
Sukzessionsfläche (Vgl. Textl. Festsetzungen Teil A, Ziff. 7.3.2)

Textliche Festsetzung
A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNG - Teil A
1. Art und Maß der Baulichen Nutzung (§ 11 BauNVO und 19 BauNVO)
Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB ist durch eine Nutzungshabzone im Baubereich festgesetzt.
Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung nach § 11 BauNVO ausgewiesen.
Die Sonstige Sondergebietsfläche unterteilt sich in insgesamt zwei Geltungsbereiche:
1. Bauabschnitt:
- ca. 4.000m² Grundstücksfläche für die Errichtung einer Tankstelle/Waschanlage mit Shopfläche
- ca. 12.963m² Grundstücksfläche für die Errichtung eines Lebensmittel- und Getränkemarkt, eines Backshop/Bistro bzw. Gaststätte sowie einer Büro/Verwaltungseinheit für die vorstehenden Nutzungen
2. Bauabschnitt:
- ca. 1.945,00 m² der in einem weiteren Verfahren bearbeitet wird
Der Lebensmittelmarkt führt die typischen Produkte wie Lebensmittel, Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel, Körperpflege, Kosmetik, Tiermariatur und Tierpflegeartikel.
Alle weiteren Artikel sind nicht dauerhaft im Sortiment, sondern werden als Aktionsware angeboten. Diese können sein z.B. Schuhe, Kurlwaren, Haushaltswaren, Geschenkartikel, Spiel- und Scherwaren, Elektrogeräte etc.
Im Getränkemarkt ist der Verkauf von Spirituosen aller Art, der Verkauf von Nicht-Alkoholischen Getränken, Tabakwaren sowie Süßigkeiten im beschränkten Umfang möglich.
An der Tankstelle mit den geplanten vier Zapfsäulen ist der Verkauf von Treibstoffen vorgesehen, die den Betrieb von Kraftfahrzeugen aller Art ermöglichen. In dem der Tankstelle angehängten Shop werden typische Produkte zum Füllen von Kraftfahrzeugen angeboten. Diese sind z.B. Motoröl, Kühlflüssigkeit, Scheibenwischer, KFZ - Pflegeprodukte etc. Ebenso werden Spirituosen, Getränke, Süßigkeiten, Tabakwaren etc. angeboten.
Im Büro/Verwaltungsbereich soll die Verwaltungseinheit der vorstehenden Nutzungsinhalte untergebracht werden, sowie Räumlichkeiten für ein Planungsbüro. Ebenso soll eine Fläche für einen Backshop/Bistro bzw. Gaststätte vorgesehen werden. Die Produkte die im Backshop/Bistro bzw. Gaststätte angeboten werden sind Spirituosen, Getränke, Teig- und Backwaren, Snacks, kleinere Imbiss etc.
2. Bebaubarkeit der Grundstücke (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
Die überbauten Grundstücksflächen sind im Bereich des Vorhaben- & Erschließungsplans durch Baugrenzen festgelegt. Die Bauparkir sind innerhalb dieser Flächen zu errichten.
3. "Sonstiges Sondergebiet" mit der Zweckbestimmung nach § 11 BauNVO für folgende Nutzung:
Lebensmitteldiscount: Verkaufsfäche 300m², Lagerfläche 410,72m²
Getränkemarkt: Verkaufsfäche 245,52m², Lagerfläche 64,59m²
Tankstelle/Waschanlage: Verkaufsfäche 250m², Waschküche 50m²
Backshop/Bistro/Gastonomie: Verkaufsfäche 127,74m², Lagerfläche 9,30m²
Büro/Verwaltungseinheit: Nutzfläche 65,69m²
Gebäudehöhen (§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO)
Nachstehende Gebäudehöhen werden für die einzelnen Bauparkir festgelegt:
Lebensmitteldiscount:
Traufhöhe = 3,45m, Firsthöhe = 6,00m
Getränkemarkt:
Traufhöhe = 3,45m, Firsthöhe = 6,15m
Tankstelle/Waschanlage:
Altkuhöhe Shop = 4,50m, Altkuhöhe Überdachung: 5,75 m
Büro- und Verwaltungseinheit:
Altkuhöhe: 11,85m
Im Bereich von Flachdächern gilt die festgelegte Firsthöhe, die gleichzusetzen ist mit der Höhe der Attika. Alle Bezugslinien zur Bestimmung der Firsthöhe/Traufhöhe gilt der Ansicht der Außenwand mit dem natürlichen Gelände an der relevanten Stelle.
4. Erschließung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
Die Erschließung des Baubereiches ist über die Ortverbindungstraße Großlüder - Bimbach sichergestellt.
Es sind zwei Ein- und Ausfahrtsbereiche mit einer Breite von 20,00m vorgesehen. Im Bereich der Ein- und Ausfahrt unmittelbar am Knotenpunkt zur Bundesstraße B 254 werden von der Gesamtbreite 2,00m für eine gefahrlose Zuwegung des Planungsgebietes für Fußgänger und Radfahrer zu Verfügung gestellt. Die Zuwegung wird mittels Hochbordsteinen gesichert. In den Ein- und Ausfahrtsbereichen ist darauf zu achten, dass die notwendigen Sichtdreiecke von Sichtbehinderungen wie z.B. parkende PKWs und LKWs, bauliche Anlagen und Anpflanzungen über 1,00m Höhe hinaus freigehalten werden müssen. Ausgenommen sind freistehende Einzelbäume mit Attansatz von mehr als 2,00m Höhe.
Ein Anschluss an die B 254 ist nicht zulässig.
5. Flächen für Parkplätze (§ 12 BauNVO)
Die Stellplätze sind nur für Besucher der Einzelhandels- und Büroflächen, sowie für die Beschäftigten (§ 12 BauNVO) zulässig.
Für die Gestaltung und die Anzahl gelten die Festsetzungen der Stellplatz- und Abweisung der Gemeinde Großlüder vom 02. Juni 1995 und die 1. Änderung vom 07.09.2000.
Aufgrund der geplanten Verkaufs- und Lagerflächen ergibt sich die nachstehende Anzahl der Stellplätze:
Lebensmitteldiscount:
Verkaufsfläche 800,00m² = 80 Stellplätze
Lagerfläche 410,72m² = 4 Stellplätze
Getränkemarkt:
Verkaufsfläche 345,93m² = 35 Stellplätze
Lagerfläche 64,59m² = 1 Stellplätze
Tankstelle/Waschanlage:
Verkaufsfläche 250,00m² = 10 Stellplätze
Waschküche 50,00m² = 5 Stellplätze
Backshop/Bistro bzw. Gastonomie:
Verkaufsfläche 124,74m² = 5 Stellplätze
Lagerfläche 9,30m² = 1 Stellplätze
Büro/Verwaltungseinheit:
Nutzfläche 65,69 m² = 3 Stellplätze
Aufgrund der vorgenannten Flächen ergibt sich ein Stellplatzbedarf von 143 Stellplätzen. Auf dem Planungsgebiet werden insgesamt 227 Stellplätze nachgewiesen. Es sind ausreichend Stellplätze innerhalb des Planungsgebietes vorhanden.
Die Anzahl der Stellplätze ergibt sich nach den Forderungen der Mieter:
- Discount 125
- Getränkemarkt 25
- Tankstelle 15
Die restlichen 60 Stellplätze stehen für Büromitarbeiter und im Bauabschnitt zur Verfügung.
6. Bindungen für Bepflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 29 BauGB)
Allgemeine Pflanzfestsetzungen
Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (Teilbereich A) sind Neupflanzungen mit vorabgenannten Gehölzen anzuzeigen.
Als Sträucher und Heister:
Haselnuss (Corylus avellana)
Hornveilchen (Cornus sanguinea)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Feldahorn (Acer campestre)
Pflaumbäume (Elaeagnus europaeus)
Salweide (Salix caprea)
Holunder (Sambucus nigra)
Schneeball (Viburnum alnus)
Faulbaum (Fraxinus alnus)
Zitterpappel (Populus tremula)
Der Getränkemarkt wird in Massivbauweise errichtet. Als Dachform wird ein Satteldach, ein versetztes Pultdach oder ein Tonnendach gewählt werden.
Auf dem Planungsgebiet werden insgesamt 227 Stellplätze nachgewiesen. Es sind ausreichend Stellplätze innerhalb des Planungsgebietes vorhanden.
Die Anzahl der Stellplätze ergibt sich nach den Forderungen der Mieter:
- Discount 125
- Getränkemarkt 25
- Tankstelle 15
Die restlichen 60 Stellplätze stehen für Büromitarbeiter und im Bauabschnitt zur Verfügung.
B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - Teil B
1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 87 HBO)
Tankstelle: Die Tankstelle wird als Baukastensystem mit insgesamt 4 Zapfsäulen errichtet. Der Bereich des Shops wird in Massivbauweise errichtet. Als Dachform wird ein Flachdach gewählt. Die Fassadenflächen des Marktes im Falle der Tankstelle werden in hellen Farbtönen verputzt bzw. gestrichen. Als Fenster- und Außentüren kommen ALU-Elemente zur Ausführung. Die angelegerte Waschküche wird ebenfalls in Massivbauweise errichtet. Auch hier wird als Dachform ein Flachdach gewählt. Die Fassadenflächen werden in hellen Farbtönen verputzt bzw. gestrichen.
Lebensmitteldiscountmarkt: Der Lebensmitteldiscountmarkt wird in Massivbauweise errichtet. Als Dachform kann ein Satteldach, ein versetztes Pultdach oder ein Tonnendach gewählt werden. Im Falle von geneigten Dächern wird die Dachneigung auf max. 20 Grad festgesetzt. Die Eindeckung erfolgt mit Betondachsteinen, Farnton "Rot" oder "Grau". Die Gehölzflächen werden mit Titan-Zinkblech als Schutzschichtung verkleidet. Die Fassadenflächen werden in hellen Farbtönen verputzt bzw. gestrichen. Als Fenster- und Außentüren kommen Kunststoff- bzw. ALU-Elemente zur Ausführung.
Getränkemarkt: Der Getränkemarkt wird in Massivbauweise errichtet. Als Dachform wird ein Satteldach, ein versetztes Pultdach oder ein Tonnendach mit einer Titan-Zinkblechdeckung gewählt. Die Fassadenflächen werden in hellen Farbtönen verputzt bzw. gestrichen. Als Fenster- und Außentüren kommen ALU-Elemente zur Ausführung.
Büro/Verwaltungseinheit: Der Büro/Verwaltungsbereich wird in Holzrahmenbauweise errichtet. Als Dachform wird ein Flachdach gewählt. Die Eindeckung erfolgt mit ALU-Wellblech. Die Fassadenflächen werden mit ALU-Wellblechen "Natur" verkleidet.

Teilbereich A

Teilbereich B



Vorbemerkung
Dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird aufgestellt auf der Grundlage nachfolgender Bestimmungen:
1. des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
2. der Bauzonenverordnung (BauZVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127)
3. der Planzonenverordnung 1990 (PlanZVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1990 (BGBl. I S. 58)
4. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der gültigen Fassung
5. § 87 der Hessischen Bauordnung 1993 (HBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.12.1993 (GVBl. 15. 555) in Verbindung mit § 9 (1) BauGB
6. des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)
7. des Hessischen Naturschutzgesetzes (HENatSchG)

Nachrichtliche Übernahme und Hinweise
Flur 19
78
5
Flurnummer (z.B. Flur 19)
Flurstücksgrenze und Flurstücksummer (z.B. Flurstück 78/5)
Höhenangaben in m über NN (soweit nicht anderes angegeben)
Vorhandene bauliche Anlagen (Bestand)
Geplante bauliche Anlagen (Geplant)
Zu beplantende bauliche Anlagen (Abbruch)
Von jeglicher Bebauung freizuhaltende Fläche gem. § 9 Bundesstrassengesetz und § 14 BauNVO
Die geforderte Löschwassermenge von 1.600 Liter über einen Zeitraum von 2 Stunden für das Planungsgebiet ist gem. § 36 Brandschutz - Hilfeleistungsgesetz in Verbindung mit § 54 (1) HBO sichergestellt.
Die Löschwassermenge wird gewährleistet mit 800 Litern aus dem öffentlichen Trinkwassernetz und einer Zisterne mit einem dauerhaften Volumen von 96m³. Entsprechende Überflurhydranten (3 Stück) werden in regelmäßigen Abständen (ca. 100-140m) auf dem Grundstück angeordnet.
Wenn bei Erdarbeiten Bodenkontaminanten entdeckt werden sind diese nach § 20 Dachtg unverzüglich dem Landesamt für Denkmalfpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
Für die Stellplatzweise gelten die Festsetzungen der Stellplatz- und Abweisung der Gemeinde Großlüder vom 02. Juni 1995 und die 1. Änderung vom 07.09.2000.

Planzeichen und zeichnerische Festsetzung
Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt, Getränkemarkt, Tankstelle/Waschanlage mit Shopfläche, Backshop/Bistro bzw. Gaststätte, Bürofläche bzw. Verwaltungseinheit für die vorstehenden Nutzungen (§ 11 BauNVO) (Vgl. Textliche Festsetzungen Teil A Ziff. 1)
GRZ — Grundflächenzahl als Höchstgrenze (§ 19 BauNVO) (Vgl. Textl. Festsetzungen Teil A Ziff. 1)
GFZ — Geschossflächenzahl als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO) (Vgl. Textl. Festsetzungen Teil A Ziff. 1)
TH — max. Traufhöhe (§ 9, Abs. 2 BauGB und § 18 BauNVO) (Vgl. Textl. Festsetzungen Teil A Ziff. 3)
FH — max. Firsthöhe (§ 9, Abs. 2 BauGB und § 18 BauNVO) (Vgl. Textl. Festsetzungen Teil A Ziff. 3)
Dachform (gemäß: Sattl., Pult-, Walm-, Flach- etc.) (Vgl. Textl. Festsetzungen Teil B, Ziff. 1.1)
DN — Dachneigung als Höchstgrenze (Vgl. Textl. Festsetzungen Teil B, Ziff. 1.1)
Baufläche (§ 23 BauNVO)
Baugrenze (§ 23 BauNVO)
Straßenverkehrsflächen (§ 9, Abs. 1, Nr. 11, BauGB)
Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung (§ 9, Abs. 1, Nr. 11, BauGB)
Sonstige Flächen (wie Fußwege, Tankstelle, Parkplätze, Terrassen etc.)
Grünflächen (§ 9, Abs. 1, Nr. 15, BauGB)
Fläche für die Landwirtschaft (§ 9, Abs. 1, Nr. 18, BauGB)
Fläche für die Forstwirtschaft (§ 9, Abs. 1, Nr. 19, BauGB)
Einfahrtbereich
Trafostation
Spielplatz (nach § 2, HBO)
Erhaltung von Bäumen (§ 9, Abs. 1, Nr. 25b BauGB)
Anpflanzen von Einzelbäumen. Zu verwenden sind Arten der Liste unter Ziff. 6 mit Mindest-Stammumfang 14-16 cm
Anlage eines Feldgehölzes (§ 9, Abs. 1, Nr. 25a BauGB) (Vgl. Textl. Festsetzungen Teil A, Ziff. 7.3.1)
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9, Abs. 1, Nr. 29 BauGB in Verbindung mit § 8 BNatSchG)
Umgrenzung von zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Zu verwenden sind Arten der Liste unter Ziff. 6
Sukzessionsfläche (Vgl. Textl. Festsetzungen Teil A, Ziff. 7.3.2)

Textliche Festsetzung
A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNG - Teil A
1. Art und Maß der Baulichen Nutzung (§ 11 BauNVO und 19 BauNVO)
Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB ist durch eine Nutzungshabzone im Baubereich festgesetzt.
Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung nach § 11 BauNVO ausgewiesen.
Die Sonstige Sondergebietsfläche unterteilt sich in insgesamt zwei Geltungsbereiche:
1. Bauabschnitt:
- ca. 4.000m² Grundstücksfläche für die Errichtung einer Tankstelle/Waschanlage mit Shopfläche
- ca. 12.963m² Grundstücksfläche für die Errichtung eines Lebensmittel- und Getränkemarkt, eines Backshop/Bistro bzw. Gaststätte sowie einer Büro/Verwaltungseinheit für die vorstehenden Nutzungen
2. Bauabschnitt:
- ca. 1.945,00 m² der in einem weiteren Verfahren bearbeitet wird
Der Lebensmitteldiscountmarkt führt die typischen Produkte wie Lebensmittel, Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel, Körperpflege, Kosmetik, Tiermariatur und Tierpflegeartikel.
Alle weiteren Artikel sind nicht dauerhaft im Sortiment, sondern werden als Aktionsware angeboten. Diese können sein z.B. Schuhe, Kurlwaren, Haushaltswaren, Geschenkartikel, Spiel- und Scherwaren, Elektrogeräte etc.
Im Getränkemarkt ist der Verkauf von Spirituosen aller Art, der Verkauf von Nicht-Alkoholischen Getränken, Tabakwaren sowie Süßigkeiten im beschränkten Umfang möglich.
An der Tankstelle mit den geplanten vier Zapfsäulen ist der Verkauf von Treibstoffen vorgesehen, die den Betrieb von Kraftfahrzeugen aller Art ermöglichen. In dem der Tankstelle angehängten Shop werden typische Produkte zum Füllen von Kraftfahrzeugen angeboten. Diese sind z.B. Motoröl, Kühlflüssigkeit, Scheibenwischer, KFZ - Pflegeprodukte etc. Ebenso werden Spirituosen, Getränke, Süßigkeiten, Tabakwaren etc. angeboten.
Im Büro/Verwaltungsbereich soll die Verwaltungseinheit der vorstehenden Nutzungsinhalte untergebracht werden, sowie Räumlichkeiten für ein Planungsbüro. Ebenso soll eine Fläche für einen Backshop/Bistro bzw. Gaststätte vorgesehen werden. Die Produkte die im Backshop/Bistro bzw. Gaststätte angeboten werden sind Spirituosen, Getränke, Teig- und Backwaren, Snacks, kleinere Imbiss etc.
2. Bebaubarkeit der Grundstücke (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
Die überbauten Grundstücksflächen sind im Bereich des Vorhaben- & Erschließungsplans durch Baugrenzen festgelegt. Die Bauparkir sind innerhalb dieser Flächen zu errichten.
3. "Sonstiges Sondergebiet" mit der Zweckbestimmung nach § 11 BauNVO für folgende Nutzung:
Lebensmitteldiscount: Verkaufsfäche 300m², Lagerfläche 410,72m²
Getränkemarkt: Verkaufsfäche 245,52m², Lagerfläche 64,59m²
Tankstelle/Waschanlage: Verkaufsfäche 250m², Waschküche 50m²
Backshop/Bistro/Gastonomie: Verkaufsfäche 127,74m², Lagerfläche 9,30m²
Büro/Verwaltungseinheit: Nutzfläche 65,69m²
Gebäudehöhen (§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO)
Nachstehende Gebäudehöhen werden für die einzelnen Bauparkir festgelegt:
Lebensmitteldiscount:
Traufhöhe = 3,45m, Firsthöhe = 6,00m
Getränkemarkt:
Traufhöhe = 3,45m, Firsthöhe = 6,15m
Tankstelle/Waschanlage:
Altkuhöhe Shop = 4,50m, Altkuhöhe Überdachung: 5,75 m
Büro- und Verwaltungseinheit:
Altkuhöhe: 11,85m
Im Bereich von Flachdächern gilt die festgelegte Firsthöhe, die gleichzusetzen ist mit der Höhe der Attika. Alle Bezugslinien zur Bestimmung der Firsthöhe/Traufhöhe gilt der Ansicht der Außenwand mit dem natürlichen Gelände an der relevanten Stelle.
4. Erschließung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
Die Erschließung des Baubereiches ist über die Ortverbindungstraße Großlüder - Bimbach sichergestellt.
Es sind zwei Ein- und Ausfahrtsbereiche mit einer Breite von 20,00m vorgesehen. Im Bereich der Ein- und Ausfahrt unmittelbar am Knotenpunkt zur Bundesstraße B 254 werden von der Gesamtbreite 2,00m für eine gefahrlose Zuwegung des Planungsgebietes für Fußgänger und Radfahrer zu Verfügung gestellt. Die Zuwegung wird mittels Hochbordsteinen gesichert. In den Ein- und Ausfahrtsbereichen ist darauf zu achten, dass die notwendigen Sichtdreiecke von Sichtbehinderungen wie z.B. parkende PKWs und LKWs, bauliche Anlagen und Anpflanzungen über 1,00m Höhe hinaus freigehalten werden müssen. Ausgenommen sind freistehende Einzelbäume mit Attansatz von mehr als 2,00m Höhe.
Ein Anschluss an die B 254 ist nicht zulässig.
5. Flächen für Parkplätze (§ 12 BauNVO)
Die Stellplätze sind nur für Besucher der Einzelhandels- und Büroflächen, sowie für die Beschäftigten (§ 12 BauNVO) zulässig.
Für die Gestaltung und die Anzahl gelten die Festsetzungen der Stellplatz- und Abweisung der Gemeinde Großlüder vom 02. Juni 1995 und die 1. Änderung vom 07.09.2000.
Aufgrund der geplanten Verkaufs- und Lagerflächen ergibt sich die nachstehende Anzahl der Stellplätze:
Lebensmitteldiscount:
Verkaufsfläche 800,00m² = 80 Stellplätze
Lagerfläche 410,72m² = 4 Stellplätze
Getränkemarkt:
Verkaufsfläche 345,93m² = 35 Stellplätze
Lagerfläche 64,59m² = 1 Stellplätze
Tankstelle/Waschanlage:
Verkaufsfläche 250,00m² = 10 Stellplätze
Waschküche 50,00m² = 5 Stellplätze
Backshop/Bistro bzw. Gastonomie:
Verkaufsfläche 124,74m² = 5 Stellplätze
Lagerfläche 9,30m² = 1 Stellplätze
Büro/Verwaltungseinheit:
Nutzfläche 65,69 m² = 3 Stellplätze
Aufgrund der vorgenannten Flächen ergibt sich ein Stellplatzbedarf von 143 Stellplätzen. Auf dem Planungsgebiet werden insgesamt 227 Stellplätze nachgewiesen. Es sind ausreichend Stellplätze innerhalb des Planungsgebietes vorhanden.
Die Anzahl der Stellplätze ergibt sich nach den Forderungen der Mieter:
- Discount 125
- Getränkemarkt 25
- Tankstelle 15
Die restlichen 60 Stellplätze stehen für Büromitarbeiter und im Bauabschnitt zur Verfügung.
6. Bindungen für Bepflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 29 BauGB)
Allgemeine Pflanzfestsetzungen
Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (Teilbereich A) sind Neupflanzungen mit vorabgenannten Gehölzen anzuzeigen.
Als Sträucher und Heister:
Haselnuss (Corylus avellana)
Hornveilchen (Cornus sanguinea)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Feldahorn (Acer campestre)
Pflaumbäume (Elaeagnus europaeus)
Salweide (Salix caprea)
Holunder (Sambucus nigra)
Schneeball (Viburnum alnus)
Faulbaum (Fraxinus alnus)
Zitterpappel (Populus tremula)
Der Getränkemarkt wird in Massivbauweise errichtet. Als Dachform wird ein Satteldach, ein versetztes Pultdach oder ein Tonnendach gewählt werden.
Auf dem Planungsgebiet werden insgesamt 227 Stellplätze nachgewiesen. Es sind ausreichend Stellplätze innerhalb des Planungsgebietes vorhanden.
Die Anzahl der Stellplätze ergibt sich nach den Forderungen der Mieter:
- Discount 125
- Getränkemarkt 25
- Tankstelle 15
Die restlichen 60 Stellplätze stehen für Büromitarbeiter und im Bauabschnitt zur Verfügung.
B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - Teil B
1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 87 HBO)
Tankstelle: Die Tankstelle wird als Baukastensystem mit insgesamt 4 Zapfsäulen errichtet. Der Bereich des Shops wird in Massivbauweise errichtet. Als Dachform wird ein Flachdach gewählt. Die Fassadenflächen des Marktes im Falle der Tankstelle werden in hellen Farbtönen verputzt bzw. gestrichen. Als Fenster- und Außentüren kommen ALU-Elemente zur Ausführung. Die angelegerte Waschküche wird ebenfalls in Massivbauweise errichtet. Auch hier wird als Dachform ein Flachdach gewählt. Die Fassadenflächen werden in hellen Farbtönen verputzt bzw. gestrichen.
Lebensmitteldiscountmarkt: Der Lebensmitteldiscountmarkt wird in Massivbauweise errichtet. Als Dachform kann ein Satteldach, ein versetztes Pultdach oder ein Tonnendach gewählt werden. Im Falle von geneigten Dächern wird die Dachneigung auf max. 20 Grad festgesetzt. Die Eindeckung erfolgt mit Betondachsteinen, Farnton "Rot" oder "Grau". Die Gehölzflächen werden mit Titan-Zinkblech als Schutzschichtung verkleidet. Die Fassadenflächen werden in hellen Farbtönen verputzt bzw. gestrichen. Als Fenster- und Außentüren kommen Kunststoff- bzw. ALU-Elemente zur Ausführung.
Getränkemarkt: Der Getränkemarkt wird in Massivbauweise errichtet. Als Dachform wird ein Satteldach, ein versetztes Pultdach oder ein Tonnendach mit einer Titan-Zinkblechdeckung gewählt. Die Fassadenflächen werden in hellen Farbtönen verputzt bzw. gestrichen. Als Fenster- und Außentüren kommen ALU-Elemente zur Ausführung.
Büro/Verwaltungseinheit: Der Büro/Verwaltungsbereich wird in Holzrahmenbauweise errichtet. Als Dachform wird ein Flachdach gewählt. Die Eindeckung erfolgt mit ALU-Wellblech. Die Fassadenflächen werden mit ALU-Wellblechen "Natur" verkleidet.

Die Fenster- und Außentüren werden als ALU-Elemente ausgeführt. Der angrenzende Treppenturm wird in Massivbauweise errichtet. Seine Fassadenflächen werden in dunklen Farbtönen verputzt bzw. gestrichen. Die Flächen werden durch Putzstreifen unterbrochen.
1.2 Fassaden
Türen- und Fensterlose Außenwandflächen mit einer Länge von über 15,0m sind mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen (vgl. Pflanzenliste unter Ziff. 6).
1.3 Werbeanlagen
Werbeschilder, Plakate usw. sind nur an Außenwänden zulässig (max. Höhe 1,50m). Zusätzliche Werbeanlagen können nur als Gemeinschaftsanlagen errichtet werden. Ebenso können beleuchtete Werbetafeln aufgestellt werden. Werbetafeln dürfen die max. Firsthöhe von 1,85m nicht überschreiten. Deren Standort sowie Art und Umfang muß in einem Bauantragverfahren dargelegt werden. Laufende und blinkende Werbeanlagen sind unzulässig. Beleuchtete Werbung muß blendensicher sein. Die Ausleuchtung von Fahnenmasten ist möglich, sofern sie das Gesamtbild nicht beeinträchtigen.
2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 87 HBO)
2.1 Einfriedigungen
Einfriedigungen entlang der B254 (ohne Zubringer) müssen entweder auf deren Innenseite erfolgen (zur freien Landschaft offen), oder es muss zwischen Einfriedigung und Geländeoberfläche ein Abstand von mindestens 20,0 m offengehalten werden. Einfriedigungen sind nur in transparenter Form (z.B. als Maschendraht, Metallgitterzäune) bis zu einer max. Höhe von 2,0 m zulässig.

Verfahrensvermerke (Bebauungsplan)
1. Die Gemeindevertretung hat am 13. FEB. 01 23. JUN. 04 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Erschließungsplans Sondergebiet "An der Aspe" im Ortsteil Großlüder beschlossen.
Der Beschluss wurde am 8. FEB. 04 ortsüblich bekannt gemacht.
Großlüder, den 28. MAI 04
Gemeindevorstand der Gemeinde Großlüder
Bürgermeisterin

2. Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB an diesem Bauleitungsverfahren wurde am 8. FEB. 04 ortsüblich bekannt gemacht.
Diese Bekanntmachung enthielt den Hinweis, dass die Bürger in der Zeit vom 1. FEB. 04 bis 15. JUL. 04 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Entwurfes haben.
Großlüder, den 28. MAI 04
Gemeindevorstand der Gemeinde Großlüder
Bürgermeisterin

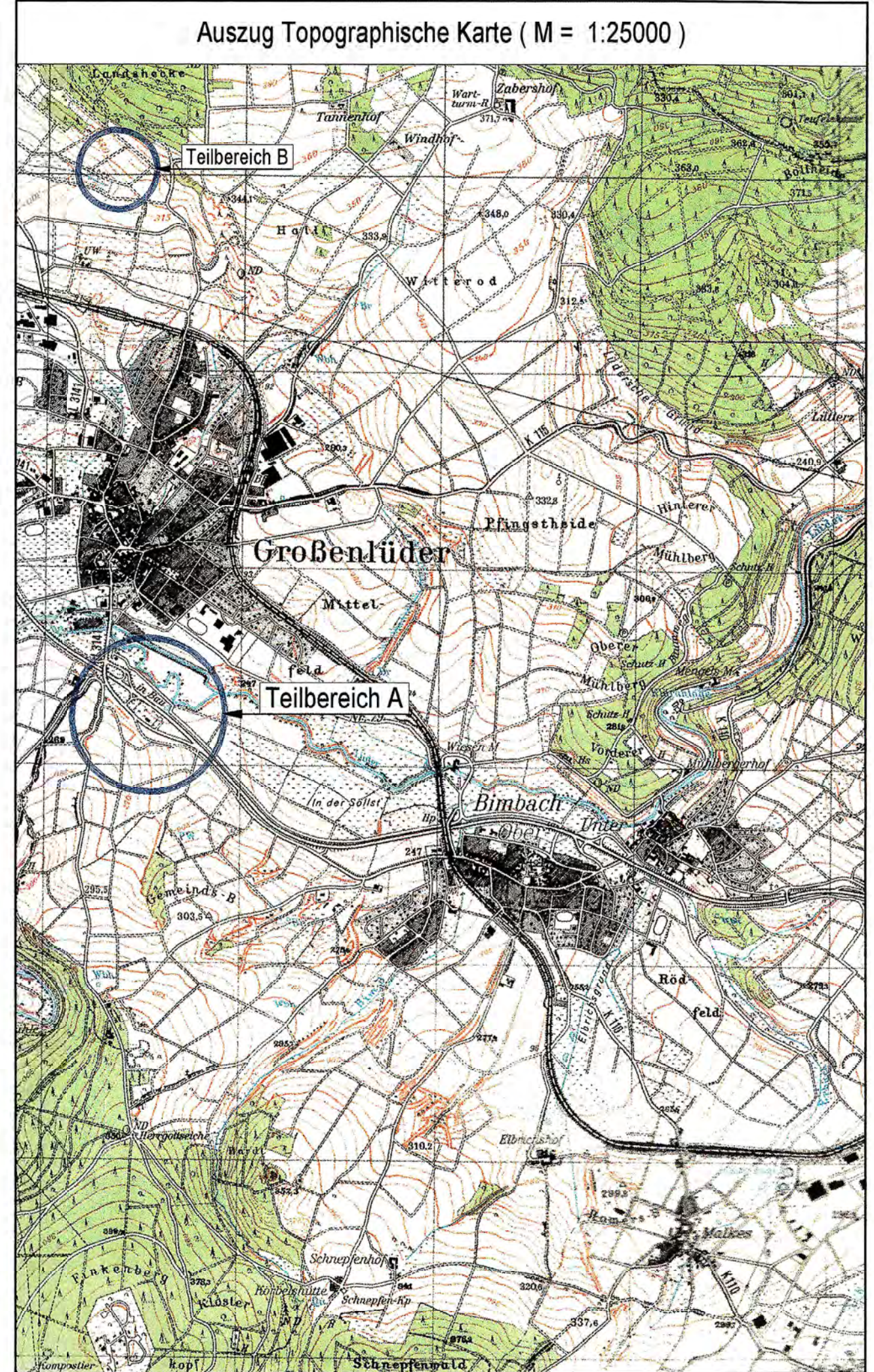
3. Der Entwurf mit Begründung zum Vorhabenbezogenen Erschließungsplan Sondergebiet "An der Aspe" im Ortsteil Großlüder hat über die Dauer eines Monats vom 1. FEB. 04 bis einschließlich 15. JUL. 04 öffentlich ausliegen.
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 8. FEB. 04 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Großlüder, den 28. MAI 04
Gemeindevorstand der Gemeinde Großlüder
Bürgermeisterin

4. Die Gemeindevertretung hat nach § 10 BauGB am 27. JUN. 04 den Vorhabenbezogenen Erschließungsplan Sondergebiet "An der Aspe" im Ortsteil Großlüder, als Satzung beschlossen.
Großlüder, den 28. MAI 04
Gemeindevorstand der Gemeinde Großlüder
Bürgermeisterin

5. Der Beschluss des Vorhabenbezogenen Erschließungsplans Sondergebiet "An der Aspe" im Ortsteil Großlüder wurde als Satzung gem. § 12 BauGB am 3. SEPT. 04 bekannt gemacht.
Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in den Vorhabenbezogenen Erschließungsplan. Mit der Bekanntmachung ist der Vorhabenbezogene Erschließungsplan Sondergebiet "An der Aspe" im Ortsteil Großlüder rechtsverbindlich.
Großlüder, den 8. SEPT. 04
Gemeindevorstand der Gemeinde Großlüder
Bürgermeisterin

6. Anzeigenvermerk des Regierungspräsidiums

7. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Vorhabenbezogenen Erschließungsplans Sondergebiet "An der Aspe" im Ortsteil Großlüder wurde gem. § 12 BauGB am 3. SEPT. 04 bekannt gemacht.
Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort zur Einsichtnahme in den Vorhabenbezogenen Erschließungsplan Sondergebiet "An der Aspe" im Ortsteil Großlüder rechtsverbindlich.
Großlüder, den 8. SEPT. 04
Gemeindevorstand der Gemeinde Großlüder
Bürgermeisterin



**Gemeinde Großlüder
Landkreis Fulda**
Vorhaben- & Erschließungsplan Nr. 20 "An der Aspe"
Gem.- Großlüder Gmk.- Großlüder Flur: Flur St.-Nr.:
Maßstab: 1:1000 Projekt-Nr.: Plan-Nr.: 3 / 4 Datum: 27.05.2004