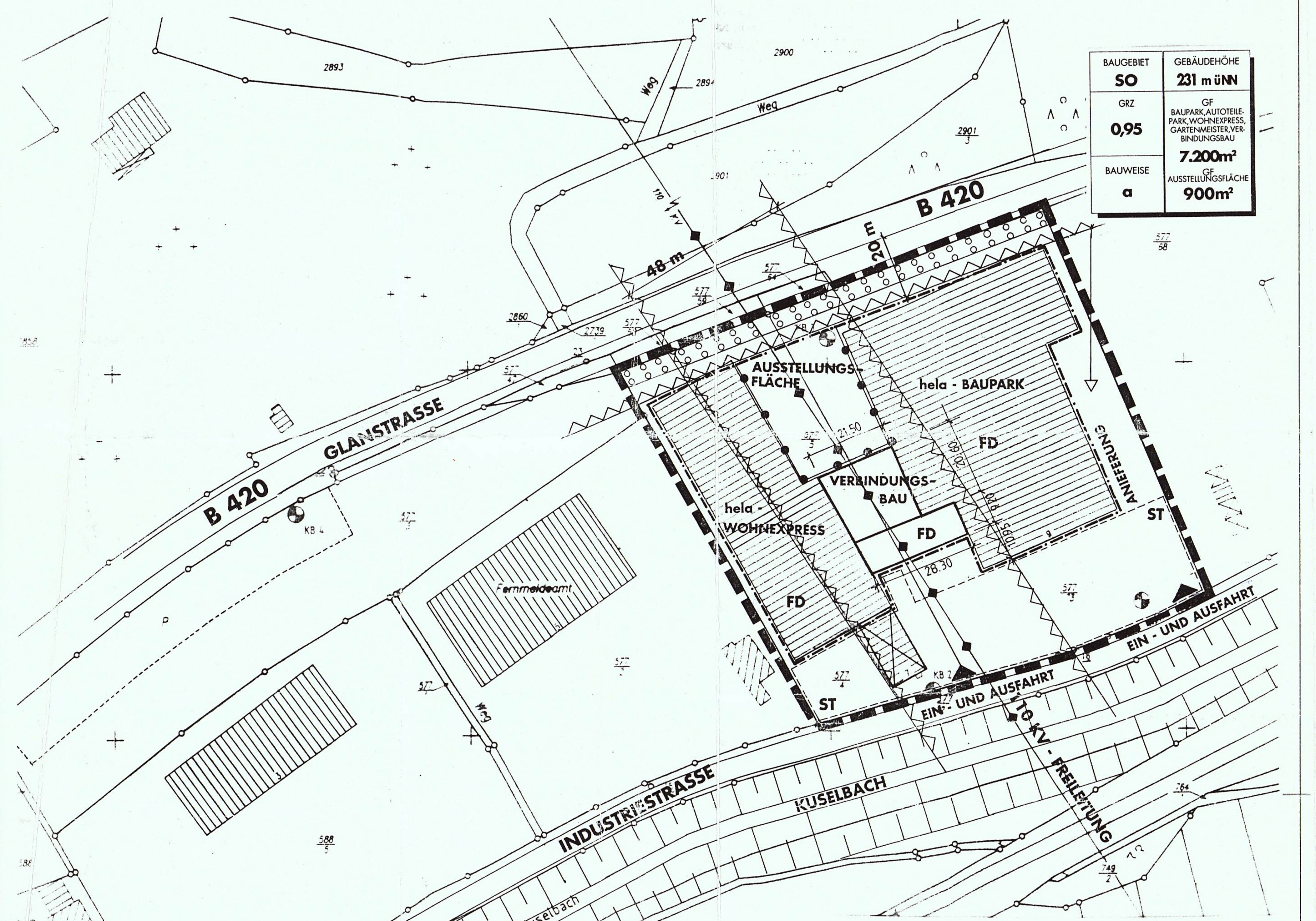
TEIL A: PLANZEICHNUNG

SATZUNG ÜBER DEN VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN "hela PROFI - ZENTRUM KUSEL"



Die Übereinstimmung der Katastergrundlage mit dem Liegenschaftskataster wurde mit Schreiben vom 06.02.1997 vom Katasteramt Kusel bestätigt.

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

(NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT BAUNVO UND PLANZV 1990)

— — —	GELTUNGSBEREICH (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
SO	SONSTIGES SONDERGEBIET (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 11 BAUNVO)
0,95	GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 19 ABS. 1 BAUNVO)
z.B. 7200 m²	GESCHOSSFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 20 ABS.3 BAUNVO)
231 m üNN	HÖHE BAULICHER ANLAGEN, GEBÄUDEHÖHE (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 18 BAUNVO)
—·—·—/ a	BAUGRENZE / BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
ST	STELLPLÄTZE (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)
▲	EIN- UND AUSFAHRTSBEREICH (§ 9 ABS. 1 NR.11 BAUGB)
	FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB)
	SCHUTZFLÄCHEN NACH FERNSTRASSENGESETZ NACH ENERGIERECHTICHEN VORSCHRIFTEN (§ 9 ABS. 6 BAUGB)
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG INNERHALB DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHE
	RWE - 110 KV FREIEITUNG
	BESTEHENDE GEBÄUDE
	NEUES GEBÄUDE (VERBINDUNGSBAU)
	TEILABRISS
FD	FLACHDACH
B.10.95	BEMASSUNG IN METER

TEIL B: TEXTTEIL

FESTGESETZTE MASSNAHMEN
(§7 BAUGB -MASSNAHMENGESETZ I.V.M. BAUGB U. BAUNVO)

1. Art der baulichen Nutzung
analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 entsprechend § 11 Abs. 2 BauNVO (Sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel)

bereits vorhandene Sortimente:

- **Sortimente hela - Baupark:**
  - Baumaterialien
  - Fertigelemente für Innenausbau
  - Werkzeuge, Maschinen, Installationsmaterialien
  - Bedarf für den Gartenbau
- **Sortimente hela - Autoteilepark:**
  - Autozubehör
  - Fahrräder und Zubehör
  - Motorradzubehör
  sowie Dienstleistungen rund ums Auto (z.B. Ölwechsel, Reifenservice)
- **Sortimente hela - Gartenmeister:**
  - Kulturpflanzen für den Innen- und Außenbereich mit umfassendem Zubehör für deren Pflege und Zubehör
  - Zooartikel
  - Geschenkartikel
- **Sortimente hela - Wohnexpress:**
  - Möbel
  - Heimtextilien
  - Bodenbeläge
  - Farben und Tapeten
- **Sonstiges**
  - Schnellimbiss mit Getränkeausschank
  - Lagerräume
  - Warenannahme

Neu errichtet wird:

ein Verbindungsbau

- **Erdgeschoß** (655 m²):
  im Erdgeschoß werden Eingangsbereich, Kassenzone, Damen- und Herren-WC und ein Info - Stand angeordnet
- **Obergeschoß** (250 m²)
  im Obergeschoß werden Büro, Personalräume, Aufenthaltsräume und die Technik angeordnet

Ausstellungsfläche
Im Anschluß an den Verbindungsbau werden zusätzlich noch 900 m² Ausstellungsfläche für Gartenartikel errichtet. Eine Überdachung dieser Ausstellungsfläche ist zulässig.

Eine Verkaufsfläche von max. 6 000 m² wird nicht überschritten. (Verkaufsfläche = Fläche, die vom Kunden begehbar ist und der Abwicklung der Verkaufshandlung dient)
Betriebsinterne Umstrukturierungen sind unter Einhaltung der Nettoverkaufsflächenobergrenze zulässig.

2. Mass der baulichen Nutzung
analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Grundflächenzahl — siehe Plan, analog § 19 Abs. 1 BauNVO, hier: 0,95

2.2 Geschossfläche — siehe Plan, analog § 20 Abs. 3 BauNVO, Die Geschoßfläche von hela-Baupark, hela-Autoteilepark, hela-Gartenmeister, hela-Wohnexpress und von dem neuen Verbindungsbau wird auf 7 200 m² festgesetzt. Für die Ausstellungsfläche Gartenartikel wird eine Geschoßfläche von 900 m² festgesetzt.

2.3 Höhe baulicher Anlagen — siehe Plan, hier: Gebäudehöhe, analog § 18 BauNVO
Die Gebäudehöhe wird auf 231 m ü. NN festgesetzt.
Der Verbindungsbau wird 8,60 m, bezogen auf OK. Fertigfußboden Erdgeschoß, hoch.

3. Bauweise
analog § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

siehe Plan, hier: abweichende Bauweise, analog § 22 Abs. 4 BauNVO
Die Länge der Gebäude darf 50 m überschreiten. Die Abstandsfläche beträgt mind. 3 m.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
analog § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

siehe Plan,
Der Verbindungsbau wird an dem im Plan durch Baugrenzen gekennzeichneten Standort errichtet. Die Abmessungen sind der Planzeichnung zu entnehmen. Der dem "hela WOHNEXPRESS" zugeordnete Gebäudeteil - Technik- und Sozialräume - wird abgerissen.
Für die Ausstellungsfläche ist eine Überdachung vorgesehen. Die Abmessungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.
Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Zufahrten, Zugänge und sonstige dem Sonstigen Sondergebiet zugeordnete Nebenanlagen zulässig.

5. Flächen für Stellplätze
analog § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

siehe Plan,
auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen werden Stellplätze errichtet.

6. Ein- und Ausfahrtsbereiche

siehe Plan,
analog § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB werden zwei Ein- und Ausfahrtsbereiche mit einer max. Breite von je 7 m festgesetzt.

7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
analog § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
in Anwendung des § 8 a BNatSchG

siehe Plan,
Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche wird mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen in einem Raster von 1,5 m x 1,5 m aus dem Artenspektrum des Sternmieren - Stieleichen - Hainbuchenwaldes eingegrünt.
Innerhalb dieser gekennzeichneten Fläche ist eine Feuerwehrzufahrt zulässig.

Alle 6 Stellplätze wird ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaumhochstamm (StU. 14 - 16 cm) angepflanzt.

Pflanzliste:

Feldahorn	Hainbuche
Hasel	Weißdorn
Schwarzer Holunder	Eberesche
Schlehe	Hundsrose
Brombeere	Salweide

Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung analog § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB .

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME GEM. § 9 ABS. 6 BAUGB

Schutzfläche nach § 9 Bundesfernstraßengesetz — siehe Plan
Bundesstrasse B 420
innerhalb der Schutzfläche (20 m ab Fahrbahnrand) ist die Errichtung von Hochbauten jeglicher Art unzulässig.

Schutzfläche nach energierechtlichen Vorschriften — RWE 110 kV Freileitung Ruschberg - St. Barbara
innerhalb der Schutzfläche (24 m beiderseits der Leitungsmittellinie) ist eine Bauhöhenbeschränkung zu beachten. Die Gebäudehöhe darf 231 m ü. NN nicht überschreiten.

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung — siehe Plan

HINWEISE

- **ALTABLAGERUNG**

  Die im Geltungsbereich der Satzung liegenden Parzellen 577/4, 577/5 und 577/73 sind im Altablagerungskataster als Teil einer Altablagerung aufgeführt.
  Es wurde ein umwelttechnische Untersuchung durchgeführt.

  Nach Angaben des Staatlichen Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft, Kaiserslautern, ist die Umsetzung der Planung am vorgesehenen Standort möglich, wenn die im Schreiben vom 19.03.1997 gemachten Auflagen und Bedingungen bei der Bauausführung beachtet werden. Der Investor verpflichtet sich hierzu.

  Eine Ausgliederung des Satzungsgebietes aus dem Altlastenkataster wird beantragt.

- **BAUGRUNDUNTERSUCHUNG**

  Eine Baugrunduntersuchung gemäß den Vorgaben der DIN 1054 wird vom Geologischen Landesamt empfohlen.

- **110 - KV - FREILEITUNG**

  Über das Planungsgebiet verläuft eine 110 - kV - Freileitung der RWE. Auf mögliche gesundheitliche Risiken (Elektro - Smog) wird durch das Gesundheitsamt hingewiesen.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Maßnahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:

- das Baugesetzbuch (*BauGB*) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuches vom 30. Juli 1996 (BGBl. I S. 1189)
- das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (*BauGB-MaßnahmenG*), Artikel 2 des Gesetzes zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbauerleichterungsgesetz - WoBauErlG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 6. Mai 1993 (BGBl. I S. 622)
- die Baunutzungsverordnung (*BauNVO*) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- die Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (*PlanzV 90*) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
- die Landesbauordnung Rheinland - Pfalz (LBauO) vom 08. März 1995 (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Rheinland - Pfalz Nr. 4/1995, S. 19)
- die Gemeindeordnung des Landes Rheinland - Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 135), zuletzt geändert durch das Kommunalabgabengesetz vom 20. Juni 1995 (GVBl. S. 175)
- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - *BNatSchG*) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 06.08.1993 (BGBl. I S. 1458)
- das Landespflegegesetz Rheinland - Pfalz (LPflG) in der Fassung vom 05. Februar 1979 (GVBl. S. 37), zuletzt geändert am 08. April 1991 (GVBl. S. 104/108)
- das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - *BImSchG*) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09.10.1996 (BGBl. I S. 1498)
- das Bundesfernstraßengesetz (FStrG), in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Bundesfernstraßengesetzes vom 19. April 1994 (BGBl. I, S. 854)

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Vorhabenträger Distributa Unternehmensgruppe hat am 03.01.97 die Einleitung des Satzungsverfahrens über den Vorhaben- und Erschließungsplan "hela Profi - Zentrum Kusel" beantragt.
- Der Stadtrat der Stadt Kusell hat am 17.01.1997 beschlossen, das Satzungsverfahren zur Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes "hela Profi - Zentrum Kusel" einzuleiten (§ 7 Abs. 3 BauGB-Maßnahmengesetz).

  Der Beschluß über die Einleitung des Satzungsverfahrens wurde am 22.01.1997 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

  Kusel, den 24.01.97 Der Bürgermeister
- Die betroffenen Behörden, Stellen und Träger öffentlicher Belange wurden (gem. § 7 Abs. 3 Satz BauGB- Maßnahmengesetz) mit Schreiben vom 28.01.1997 an der Aufstellung dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes beteiligt (§ 4 Abs. 1 BauGB). Den Trägern öffentlicher Belange wurde eine Frist bis zum 03.03.1997 zur Stellungnahme eingeräumt.

  Kusel, den 05.03.97 Der Bürgermeister
- Den Bürgern wurde vom 30.01.1997 bis zum 03.03.1997 Gelegenheit zu einer Stellungnahme gegeben (gem. § 7 Abs. 3 Satz 3 BauGB-MaßnahmenG). In o.g. Zeitraum wurde der Satzungsentwurf mit Vorhaben- und Erschließungsplan zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

  Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 22.01.1997 ortsüblich bekanntgemacht.

  Kusel, den 23.01.97 Der Bürgermeister
- Während der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürgerbeteiligung gingen Bedenken und Anregungen ein, die vom Stadtrat am 21.03.1997 geprüft und in die Abwägung eingestellt wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Bedenken vorgebracht haben, mit Schreiben vom 26.06.97 mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

  Kusel, den 27.06.97 Der Bürgermeister
- Der Stadtrat hat am 21.03.1997 die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan "hela ProfiZentrum Kusel" mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil der Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

  Kusel, den 24.03.97 Der Bürgermeister
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde als Bestandteil der Satzung ausgefertigt.

  Kusel, den __.__.____ Der Bürgermeister
- Die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan wurde gem. § 11 Abs. 3, 1. Halbsatz i.V.m. § 7 Abs. 3 BauGB-Maßnahmengesetz der Bezirksregierung Rheinhessen - Pfalz angezeigt.

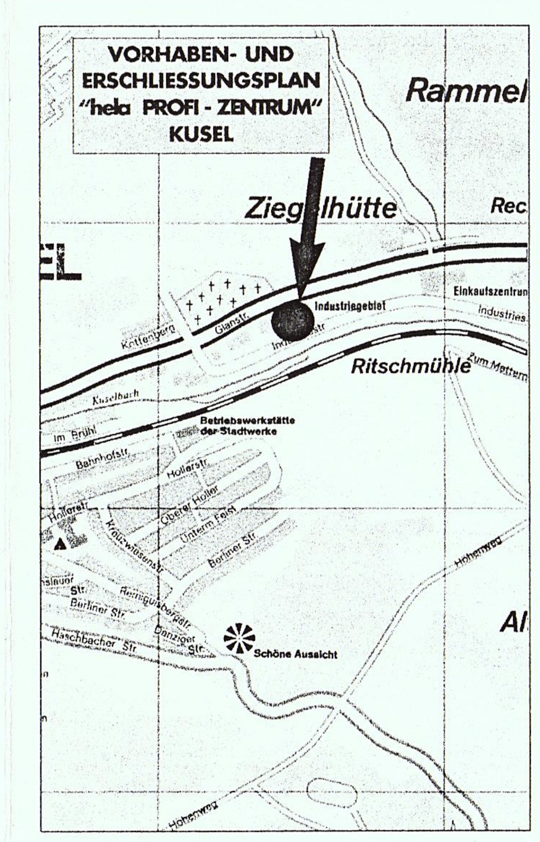
  Es bestehen keine Rechtsbedenken.

  Neustadt/a.d.W., den 13.8.1997 Bezirksregierung Rheinhessen - Pfalz
  Im Auftrag Sp. 15/8/97 Adum Spatz
  Az. 35/405-03 KUS-Kusel/VEP1
- Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gem. § 12 BauGB am 03.09.1997 ortsüblich bekanntgemacht. Siehe Kopie Geschäfts-anzeige

  Mit der Bekanntmachung tritt die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan "hela Profi-Zentrum Kusel" in Kraft (§ 12 Satz 4 BauGB). In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 u. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am __.__.____ in Kraft getreten.

  Kusel, den __.__.____ Der Bürgermeister

SATZUNG ÜBER DEN VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN "hela PROFI - ZENTRUM KUSEL" STADT KUSEL



▲ BEARBEITET IM AUFTRAG DER DISTRIBUTA UNTERNEHMENSGRUPPE

▲ AN DER ERSTELLUNG DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANES WAREN BETEILIGT:

PROJEKTBEARBEITUNG:
DIPL.-GEOGR. MATTHIAS ALTHERR

PLANDESIGN:
GISELA DEBOLD

▲ MÄRZ 1997

▲ VERANTWORTLICHER PROJEKTLEITER:

DIPL.-ING. HUGO KERN
RAUM - UND UMWELTPLANER
BERATENDER INGENIEUR
GESCHÄFTSFÜHRENDER GESELLSCHAFTER

M = 1: 1000 — 0 10 50 100

ARGUS PLAN
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR ANGEWANDTE RAUM-, GRÜN-, UMWELT- UND STADTPLANUNG mbH
IN DER SCHLANGGASSE 64, 66578 SCHIFFWEILER, TELEFON: 06824 - 91031, FAX: 06824 - 91032

9A