



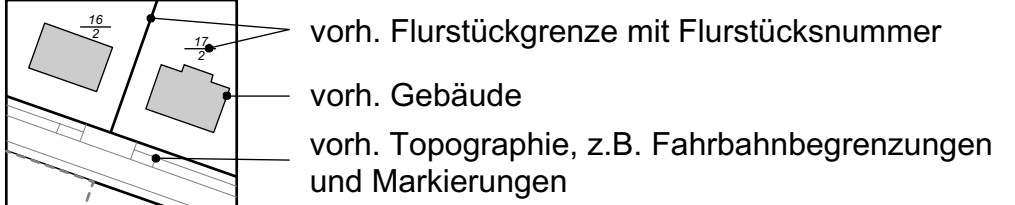
z.B. LP V Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße hier: unterschiedliche Gebäudehöhen

Durchfahrten / Durchgänge

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Erklärung der Plangrundlage am Beispiel



Die in der Kartengrundlage grau dargestellte Topographie ist nur Darstellung des Bestandes und keine Festsetzung. Die in den öffentlichen Verkehrsflächen dargestellten Bordsteinführungen, Fahrbahnmarkierungen, Parkflächen und Überquerungshilfen sind nur Darstellungen des Bestandes und keine Festsetzung.

- Im Plangebiet befinden sich mehrere Einzelanlagen sowie eine Gesamtanlage, die in die hessische Denkmalschutzliste eingetragen sind. Diese sind im Plan zeichnerisch gekennzeichnet. Maßnahmen an Einzelanlagen und Gesamtanlagen oder im direkten Umfeld solcher Anlagen bedürfen nach § 16 HDSchG der Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Fulda in ihrer jeweils gültigen Fassung, soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Gestaltungsatzung der Stadt Fulda in ihrer jeweils gültigen Fassung, sofern der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt.
- Die in den öffentlichen Verkehrsflächen dargestellten Bordsteinführungen, Fahrbahnmarkierungen, Parkflächen und Überquerungshilfen sind nur Darstellungen des Bestandes und keine Festsetzung.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet. Eine systematische Überprüfung aller Flächen, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen durchgeführt werden sollen, ist vor Beginn der Bauarbeiten erforderlich. Die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Land Hessen sind zu beachten.
- Im Altlasteninformationssystem Hessen (ALTIS) sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Altstandorte erfasst:

ALTS-Nr.	Branchenbezeichnung	Lagebezeichnung
631.009.011-001.239	Chemische Reinigung	Gerbergasse 9
631.009.011-001.044	Kfz.-Werkstatt	Löhertstraße 50
631.009.011-001.146	Malerhandwerksbetrieb	Löhertstraße 48
631.009.011-001.445	Seilereier	Löhertstraße 44 - 46

Da eine umwelttechnische Bewertung über Auswirkungen der ehemaligen Nutzungen bisher nicht erfolgt ist, sind entsprechende Beurteilungen bei bodeneingreifenden Maßnahmen im Rahmen der Neubebauung der bezeichneten Grundstücke durchzuführen. Sollten bei Eingriffen in den Boden schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden, ist umgehend die zuständige Fachbehörde zu beteiligen. Die Regelungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) sowie der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten.

- Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler (Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde) entdeckt, sind diese nach § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologie und Paläontologie und der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Die Anzeigepflicht gemäß § 20 DSchG ist in zu erteilende Genehmigungen aufzunehmen.
- Bauliche Anlagen und Einrichtungen sowie entsprechende Zuwege müssen für Behinderte, alte Menschen und Kinder zweckentsprechend genutzt und barrierefrei erreicht werden können.
- Bei der Nutzung von Dachflächenwasser als Brauchwasser bzw. bei der Anlage der hierfür notwendigen Installation ist die Trinkwasserverordnung sowie die DIN 1946 und 1988, Teil 4, zu beachten.
- Drainagen dürfen über die Grundstücksentwässerung nicht an die öffentlichen Schutz- oder Mischwasserkanäle angeschlossen werden. Wenn keine direkte Ableitung des Drainagewassers in den Vorfluter möglich ist, müssen zur Sicherung der Gebäude gegen drückendes Wasser entsprechende bauliche Vorkehrungen getroffen werden.
- Maßnahmen zur Versickerung von Oberflächenwasser sind mit dem Kreisausschuss des Kreises Fulda, Fachdienst Bauen und Umwelt, Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz abzustimmen.
- Die Installation von Wärmepumpen ist gem. § 17 und § 19 Hessisches Wassergesetz (HWG) erlaubnispflichtig.
- Heizanlagen sind gem. § 31 Hessisches Wassergesetz (HWG) in Verbindung mit § 29 Anlagenverordnung (VAVS) der Wasserbehörde der Stadt Fulda anzuzeigen.
- Für den Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen gelten die Richtlinien für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4 RAS-LP 4 sowie die DIN 18920.
- Mit dem Bauantrag ist der Genehmigungsbehörde ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, in dem die Beachtung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen nachzuweisen ist.
- Es wird empfohlen, für Vögel Nisthilfen an geeigneten Flächen der Gebäude und Grundstücksflächen anzubringen (z.B. Dach- und Balkonüberstände). An Neubauten sollen mindestens drei Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter vorgesehen werden.

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 11 BauNVO
 - Kerngebiet (§ 7 BauNVO): Im Kerngebiet MK sind Wohnungen ab dem 1. OG allgemein zulässig. Im Kerngebiet sind die folgenden Betriebe und Anlagen auch nicht ausnahmsweise zulässig:
 - Vergnügungsstätten und Sexshops als Untertyp von Einzelhandelsbetrieben sowie Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution (§ 7 (2) Nr. 2 BauNVO)
 - Tankstellen (§ 7 (2) Nr. 5 und (3) Nr. 1 BauNVO)
 - Besonderes Wohngebiet (4a BauNVO): Im Besonderen Wohngebiet WB sind mindestens 70 % der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden (§ 4a (4) Nr. 2 BauNVO). Im Besonderen Wohngebiet sind die folgenden Betriebe auch nicht ausnahmsweise zulässig:
 - Vergnügungsstätten und Sexshops als Untertyp von Einzelhandelsbetrieben sowie Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution (§ 4a (3) Nr. 2 BauNVO)
 - Tankstellen (§ 4a (3) Nr. 3 BauNVO)

- Maß der baulichen Nutzung** § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 20 BauNVO
 - In den Baugebieten werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen als maximale Firsthöhen FH, Traufhöhe TH und Attikahöhe H durch Eintragung in den Plan als NN-Höhen festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe darf durch untergeordnete Bauteile für technisch notwendige Anlagen in den hierfür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen um bis zu 1,80 m überschritten werden. Soweit für Gebäude keine Fläche für Nebenanlagen / Dachaufbauten festgesetzt ist, darf die maximale Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile für technisch zwingend notwendige Anlagen, die sich nicht in einem Technikraum befinden, überschritten werden. Die Aufbauten müssen mindestens um ihre Höhe von der aufsteigenden Gebäudekante zurücktreten. Sie sind mit geschlossenen Wandpaneelen oder Metalllamellen einzuhängen, wenn sie eine Höhe von 1,00 m überschreiten.
 - Begrünte, unterirdische Gebäudeteile mit einer Vegetationsschicht von mind. 80 cm bleiben bei der Ermittlung der GRZ unberücksichtigt.
 - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)
 - Die nach HBO erforderlichen Abstandsflächen dürfen sich auf öffentlichen Verkehrsflächen sowie innerhalb eines Grundstücks überlagern, wenn die festgesetzten Baufenster dies zulassen und die brandschutzrechtlich erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden.
 - Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - In den Baugebieten sind untergeordnete Bauteile wie Vordächer, dienende Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen auch außerhalb der Baufenster zulässig.
 - Im Besonderen Wohngebiet wird die Anzahl der notwendigen Stellplätze abweichend von dem in der Stellplatzsatzung der Stadt Fulda in der Fassung vom 25.04.2005 unter 1.1 bis 1.3 und 1.9 für Wohngebäude genannten Bedarf auf 1 Stellplatz je Wohneinheit festgesetzt. Darüber hinaus gelten die Regelungen der Stellplatzsatzung in ihrer jeweils gültigen Fassung.
 - Ebenere, nicht überdachte Stellplätze sind mit Ausnahme der privaten Stellplätze entlang der Gerbergasse so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann, z. B. in Form von breiflügeligen Pflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen.
 - An der Bardostaße ist die Einfahrt und Ausfahrt auf den für diesen Zweck gekennzeichneten Bereich begrenzt.
 - Maßnahmen zur Minderung schädlicher Umwelteinflüsse** (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB)

Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ entsprechend der Lärmpegelbereiche (LPB) folgende Schalldämmmaße aufweisen:

Lärmpegelbereich LPB	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen Erf. R' w, res des Außenbauteils in dB	Büroräume
IV	65 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40
VI	76 bis 80	50	45

Die Tiefgaragen Ein- und Ausfahrt ist mit einer schallsorbierenden Wand- und Deckenverkleidung zu versehen.

Lärmpegelbereich LPB	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen Erf. R' w, res des Außenbauteils in dB	Büroräume
IV	65 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40
VI	76 bis 80	50	45

- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen** § 9 (1) Nr. 25 und (4) BauGB in Verbindung mit § 81 (1) Nr. 5 HBO
 - Die festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
 - Die festgesetzten neu zu pflanzenden Bäume sind in einem Pflanzbeet mit mind. 10 m² Fläche als Hochstämme mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm gemessen in 1 m Höhe über Gelände zu pflanzen. Sofern kein Pflanzbeet von 10 m² je Baum zur Verfügung steht, ist ein Wurzelkammersystem einzubringen. Die Standorte dürfen im erforderlichen Maß verschoben werden, wobei bei den straßenbegleitenden Bäumen der Allecharakter mit gleichmäßigen Pflanzabständen zu wahren ist. Als straßenbegleitendes Grün sind entlang der Straße Am Rosengarten in Fortführung der als zu erhaltend festgesetzten Baumreihe 4 Stk. Kaiserlinden (Tilia intermedia 'Pallda') zu pflanzen. Hinter den Löhern sind innerhalb des verkehrsberuhigten Bereichs 6 Stk. Japanische Blütenkirschen (Prunus serrulata 'Kanzan') zu pflanzen. In der Gerbergasse sind einheitlich 6 mittelgroße Bäume (Auswahl aus Pflanzliste Straßenbäume Gerbergasse) zu pflanzen. Die Bäume sind zu schützen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 81 HBO)

- Dächer**
 - Im Besonderen Wohngebiet sind die Flachdächer der viergeschossigen Baukörper zu mind. 70 % mit einer extensiven Begrünung zu versehen und dauerhaft zu erhalten. Die Dicke der Vegetationsschicht (durchwurzelbare Schicht) muss mind. 6 cm, bei Verwendung von vorkultivierten Vegetationsmatten und entsprechender Wasserspeicherschicht mind. 3 cm betragen.
 - In geschlossener Bauweise sind geneigte Dächer einheitlich zu gestalten. Für geneigte Dächer gelten die Vorgaben der Gestaltungssatzung zu Gauben und Eindeckung. Gauben im Spitzboden sind unzulässig.
- Gestaltung der Grundstücksfreiflächen**
 - Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind grünordnerisch anzulegen und zu unterhalten. Der Nachweis ist in einem qualifizierten Freiflächenplan zu erbringen, der dem Bauantrag bzw. den Bauunterlagen beizulegen ist.
 - Pro 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum (Wuchshöhe > 10 m) oder hochstämmiger Obstbaum mit einem Mindeststammumfang von 12 – 14 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zu erhaltende und anzupflanzende Bäume und sonstiger Baumbestand sind anrechenbar.
 - In den Hausgärten ist die Verwendung von Koniferen auf max. 20 % des gesamten Gehölzbestandes beschränkt.
 - Einfriedlungen der Grundstücksgrenzen sind als Laubhecken, als in Laubhecken geführte Zäune oder in Ziegel oder Naturstein gemauert bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m zulässig.

Pflanzvorschlüsse Straßenbäume Gerbergasse
 Acer platanoides 'Cleveland' Spitz-Ahorn 'Cleveland'
 Aesculus carnea 'Briotii' Scharlach-Kastanie
 Liquidambar styraciflua 'Palo Alto' Amberbaum 'Palo Alto'
 Tilia cordata 'Greenspire' Winter-Linde 'Greenspire'

Pflanzvorschlüsse Bäume Wohngebiet
 Acer campestre - Feldahorn
 Acer campestre 'Elsrijk' - Feldahorn 'Elsrijk'
 Amelanchier lamarckii - Kupfer-Felsenbirne
 Amelanchier ovalis - Gemeine Felsenbirne
 Magnolia kobus - Magnolie
 Malus in Sorten - Zierpfel
 Prunus in Sorten - Zierkirsche
 Sorbus aucuparia - Eberesche
 Sorbus intermedia 'Brouwers' - Schmal Kronige Mehlbeere
 Hochstämmige Obstbäume der Arten Apfel, Kirsche, Zwetsche, Pflaume

Pflanzvorschlüsse Heckenpflanzungen
 Acer campestre - Feldahorn
 Carpinus betulus - Hainbuche
 Cornus mas - Kornelkirsche
 Ligustrum vulgare - Liguster
 Ligustrum vulgare 'Atrovirens' - Immergrüner Liguster

Pflanzvorschlüsse Fassadenbegrünung
 Clematis in Sorten - Waldrebe
 Carpinus betulus - Gemeiner Efeu
 Cornus mas - Geißblatt
 Ligustrum vulgare - Wilder Wein
 Ligustrum vulgare 'Atrovirens' - Pfeifenwinde

Verfahrensvermerke

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO
 durch die Stadtverordnetenversammlung am 16.12.2016
 Fulda, den 18.04.2018
 Der Magistrat der Stadt Fulda
 (gez.) Dr. Heiko Wingenfeld Oberbürgermeister (Siegel)

BEKANNTMACHUNG des Aufstellungsbeschlusses am 03.01.2017 in der Fuldaer Zeitung
 Fulda, den 18.04.2018
 Der Magistrat der Stadt Fulda
 (gez.) Dr. Heiko Wingenfeld Oberbürgermeister (Siegel)

OFFENLEGUNG Die Offenlegung des Entwurfes wurde am 04.07.2017 in der Fuldaer Zeitung bekannt gemacht. Der Entwurf lag in der Zeit vom 12.07.2017 bis 21.08.2017 zur Einsichtnahme aus.
 Fulda, den 18.04.2018
 Der Magistrat der Stadt Fulda
 (gez.) Dr. Heiko Wingenfeld Oberbürgermeister (Siegel)

RECHTSKRAFT Der Bebauungsplan wurde mit der ortsüblichen Bekanntmachung in der Fuldaer Zeitung am 17.04.2018 rechtskräftig.
 Fulda, den 18.04.2018
 Der Magistrat der Stadt Fulda
 (gez.) Dr. Heiko Wingenfeld Oberbürgermeister (Siegel)

Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf Grundlage von:
 1. Baugesetzbuch (BauGB)
 2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 3. Planzeichenverordnung (PlanzV)
 4. Hessische Bauordnung (HBO)
 5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 6. Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
 7. Hessisches Straßengesetz (HStrG)
 in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

- WB** Besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO)
- MK** Kerngebiete (§ 7 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 2.4** Geschossflächenzahl
- 0,8 Grundflächenzahl
- IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- III-IV Zahl der Vollgeschosse als Höchst- und Mindestmaß

- FH Firsthöhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß
- TH Traufhöhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß
- H Attika-/Brüstungshöhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- o offene Bauweise
- g geschlossene Bauweise
- Baugrenze

4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 HBO)

- FD Flachdach (siehe textliche Festsetzungen 2.1 u. 7.1)
- SD Satteldach (siehe textliche Festsetzungen 2.1 u. 7.2)
- WD Walmdach (siehe textliche Festsetzungen 2.1 u. 7.2)

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

- Strassenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Private Stellplätze
- Einfahrt / Ausfahrt Tiefgarage
- Einfahrts- / Ausfahrtsbereich

6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Elektrizität
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für Stromversorgung

7. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

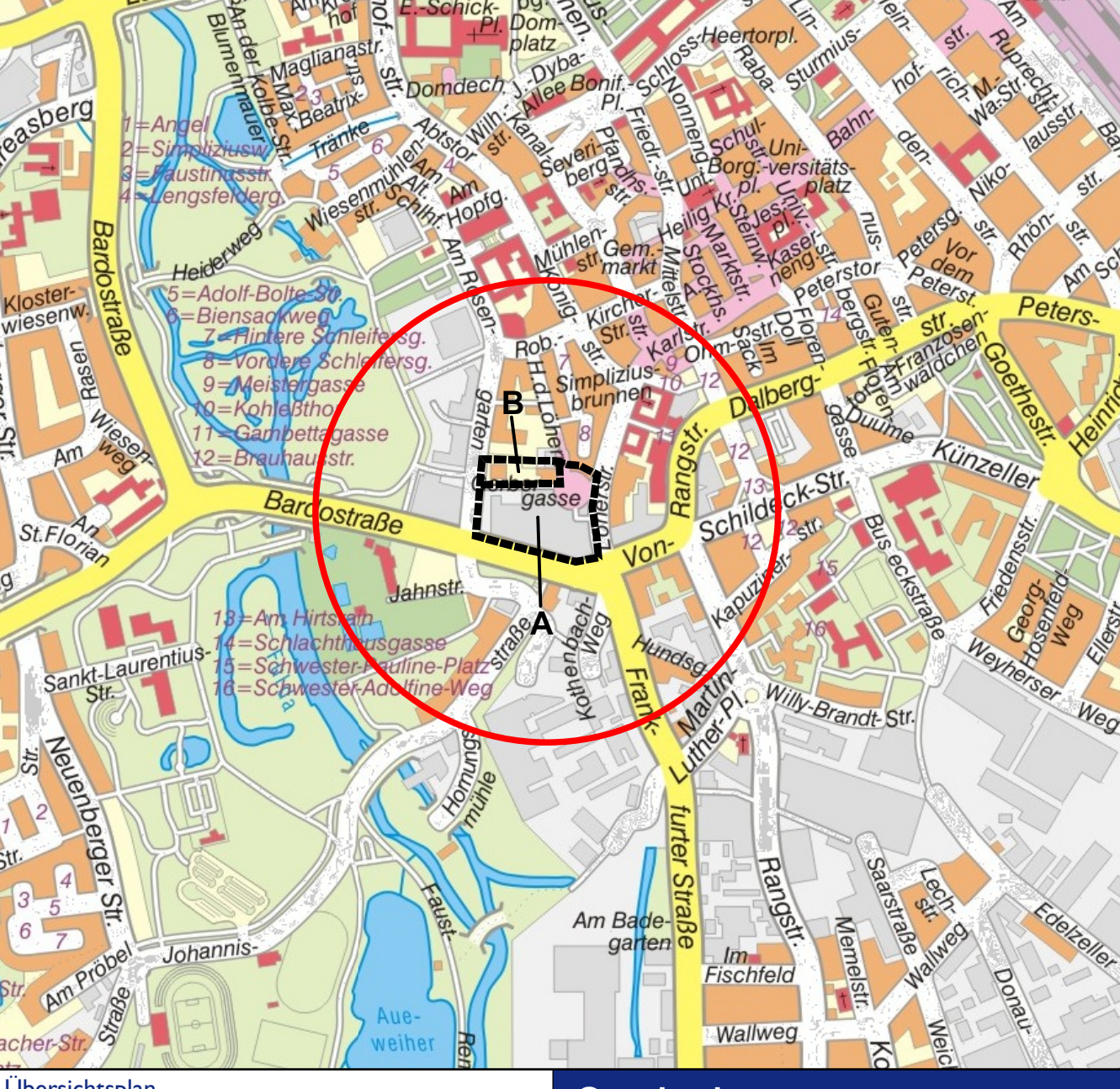
- anzupflanzende Bäume ohne Standortbindung (siehe textliche Festsetzungen 6.1 u. 6.2)
- zu erhaltende Bäume

8. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)

9. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- A / B Teilbereich A bzw. B
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs angrenzender Bebauungspläne
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen hier: Dachaufbauten (siehe textliche Festsetzungen 2.1)
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)



Stadtplanungsamt
 Postfach 2052
 36010 Fulda
 Tel.: 06 61/102 1612
 Fax: 06 61/102 2031
 e-mail: stadtplanung@fulda.de

Bebauungsplan der Stadt Fulda Nr. 183 "Quartiersentwicklung Löhertor"

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans der Stadt Fulda Nr. 183 "Quartiersentwicklung Löhertor" wird der sich überschneidende Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 172 "Neugestaltung Löhertorcenter" außer Kraft.

Maßstab	Zeichen	Datum
1:1000	Bearbeitet Gezeichnet	B5 MB 17.04.2018 07.04.2018