

überplant durch B-Plan Nr. 152 "Hochschule" vom 25.06.2011

M 1 : 2000

**Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Fulda, Stadtteil Lehnzer Nr. 8 „Gewerbegebiet Lehnzer“**

- Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf der Grundlage der nachfolgenden Bestimmungen:
1. des Baugesetzbuches (BauGB)
  2. der Bauordnungsverordnung (BauVO)
  3. der Planzeichenverordnung (PlanZVO)
  4. des § 5 der Hess. Gemeindeordnung (HGO)
  5. der auf § 9 (4) BauGB beruhenden Hess. Verordnung vom 28.01.1977 (GVBl. S. 102) in Verbindung mit § 87 HBO
  6. des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)
  7. und des Hess. Naturschutzgesetzes (HNatSchG)

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes der Stadt Fulda, Stadtteil Lehnzer Nr. 8 „Gewerbegebiet Lehnzer“ werden Teile der Satzung der Stadt Fulda gem. § 34 BauGB für die Flurkarte /m Gerstenacker“ Stadtteil Niesig sowie Teile des Bebauungsplanes Nr. 20 „Lehnzer Straße zwischen Amand-Neu-Straße und Auffahrt B27“ gegenstandslos.

**Planzeichen und Festsetzungen**

GI	Industriegebiete (§ 9 BauVO)
GE	Gewerbegebiete (§ 9 BauVO)
0,8	Grundflächenzahl. Die GRZ von 0,8 darf nicht durch die Grundflächen der in § 9 (4), 1 und 2 BauVO bezeichneten Anlagen überschritten werden. (§ 9 (1) BauGB)
0,8	Geschoßflächenzahl (§ 9 (1) BauGB)
0,8	Baumassenzahl (§ 9 (1) BauGB)
12 m	Traufhöhe, tatsächliche Traufhöhe max. 12,00 m über Gelände. (§ 9 (1) BauGB, § 18 BauVO)
0 - 10°	Dachneigung 0 bis 10° (§ 9 (1) BauGB)
III	Zahl der Vollgeschosse 3 Geschosse, ausnahmsweise ist ein 4. Gesch. als Staffgeschoss (kein Vollgesch.) zulässig, wenn nachgewiesen wird, daß der Baukörper durch geeignete Maßnahmen (z.B. Begrünung) in das Gelände eingebunden wird.
III	Baugrenze (§ 9 (1) BauGB)
III	Verkehrs- und Versorgungsanlagen
III	Verkehrsfelder besonderer Zweckbestimmung
III	Böschungsfächen. Die Eigentümer der Grundstücke sind verpflichtet, zum Anschluß ihrer Grundstücke an die Verkehrsflächen die Anlage von Böschungen auf ihren Grundstücken zu dulden. Dasselbe gilt für Erdbauerehrliche, Niederbauern und im Inneren sonstiger tieferer Röhre. Die Böschungen sind zu begrünen. (§ 9 (1) BauGB)
III	Sichtbereich von sichtbehindernder Bepflanzung und dergleichen freizuhalten. (§ 9 (1) BauGB)
III	Verkehrsfelder besonderer Zweckbestimmung
III	Flächen für die Regelung des Wasserlaufes (§ 9 (1) BauGB)
III	Unterirdische Mischwasserkanalisation mit darüberliegender Geh- und Leitungsrechte
III	Unterirdische Mischwasserkanalisation (§ 9 (1) BauGB)
III	Gepante Trafostationen (§ 9 (1) BauGB)
III	Gepante Druckerhöhungsanlage (§ 9 (1) BauGB)
III	Grünflächen
III	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. (§ 9 (1) BauGB)
III	Gewässersystem Lehnzer Graben. (§ Pkt. 12)
III	Hecken-/Gebüschsaum. (§ Pkt. 13)
III	Rudersee-Wiese. (§ Pkt. 11)
III	Anpflanzen von Baumreihen im Straßenraum und angrenzenden Privatgrundstücken. (§ 9 (1) BauGB)
III	Enthaltung und Entwicklung von Gehzügen. (§ 9 (1) BauGB)
III	Anpflanzen von Gehzügen. (§ 9 (1) BauGB)
III	Von Bepflanzung freizuhalten Flächen
III	Entlang der Grundstücksgrenzen, außen an den öffentlichen Verkehrsflächen, als Gehzügen anzulegen (§ Pkt. 3)
III	Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, können bis zu max. 30% der Flächen für Erschließungen der Grundstücke vorgesehen Vegetationsstreifen an den Grundstücksgrenzen sind mit 3m Breite für die Bepflanzung zu erhalten. (§ 9 (1) BauGB)
III	Flächen für die Landschaft. (§ 9 (1) BauGB)
III	Sonstige Darstellungen
III	Grenze der Geltungsbereiche (§ 9 (7) BauGB)
III	Umgrünung der Fläche mit Abzäunungen (§ 9 (3) BauGB)

**Bestandsangaben**

→	vorhandene Flurstücksgrenzen
→	Flurstückszuordnung
→	Höhennote
→	Höhenlinie

**Textliche Festsetzungen**

- Art der baulichen Nutzung**
1. Im Gewerbe- und Industriegebiet sind Vergnügungsgaststätten, wie z.B. Diskotheken nicht zulässig (§ 9 (3) BauVO).
  2. Im Gewerbe- und Industriegebiet ist der Einzelhandel nur ausnahmsweise zulässig. Die Verkaufsfäche soll einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen und ist auf 700qm begrenzt. (§ 1 (5) BauVO)
- Verkehrflächen (§ 9 (1) BauGB)**
- Straßen**
3. Vorschläge zu den Regelerschritten der Straßen sind im Begründungstext unter Pkt. 4.2.1 dargestellt. Die Straßen sind auszubauen mit beidseitigen Baum- bzw. Park-/Baumstreifen und einseitigen Geh- bzw. Geh- und Radweg.
- Fuß- und Radwege-Verbindungen**
4. Im Talraum des Lehnzer Grabens und am Südrand des Gewerbegebietes sind Fuß- und Radwege anzulegen, die eine West-Ost-Verbindung gewährleisten sowie einen Anschluß nach Süden bilden. Der Eingang der Lehnzer Straße ist ein Radweg von 2,50m Breite geplant.
- Maßnahmen nach § 9 (1) BauGB**
5. Entlang der nicht an den Straßenraum anschließenden Grundstücksgrenzen sind Gehzügen zur Gliederung und Einbindung des Gebietes in die Umgebung anzulegen. Die Bepflanzung ist mit standortgerechten, Laubbäumen (s. Pflanzenliste) zu erstellen, das ein abgesenkter Gehzügen entsteht. Der Gehzügen ist bei der Bepflanzung ein Regellichtmaßprofil im Abstand von 5 m ab Gesamthöhe einhalten. Von den Oberleitungsmasten ist ein Gehzügenabstand von 2,0m einzuhalten. Ein Baumabstand ist in der Weite der zu erwartenden Wuchshöhe einzuhalten.
6. Geländeterrassierungen sind durch Böschungen zu erstellen (max. Neigung 1:5), die mit standortgerechten Gehzügen (s. Pflanzenliste) zu bepflanzen sind. Stützmauern für Geländeterrassierungen sind auf Ausnahmen zu beschränken und mit einer max. Höhe von 2,0 m auszubilden.
7. Zur Einfriedung der Grundstücke sind transparente Materialien (z.B. Stahlgitter- oder Maschendrahtgitter) zu verwenden. Straßenseitig ist die Einfriedung mit niedrigen Gehzügen zu hinterplanieren, deren Höhe auf max. 1,4 m zu beschränken ist, um eine Übersichtlichkeit im Straßenraum zu erhalten und die Sicherheit insbesondere für Fußgängerinnen zu erhöhen.
- Gestaltung und Einbindung von Gebäuden (§ 9 (1) BauGB, §§ 12, 87 HBO)**
8. Die Anordnung der Gebäude ist soweit wie möglich höhenparallel zu erstellen. Die max. Sockelhöhe bzw. Auftragshöhe beträgt 3 m - in besonderen Stiegen- und nutzungsbedingten Ausnahmefällen kann dieses Maß geringfügig überschritten werden.
  9. Die Fassaden und Dächer sind bei behandelten Oberflächen mit matten Farben oder mit natürlichen Materialien, deren Oberfläche paarmatt, zu versehen.
  10. Werbeanlagen sind nur in einem Abstand von 20m, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand, entlang der L 3133 zulässig. Werbeanlagen sind außerhalb von Gebäuden nur bis zu der jeweils festgesetzten Gebäudehöhe zulässig. Werbeanlagen auf Dächern sind max. 1m über der Gebäudehöhe zulässig.
- Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 (1) BauGB)**
11. Die südlich an das Gewerbegebiet anschließende Fläche für den Naturschutz ist überwiegend als ruderaler Wiese zu entwickeln und sehr extensiv zu pflegen. Eine Misch- in 2 Jahren der ruderale Randbereich der Fläche ist mit standortgerechten Gehzügen (s. Pflanzenliste) in einer Breite von ca. 10 m zu bepflanzen, so daß der das Gewerbe- und Industriegebiet umgebende Abschnitt des Lehnzer Grabens zu bepflanzen. Die Gehzügenbestände am Lehnzer Graben sind dauerhaft zu erhalten.
12. Im Talraum des Lehnzer Grabens ist ein Gewässersystem zu entwickeln mit wasserbegleitenden, typischen Lebensgemeinschaften. Hochwasserfluren und Feuchtwiesen. Das dann zu erstellende, neue Bachbett ist ingenieurbioologisch auszubauen und nach dem Vorbild des gehzügenwachsenen Abschnittes des Lehnzer Grabens zu bepflanzen. Die Gehzügenbestände am Lehnzer Graben sind dauerhaft zu erhalten.
13. Die westlich gelegene Fläche, die an den Bahndamm stößt, ist als breiter Hecken-/Gebüschsaum anzulegen. Der vorhandene asphaltierte Wirtschaftsweg ist zu entsorgen und ebenfalls zu bepflanzen. Die Bepflanzung erfolgt mit standortgerechten Gehzügen (s. Pflanzenliste).
14. Der Lehnzer Graben ist in den noch technisch ausgebauten Abschnitten ingenieurbioologisch rückzubauen. Zumindest in Teilschnitten ist der Graben mit Ufergehängen zu bepflanzen. Die anzulegenden Regenrückhalte- bzw. -becken sind landschaftgerecht einzurichten.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) BauGB)**
15. Die Baumstreifen und Park-/Baumstreifen in den Straßen sind mit großkronigen Bäumen (z.B. Linden, Ahorn, Platanen), SU 16/18 im Regelabstand von ca. 9 m zu bepflanzen. Im Bereich von LKW-Parkstreifen kann der Baumabstand max. 27 m betragen. Dieser Baumabstand ist je Straßenseite im Schnitt max. 1mal pro 90 m zulässig. Die Baumstreifen sind als Magerrasenflächen auszubilden und extensiv zu pflegen.
  16. Auf den Grundstücken ist entlang den Straßen eine zweite Reihe großkroniger Laubbäume in einem mind. 3 m breiten Vegetationsstreifen zu pflanzen, SU 16/18. Die Bäume sind entsprechend den Straßenabständen in einem Abstand von ca. 9 m durchgängig zu pflanzen, insbesondere auch in Bereichen von LKW- Stelplätzen in der Straße. Die Baumreihe darf nur durch Grundstückszufahrten unterbrochen werden. Die Bäume werden von der Stadt Fulda im Zuge des Straßenausbaus mit gepflanzt, so daß eine ästhetische, verträgliche Allee im Straßenraum entsteht. Die Kosten für die Bepflanzung sind in den Erschließungskosten enthalten; die weitere Pflege ist dauerhaft von den Grundstückseigentümern zu leisten. Die Bäume sind dinglich im Baustellverzeichnis der einzelnen Grundstücke festzuschreiben.
- Hinweise**
- Bei der Nutzung von Dachflächenwasser als Brauchwasser bzw. bei der Anlage der hierfür notwendigen Installationsarbeiten ist die Trinkwasserverordnung sowie die DIN 1946 und 1988, Teil 4 zu beachten.
- Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler (Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde) entdeckt, sind diese nach § 20 DStG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.
- Zur Nutzung der Sonnenenergie und Schonung der natürlichen Ressourcen sollten verstärkt Sonnenkollektoren auf nach Süden ausgerichteten Flächen angelegt werden.
- Für die Stellplatznachweise, deren Gestaltung und Beschaffenheit gelten die Festsetzungen der Stellplatzsatzung der Stadt Fulda.

Bei der Einpflanzung von Bäumen sind die einschlägigen Normen und Richtlinien ausreichend zu berücksichtigen, z.B.:  
- Kommunale Koordinierungsrichtlinien der Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände;  
- DIN 1998 Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen;  
- DIN 19920 Schutz von Bäumen usw. bei Baumaßnahmen;  
- Richtlinien zum Schutz von Bäumen usw. der Forschungsanstalt für das Straßenwesen.

Die Bereitstellung ausreichender Lärmschutzwärmen auf den Baugrundstücken ist gem. § 35 Brandschutz-Hilfsmittelgesetz in Verbindung mit § 54 (1) HBO sicherzustellen.

Das Bebauungsplangebiet liegt im Immissionsbereich (insb. Schall, Körperschall, Erschütterungen, Abgabe, Funkenflug usw.) der Bahnanlagen. Es können keine Entschärfungsmaßnahmen oder Anstöße auf Schutzmaßnahmen gegen Emissionen gegenüber der Deutschen Bahn AG geltend gemacht werden.

Zur Vermeidung des Klimamas und Reduzierung des oberflächlich abfließenden Wassers sollen flach geneigte Dachflächen mit einer extensiven Begrünung versehen werden. Auf die Bestimmungen i.B. auf Dach- und Fassadenbegrünung nach § 9 (2) HBO wird verwiesen.

**Pflanzenliste bevorzugt zu verwendender Gehölzarten**

**Großkronige Laubbäume**

Für die Anpflanzung an Straßen als Solitärbaum auf den Grundstücken und zur Gliederung auf den Stellplätzen

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Kastanie
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Platanus acerifolia	Platane
Tilia cordata	Winterlinde

**Gehölzarten für die Flächen mit Pflanzbindungen und auf Flächen nach § 9 (1) BauGB**

**Bäume 1. Ordnung**

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Fagus sylvatica	Röbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Rubus pseudocacia	Röbuche
Tilia cordata	Winterlinde

**Bäume 2. Ordnung**

Acer campestre	Feldahorn
Betula verrucosa	Weißbuche
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubeneiche
Populus tremula	Aspe
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

**Sträucher**

Ameiherchen (amarokki)	Felsenbirne
Buddleia alternifolia	Sommerflieder
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	rote Hartweige
Cornus avellana	Häselnuß
Eucalyptus europaeus	Pflaumenhälsen
Ligularia	Ligularie
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Schöne
Rubus fruticosus	Hundrose
Rubus idaeus	Brombeere
Sambucus nigra	schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Flieder
Taxus baccata	Eibe
Viburnum lantana	volliger Schneeball
Viburnum opulus	gemeiner Schneeball

**Rankpflanzen für die Fassadenbegrünung selbstklimmende Arten**

Hedera helix	Efeu
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein
Vitex	Vitex

**Arten, die Rankhilfen benötigen**

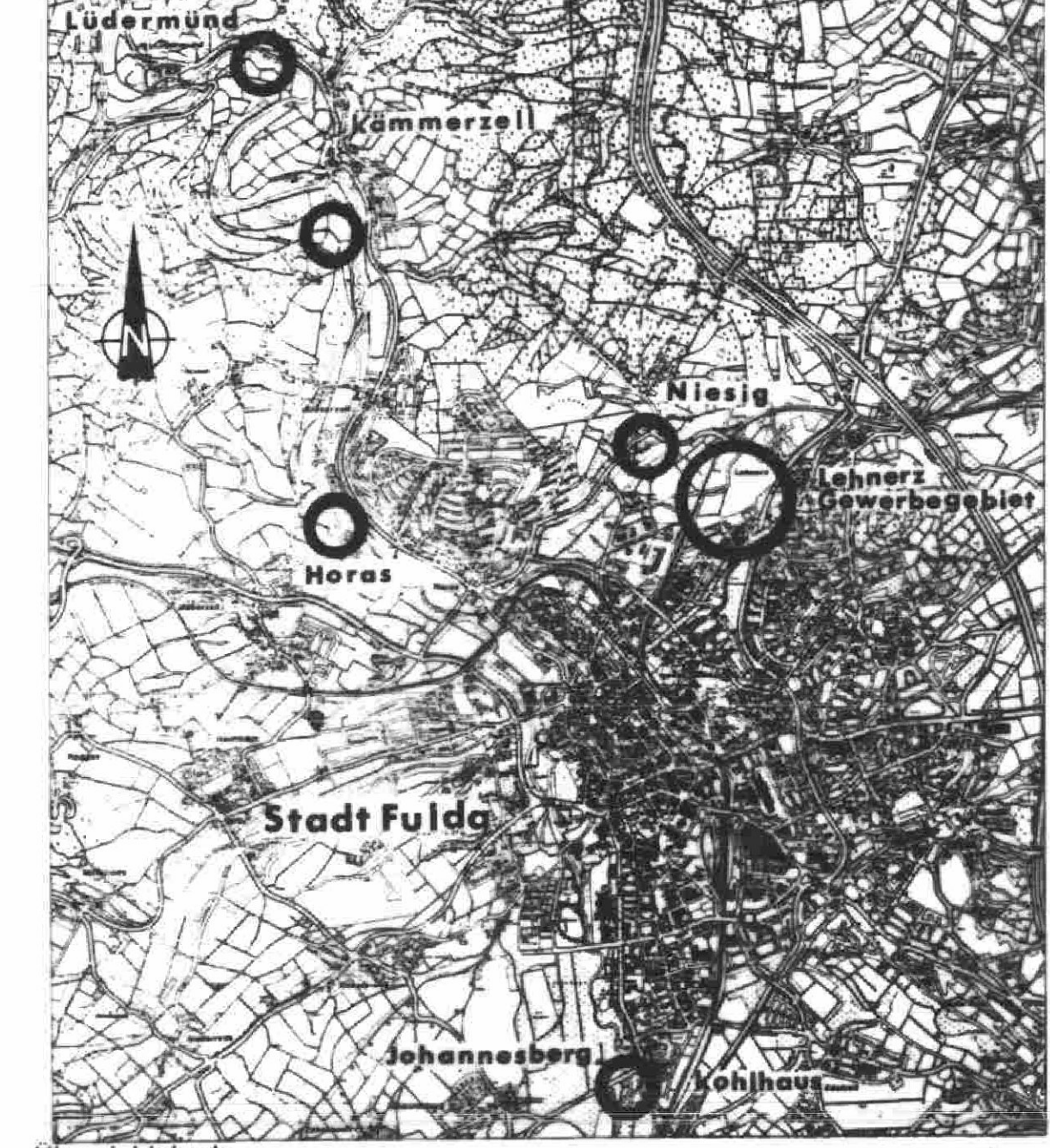
Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Lonicera caprifolium	Geldblatt
Lonicera x hedrotii	Geldblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Schlingkletterer
Wistaria sinensis	Blauregen

Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden entsprechend der anteiligen Flächenverteilung zu 15,4 % den Erschließungsanlagen und zu 84,6 % den Gewerbe- und Industrieflächen zugerechnet.

**Verfahrensmerkmale**

- Die Stadtverordnetenversammlung hat am 15.12.2011 die Aufhebung des Bebauungsplanes der Stadt Fulda, Stadtteil Lehnzer Nr. 8 „Gewerbegebiet Lehnzer“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Beschluß wurde am 11.01.2012 öffentlich bekanntgemacht.
- Fulda, den 31.5.1999
- (Siegel) get. Dr. Rhiel (Oberbürgermeister)
- Für die Erarbeitung des Bebauungsplanes:  
Fulda, den 31.5.1995
- (Siegel) get. B. Strehlberger (Stadtbaurat)
- Den betroffenen Bürgern wurde im Rahmen der Erarbeitung vom 06.11.96 bis 09.12.96 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- Fulda, den 31.5.1999
- (Siegel) get. Dr. Rhiel (Oberbürgermeister)
- Den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 28.10.96 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- Fulda, den 31.5.1999
- (Siegel) get. Dr. Rhiel (Oberbürgermeister)
- Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 8 ist nach Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 11.01.98 öffentlich bekanntgemacht und in der Zeit vom 22.02.98 durchgeführt.
- Fulda, den 31.5.1999
- (Siegel) get. Dr. Rhiel (Oberbürgermeister)
- Die erneute öffentliche Auslegung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 ist nach Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 22.11.1998 öffentlich bekanntgemacht und in der Zeit vom 30.11.1998 bis 1.1.1999 durchgeführt.
- Fulda, den 31.5.1999
- (Siegel) get. Dr. Rhiel (Oberbürgermeister)
- Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen in ihrer Sitzung am 3.5.1999 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
- Fulda, den 31.5.1999
- (Siegel) get. Dr. Rhiel (Oberbürgermeister)
- Anzeigefristen nach BauGB 1998
- Der von der Stadtverordnetenversammlung nach § 10 BauGB als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 8 „Gewerbegebiet Lehnzer“ wurde am 25.06.2011 öffentlich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthält die Angaben über Zeit und Ort der Einreichung in den Bebauungsplan. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 8 „Gewerbegebiet Lehnzer“ in Kraft.
- Fulda, den 31.5.1999
- (Siegel) get. Dr. Rhiel (Oberbürgermeister)

**Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Fulda Stadtteil Lehnzer Nr.8 „Gewerbegebiet Lehnzer“**



Übersichtskarte  
FULDA Stadtplanungs- und Vermessungsamt  
Der Bebauungsplan besteht aus Blatt 1 und Blatt 2 (Ersatzmaßnahmen)

V-8-Plan Nr. 8  
 Ri. 1  
 Fulda, den 31.5.1999  
 Dr. Rhiel (Oberbürgermeister)