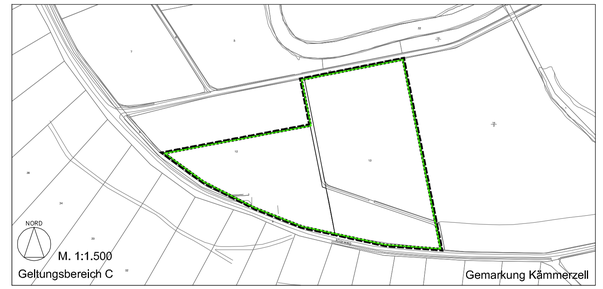

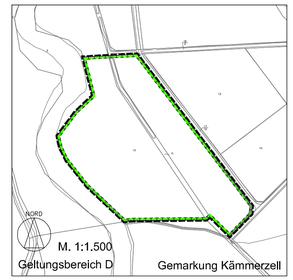

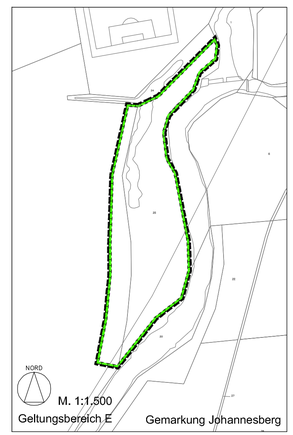

STADT FULDA

Bebauungsplan Fulda Galerie Nr. 3
"Gewerbe / Messe / Freizeit"

RECHTSGRUNDLAGEN

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf Grundlage nachfolgender Bestimmungen.
Die planerischen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzen nicht die allgemein gültigen baurechtlichen Bestimmungen, Normen, sonstigen Vorschriften und Satzungen.

Baugesetzbuch **BauGB** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414); zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I. S.619)

Baunutzungsverordnung **BauNVO** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I. S.466)

Planzeichenverordnung 1990 **PlanzV** vom 08.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58, BGBl. III 213-1-6)

Bundesnaturschutzgesetz **BNatSchG** in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2010 (BGBl. I. S. 2542)

Gesetz über die Umweltprüfung **UVPG** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I. S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18.05.2011 (BGBl. I. S. 892)

Hessische Bauordnung **HBO** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.06.2002 (GVBl. I. S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.11.2010 (GVBl. I. S. 429)

Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG vom 29.07.2009 (BGBl. I. S. 2542)
Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz HAGBNatSchG vom 20.12.2010 (GVBl. I. S. 629)

Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler **DenkmalSchutzG** in der Fassung vom 05.09.1986 (GVBl. I 1986, S. 1269); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.03.2010 (GVBl. I. S. 72,80)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

20/12 Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer

Grenze des Geltungsbereiches B-Plan Nr. 138 "Westfriedhof"

Gebäude - Bestand

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist zum Teil deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Stadt Fulda Nr.138 "Westfriedhof".

Durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes der Stadt Fulda Nr.138 "Westfriedhof" aufgehoben und ersetzt, soweit Überschneidungen vorhanden sind.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, sind diese dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Bei der Nutzung von Dachflächenwasser als Brauchwasser bzw. bei der Anlage der hierfür notwendigen Installationen sind die Trinkwasserverordnung sowie die DIN 1946 und 1988, Teil 4 zu beachten. Gem. § 13 der TrinkwasserVO sind Regenwassernutzungsanlagen vor Benutzung beim Gesundheitsamt anzuzeigen. Im Rahmen der späteren Bauabnahme der Wohn- und Gewerbegebäude ist die ordnungsmäßige Installation des Brauchwassernetzes durch eine Abnahmebescheinigung eines zugelassenen Installationsbetriebes bzw. des Wasserversorgungsunternehmens dem Gesundheitsamt nachzuweisen.

Drainagen dürfen über die Grundstückseinläuferin nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Die Sicherung der Gebäude gegen drückendes Wasser ist durch entsprechende bauliche Vorkehrungen zu gewährleisten.

Die Aufteilung der Verkehrsfläche wird auf Bebauungsplanebene nicht festgelegt, sondern im Zuge der noch ausstehenden Straßenplanung konkretisiert.

Im Bereich der späteren Freiflächen sollte der Unterboden vor Auftrag des Mutter-/Gartenbodens tiefengelockert werden.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 3 Fulda Galerie "Gewerbe / Messe / Freizeit" werden Teile des Bebauungsplanes der Stadt Fulda Nr.138 "Westfriedhof" gegenstandslos

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

SO SGART Sondergebiet Stadtgärtnerei (§ 11 BauNVO)

SO MESSE Sondergebiet für Messen, Ausstellungen und Kongresse (§ 11 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass - s. Nutzungssch. (§ 16 BauNVO)

0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß - s. Nutzungsschablone (§ 19 BauNVO)

(1,2) Geschoßflächenzahl als Höchstmaß - s. Nutzungsschablone (§ 20 BauNVO)

TH=6,5m max. Traufhöhe - s. Nutzungsschablone (§18 BauNVO)
Als Traufhöhe gilt die mittlere Höhe der Schnittlinie der Außenwandfläche mit der Außendachfläche über dem vorhandenen Gelände

FH=12,0m max. Firsthöhe - s. Nutzungsschablone (§18 BauNVO)
Als Firsthöhe gilt die mittlere Höhe der Firstlinie über dem vorh. Gelände

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten bzw.-maße

2. Bauweise (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)

O offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

3. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)

Erschließungsstraße

ruhender Verkehr

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

0° - 45° Dachneigung - s. Nutzungsschablone

7. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr.20 BauGB)

Als Ausgleich für die Eingriffe durch die Bebauung, die notwendigen Erschließungsmaßnahmen und zur Eintrübung des Baugebietes in die Landschaft sind nachfolgende Ausgleichsmaßnahmen bzw. Ersatzmaßnahmen durchzuführen:

Geltungsbereich A:

Die im Geltungsbereich A mit „Maßnahme A" bezeichnete Fläche (5.000 qm) ist als extensive Grünlandfläche anzulegenen, dauerhaft zu erhalten und langfristig zu sichern. Die Retentionsmulde ist naturnah mit wechselnden Böschungsneigungen anzulegen. Je 200qm der Gesamtfläche ist außerhalb der Retentionsmulde ein Gerüst nach 6.1 (3xv, m.B., STU 12-14 cm) zu pflanzen. Nach Erreichen des Entwicklungsziels ist die Fläche 2mal jährlich zu mähen, jedoch nicht vor dem 01.07. p.a. In Absprache mit der UNB kann auch ein früherer Zeitpunkt gewährt werden. Das Mähgut ist abzutransportieren.

Die mit "Maßnahme B" bezeichnete Fläche ist im Abstand von 10 m im Raster mit heimischen Laubbäumen nach 6.1 zu bepflanzen. Zur Landschaft hin ist ein breiter Saum mit Bäumen 2. Ordnung bzw. Sträuchern nach 6.1 und vorgelagerter 15 m Krautzone zu entwickeln, dauerhaft zu unterhalten und langfristig zu sichern.

Geltungsbereich B:

Das Grundstück in der Gemarkung Lüdermünd, Flur 5, Flurstück 30 (14.150 qm) ist einer extensiven Nutzung zuzuführen:
Erste Mahd in der zweiten Maihälfte, zweite Mahd ab September. Auf die Mahd ab September kann verzichtet werden. Abweichungen von den Mahdterminen sind nur in Absprache mit der UNB zulässig;
Keine Anwendung von Düngemitteln und Pestiziden;
Herausnahme eines 10 m breiten Uferrandstreifens entlang der Fulda aus der Nutzung (Sukzession);
Herausnahme von 3 m breiten Randstreifen entlang des Grabens aus der Nutzung;
Abtransport des Mähguts.

Geltungsbereich C:

Auf den Flächen im Geltungsbereich C (22.500 qm) in der Gemarkung Kämmerzell, Flur 16, Flurstück 12 (teilweise) und 13 ist eine extensive Nutzung durchzuführen. Die extensive Nutzung soll durch Integration in ein großflächiges Beweidungsmanagement sichergestellt werden - mit einer für Wiesenbrüter verträglichen Besatzdichte (andernfalls ist die Beweidung von Anfang März bis Anfang Juli auszusetzen). Alternativ kann die Fläche durch zweimalige Mahd Anfang Juli und Ende August / Anfang September bewirtschaftet werden. Eine Düngung der Fläche ist zu unterlassen, vorhandene Sukzessionsstreifen auf der Fläche sind zu belassen und Vermässungsbereiche sind durch Grabenanstau zu fördern.

Geltungsbereich D:

Der Geltungsbereich D umfasst in der Gemarkung Kämmerzell, Flur 9 die Flurstücke 11 und 12 (ca. 16.000 qm). Die Ausgleichsfläche umfasst eine Feuchtwiese, die von einem Graben durchflossen wird und gleichzeitig direkt an die Fulda grenzt. Es sind strukturgüteverbessernde Maßnahmen an der Fulda und am Graben durchzuführen. Dazu gehören die Anlage von Grabentaschen und Uferabflachungen sowie die Förderung der natürlichen Dynamik. Außerdem ist die Fläche aus jeglicher Nutzung zu nehmen und der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Geltungsbereich E:

In der Gemarkung Johannesberg ist auf den Flurstücken 20 (teilweise) und 25 (14.250 qm) ein ehemaliger Altarm der Fulda herzurichten. Es handelt sich um einen Lebensraum der standorttypischen Flora und Fauna des Fuldatals, der verbessert werden soll, v.a. für Pflanzen- und Tierarten wie Bieber, Weißstorch und Grasfrosch. Der Gehölz- und Altgewässerbestand ist dauerhaft zu sichern. Ein direkter Anschluss an die Fulda ist nicht vorzusehen, vielmehr soll ein Überlauf in Hochwassersituationen geschaffen werden.

8. Brauchwassernutzung (§ 81 (1) HBO)

Anfallendes Niederschlagswasser von Dachflächen ist in Sammelanlagen (z.B. Zisternen) mit einem Fassungsvermögen von min. 5.000 l zurückzuhalten und zur Freiflächenbewässerung und / oder als Brauchwasser im Betrieb bzw. Haushalt (z.B. zur Toilettenspülung) zu verwenden.

9. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 (1) HBO)

9.1 Dachausführung
Als Dachform ist nur das Flach-, Pult-, Sattel- oder Scheddach mit Dachneigungen von 0° bis 45° zulässig. Walm- und Krüppelwalmdächer sind unzulässig.

9.2 Dach- und Fassadengestaltung
Für die Dacheindeckung sind ziegelrote bis rotbraune oder dunkelgraue bzw. graue bzw. anthrazitfarbene Materialien zulässig. Glänzende oder reflektierende Materialien sind unzulässig.
Wandverkleidungen und Außenwandflächen mit glänzenden oder reflektierenden Materialien sind unzulässig. Baulich ungegliederte Außenwandflächen sind über einer Länge von 15 m mit Rank- oder Kletterpflanzen zu versehen.

9.3 Werbeanlagen
Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Traufhöhe nicht überschreiten.

9.4 Einfriedungen
Es sind nur transparente Einfriedungen bis max. 2,0m Höhe (Holz- oder Metallzäune, keine geschlossenen Wände) oder lebende Hecken nach 6.1 zulässig.

6. Bindungen für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr.25 a u. b BauGB)

6.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Neupflanzungen vorwiegend mit heimischen, standortgerechten Arten nach folgender Liste anzulegen:

Bäume:		*Sträucher:*
Traubeneiche (Quercus petraea)	1. Ordnung	Hasel (Corylus avellana)
Stieleiche (Quercus robur)		Hartriegel (Cornus sanguinea)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)		Korneliskirsche (Cornus mas)
Spitzahorn (Acer platanoides)		Weißdorn (Crataegus spec.)
Hainbuche (Carpinus betulus)		Holunder (Sambucus nigra)
Vogelkirsche (Prunus avium)	2. Ordnung	Wildrosen (z.B. Rosa canina)
Salweide (Salix caprea)		Brombeere (Rubus fruticosus)
Eberesche (Sorbus aucuparia)		

Zur Pflanzung von Obstgehölzen sind besonders geeignet:
Apfel, z.B. Gravenst., Jakob Fischer, Kardinal, Schöner v. Boskoop, Goldrenette
Birne, z.B. Gute Graue, Williams-Christ-Birne
Steinobst, z.B. Bühler Frühzwetsche, Hauszwetsche, Hedelfinger Riesenkirsche

Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern sind 80% Sträucher und 20% Heister zu pflanzen.

Die Gehölze sind nach 6.1 in versetzten Reihen mit einem Reihenabstand von 1,5 m und einem Abstand der Gehölze in den Reihen von 1,5 m zu pflanzen.

6.2 Grünordnerische Maßnahmen auf den Grundstücken

Flächenbefestigungen sind zu minimieren. Fußwege und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Als Mindestanforderungen werden festgesetzt:
- Bepflanzung von 5% der Grundstücksflächen nach 6.1
- Bepflanzung einer Grundstücksgrenzseite mit einer zweireihigen Hecke, die alle 15 lfdm. einen hochstämmigen, einheimischen Laubbaum nach 6.1 enthält
- pro angefangene 600 qm Grundstücksfläche Pflanzung eines hochstämmigen einheimischen Laubbaums bzw. zweier hochstämmiger Obstbäume nach 6.1

Die Einhaltung der Festsetzungen ist durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag nachzuweisen.

Die Pflanzmaßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme durchzuführen, d.h. spätestens in der nach Abschluss der Baufälligkeiten folgenden Vegetationsperiode.

6.3 Pflanzmaßnahmen auf Verkehrsflächen

In den Erschließungsstraßen und Flächen für den ruhenden Verkehr sind hochstämmige einheimische Laubbäume 1. Ordnung (3x v., m.B., StU 16 - 18 cm) nach 6.1 zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und langfristig zu sichern. Die Anzahl muß den zeichnerischen Festsetzungen entsprechen. Die Standorte ergeben sich aus der Planung. Bei der Festlegung der genauen Standorte für die in den Erschließungsstraßen vorgesehenen Baumpflanzungen sind die Leitungstrassen der Versorgungsunternehmen zu berücksichtigen.

7. Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 135 a BauGB)

Die unter 7. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Maßnahmen werden gem.§ 135a BauGB entsprechend den Flächenanteilen dem Eingriff der Gebietserschließung mit 25% und dem der privaten Baumaßnahmen mit 75% zugeordnet.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 17.02.2003 die Aufstellung des Bebauungsplans Fulda Galerie Nr. 3 "Gewerbe/Messe/Freizeit" beschlossen. Der Beschluss wurde am 19.02.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

Fulda, den 15.12.2011 — Magistrat der Stadt Fulda

gez. Gerhard Möller, Oberbürgermeister

2. Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB an diesem Bauleitplanverfahren wurde am 19.02.2003 ortsüblich bekanntgemacht. Diese Bekanntmachung enthält den Hinweis, dass die Bürger in der Zeit vom 27.02.2003 bis zum 29.03.2003 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Entwurfes hatten.

Fulda, den 15.12.2011 — Magistrat der Stadt Fulda

gez. Gerhard Möller, Oberbürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplans Fulda Galerie Nr. 3 "Gewerbe/Messe/Freizeit" hat mit Begründung für die Dauer eines Monats vom 27.02.2003 bis zum 29.03.2003 einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 19.02.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Fulda, den 15.12.2011 — Magistrat der Stadt Fulda

gez. Gerhard Möller, Oberbürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplans Fulda Galerie Nr. 3 "Gewerbe/Messe/Freizeit" hat mit Begründung für die Dauer von zwei Wochen vom 07.07.2003 bis zum 19.07.2003 einschließlich erneut öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 27.06.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Beteiligung und Unterrichtung der Träger öff. Belange erfolgte mit Schreiben vom 30.06.2003.

Fulda, den 15.12.2011 — Magistrat der Stadt Fulda

gez. Gerhard Möller, Oberbürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplans Fulda Galerie Nr. 3 "Gewerbe/Messe/Freizeit" hat mit Begründung für die Dauer von zwei Wochen vom 26.07.2004 bis zum 30.08.2004 einschließlich erneut öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 17.07.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Beteiligung und Unterrichtung der Träger öff. Belange erfolgte mit Schreiben vom 26.07.2004.

Fulda, den 15.12.2011 — Magistrat der Stadt Fulda

gez. Gerhard Möller, Oberbürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplans Fulda Galerie Nr. 3 "Gewerbe/Messe/Freizeit" hat mit Begründung für die Dauer von zwei Wochen vom 14.03.2011 bis zum 15.04.2011 einschließlich erneut öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 05.03.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Beteiligung und Unterrichtung der Träger öff. Belange erfolgte mit Schreiben vom 22.03.2011.

Fulda, den 15.12.2011 — Magistrat der Stadt Fulda

gez. Gerhard Möller, Oberbürgermeister

7. Die Stadtverordnetenversammlung hat nach § 10 BauGB am 24.10.2011 den Bebauungsplan Fulda Galerie Nr. 3 "Gewerbe/Messe/Freizeit" und die baurechtsgrundrechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO als (Gestaltungs-)Satzung beschlossen.

Fulda, den 15.12.2011 — Magistrat der Stadt Fulda

gez. Gerhard Möller, Oberbürgermeister

8. Der Beschluss des Bebauungsplans Fulda Galerie Nr. 3 "Gewerbe/Messe/Freizeit" wurde gem. § 10 BauGB am 09.11.2011 und 26.11.2011 ortsüblich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung enthält die Angaben über Zeit und Ort zur Einsichtnahme in den Bebauungsplan. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Fulda Galerie Nr. 3 "Gewerbe/Messe/Freizeit" rechtsverbindlich.

Fulda, den 15.12.2011 — Magistrat der Stadt Fulda

gez. Gerhard Möller, Oberbürgermeister

Übersichtsplan — ohne Massstab

PROJEKT FULDA GALERIE

Verwaltungs GmbH & Co.
Stadtentwicklungs KG
Rabanusstr. 14 – 36037 Fulda
Tel. 0661 / 25024992

STADT FULDA

Projekt Fulda Galerie

BEBAUUNGSPLAN FULDA GALERIE NR. 3
"Gewerbe / Messe / Freizeit"

Hergel + Wendler — Stadtplan GmbH, 36124 Eichenzell, Tel. 06659 / 90 90 0, Fax 06659 / 90 90 29, E-mail: buero@hergel-wendler.de, www.hergel-wendler.de

24. Oktober 2011