



## Textliche Festsetzungen

NR.	FESTSETZUNGEN	ERMÄCHTIGUNG
1.	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 11 BauNVO
1.1	Im Sondergebieten SO Einzelhandel sind zulässig: (1) Einzelhandelsbetriebe i.S. des § 11 (3) BauNVO und sonstige Einzelhandelsbetriebe mit sortimentsbezogenem max. zulässigen Verkaufsfächen gemäß textlicher Festsetzung Ziffer 1.2. (2) Räume für Dienstleistungsbetriebe und freie Berufe bis zu 2 % der zulässigen Geschossfläche (3) Wohnungen i.S. von § 8 (3) Nr. 1 BauNVO für Aufsichts- und Betriebspersonal, soweit sie in den Baukörper des Betriebes baulich integriert sind und sich bezüglich Grundfläche und Baumasse dem Hauptbetrieb unterordnen.	§ 11 BauNVO
1.2	Im Sondergebieten Einzelhandel sind die nachfolgenden Sortimente auf den mit maximalen Obergrenzen zugeordneten Verkaufsfächen (VKF) zulässig: <b>Gebiet Sortiment Verkaufsfäche (Brutto) Obergrenzen in m²</b> SO 1 Räumausstattungsbedarf 4.800 Großhandel, Tavernen, Feins. usw. SO 2 Zoortartikel 770 SO 3 Elektrowaren 1.100 Zentren relevante Sortimente 900 Summe 2.000	§ 11 BauNVO
1.3	In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe sind nur Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören und nicht nachfolgend unter den unzulässigen Nutzungen aufgeführt sind, zulässig. Die folgenden gem. § 8 (2) BauNVO zulässigen bzw. gem. § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen sind nicht zulässig: (1) Einzelhandel sowie Großhandel mit einzelhandelsähnlicher Vertriebsstruktur sind im Geltungsbereich nicht zulässig. Ausnahmsweise dürfen die in dem Gebiet ansässigen Handwerks- und Gewerbebetriebe auf einem die bebauten Betriebsfläche untergeordneten Teil von 10% bis maximal 200m² pro Betrieb Produkte verkaufen, die sie in dem Gebiet selbst hergestellt, weiterverarbeitet oder weiterverarbeitet haben oder die sie in ihrer handwerklichen oder gewerblichen Tätigkeit in branchenüblicher Weise installieren, einbauen oder warten. Die in den Gewerbegebieten zulässiger Weise entstandenen großflächigen Einzelhandelsbetriebe werden als Sondergebiete im Bestand gesichert. Logistikaufgaben sind die Festsetzungen und Ziffer 1.2. (2) Fuhr-, Bus-, Speditions- und Logistikunternehmen (3) reine Fahrzeugpools, Wäschereien / Reparaturwerkstätten (soweit nicht betriebsintern) (4) Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 und Sexshops als Uferan von Einzelhandelsbetrieben sowie Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution.	§ 1 (5, 6, 9) Nr. 1 i.V. m. § 8 (2, 3) BauNVO
1.4	Im Industriegebiet GI sind die folgenden gem. § 9 (2) BauNVO zulässigen bzw. gem. § 9 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen nicht zulässig: (1) Einzelhandel sowie Großhandel mit einzelhandelsähnlicher Vertriebsstruktur sind im Geltungsbereich nicht zulässig. Ausnahmsweise dürfen die in dem Gebiet ansässigen Handwerks- und Gewerbebetriebe auf einem die bebauten Betriebsfläche untergeordneten Teil von 10% bis maximal 200m² pro Betrieb Produkte verkaufen, die sie in dem Gebiet selbst hergestellt, weiterverarbeitet oder weiterverarbeitet haben oder die sie in ihrer handwerklichen oder gewerblichen Tätigkeit in branchenüblicher Weise installieren, einbauen oder warten. (2) Tankstellen (Nr. 2). (3) Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal, soweit sie in den Baukörper des Betriebes baulich integriert sind und sich bezüglich Grundfläche und Baumasse dem Hauptbetrieb unterordnen.(1) (4) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.	§ 1 (5, 6, 9) Nr. 1 i.V. m. § 9 (2, 3) BauNVO
1.5	In den Baugebieten sind Stellplätze auch auf den in § 12 i.V. § 23 (5) BauNVO überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.	§ 12 i.V. § 23 (5) BauNVO
2.	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16-20 BauNVO
2.1	Im Sondergebiet 'Einzelhandel' ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zulässig.	§ 19 (4) BauNVO
2.2	In den Gewerbegebieten GEe ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zulässig.	§ 19 (4) BauNVO
2.3	In den Baugebieten werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen durch die in den Plan festgesetzt. Als maximale Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt zwischen der Verlängerung der Außenwand und Oberkante First. Eine Überschreitung der Höchstmaße durch untergeordnete Dachaufbauten ist um 2,00 m Höhe und auf bis zu 10% der Fläche der beanspruchten Dachfläche ausnahmsweise zulässig, wenn zwingende technische Notwendigkeiten dies rechtfertigen.	§ 18 BauNVO
2.4	Die Bezugshöhe für Gebäudehöhen wird von der Oberkante der natürlichen Höhe der Geländeoberfläche im Gebäudemittelpunkt gemessen.	§ 18 BauNVO
2.5	Anlagen zur Sammlung des Niederschlagswassers von Dachflächen werden nicht auf die Grundfläche angerechnet.	§ 19 (4) BauNVO
3.	<b>Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b>	§ 9 (1) Nr. 25 BauGB
3.1	Im Sondergebiet Einzelhandel und in den Gewerbe- und Industriegebieten sind Dachflächen von Neubauten zu mindestens 30 % extensiv zu begrünen. Mindestschichtaufbau 8 cm. Alternativ kann je 10 m² begrünter Dachfläche ein Laubbaum gemäß Pflanzliste (Punkt 3.3) gepflanzt werden.	§ 9 (1) Nr. 25 BauGB i.V. § 81 HBO
3.2	Die zeichnerisch gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Abgänge sind im Nahbereich durch Laubbäume gemäß Pflanzliste (Punkt 3.3) zu ersetzen. Der Stammumfang beträgt in 1 m Höhe bei mittelkronigen Bäumen (Wuchshöhe 10 - 15 m) mindestens 14 cm und bei großkronigen Bäumen (Wuchshöhe > 15 m) mindestens 16 cm.	§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB
3.3	<b>Pflanzliste:</b> Großkronige Gehölzarten am Ronsbach Gemeine Esche - Fraxinus excelsior Silberweide - Salix alba Mittelkronige Gehölzarten am Ronsbach Schwarzerle - Alnus glutinosa Großkronige Gehölzarten für Grundstücksflächen und Verkehrsgrün Spitzahorn - Acer platanoides Bergahorn - Acer pseudoplatanus Kastanie - Aesculus hippocastanum Esche - Fraxinus excelsior Stieleiche - Quercus robur Winterlinde - Tilia cordata Mittelkronige Gehölzarten für Grundstücksflächen und Verkehrsgrün Feldahorn - Acer campestre Hainbuche - Carpinus betulus Eberesche - Sorbus aucuparia	§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB
4.	<b>Grundstücksoberflächen</b>	§ 9 (4) BauGB und § 8 (1) HBO
4.1	Sämtliche nicht für Bauen, Stellplätze und Erschließungsflächen in Anspruch genommenen Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist vorzugsweise zum Straßenraum hin mindestens ein Laubbaum gemäß Pflanzliste (vgl. 3.3) zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Stammumfang beträgt in 1 m Höhe bei mittelkronigen Bäumen (Wuchshöhe 10 - 15 m) mindestens 14 cm und bei großkronigen Bäumen (Wuchshöhe > 15 m) mindestens 16 cm.	§ 9 (4) BauGB und § 8 (1) HBO
4.2	Ebenere Stützplätze sind so herzustellen, dass nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser versickern kann, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen.	§ 9 (4) BauGB und § 8 (1) HBO

## Planzeichenerklärung

<b>Art der baulichen Nutzung</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO
GEe	Gewerbegebiet, eingeschränkt
GI	Industriegebiet
SO	Sondergebiet 'Einzelhandel'
<b>Baugebiet</b>	Nutzungsschablone
GRZ	GRZ = Grundflächenzahl
GFZ	GFZ = Geschossflächenzahl
BMZ	BMZ = Baumassenzahl
H <sub>max</sub> 13,00 m	H <sub>max</sub> = maximale Bauhöhe (Beispiel)
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 1 bis 23 BauNVO
Baugrenze	Baugrenze
Öffentliche Verkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
<b>Flächen für Versorgungsanlagen, Abfall-, Abwasserbeseitigung, Ablagerungen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB
Fläche für Versorgungsanlagen	Zweckbestimmung: Trafostation

<b>Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB
unterirdisch	unterirdisch
<b>Grünflächen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
Zweckbestimmung:	Zweckbestimmung:
V	Verkehrsr Grün - öffentlich
G	Gartenland - privat
<b>Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB
Bachlauf (Ronsbach)	Bachlauf (Ronsbach)
<b>Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB
zu erhaltende Bäume	zu erhaltende Bäume
<b>Nachrichtliche Übernahmen:</b>	110kV Bahnstromleitung mit Schutzstreifen
	Innere des Schutzstreifens sind die nach DIN 60311 i. V. mit § 23 (5) bezeichneten Bäume und Bepflanzungen anlagen der Gas- und Wasserversorgung Fulda GmbH.

<b>Sonstige Planzeichen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Darstellung bei schmalen Flächen	Darstellung bei schmalen Flächen
<b>Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB
Aufschüttung	Aufschüttung
Abgrabung	Abgrabung
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO § 9 Abs. 7 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
<b>W III A</b>	Wasserschutzgebiet (weitere Schutzzone, innerer Bereich) gem. Verordnung zum Schutze der Trinkwassergewinnungsanlagen der Gas- und Wasserversorgung Fulda GmbH
<b>Sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter</b>	
Flurstücksgrenze	Flurstücksgrenze
Flurgrenze	Flurgrenze
Flurstücknummer	Flurstücknummer
z.B. 588/11	z.B. 588/11

## Textliche Festsetzungen

5.	<b>Sonstige Festsetzungen</b>	§ 9 (7) BauGB
5.1	Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 81 aufgehoben.	§ 9 (7) BauGB
6.	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b>	§ 9 (4) BauGB i.V. § 81 HBO
6.1	Dachgestaltung	
6.1.1	In den Baugebieten sind nur Flachdächer und Dächer bis maximal 12° Neigung zulässig. Ausnahmen gelten für Wohnhäuser, die nur im baulichen und räumlichen Zusammenhang für Betriebsinhaber und/oder Aufsichtspersonen auf einem untergeordneten Teil des Betriebes zulässig sind. Hier sind die aus der benachbarten Wohnbebauung prägend abzuleitenden Dachneigungen zulässig.	
6.2	Einfriedigungen	§ 81 (1) Nr. 3 HBO
6.2.1	Einfriedigungen sind nur als Metallzäune (z.B. Industriezäune, Stab-Maschen-Zäune), als beidseitig ganzflächig mit Rankpflanzen eingetragene Mauern oder als standortgerechte, einheimische Laubbolzhecken bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig.	
6.2.2	Einmündungen und verkehrsfähige Bereiche sind von Sichtbehinderungen freizuhalten.	
6.3	Werbeanlagen	§ 81 (1) Nr. 1 HBO i.V. §§ 3 und 9 HBO
6.3.1	Im Sondergebiete SO Einzelhandel, im Gewerbegebiet und im Industriegebiet sind Werbeanlagen nur an der Straße der Leistung, d.h. an den für den Verkauf bestimmten Hauptgebäuden oder im Zusammenhang mit Verkaufsfächen außerhalb von Gebäuden zur Eigenwerbung der ansässigen Firmen zulässig. Zusätzlich sind Sammelwerbschilde an den Grundstückseinfahrten zulässig. Nicht zulässig sind Anlagen mit weit sichtbarem, wechsellandem und bewegtem oder großem Licht (z.B. Sky-Boarder, Leuchtschilder, Monitore und Bildschirmtext).	
7.	<b>Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen</b>	§ 9 (1) Nr. 24 BauGB i.V. mit § 1 (4) BauNVO
7.1	In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, von denen keine Geräusche ausgehen, welche die benachbarten westlich der Kohlhäuser Straße gelegenen Wohngebiete wesentlich stören. Bei Betriebsanläufen/Nutzungsänderungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist je nach Betriebsart und Immissionslage (Lärm, Staub, Gerüche, Schadstoffe) eine gutachterliche Untersuchung (Prognose) im Hinblick auf die zu erwartenden Beeinträchtigungen in der Wohnbebauung entlang der Kohlhäuser Straße erforderlich. Nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftige Anlagen sind nur in den ausgewiesenen GI-Gebieten zulässig. Die für den Immissionsschutz zuständige Behörde ist im jeweiligen Verfahren zu beteiligen.	
<b>Hinweise</b>		
1.	Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Fulda in ihrer jeweils gültigen Fassung, soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt.	
2.	Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in einem ehemaligen Bombenabwurfplatz.	
3.	Bodenfunde sind gem. § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung für Vor- und Frühgeschichte, Harburg oder an die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Fulda zu richten.	
4.	Für den Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen gelten die Richtlinien für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4 RAS-P 4.	
5.	Heizanlagenanlagen sind gem. § 31 Hessisches Wassergesetz (HWG) in Verbindung mit § 29 Anlagenverordnung (VAVS) der Wasserbehörde des Landes Hessen Fulda anzuziehen.	
6.	Die Installation von Wärmepumpen ist gem. § 17 und § 19 Hessisches Wassergesetz (HWG) erlaubnispflichtig.	
7.	Maßnahmen zur Versickerung von Oberflächenwasser sind mit dem Kreissanitätsamt des Kreises Fulda, Fachdienst Bauen und Umwelt, Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz abzustimmen.	
8.	Aufgrund der seit langer Zeit bestehenden industriell-gewerblichen Nutzung des Areals ist eine Belastung des Bodens im Plangebiet mit Altlasten bzw. umweltgefährdenden Stoffen nicht auszuschließen. Werden im Bebauungsplangebiet Eingriffe in den Boden vorgenommen, so wird empfohlen, die Baufächen hinsichtlich ihrer industriell-gewerblichen Nutzung zu untersuchen, das Altlasteninformationssystem (ALTI) des Landes Hessen einzusetzen. 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.	

## Verfahrensvermerke

<b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSSE</b> durch die Stadtverordnetenversammlung am 18.12.2009 Fulda, den 12.09.2011 Der Magistrat der Stadt Fulda	<b>BEKANNTMACHUNG</b> des Aufstellungsbeschlusses am 28.12.2009 in der Fuldaer Zeitung Fulda, den 12.09.2011 Der Magistrat der Stadt Fulda
Der Oberbürgermeister (gez.) Gerhard Möller (Siegel)	Der Oberbürgermeister (gez.) Gerhard Möller (Siegel)
<b>INFORMATION DER ÖFFENTLICHKEIT</b> Der Termin für die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 12.05.2010 öffentlich bekannt gemacht. Der Vorentwurf lag in der Zeit vom 05.05.2010 bis 21.06.2010 zur Einsichtnahme aus. Fulda, den 12.09.2011 Der Magistrat der Stadt Fulda	<b>ENTWURFSBESCHLUSSE</b> durch die Stadtverordnetenversammlung am 3.05.2010 Fulda, den 12.09.2011 Der Magistrat der Stadt Fulda
Der Oberbürgermeister (gez.) Gerhard Möller (Siegel)	Der Oberbürgermeister (gez.) Gerhard Möller (Siegel)
<b>ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG</b> der Offenklegung im Entwurf am 26.03.2011 in der Fuldaer Zeitung Fulda, den 12.09.2011 Der Magistrat der Stadt Fulda	<b>OFFENLEGUNG</b> im Entwurf wurde in der Zeit vom 04.04.2011 bis 04.05.2011 durchgeführt. Fulda, den 12.09.2011 Der Magistrat der Stadt Fulda
Der Oberbürgermeister (gez.) Gerhard Möller (Siegel)	Der Oberbürgermeister (gez.) Gerhard Möller (Siegel)
<b>SATZUNGSBESCHLUSSE</b> durch die Stadtverordnetenversammlung am 5.09.2011 Fulda, den 12.09.2011 Der Magistrat der Stadt Fulda	<b>RECHTSKRÄFT</b> Der Bebauungsplan wurde mit der ortsüblichen Bekanntmachung in der Fuldaer Zeitung am 10.09.2011 rechtskräftig. Fulda, den 12.09.2011 Der Magistrat der Stadt Fulda
Der Oberbürgermeister (gez.) Gerhard Möller (Siegel)	Der Oberbürgermeister (gez.) Gerhard Möller (Siegel)

## Rechtsgrundlagen

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)

Bauabstandsverordnung **BauABVO** 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 **PlanZmV** 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 Umweltauflagen **UVPG** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. November 2010 (GVBl. I S. 429)

Hessische Bauordnung **HBO** in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. November 2010 (GVBl. I S. 429)

Bundesnaturschutzgesetz **BNatSchG** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz **HAGNatSchG** vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629)

Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler **DenkmalSchutzG** in der Fassung vom 05.09.1986 (GVBl. I S. 72.80), S. 1289), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. März 2010 (GVBl. I S. 72.80)



<b>Übersichtsplan</b>	<b>Stadtplanungsamt</b> Postfach 2002 36010 Fulda Tel.: 08 61 102 1612 Fax: 08 61 102 2331 e-mail: stadtplanung@fulda.de
<b>Neufassung des Bebauungsplan der Stadt Fulda Nr. 81 "Kohlhäuser Feld - Süd"</b>	<b>Satzung</b>
Maßstab	1:1000
Planung	CAD Bearbeitung
Bearbeitet	Renate Becker, Dipl.-Ing. Architektin, städt. Bauverwaltung Hohenweg 34, 36044 Fulda
Datum	18.07.2011