

Externe Ausgleichsfläche in der Fuldaaue Gemarkung Horas, Flur 5
Teilflächen der Flurstücke 140/3 und 140/4

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch **BauGB** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- 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) Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz **HAGBNatSchG** vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629)
- Gesetz über die Umweltprüfung **UVPG** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 18. Mai 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. November 2010 (GVBl. I S. 429)
- 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 4. März 2010 (GVBl. I S. 72,80)

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)

GI Industriegebiet (sh. textliche Festsetzungen Punkt 1)
 (§ 9 BauNVO)

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

0,7 Grundflächenzahl

6,0 Baumassenzahl

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

--- Baugrenze

4. 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

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

⊖ unterirdisch, mit Schutzstreifen in Meter, Zweckbestimmung siehe Text

⊕ oberirdisch, mit Schutzstreifen in Meter, Zweckbestimmung siehe Text (sh. Begründung S. 6)

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

D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
 (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

⊠ Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

8. Sonstige Planzeichen

⊞ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

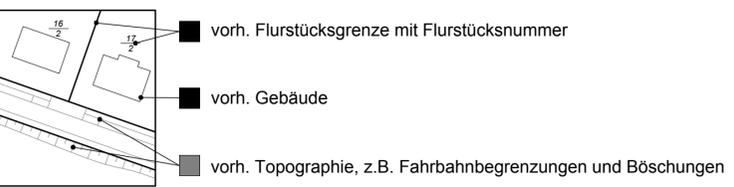
Textliche Festsetzungen

| NR. | FESTSETZUNGEN | ERMÄCHTIGUNG |
|-----|--|---|
| 1. | 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 der bebauten Betriebsfläche untergeordneten Teil von 10% bis maximal 200m ² pro Betrieb Produkte verkaufen, die sie in dem Gebiet selbst hergestellt, weiterverarbeitet oder weiterbearbeitet 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 Bereitschaftspersonal, 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. (5) Betriebe, die der Genehmigungspflicht nach BImSchG unterliegen, sind unzulässig. | § 1 (5, 6, 9) Nr. 1 i.V.m. § 9 (2, 3) BauNVO |
| 2. | Maß der baulichen Nutzung | § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16-20 BauNVO |
| 2.1 | In den Baugebieten werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen durch Einschrieb in den Plan festgesetzt. Als | § 18 BauNVO |

- 2.2 Die Bezugshöhe für Gebäudehöhen wird von der Oberkante der natürlichen Höhe der Geländeoberfläche im Gebäudemittelpunkt gemessen. **§ 18 BauNVO**
- 3.1 **Auewaldentwicklung an der Fulda bei Horas** **§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
 Als Ausgleich für die Teilrodung eines gesetzlich geschützten Auewaldreliktes sind auf der externen Kompensationsfläche 200 m² Ufergehölze aus Weidenstecklingen und Erlen zu pflanzen. Die Pflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 3.2 **Grundstücksfreiflächen** **§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**
 Die nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu mindestens 80 % mit Gehölzen fachgerecht zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 4. **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** **§ 9 (1) Nr. 24 BauGB i.V. mit § 1 (4) BauNVO**
- 4.1 Bei Betriebsansiedlungen/Nutzungsänderungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist je nach Betriebsart und Immissionssituation (Lärm, Staub, Gerüche, Schadstoffe) eine gutachterliche Untersuchung (Prognose) im Hinblick auf die zu erwartenden Beeinträchtigungen in der Wohnbebauung entlang der Johannisstraße 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.

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Erklärung der Kartengrundlage am Beispiel



- 1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Fulda in ihrer jeweils gültigen Fassung, soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt.
- 2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet.
- 3. Bodenfunde sind gem. § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung für Vor- und Frühgeschichte, Marburg 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-LP 4.
- 5. Heizöllageranlagen sind gem. § 31 Hessisches Wassergesetz (HWG) in Verbindung mit § 29 Anlagenverordnung (VAwS) der Wasserbehörde des Landkreises Fulda anzuzeigen.
- 6. Die Installation von Wärmepumpen ist gem. § 17 und § 19 Hessisches Wassergesetz (HWG) erlaubnispflichtig.
- 7. Maßnahmen zur Versickerung von Oberflächenwasser sind mit dem Kreisausschuss 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 Bauflächen hinsichtlich ihrer industriell-gewerblichen Vornutzung zu untersuchen, das Altflächeninformationssystem (ALTIS) des Landes Hessen einzusehen. Sollten bei Eingriffen in den Boden schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden, ist auf der Grundlage des § 4 (1) Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAItBodSchG) unverzüglich die Bodenschutzbehörde zu informieren. Dabei sind Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhaltes oder die Sanierung behindern können, bis zur Freigabe durch die Bodenschutzbehörde zu unterlassen. Sollten bei Eingriffen in den Boden schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden, ist auf der Grundlage des § 4 (1) Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAItBodSchG) unverzüglich die Bodenschutzbehörde zu informieren. Dabei sind Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhaltes oder die Sanierung behindern können, bis zur Freigabe durch die Bodenschutzbehörde zu unterlassen.

| Verfahrensvermerke | |
|--|--|
| AUFSTELLUNGSBESCHLUSS durch die Stadtverordnetenversammlung am 29.04.2013 Fulda, den 18.09.2013 | BEKANNTMACHUNG des Aufstellungsbeschlusses am 07.05.2013 in der Fuldaer Zeitung Fulda, den 18.09.2013 |
| Der Magistrat der Stadt Fulda (gez.) Gerhard Möller Oberbürgermeister | Der Magistrat der Stadt Fulda (gez.) Gerhard Möller Oberbürgermeister |
| OFFENLEGUNG Die Offenlegung des Entwurfes wurde am 07.05.2013 in der Fuldaer Zeitung bekannt gemacht. Der Entwurf lag in der Zeit vom 15.05.2013 bis 17.06.2013 zur Einsichtnahme aus. | BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.05.2013 über die Offenlegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. |
| Fulda, den 18.09.2013 Der Magistrat der Stadt Fulda (gez.) Gerhard Möller Oberbürgermeister | Fulda, den 18.09.2013 Der Magistrat der Stadt Fulda (gez.) Gerhard Möller Oberbürgermeister |
| SATZUNGSBESCHLUSS durch die Stadtverordnetenversammlung am 09.09.2013 | RECHTSKRAFT Der Bebauungsplan wurde mit der ortsüblichen Bekanntmachung in der Fuldaer Zeitung am 17.09.2013 rechtskräftig. |
| Fulda, den 18.09.2013 Der Magistrat der Stadt Fulda (gez.) Gerhard Möller Oberbürgermeister | Fulda, den 18.09.2013 Der Magistrat der Stadt Fulda (gez.) Gerhard Möller Oberbürgermeister |



■ **Übersichtsplan**

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. 89 Änderung 1 "Kugelfabrik Fuldaaue"**

| Maßstab | Zeichen | Datum |
|--------------------------|----------|--------------------------|
| 1:1000 | Be MB | 18.09.2013 18.09.2013 |
| Bearbeitet Gezeichnet | | |