

### Rechtsgrundlagen

- Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf der Grundlage der nachfolgenden Bestimmungen (Rechtsgrundlagen):
- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141)
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.127)
  - Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1990 (BGBl. I S. 58)
  - § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der jeweils gültigen Fassung
  - Der auf § 9(4) BauGB beruhenden Hess. Verordnung vom 28.12.1993 (GVBl. I S.855) in Verbindung mit § 87 HBO
  - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
  - Hess. Naturschutzgesetz (HENatG)

### Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)
- Kerngebiet § 7 BauNVO
- 1,0 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB)
- IV Zahl der oberirdischen Vollgeschosse (§ 9 (1) 1 BauGB)
- Zahl der oberirdischen Vollgeschosse, zwingend (§ 9 (1) 1 BauGB)
- III - IV Zahl der oberirdischen Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (§ 9 (1) 1 BauGB)
- g Geschlossene Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)
- o Offene Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)
- Baulinie (§ 9 (1) 2 BauGB)
- - - Baugrenze (§ 9 (1) 2 BauGB)
- - - - Baugrenze für Tiefgarage. Nur in dem dargestellten Bereich zulässig. (§ 9 (1) 2 BauGB)
- - - - Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerzone
- Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Ein- und Ausfahrtsbereich (§ 9 (1) 4, 11 BauGB), ca. 7,0 m
- Mauer, als Sicht- und Schallschutzwand zu errichten. Höhe maximal wie vorhandene Grenzbebauung. (§ 9 (1) 24 BauGB)
- Trafostation, Standort geringfügig verschiebbar
- Vorhandener Baum zu erhalten. (§ 9 (1) 25 b BauGB)

### Nachrichtliche Übernahme

- Kulturdenkmal „Gemüsemarktbrunnen“ unterliegt dem Denkmalschutz.
- Kulturdenkmal „Stadtmauer“ unterliegt dem Denkmalschutz. (§ 9 (6) BauGB)

Das Plangebiet befindet sich überwiegend im Bereich der Gesamtanlage Kulturdenkmal „Befestigte Altstadt“.  
Der Bereich des Bebauungsplanes westlich der Kanalstraße (ehem. Fleischmangelgelände) liegt außerhalb der Gesamtanlage. (§ 9 (6) BauGB)

### Hinweise

- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücksbezeichnung
- Schacht vorhanden
- Straßenbeleuchtung
- Vorhandene Gebäude

**Kanäle**  
Im Plangebiet befinden sich öffentliche und private Kanäle. Bei erforderlichen Verlegungen von Kanälen sind die hierdurch entstehenden Kosten vom Verursacher zu tragen.

**Drainagen**  
Drainagen dürfen über die Grundstückswässerung nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Die Sicherung der Gebäude gegen drückendes Wasser ist durch entsprechende bauliche Vorkehrungen (schwarze oder weiße Wanne) zu gewährleisten.

**Zisternen**  
Bei der Nutzung von Dachflächenwasser als Brauchwasser bzw. bei der Anlage der hierfür notwendigen Installationen ist die Trinkwasserverordnung sowie die DIN 1946 und 1988, Teil 4 zu beachten.

**Archäologische Denkmalpflege**  
Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler (Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde) entdeckt, sind diese nach § 20 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

**Sonnenergie**  
Zur Nutzung der Sonnenergie und Schonung der natürlichen Ressourcen sollten verstärkt Sonnenkollektoren auf nach Süden ausgerichteten Flächen angelegt werden.

**Barrierefreie Anlagen**  
Hinweis auf § 54 der Hessischen Bauordnung 1993: Bauliche Anlagen und Einrichtungen sowie entsprechende Zuwege müssen für Behinderte, alte Menschen und Kinder zweckentsprechend genutzt und barrierefrei erreicht werden können.

**Abfall- und Altlasten**  
Für den Planbereich liegen keine konkreten Erkenntnisse über etwaige Bodenverunreinigungen und Altlasten vor.  
Wegen der jahrzehntelangen gewerblichen Nutzung muss in Teilbereichen der Fläche jedoch mit Belastungen von Boden und Gebäudeteilen gerechnet werden. Vor allem in den Bereichen der chemischen Reinigung (Gemüsemarkt 12) sowie der Druckerei und Buchbinderei (Königstrasse 7a) sind solche Belastungen wahrscheinlich.  
Bei Abriss- und Aushubmaßnahmen sind daher begleitende abfalltechnische Materialeinstufungen durch ein fachkundiges Ingenieurbüro erforderlich.

**Stellplätze**  
Für die Stellplatznachweise gelten die Festsetzungen der Stellplatzsatzung der Stadt Fulda.

### Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung  
Festsetzungen nach § 9 (1) 1 BauGB und nach § 7, 16 (2) BauNVO
- MK – Kerngebiet  
Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.
- Zugelassen werden nach § 7 (3) 2 BauNVO:
- Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 6 und 7 fallen.
- Bezugshöhe ehemaliges Fleischmannareal  
Als Bezugshöhe zur Abstandflächenberechnung des Neubaus auf dem ehemaligen Fleischmangelgelände gilt die Oberkante Kanalstraße mit einer Höhe von 254,66m über NN.

**Vollgeschossregelung**  
Wenn im Rahmen der Hess. Bauordnung Dachgeschosse als Vollgeschosse anzurechnen sind, so können diese im Rahmen der Ausnahme zugelassen werden.

**Dachbegrünung auf dem ehemaligen Fleischmannareal**  
Auf dem Flurstück 205/7 ist das Staffelgeschoss zu mindestens 20% dauerhaft extensiv zu begrünen.

**Schutz und Erhalt der Robinien in der Königstraße**  
Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und während der Bauarbeiten durch geeignete Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 vor Beeinträchtigungen zu schützen. Soweit durch die Baumaßnahmen dennoch Abgänge verursacht werden, sind pro entfallendem Baum jeweils drei neue hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und zu erhalten. Die neu anzupflanzenden Bäume sind dabei an gleicher Stelle innerhalb der Königstraße und entlang des Fuß-/Radweges zwischen Neptunstraße und Herbesteiner Straße zu setzen (Gemarkung Haimbach, Flur 3, Flurstück 188/46 sowie Gemarkung Neuenberg, Flur 8, Flurstück 9). Der Mindest-Stammumfang beträgt bei den Straßenbäumen 18-20cm und bei Pflanzungen entlang des Fuß-/Radweges 14-16cm.

**Heckenanpflanzungen auf einer externen Fläche**  
Entlang des Fuß-/Radweges zwischen Neptunstraße und Herbesteiner Straße (Gemarkung Haimbach, Flur 3, Flurstück 188/46 sowie Gemarkung Neuenberg, Flur 8, Flurstück 9) sind auf einer Fläche von 200 m<sup>2</sup> standortgerechte, im Naturraum heimische Sträucher und Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzungen sind als dreireihige Heckenabschnitte anzulegen.

- Pflanzliste Gehölze**
- |                  |                |
|------------------|----------------|
| Acer campestre   | - Feldahorn    |
| Betula pendula   | - Sandbirke    |
| Carpinus betulus | - Hainbuche    |
| Populus tremula  | - Zitterpappel |
| Quercus robur    | - Stieleiche   |
| Sorbus aucuparia | - Eberesche    |

- Sträucher:**
- |                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| Corylus avellana    | - Hasel                   |
| Crataegus laevigata | - Zweigflügel Weißdorn    |
| Crataegus monogyna  | - Eingrifflicher Weißdorn |
| Cornus sanguinea    | - Hartrieel               |
| Euonymus europaeus  | - Pfaffenhütchen          |
| Lonicera xylosteum  | - Heckenkirsche           |
| Prunus spinosa      | - Schlehe                 |
| Rosa canina         | - Hundrose                |
| Salix caprea        | - Salweide                |
| Viburnum opulus     | - Schneeball              |

### Verfahrensvermerke

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 15.12.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes der Stadt Fulda Nr. 154 „Gemüsemarkt“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 10.02.2001 ortsüblich bekannt gemacht.

Fulda, den 14.10.02  
  
 Der Magistrat der Stadt Fulda  
 Oberbürgermeister

Der Termin für die Beteiligung der Bürger wurde am 28.01.2002 ortsüblich bekannt gemacht und vom 04.02.02 bis 04.03.02 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Fulda, den 14.10.02  
  
 Der Magistrat der Stadt Fulda  
 Oberbürgermeister

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 154 nebst Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 21.05.02 bis 21.08.02 durchgeführt. Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung ist am 11.05.02 ortsüblich erfolgt. Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.05.02 über die Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

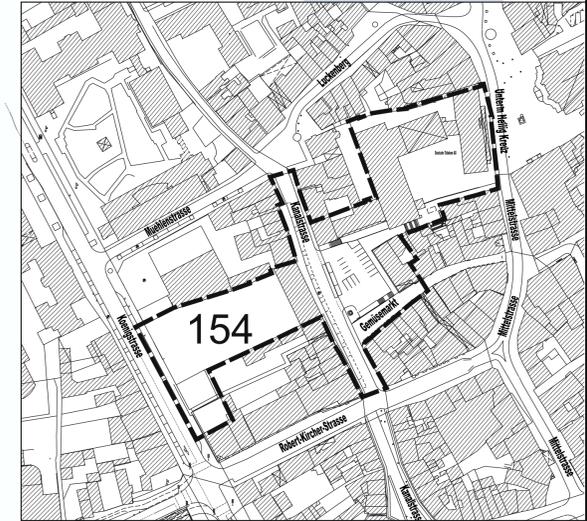
Fulda, den 14.10.02  
  
 Der Magistrat der Stadt Fulda  
 Oberbürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan Nr. 154 nach Prüfung der Anregungen in ihrer Sitzung am 28.08.02 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Fulda, den 14.10.02  
  
 Der Magistrat der Stadt Fulda  
 Oberbürgermeister

Der von der Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 154 wurde am 14.09.02 ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde in der Bekanntmachung hingewiesen. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Fulda, den 14.10.02  
  
 Der Magistrat der Stadt Fulda  
 Oberbürgermeister



Stadtplanungsamt  
 Postfach 2052  
 36010 Fulda  
 Tel.: 06 61/102 1612  
 Fax: 06 61/102 2611  
 e-mail: stadtplanung@fulda.de

### Bebauungsplan der Stadt Fulda Nr. 154 "Gemüsemarkt" mit integriertem Landschaftsplan, baurechtlichen Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften

Maßstab: 1:500  
 Planung: CAD-Bearbeitung  
 Bearbeitet: SB, MB  
 Datum: 14.10.02, 14.10.02