

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)

Planzeichenerverordnung 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 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)

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 4. März 2010 (GVBl. I, S. 72.80)

Planzeichenerklärung

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2, § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

MK Kerngebiete (§ 7 BauNVO)

■ Flächen für Gemeinbedarf

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

1,0 Geschossflächenzahl, Höchstmaß

0,4 Grundflächenzahl, Höchstmaß

OK 20,00m Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß

TH 17,50m Traufhöhe oder OK-Attika oberstes Vollgeschoss als Höchstmaß

FH 14,50m Firsthöhe als Höchstmaß

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

--- Baugrenze

9 geschlossene Bauweise

▲ nur Hausgruppen zulässig

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

■ Straßenverkehrsflächen

■ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

▼ Einfahrt

5. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

■ öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung Spielplatz

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

■ Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)

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

7. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

● anzapflanzende Bäume

● zu erhaltende Bäume

●● anzapflanzende kleinkronige Bäume/ Boskett

8. Sonstige Planzeichen

--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

■ Umgrenzung der Flächen, die im Altflächen-Informationssystem Hessen (ALTIS) als Altstandorte gekennzeichnet sind.

■ Umgrenzung der Flächen, bei denen passive Schallschutzmaßnahmen gemäß Din 4109 erforderlich sind.

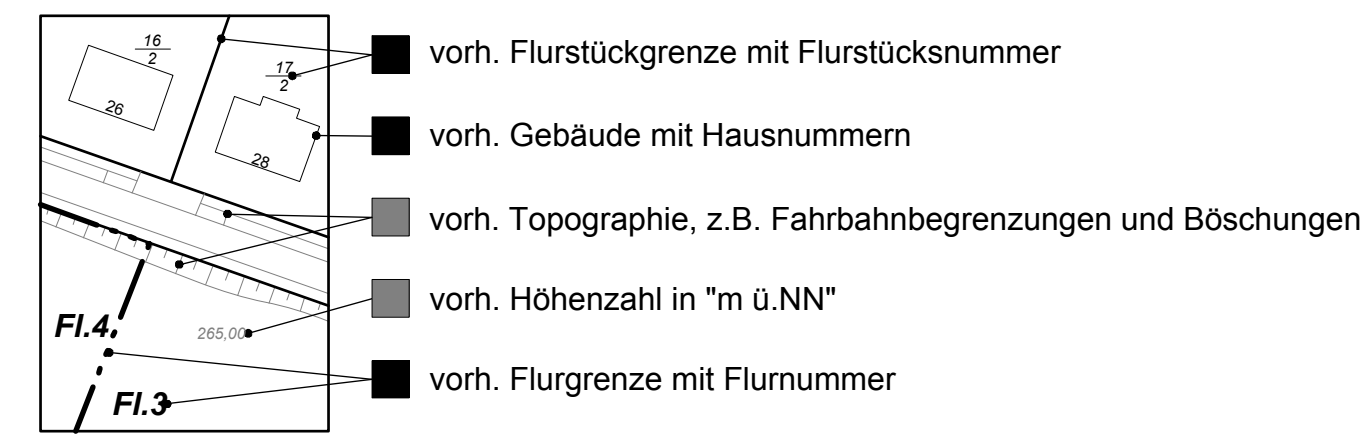
LPB IV Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109

● Einrichtung für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung Elektrizität

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

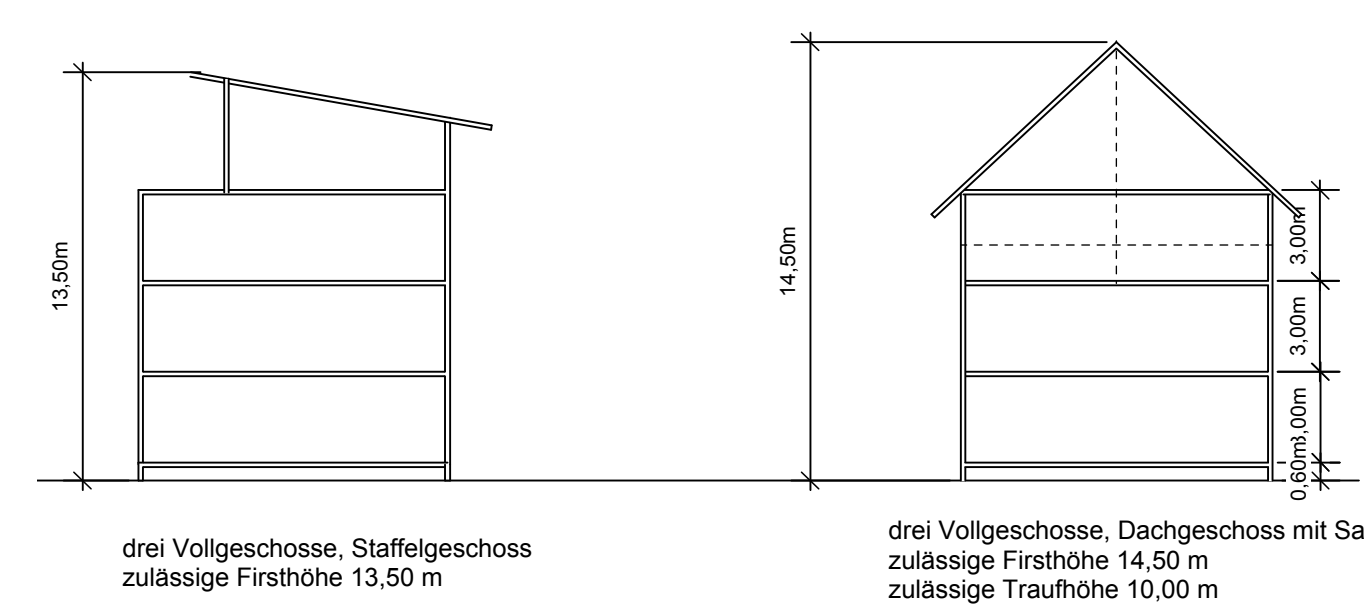
- Im Plangebiet befinden sich mehrere Einzelanlagen sowie eine Gesamtanlage, die in die hessische Denkmalschutzliste eingetragen sind. Diese sind im Plan zeichnerisch gekennzeichnet. Maßnahmen an Einzelanlagen und Gesamtanlagen oder im direkten Umfeld solcher Anlagen bedürfen nach § 16 HDschG der Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Fulda in ihrer jeweils gültigen Fassung, soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Gestaltungsatzung der Stadt Fulda in ihrer jeweils gültigen Fassung, sofern der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt.
- Aufgrund der seit langer Zeit bestehenden industriell-gewerblichen Nutzung des Areals ist eine Belastung des Bodens im gesamten 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 und das Altflächeninformationssystem (ALTIS) des Landes Hessen einzusehen. Sollten bei Eingriffen in den Boden schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden, ist umgehend die zuständige Fachbehörde, das Regierungspräsidium Kassel zu beteiligen. Die Regelungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) sowie der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (§ 8 BodSchV) sind zu beachten. Bei allen Eingriffen in den Boden im Bereich der als „Altstandorte“ gekennzeichneten Flächen ist das Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.5 in Bad Hersfeld zu beteiligen.
- Im gesamten Plangebiet ist mit dem Vorhandensein von Bodendenkmälern unbedingt zu rechnen. Bodeneingriffe jeder Art sind mit der Unteren Denkmalschutzbehörde, Stadtarchäologie Fulda frühzeitig abzustimmen. Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler (Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde) entdeckt, sind diese nach § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologie und Paläontologie und der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.
- Bei der Nutzung von Dachflächenwasser als Brauchwasser bzw. bei der Anlage der hierfür notwendigen Installation ist die Trinkwasserverordnung sowie die DIN 1946 und 1988, Teil 4, zu beachten.
- Maßnahmen zur Versickerung von Oberflächenwasser sind mit dem Kreisrausschuss des Kreises Fulda, Fachdienst Bauen und Umwelt, Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz abzustimmen.
- Die Installation von Wärmepumpen ist gem. § 17 und § 19 Hessisches Wassergesetz (HWG) erlaubnispflichtig.
- Für den Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen gelten die Richtlinien für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4 RAS-LP 4.
- Der Boden ist durch historische Bebauung und Einbeugung anthropogen verändert. Außerdem ist das Grundwasser unter den überlagernden Schichten gespannt. Aus diesem Grunde werden objektorientierte Baugrunduntersuchungen empfohlen.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb eines Bombenabwurfgebietes.
- Drainagen dürfen über die Grundstücksentwässerung nicht an den Mischwasserkanal der öffentlichen Kanalisation angeschlossen werden. Die Sicherung der Gebäude gegen drückendes Wasser ist durch entsprechende Vorkehrungen (schwarze oder weiße Wanne) zu gewährleisten.

Erklärung der Kartengrundlage am Beispiel



Kartengrundlage Topographie
Die in der Kartengrundlage grau dargestellte Topographie ist nur Darstellung des Bestandes und keine Festsetzung. Die in den öffentlichen Verkehrsflächen dargestellten Bordsteinführungen, Fahrbahnmarkierungen, Parkflächen und Überquerungshilfen sind nur Darstellungen des Bestandes und keine Festsetzung.

Schnitt für III-geschossige Gebäude mit MI 2, MI 3 und MI 6 Trauf- und Firsthöhen als Höchstmaß



Textliche Festsetzungen

- Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 1 BauGB i. V. mit BauNVO)**
- 1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1, §6, §7 BauNVO)**
- 1.1 Kerngebiet (§7 BauNVO):
Im Kerngebiet MK sind ausschließlich im Erdgeschoss Verkaufsfächen mit Ausnahme der Sortimente Bücher, Bekleidung, Schuhe und Sport zulässig.
Im Kerngebiet MI sind Wohnungen allgemein zulässig.
Im Kerngebiet MK sind die folgenden Betriebe und Anlagen auch nicht ausnahmsweise zulässig:
 - Vergnügungsstätten und Sexshops als Unterart von Einzelhandelsbetrieben sowie Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution (Nr. 2).
 - Tankstellen (Nr. 5)

- 1.2 Mischgebiet (§6 BauNVO):
Im Mischgebiet MI sind die folgenden Betriebe und Anlagen auch nicht ausnahmsweise zulässig:
 - Anlagen für sportliche Zwecke (Nr. 5),
 - Gartenbaubetriebe (Nr. 6) und
 - Tankstellen (Nr. 7)
 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 und Sexshops als Unterart von Einzelhandelsbetrieben sowie Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution
- 1.3 In den Baugebieten werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen, Trauf- und Firsthöhen durch Einschrieb in den Plan festgesetzt.
- 1.4 Eine Überschreitung der Höchstmaße durch untergeordnete Dachaufbauten ist um 2,00 m Höhe und auf bis zu 10% der Fläche der beanspruchten Dachebene ausnahmsweise zulässig, wenn zwingende technische Notwendigkeiten dies rechtfertigen. Die Dachaufbauten müssen mindestens um ihre Höhe von der darunter liegenden Außenwand zurückspringen.
- 1.5 Die Bezugshöhe für Gebäudehöhen, Traufhöhen, Firsthöhen und für die Anzahl der Vollgeschosse ist das gemittelte natürliche Geländeiveau an der Seite der Hauptschließung des jeweiligen Gebäudes oder Gebäudeteiles. Für die Gebäude entlang der Dalbergstraße gilt die Dalbergstraße als Hauptschließung.
- 1.6 In dem als Gesamtanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt, gekennzeichnetem Gebiet beiderseits der Florengasse und des Duume kann in Ausnahmefällen, wenn der Grundstückszuschnitt dies erforderlich macht, die festgesetzte GRZ und GFZ bis zu einem Maße von GRZ 1,0 und GFZ 2,0 überschritten werden.

3 Maßnahmen zur Minderung schädlicher Umwelteinflüsse (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB)

3.1 Anlagen, die unter die "Verordnung zur Emissionsbegrenzung von leichtflüchtigen halogenierten organischen Verbindungen" (2. BImSchV) fallen, sind nicht zulässig.

3.2 Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie entsprechend der Lärmpegelbereiche (LPB) folgende Schallschutzwerte aufweisen:

Lärmpegelbereich LPB	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büro Räume
IV	65 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

4 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 4.1 Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind nachhaltig zu pflegen und bei Abgang durch standortgerechte, heimische Laubbäumearten zu ersetzen.
- 4.2 An den zeichnerisch festgesetzten Standorten sind mittel- bis großkronige, standortgerechte Laubbäume (Wuchshöhe > 10 m) zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Abweichungen von den gekennzeichneten Standorten sind zulässig. Der Mindeststammumfang beträgt 16 - 18 cm in 1 m Höhe.
- 4.3 Die Dicke der Vegetationsschicht bei den anzupflanzenden kleinkronigen Bäumen/Bosketten muss mindestens 80cm betragen. Abweichungen von den gekennzeichneten Standorten sind zulässig.

Baurechtliche Festsetzungen gemäß § 81 Hessische Bauordnung i. V. mit §9 Abs. 4 BauGB

- 5 Dächer (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**
- 5.1 Die Dächer sind als Satteldächer, Pultdächer, flach geneigte Dächer und Flachdächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt:
 - für Satteldächer 38°-45°,
 - für einseitig geneigte Dächer: höchstens 15°
 - für Flachdächer höchstens 6°.
- 5.2 Im gesamten Plangebiet sind die Dachdeckungen der Gebäude in den Farben rot, braun, grau und als begrünte Dächer zulässig.
- 5.3 Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig und müssen sich in die Gestaltung der Dächer bzw. Fassaden einfügen.
- 5.4 Bei Hausgruppen sind die Dächer einheitlich zu gestalten.
- 5.5 Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 15° Dachneigung) sind mindestens zu 70 % mit extensiver Dachbegrünung zu versehen. Die Dicke der Vegetationsschicht soll mindestens 12 cm betragen. Im Falle von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie auf Dachflächen entfällt die Verpflichtung zur Begrünung für diesen Bereich.
- 5.6 Im Bereich der denkmalgeschützten Gesamtanlage und der Einzeldenkmale gilt 5.1- 5.4 nicht. Die Dachform und Dachfarbe ist mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmen.
- 6 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**
- 6.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gürndernisch anzulegen und zu unterhalten. Der Nachweis ist in einem Freiflächenplan zu erbringen, der dem Bauantrag beizulegen ist.
- 6.2 Pro 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbau oder Obstbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Vorhandene Bäume sind anrechenbar. Bei Grundstücken mit weniger als 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche kann auf die Baumpflanzung verzichtet werden.

Verfahrensvermerke

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
des Aufstellungsbeschlusses am 28.02.2011
Fulda, den 18.08.2014
Der Magistrat der Stadt Fulda

gez. Gerhard Möller (Oberbürgermeister) (Siegel)

BEKANNTMACHUNG
des Aufstellungsbeschlusses am 26.03.2011
in der Fuldaer Zeitung
Fulda, den 18.08.2014
Der Magistrat der Stadt Fulda

gez. Gerhard Möller (Oberbürgermeister) (Siegel)

INFORMATION DER ÖFFENTLICHKEIT
Der Termin für die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 25.06.2011 ortsüblich bekannt gemacht. Der Vorentwurf lag in der Zeit vom 04.07.2011 bis 04.08.2011 zur Einsichtnahme aus.

Fulda, den 18.08.2014
Der Magistrat der Stadt Fulda

gez. Gerhard Möller (Oberbürgermeister) (Siegel)

INFORMATION DER BEHÖRDEN
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.06.2011 über die Planung unterrichtet und zur Ausfertigung aufgefordert.

Fulda, den 18.08.2014
Der Magistrat der Stadt Fulda

gez. Gerhard Möller (Oberbürgermeister) (Siegel)

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.12.2011 in der Fuldaer Zeitung bekannt gemacht. Der Entwurf lag in der Zeit vom 02.01.2012 bis 02.02.2012 zur Einsichtnahme aus.

Fulda, den 18.08.2014
Der Magistrat der Stadt Fulda

gez. Gerhard Möller (Oberbürgermeister) (Siegel)

ERNEUTE OFFENLEGUNG
Die erneute Offenlegung des Entwurfes wurde am 25.09.2012 in der Fuldaer Zeitung bekannt gemacht. Der Entwurf lag in der Zeit vom 04.10.2012 bis 05.11.2012 zur Einsichtnahme aus.

Fulda, den 18.08.2014
Der Magistrat der Stadt Fulda

gez. Gerhard Möller (Oberbürgermeister) (Siegel)

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.07.2013 über die erneute Offenlegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

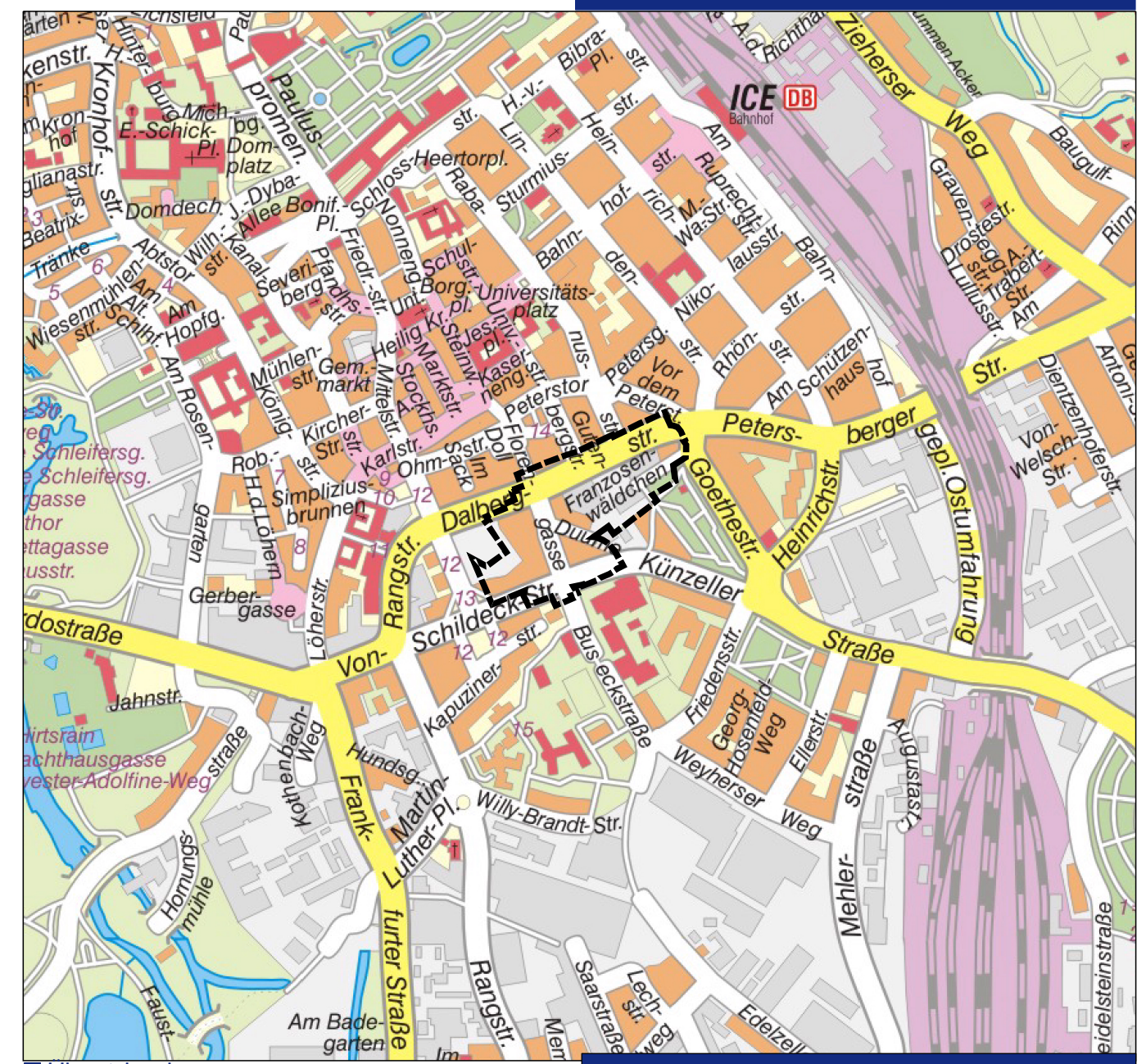
Fulda, den 18.08.2014
Der Magistrat der Stadt Fulda

gez. Gerhard Möller (Oberbürgermeister) (Siegel)

RECHTSKRAFT
Der Bebauungsplan wurde mit der ortsüblichen Bekanntmachung in der Fuldaer Zeitung am 29.07.2014 rechtskräftig.

Fulda, den 18.08.2014
Der Magistrat der Stadt Fulda

gez. Gerhard Möller (Oberbürgermeister) (Siegel)



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. 174 "Gebiet zwischen Florengasse und Franzosenwäldchen, Teilbereich A"

■ Maßstab 1:1000

■ Zeichen AK MB / AK

■ Datum 03.06.2014 03.06.2014

V:\Bauingenieurwesen\174\BEBAUUNGSPLAN\174_Plan_Zeichenerklärung\174_Plan_Zeichenerklärung\174_Plan_Zeichenerklärung.dwg