



### Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf Grundlage von:

1. Baugesetzbuch (**BauGB**)
2. Baunutzungsverordnung (**BauNVO**)
3. Planzeichenverordnung (**PlanzV**)
4. Hessische Bauordnung (**HBO**)
5. Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**)
6. Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**HAGBNatSchG**)
7. Hessisches Straßengesetz (**HStrG**)

in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung

### 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)

**WA** Allgemeine Wohngebiete  
(§ 4 BauNVO)

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B. OK max = 15,25 Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß in Meter

Bezugshöhe = +0,00 = 285,37m ü. NN  
Bezugspunkt OK Schachtdeckel Graf-Spee-Straße

#### 3. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

**F+R** öffentliche Straßenverkehrsfläche

**F+R** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg / Fernradweg

**St** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Private Zufahrten und Stellplätze, Flächen für Restwertstoffe und Fahrräder

### 4. Grünflächen

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

**private Freifläche** - Die Verwendung von Koniferen ist auf max. 20% des Gehölzbestandes zu begrenzen.

**öffentliche Grünfläche**

zu erhaltende Bäume - Während der Bauarbeiten sind geeignete Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigung zu treffen.

anzupflanzende Bäume

anzupflanzende Hecken

### 5. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 HBO)

Flachdächer (Pier II) sind mindestens zu 70% mit extensiver Dachbegrünung zu versehen. Die Dicke der Vegetationsschicht soll mindestens 6cm betragen.

### 6. Sonstige Planzeichen

Gabionen und Mauern

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 20 „Leipziger Straße“ (§ 9 Abs. 7 BauGB)

### Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

#### Erklärung der Kartengrundlage am Beispiel

vorh. Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

vorh. Gebäude

vorh. Topographie, z.B. Fahrbahnbegrenzungen und Böschungen

### Artenschutz

Gemäß einer artenschutzrechtlichen Prüfung sind Ersatzlebensräume für betroffene Arten an den Gebäuden vorzusehen.

### Kartengrundlage Topographie

Die in der Kartengrundlage grau dargestellte Topographie ist nur Darstellung des Bestandes und keine Festsetzung.

### Kampfmittel

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung aller Flächen, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen durchgeführt werden sollen, ist vor Beginn der Bauarbeiten erforderlich. Die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Land Hessen sind zu beachten.

### Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Die Anzeigepflicht gemäß § 20 DSchG ist in zu erteilende Genehmigungen aufzunehmen.

### Barrierefreiheit

Bauliche Anlagen und Einrichtungen sowie entsprechende Zuwege müssen für Behinderte, alte Menschen und Kinder zweckentsprechend genutzt und barrierefrei erreicht werden können.

### Dachflächenwassernutzung

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. Für Nichttrinkwasseranlagen besteht eine Anzeigepflicht gem. § 13 Abs. 4 Trinkwasserverordnung. Die ordnungsgemäße Installation bzw. Bauabnahme des Brauchwassernetzes ist durch eine Abnahmebescheinigung eines Installationsbetriebes bzw. des örtlichen Wasserversorgungsunternehmens nachzuweisen.

### Drainagen

Drainagen dürfen über die Grundstücksentwässerung nicht an die öffentlichen Schmutz- oder Mischwasserkanäle angeschlossen werden. Wenn keine direkte Ableitung des Drainagewassers in den Vorfluter möglich ist, müssen zur Sicherung der Gebäude gegen drückendes Wasser entsprechende bauliche Vorkehrungen getroffen werden.

### Versickerung von Oberflächenwasser

Maßnahmen zur Versickerung von Oberflächenwasser sind mit dem Kreisausschuss des Kreises Fulda, Fachdienst Bauen und Umwelt, Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz, abzustimmen.

### Überlagerung rechtskräftiger Bebauungspläne

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 182 „Studentisches Wohnen - Graf-Spee-Straße“ wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 20 „Leipziger Straße“ teilweise überlagert. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 182 „Studentisches Wohnen - Graf-Spee-Straße“ tritt der Bebauungsplan Nr. 20 „Leipziger Straße“ in seinen überlagerten Bereichen außer Kraft.

### Verfahrensvermerke

#### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

durch die Stadtverordnetenversammlung am 16.12.2016

Fulda, den 04.04.2017

Der Magistrat der Stadt Fulda

(gez.)  
Dr. Heiko Wingendorf  
Oberbürgermeister

(Siegel)

#### BEKANNTMACHUNG

des Aufstellungsbeschlusses am 03.01.2017 in der Fuldaer Zeitung

Fulda, den 04.04.2017

Der Magistrat der Stadt Fulda

(gez.)  
Dr. Heiko Wingendorf  
Oberbürgermeister

(Siegel)

#### OFFENLEGUNG

Die Offenlegung des Entwurfes wurde am 03.01.2017 in der Fuldaer Zeitung bekannt gemacht. Der Entwurf lag in der Zeit vom 11.01.2017 bis 10.02.2017 zur Einsichtnahme aus.

Fulda, den 04.04.2017

Der Magistrat der Stadt Fulda

(gez.)  
Dr. Heiko Wingendorf  
Oberbürgermeister

(Siegel)

#### BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.01.2017 über die Offenlegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Fulda, den 04.04.2017

Der Magistrat der Stadt Fulda

(gez.)  
Dr. Heiko Wingendorf  
Oberbürgermeister

(Siegel)

#### SATZUNGSBESCHLUSS

durch die Stadtverordnetenversammlung am 27.03.2017

Fulda, den 04.04.2017

Der Magistrat der Stadt Fulda

(gez.)  
Dr. Heiko Wingendorf  
Oberbürgermeister

(Siegel)

#### RECHTSKRAFT

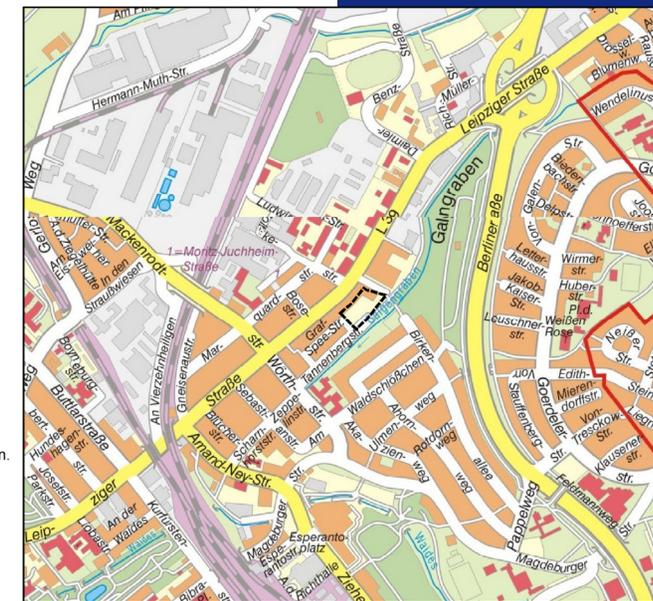
Der Bebauungsplan wurde mit der ortsüblichen Bekanntmachung in der Fuldaer Zeitung am 04.04.2017 rechtskräftig.

Fulda, den 04.04.2017

Der Magistrat der Stadt Fulda

(gez.)  
Dr. Heiko Wingendorf  
Oberbürgermeister

(Siegel)



■ Übersichtsplan

### Stadtplanungsamt

Postfach 2052  
36010 Fulda  
Tel.: 06 61/102 1612  
Fax: 06 61/102 2031  
e-mail: stadtplanung@fulda.de

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Fulda Nr. 182 "Studentisches Wohnen - Graf-Spee-Straße"

■ Maßstab  
1:500

■ Zeichen  
■ Datum  
Bearbeitet Bo 04.04.2017  
Gezeichnet MB 04.04.2017



- LEGENDE:**
- OK Oberkante
  - UK Unterkante
  - FFB Fertigfussboden
  - ▽ Höhenkote Fertig
  - ▼ Höhenkote Roh
- Neupflanzung Bäume (heimische und fremdländische Laubbäume)  
Mindestpflanzgröße 14/16  
Grenzabstände gem. §38 Hessisches Nachbarrechtsgesetz (NachbG HE) sind eingehalten
  - A.1 - A.6 Ersatzbäume gem. Vertrag Bauherr mit Stadt Fulda
  - B.1 - B.3 Bäume gem. Stellplatzsatzung Stadt Fulda §6(3)
  - C.1 - C.13 Ersatzbäume für notwendige Baumfällungen
  - D.1 - D.19 Baumpflanzungen Pier II
- Bäume Bestand
  - Hecke aus Gehölzen (Vogel-Nist- und -Nährgehölze) Grenzabstände gem. §38 Hessisches Nachbarrechtsgesetz (NachbG HE) sind eingehalten
  - Ligusterhecke (Breite ca. 60 / 80cm)
  - Niedrige Gehölze, Stauden (Standortgerechte Arten)
  - Erschließungsflächen Betonsteinpflaster  
Entwässerung über Rückhalteanlage im Galgengraben
  - Stellplätze, Betonsteinpflaster mit Rasenfuge (Teilversickerung Regenwasser über Fuge, Rest über Rückhalteanlage im Galgengraben)
  - Terrassenflächen, Beton-Terrassenplatten (Entwässerung in umgebende Grünfläche)
  - Kiesflächen
  - Fahrradstellplätze, Pflasterbelag
  - Extensive Begrünung / Dachbegrünung
  - alter Grenzverlauf
  - neuer Grenzverlauf
- |                                  |  |
|----------------------------------|--|
| Grundstücksfläche                | Überbaute Fläche   |
| Eigentum: 3949,44 m <sup>2</sup> | Pier I: 911,77 m <sup>2</sup>                            |
| Zukauf: 1032,00 m <sup>2</sup>   | Pier II UG: 829,00 m <sup>2</sup>                        |
|                                  | Pier II Regellg.: 790,16 m <sup>2</sup>                  |
|                                  | Versiegelte Erschließungsfläche: 840,91 m <sup>2</sup>   |
|                                  | Teilversiegelte Stellplatzfläche : 453,94 m <sup>2</sup> |

Anlage zum BPL 182  
"Studentisches Wohnen Graf-Spee-Strasse"

PIER 2 – Studentisches Wohnen  
Graf-Spee-Strasse 23 | 36037 Fulda

Planinhalt  
**FREIFLÄCHENPLAN**  
Planungsphase  
Entwurf  
gezeichnet  
jk



Plannummer  
200FF  
1  
Maßstab  
1:200

Projektnummer  
1604WOHN

Erstelldatum  
23|02|2017

Bauherr  
**LebensART**

**STAUACH + PARTNER**  
Architekten Ingenieure Generalplaner

Projekt GmbH & Co. KG  
Heinrich-von-Bibra-Platz 1d  
36037 Fulda

Dalbergstraße 14  
36037 Fulda  
Telefon 0661 9022 10  
www.staubach-partner.de

Vorhabenpläne Blatt 1 zur Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Fulda Nr. 182 „Studentisches Wohnen Graf-Spee-Strasse“  
Fulda, den 04.04.2017  
(Siegel) (gez. Becker)

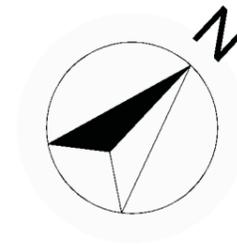


Vorhabenpläne Blatt 2 zur Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Fulda Nr. 182 „Studentisches Wohnen Graf-Spee-Straße“

Fulda, den 04.04.2017

(Siegel) (gez. Becker)





Vorhabenpläne Blatt 4 zur Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Fulda Nr. 182 „Studentisches Wohnen Graf-Spee-Straße“

Fulda, den 04.04.2017

(Siegel) (gez. Becker)

Wohnfläche App. :  
37-59 = ca. 18,60m<sup>2</sup>

Höhenbezug auf Kanaldeckel in der Graf-Spee-Straße siehe Freiflächenplan

1604WOHN PIER 2 –  
Studentisches Wohnen

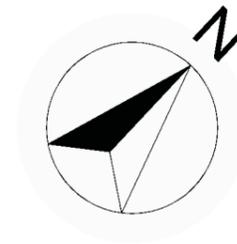


Anlage zum BPL 182  
"Studentisches Wohnen  
Graf-Spee-Strasse"

ENTWURF  
Planinhalt  
1.Obergeschoss

Maßstab  
1|200  
Erstelldatum  
27|09|2016

Entwurfsvorfass  
STAUBACH + PARTNER  
Architekten Ingenieure Generalplaner



Wohnfläche App. :  
60-82 = ca. 18,60m<sup>2</sup>

Höhenbezug auf Kanaldeckel in der  
Graf-Spee-Straße siehe Freiflächenplan

Vorhabenpläne Blatt 5 zur Satzung über den  
vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Fulda  
Nr. 182 „Studentisches Wohnen Graf-Spee-Straße“

Fulda, den 04.04.2017

(Siegel) (gez. Becker)

1604WOHN PIER 2 –  
Studentisches Wohnen

LebensART für



Anlage zum BPL 182  
"Studentisches Wohnen  
Graf-Spee-Strasse"

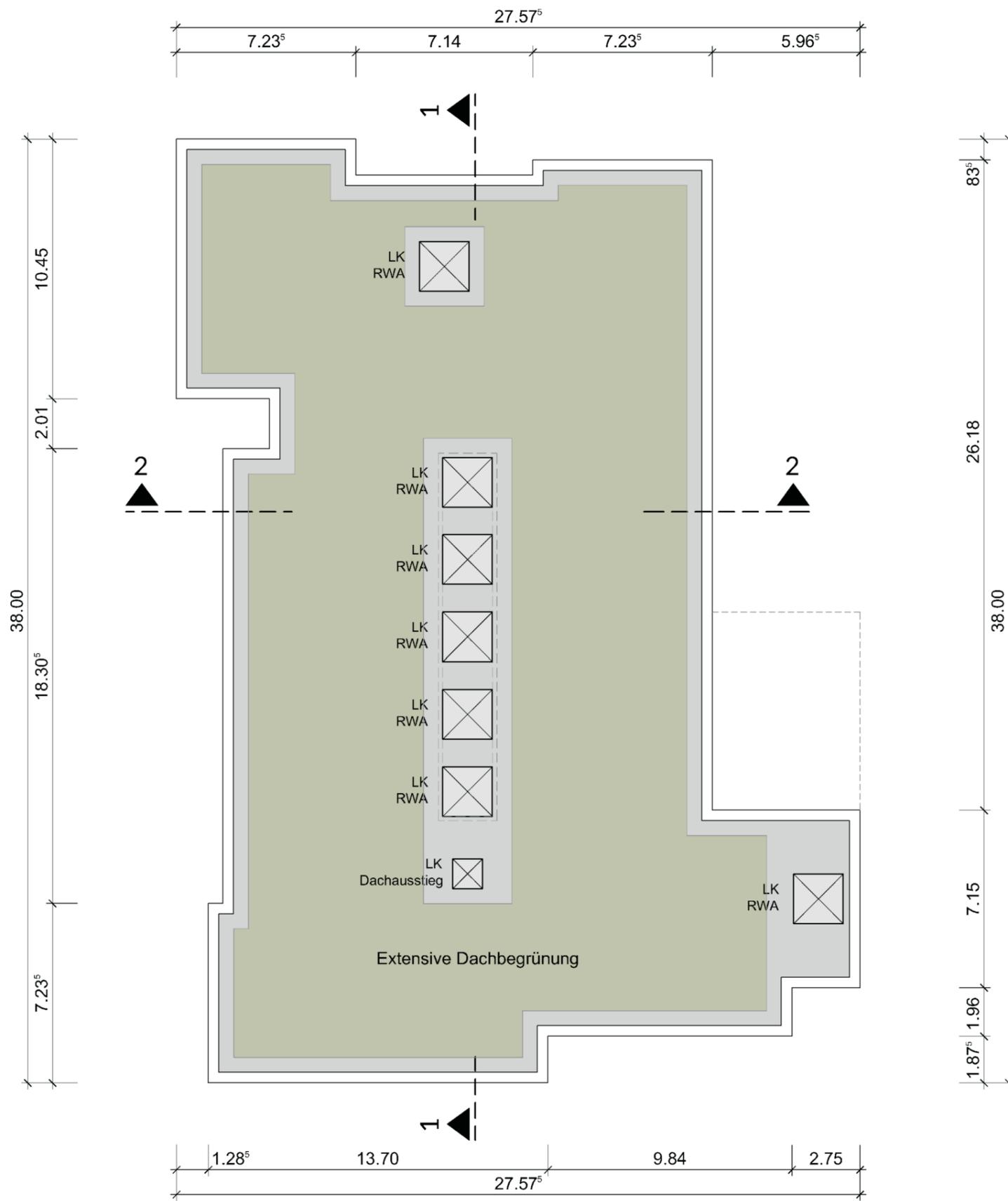
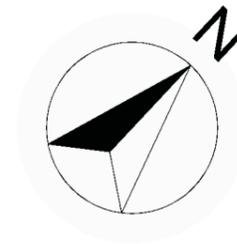
ENTWURF  
Planinhalt  
2.Obergeschoss

Maßstab  
1|200  
Erstelldatum  
27|09|2016

Entwurfsvorfatter

STAUBACH + PARTNER  
Architekten Ingenieure Generalplaner

5



Vorhabenpläne Blatt 6 zur Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Fulda Nr. 182 „Studentisches Wohnen Graf-Spee-Straße“

Fulda, den 04.04.2017

(Siegel) (gez. Becker)

Höhenbezug auf Kanaldeckel in der Graf-Spee-Straße siehe Freiflächenplan

1604WOHN PIER 2 –  
Studentisches Wohnen

LebensART für



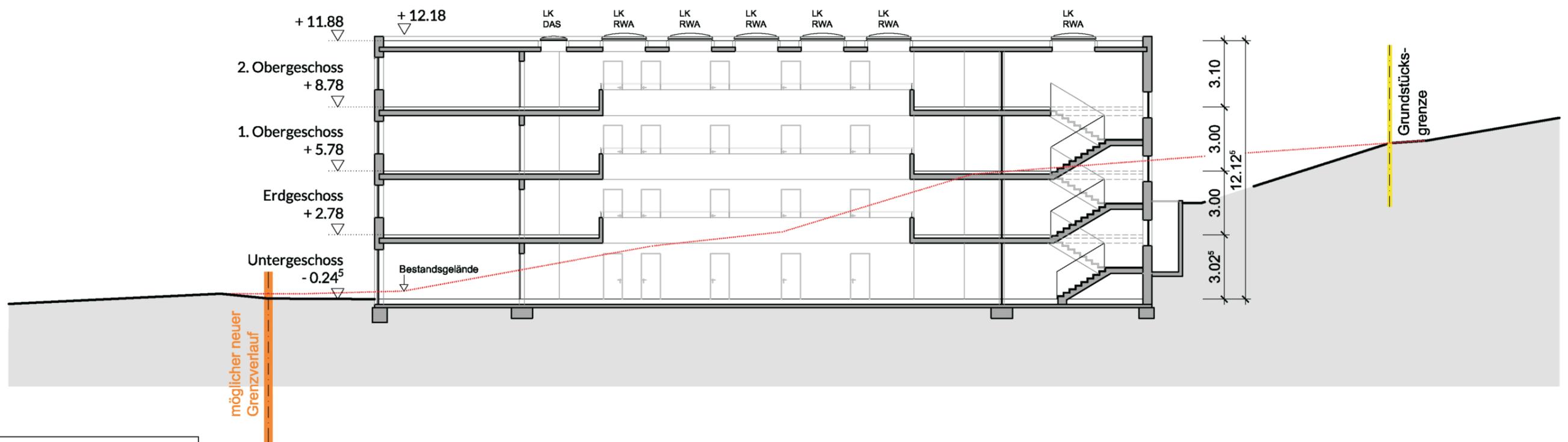
Anlage zum BPL 182  
"Studentisches Wohnen  
Graf-Spee-Strasse"

ENTWURF  
Planinhalt  
Dachaufsicht

Maßstab  
1|200  
Erstelldatum  
23|02|2017

Entwurfsverfasser  
STAUBACH + PARTNER  
Architekten Ingenieure Generalplaner

6



Vorhabenpläne Blatt 7 zur Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Fulda Nr. 182 „Studentisches Wohnen Graf-Spee-Straße“

Fulda, den 04.04.2017

(Siegel) (gez. Becker)

Höhenbezug auf Kanaldeckel in der Graf-Spee-Straße siehe Freiflächenplan

1604WOHN PIER 2 –  
Studentisches Wohnen

LebensART für

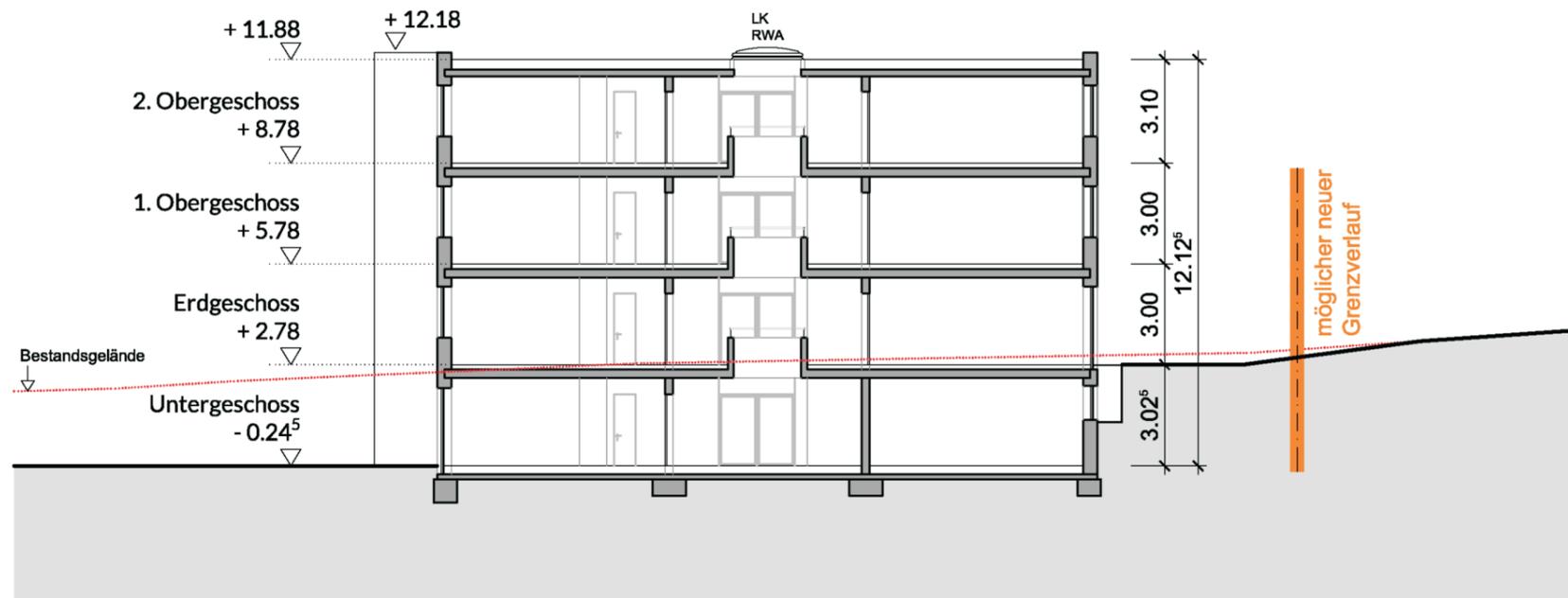


Anlage zum BPL 182  
"Studentisches Wohnen  
Graf-Spee-Strasse"

ENTWURF  
Planinhalt  
Schnitt 1-1

Maßstab  
1|200  
Erstelldatum  
27|09|2016

Entwurfsverfasser  
STAUBACH + PARTNER  
Architekten Ingenieure Generalplaner



Vorhabenpläne Blatt 8 zur Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Fulda Nr. 182 „Studentisches Wohnen Graf-Spee-Straße“

Fulda, den 04.04.2017

(Siegel)

(gez. Becker)

Höhenbezug auf Kanaldeckel in der Graf-Spee-Straße siehe Freiflächenplan

1604WOHN PIER 2 –  
Studentisches Wohnen

LebensART für



Anlage zum BPL 182  
"Studentisches Wohnen  
Graf-Spee-Strasse"

ENTWURF  
Planinhalt  
Schnitt 2-2

Maßstab  
1|200  
Erstelldatum  
27|09|2016

Entwurfsverfasser

STAUBACH + PARTNER  
Architekten Ingenieure Generalplaner

8



Bezugshöhe Kanaldeckel  
in der Graf-Spee-Straße  
= ± 0.00 = 285.37m ü.NN

PIER 1 Baugenehmigung AZ: 63 - 00506 / 15 - 12 vom 20.08.2015  
Gebäude im Bau, Fertigstellung 2016

UG = - 1.24<sup>5</sup>

UG = - 0.24<sup>5</sup>

PIER 2

Vorhabenpläne Blatt 9 zur Satzung über den  
vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Fulda  
Nr. 182 „Studentisches Wohnen Graf-Spee-Straße“

Fulda, den 04.04.2017

(Siegel)

(gez. Becker)

*Lebens* **ART**

für



1604WOHN PIER 2 –  
Studentisches Wohnen

Anlage zum BPL 182  
"Studentisches Wohnen Graf-Spee-Strasse"

ENTWURF  
Planinhalt  
Ansicht Süd-Ost

Maßstab  
1|200  
Erstelldatum  
27|09|2016

Höhenbezug auf Kanaldeckel in der  
Graf-Spee-Straße siehe Freiflächenplan

Entwurfsvorfassor  
**STAUBACH + PARTNER**  
Architekten Ingenieure Generalplaner



Höhenbezug auf Kanaldeckel in der  
Graf-Spee-Straße siehe Freiflächenplan

1604WOHN PIER 2 –  
Studentisches Wohnen

*Lebens* **ART** für



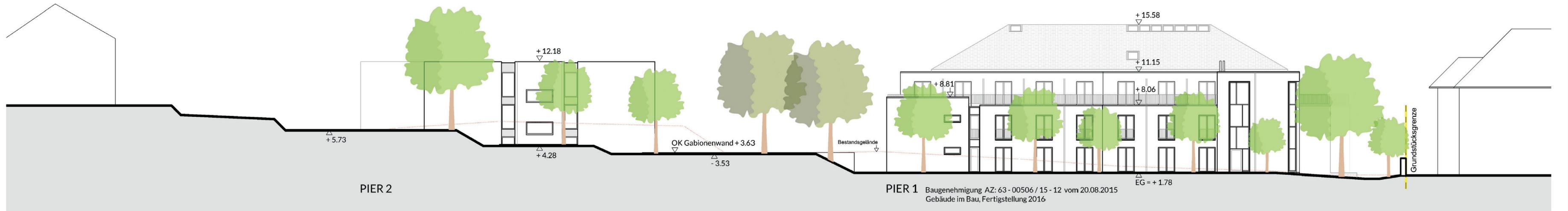
Anlage zum BPL 182  
"Studentisches Wohnen  
Graf-Spee-Strasse"

ENTWURF  
Planinhalt  
Ansicht Nord-Ost

Maßstab  
1|200  
Erstelldatum  
27|09|2016

Entwurfsvorfatter

**10**  
STAUBACH + PARTNER  
Architekten Ingenieure Generalplaner



Vorhabenpläne Blatt 11 zur Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Fulda Nr. 182 „Studentisches Wohnen Graf-Spee-Straße“

Fulda, den 04.04.2017

(Siegel)

(gez. Becker)

*Lebens* **ART** für



Anlage zum BPL 182  
"Studentisches Wohnen Graf-Spee-Strasse"

**ENTWURF**  
Planinhalt  
Ansicht Nord-West

Höhenbezug auf Kanaldeckel in der Graf-Spee-Straße siehe Freiflächenplan

Maßstab  
**1|200**  
Erstelldatum  
27|09|2016

Entwurfsverfasser  
**STAUBACH + PARTNER**  
Architekten Ingenieure Generalplaner



Höhenbezug auf Kanaldeckel in der  
 Graf-Spee-Straße siehe Freiflächenplan

1604WOHN PIER 2 –  
 Studentisches Wohnen

*Lebens* **ART** für



Anlage zum BPL 182  
 "Studentisches Wohnen  
 Graf-Spee-Strasse"

ENTWURF  
 Planinhalt  
 Ansicht Süd-West

Maßstab  
 1|200  
 Erstelldatum  
 27|09|2016

Entwurfsvorfaller  
  **STAUBACH + PARTNER**  
 Architekten Ingenieure Generalplaner