

Externe Kompensationsfläche

(Gemarkung Fulda, Flur 19, Flurstück 71/1 sowie Teilflächen aus den Flurstücken 70/1, 85/4 und der Gewässerparzelle 144/9)



Rechtsgrundlagen

- Baugesetz **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)
- BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 486)
- Planzuchtverordnung 1990 **PlanzV** vom 08.12.1990 (BGBl. 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 Umweltauflage **UVP** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I. S. 84), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 18. Mai 2011 (BGBl. I. S. 892)
- 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)
- Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale **DenkmalSchutzG** in der Fassung vom 05.09.1986 (GVBl. I. S. 1986, S. 1269), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. März 2010 (GVBl. I. S. 72.80)

Verkehrsfächen

(§ 9 (1) Nr. 11 bis 13 BauGB)

- Strassenverkehrsflächen
- Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
- Wirtschaftsweg

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

(§ 9 (2) Nr. 4 und 5, § 9 (1) Nr. 13 und 15 BauGB)

- oberirdische Leitung mit Zweckbestimmung und Schutzstreifen
- unterirdische Leitung mit Zweckbestimmung und Schutzstreifen
- Leitungsrecht zugunsten der Versorgungssträger
- Verlegung nur mit Genehmigung der Versorgungssträger möglich

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Maßnahmenfläche, sh. textliche Festsetzungen Punkt 4 und 5
- anzupflanzende Bäume ohne Standortbindung
- anzupflanzende Sträucher ohne Standortbindung
- zu erhaltende Gehölze

Art der baulichen Nutzung

(§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO)

- Industriegebiete (GI) (§ 9 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 0,8 Grundflächenzahl
 - GHmax Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Baugrenze

Planzeichenerklärung

- 2a Geschossflächenzahl
- 0,8 Grundflächenzahl
- GHmax Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Baugrenze

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

(§ 9 (1) Nr. 26 und 6) BauGB)

- Aufschüttung
- Abgrabung

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Zweckbestimmung
- Stellplätze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (1) BauGB)
- geplante Verlegung des Kolbachs

Textliche Festsetzungen

- | NR. | FESTSETZUNGEN | ERMÄCHTIGUNG |
|-----|---|--|
| 1. | Art der baulichen Nutzung | § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5, 6, 9) Nr. 1 I.V. mit BauNVO zulässig bzw. gem. § 3 (3) BauNVO aus § 9 (2, 3) BauNVO |
| | Im Industriegebiet GI sind die folgenden gem. § 9 (2) BauNVO zulässigen bzw. gem. § 3 (3) BauNVO aus § 9 (2, 3) BauNVO nachweise zulässigen Betriebe und Anlagen nicht zulässig: | |
| | (1) Einzelhandel sowie Großhandel mit einwandeltörtlicher Vertriebsstruktur sind im Geltungsbereich nicht zulässig. Ausnahmeweise dürfen die in dem Gebiet ansässigen Handwerks- und Gewerbebetriebe auf einem der bebauten Betriebsfläche untergeordneten Teil von 10% bis maximal 200 m ² 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 branchentypischer Weise installieren, einbauen oder warten. | |
| | (2) Betriebe, die störende bodennahe Emissionen von gas- oder staubförmigen Schad- oder Geruchsstoffen verursachen. | |
| | (2) Tankstellen. | |
| | (3) Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal, soweit sie in den Baukörper des Betriebes baulich integriert sind und sich bezüglich Grundfläche und Baumasse dem Hauptbetrieb unterordnen. | |
| | (4) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. | |

- Maß der baulichen Nutzung** § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16-20 BauNVO
- Im Baugbiet wird die maximal zulässige Gebäudehöhe durch die maximale Gebäudehöhe im Festgesetzten. Als maximale Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt zwischen der Verlängerung der Außenwand und Oberkante First bzw. Attika.
Eine Überschreitung der Höchstmaße durch untergeordnete Dachaufbauten ist um 2,00 m Höhe und auf bis zu 10% der Fläche der beabsichtigten Dachebene ausnahmeweise zulässig, wenn zwingende technische Notwendigkeiten dies rechtfertigen.
- Die Bezugshöhe für Gebäudehöhen wird von der Oberkante der mit 302,00 ü. NN festgesetzten Oberkante des Betriebsgeländes im Gebäudemittelpunkt gemessen.
- Anlagen zur Sammlung des Niederschlagswassers § 19 (4) BauNVO von Dachflächen werden nicht auf die Grundfläche angerechnet.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** § 9 (1) Nr. 20 BauGB
 - Stellplätze und Wege sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Als wasserundurchlässig im Sinn dieser Festsetzung werden alle Oberflächenbepflanzungen mit einem mittleren Abflusskoeffizient von max. 0,2 angesehen (z.B. Schotterstein, Rasengittersteine, breitflächig verlegte Natursteinplatten oder Betonsteine). Eine Bepflanzung der Zufahrten über die erforderliche Breite hinaus ist unzulässig.
 - Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von nachtaktiven Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Niedervolt-Hochdrucklampen, Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchtmittel mit Richtcharakteristik und unter Verwendung vollständig geschlossener Lampengehäuse zulässig.
 - Zur Kompensation für den Verlust von Brutbotteln für Vögel und Fledermausarten sind bauseits an allen Gebäuden Einbau-Netzkästen für Mauersegler und Schwalbenarten (Bezug z.B. Fa. Schwegler, 73614 Schorndorf) vorzusehen.
 - Zur Kompensation des Verlustes von zwei Reviere der Feldlerche sind 7-11 Lerchenreiter auf Ackerflächen im Umfeld des Planbereichs anzulegen. Alternativ können zwei Blühstreifen in einer Größe von jeweils 10 x 100 m² angelegt werden.
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** § 9 (1) Nr. 20 BauGB
 - Maßnahmenfläche I:
Der Kolbach und die angrenzenden Flächen sind wie folgt zu gestalten und mit standortgerechten, im Naturraum heimischen Gehölzen zu bepflanzen:
(a) Verlegung des Kolbaches in ein abwechslungsreiches Gewässerbett mit wechselnden Böschungsgeneigungen (gemäß wasserrechtlicher Genehmigung).
(b) Anpflanzen von ca. 50 m² Ufergehölzen.
(c) Anlage von ca. 750 m² Gehölzpflanzung aus Sträuchern und Heistern.
(d) Anpflanzen von mindestens 20 Stück hochstämmigen Laubbäumen mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm (gemessen in 1 m Höhe).
(e) Entwicklung von Altrastbeständen mit 2-3 m Breite entlang des periodisch wasserführenden Bachlaufs und um die Gehölze.
(f) Entwicklung von wechselfeuchtem Extensivgrünland auf den restlichen Flächen. Mahd zur Förderung des Schmetterlingsbiodiversitäts zweimal jährlich jeweils vor dem 15. Mai und nach dem 15. September. Abweichungen von den Pflegevorgaben sind nur in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig.
 - Maßnahmenfläche II:
Umwandlung der ruderalisierten Wiese in Extensivgrünland mit Randgehölzen:
(a) Anpflanzung von Hecken aus heimischen Arten gemäß Auswahlliste B auf mindestens 500 m² in den östlichen und südlichen Randbereichen.
(b) Entwicklung von Extensivgrünland durch zweimal jährliche Mahd ab dem 15. Juni und Auf der Schnittgut. Abweichungen von den Pflegevorgaben sind nur in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig.
(c) Die vorhandene Pappelfeile entlang der Südsseite der Karrrstraße ist solange zu erhalten, bis die geplante Verbleibung der Karrrstraße umgesetzt wird. Bei Neupflanzung sind die Pappeln vorzugsweise durch Bergahorn zu ersetzen.
Bei Neupflanzungen als Ersatz für zu erhaltende Einzelbäume ist eine Abweichung von dem zeichnerisch festgesetzten Standort um bis zu 5 m zulässig.
 - Maßnahmenfläche III:
Ergänzung der vorhandenen Spontanvegetation durch heimische Arten gemäß Auswahlliste B.
 - Externe Kompensationsfläche an der Fulda:
Die Kompensationsfläche an der Fulda ist zu einer Wasserstraße zu entwickeln und zur Sicherung des Hochwasserabflusses im Turnus von 3 Jahren zu mähen. Der Ufergehölzsaum ist durch eine lückige, zweireihige Bepflanzung mit Erlen und Weiden zu ergänzen.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
 - Maßnahmenfläche IV:
Anpflanzung von Hecken aus heimischen Arten gemäß Auswahlliste A (anteilig 15 %) und B (anteilig 85 %). Die Pflanzungen sind unter Begleitung des Bauherrn nach Fertigstellung der Gebäude und Erschließungsstraße durchzuführen.
 - Maßnahmenfläche V:
Anpflanzung eines großflächigen Gehölzes mit Saum- und Kernzone aus heimischen Arten gemäß Auswahlliste A (anteilig 15 %) und B (anteilig 85 %) analog der angrenzenden Bepflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Leschberg". Die Pflanzungen sind binnen eines Jahres nach Fertigstellung der Gebäude durchzuführen.
 - Maßnahmenfläche VI:
Die vorhandene Pappelfeile entlang der Südsseite der Karrrstraße ist solange zu erhalten, bis die geplante Verbleibung der Karrrstraße umgesetzt wird. Bei Neupflanzung sind die Pappeln vorzugsweise durch Bergahorn zu ersetzen.
Bei Neupflanzungen als Ersatz für zu erhaltende Einzelbäume ist eine Abweichung von dem zeichnerisch festgesetzten Standort um bis zu 5 m zulässig.
Unterpflanzung der Baumreihe mit heimischen Arten gemäß Auswahlliste B.
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für § 9 (1) Nr. 25 b BauGB die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
 - Die in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzter Gehölze in der Kolbach-Aue sind dauerhaft zu schützen und zu erhalten.

- Während der Bauphase sind gefährdete Einzelbäume im Bereich der Baustelle vor Beschädigungen durch Stamm- und Wurzelraum durch Sicherungsmaßnahmen gemäß RAS-IP 4 und DIN 18920 zu schützen. Baumrumpfen und Gehölze sind durch einen stabilen, dauerhaften Bauzaun vor Beschädigungen zu schützen.
 - Im Bereich der vorhandenen 20-kV-Freileitung sind die geplanten Baumanpflanzungen so anzulegen, dass im Endzustand (ausgewachsener Baumbestand) zu dieser 20-kV-Freileitung ein beidseitiger Mindestsicherheitsabstand von 7 m, gemessen ab der 20-kV-Freileitungsachse, eingehalten wird.
- Pflanzenlisten**
- Auswahlliste A - Bäume als Heister** Höhe 200 - 250 cm oder Höchststämme SH 14-16 cm:
- | | |
|---------------|---------------------|
| Feld-Ahorn | Acer campestre |
| Spitz-Ahorn | Acer pseudoplatanus |
| Trauben-Eiche | Quercus petraea |
| Berg-Ahorn | Quercus robur |
| Stiel-Eiche | Betula pendula |
| Birke | Sorbus aucuparia |
| Eberesche | Carpinus betulus |
| Hainbuche | Fraxinus excelsior |
| Esche | |
- Auswahlliste B - Sträucher** mind. 80 cm hoch:
- | | |
|------------------------------|---------------------|
| Rötel Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Hasel | Corylus avellana |
| Zweifrigiger Weißdorn | Crataegus laevigata |
| Eingriffeliger Weidenröschen | Crataegus monogyna |
| Liguster | Ligustrum vulgare |
| Hunds-Rose | Rosa carina |
| Glanz-Rose | Rosa rugosa |
| Wein-Rose | Rosa rubiginosa |
| Apfel-Rose | Rosa villosa |
| Heckenrosche | Lonicera xylosteum |
| Samborzer Holunder | Sambucus nigra |
| Salt-Wedde | Salix caprea |
| Schlehe | Prunus spinosa |
| Wulmiger Schneeball | Viburnum lantana |
| Wasser-Schneeball | Viburnum opulus |
- Örtliche Bauvorschriften** § 9 (4) BauGB i.V. mit § 81 HBO
- Zur Einfriedung der Grundstücke sind transparente Materialien (z.B. Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) zu verwenden.
 - Werbeanlagen sind außerhalb von Gebäuden nur bis zu der jeweils festgesetzten Gebäudehöhe zulässig. Werbeanlagen auf Dächern sind max. 1 m über der Gebäudehöhe zulässig.
 - Die Umsetzung der landschaftsplanerischen Festsetzungen ist durch einen qualifizierten Freifachgestaltungsplan zum Bauantrag bzw. zu den Bauvorschriften nachzuweisen.
- Sonstige Festsetzungen** § 9 (1) Nr. 24 und (6) BauGB
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** § 9 (1) Nr. 24 und (6) BauGB
Zulässig sind Vorhaben (Betrieb und Anlagen), deren Geräusche ein Emissionskontingent von L_{eq} = 55 dB(A) nach DIN 45691 zur Nachtzeit (22:00 Uhr - 6:00 Uhr) nicht überschreitet. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5. Die Anwendung der Emissionskontingente kann dabei auf die Ortslage Rodges und Maberzell beschränkt werden.
 - Zuordnung der Ausgleichsflächen** § 9 (1a) BauGB
Die externe Kompensationsfläche wird entsprechend des Anteils am Gesamtumfang der öffentlichen Erschließungsanlagen zugeordnet. Die restlichen Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden den Eingriffen im Bereich des Industriegebietes sowie der Stellflächen zugeordnet.

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs BPL 177 "Am Leschberg"
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs angrenzender Bebauungspläne

Erklärung der Kartengrundlage am Beispiel

- vorr. Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- vorr. Gebäude mit Hausnummern
- vorr. Topographie, z.B. Fahrbahngrenzen und Böschungen
- vorr. Höhenlinien mit Höhenzahl in "m ü. NN"
- vorr. Flurgrenze mit Flurnummer

Hinweise

- Bodenreife sind gem. § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Die Fundamentlagen sind an das Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung für Vor- und Frühgeschichte, Marburg oder an die Untere Denkmalbehörde der Stadt Fulda zu richten.
- Heizlagertanks sind gem. § 31 Hessisches Wassergesetz (HWG) in Verbindung mit § 29 Anlagenverordnung (VAV) der Wasserbehörde der Stadt Fulda anzugeben.
- Die Installation von Wärmepumpen ist gem. § 17 und § 19 Hessisches Wassergesetz (HWG) erlaubnispflichtig.
- Sämtlich anfallendes Schmutz- und Oberflächenwasser ist der Abwasserbehandlung zuzuführen. Die Drainagen dürfen über die Grundsteinablenkung nicht an den Mischwasserkanal der öffentlichen Kanalisation angeschlossen werden. Die Sicherung der Gebäude gegen drückendes Wasser ist durch entsprechende bauliche Vorkehrungen (schwarze oder weiße Wanne) zu gewährleisten.
- Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 169 werden Teile des Bebauungsplans Nr. 102 sowie Teile der Bebauungsplanänderungen Nr. 8 des Bebauungsplans Nr. 102, Industriegebiet "Fulda West" außer Kraft gesetzt. Ebenfalls wird im Bereich der externen Kompensationsfläche der Bebauungsplan Nr. 85 "Auerhahn - Frankfurter Straße" außer Kraft gesetzt.
- Alle Erdarbeiten auf dem Gelände des Industriegebietes sowie seiner randlichen Grundstücke sind unter Begleitung durch einen umwelttechnischen Bodenschadensverständigen durchzuführen, der auch die arbeitschutzrelevanten Festlegungen zu treffen hat.
Wird bei einem möglichen Ausmaß relevant belastete Böden identifiziert, sind diese zu separieren und zu entsorgen.
Nach einer Umgestaltung des Geländes ist sicherzustellen, dass im oberen Bodenniveau unbelastete Böden vorhanden sind.
Da für die Böden im Flangbiet stark wechselnde Konsistenzen bzw. Lagerungsdichten festgestellt wurden, wird für die geplante Bebauung eine qualifizierte geotechnische Untersuchung und Beratung empfohlen.

Verfahrensvermerke

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	BEKANNTMACHUNG
Durch die Stadtverordnetenversammlung am 24.06.2013	des Aufstellungsbeschlusses am 02.07.2013 in der Fuldaer Zeitung
Fulda, den 18.02.2015	Fulda, den 18.02.2015
Der Magistrat der Stadt Fulda gez. Gerhard Möller Oberbürgermeister	Der Magistrat der Stadt Fulda gez. Gerhard Möller Oberbürgermeister
(Siegel)	(Siegel)

INFORMATION DER ÖFFENTLICHKEIT	INFORMATION DER BEHÖRDEN
Der Termin für die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 11.07.2015 öffentlich bekannt gemacht. Der Vorwurf lag in der Zeit vom 20.07.2015 bis 20.08.2015 zur Einsichtnahme aus.	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.07.2015 über die Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.
Fulda, den 18.02.2015	Fulda, den 18.02.2015
Der Magistrat der Stadt Fulda gez. Gerhard Möller Oberbürgermeister	Der Magistrat der Stadt Fulda gez. Gerhard Möller Oberbürgermeister
(Siegel)	(Siegel)

OFFENLEGUNG	BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
Die Offenlegung des Entwurfes wurde am 02.07.2013 in der Fuldaer Zeitung bekannt gemacht. Der Entwurf lag in der Zeit vom 10.07.2013 bis 12.08.2013 zur Einsichtnahme aus.	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.07.2013 über die Offenlegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Fulda, den 18.02.2015	Fulda, den 18.02.2015
Der Magistrat der Stadt Fulda gez. Gerhard Möller Oberbürgermeister	Der Magistrat der Stadt Fulda gez. Gerhard Möller Oberbürgermeister
(Siegel)	(Siegel)

SATZUNGSBESCHLUSS	RECHTSKRAFT
Durch die Stadtverordnetenversammlung am 09.02.2015	Der Bebauungsplan wurde mit der ortsüblichen Bekanntmachung in der Fuldaer Zeitung am 17.02.2015 rechtskräftig
Fulda, den 18.02.2015	Fulda, den 18.02.2015
Der Magistrat der Stadt Fulda gez. Gerhard Möller Oberbürgermeister	Der Magistrat der Stadt Fulda gez. Gerhard Möller Oberbürgermeister
(Siegel)	(Siegel)

FULDA
UNSERE STADT

Stadtplanungsamt
Postfach 2052
9910 Fulda
web: www.fulda.de/bauamt/stadtplanung
e-mail: stadtplanung@fulda.de

Bebauungsplan der Stadt Fulda
Nr. 169 "Industriegebiet Südlich Karrrstraße"

Maßstab 1:1000
Bearbeitet Be 18.02.2015
Gezeichnet MB 18.02.2015