



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch **BauGB** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2585)

Baunutzungsverordnung **BauNVO** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

Pflichtenverordnung 1990 **PlanzV** vom 08.12.1990 (BGBl. I, S. 58)

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 25.06.2005 (BGBl. I, S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12.12.2007 (BGBl. I, S. 3316)

Hessische Bauordnung **HBO** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.06.2002 (GVBl. I, S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Dezember 2009 (GVBl. I, S. 631) und 15. Dezember 2009 (GVBl. I, S. 716)

Hessisches Naturschutzgesetz **HENatG** vom 04.12.2006, zuletzt geändert durch Art. 4 G zur Beschleunigung von Planungsverfahren und zur Änderung des HLPg vom 12.12.2007 (GVBl. I, S. 851)

Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler **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)

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)
- WB** Besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO)
 - MI** Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
 - SO** Sonstige Sondergebiete mit Zweckbestimmung, z.B. "Parkhaus" (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

- (§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 3,8** Geschossflächenzahl
 - 0,95** Grundflächenzahl
 - IV** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - II-III** Zahl der Vollgeschosse als Höchst- und Mindestmaß
 - II** Zahl der Vollgeschosse zwingend
- H=271,00m ü. NN Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - g** geschlossene Bauweise
 - - -** Baugrenze

4. Verkehrsflächen

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Orange** Straßenverkehrsflächen
 - Orange/Schwarz** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Personen** Fußgängerbereich
 - V** Verkehrsberuhigter Bereich

- Personen** Fußgängerbereich und Eingangsbereich im Erdgeschoss
 - V** Einfahrt / Ausfahrt
 - V** Einfahrtsbereich / Eingangsbereich
- 5. Grünflächen**
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Grün** öffentliche Grünflächen
 - Zweckbestimmung:**
 - P** Parkanlage

6. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
- Grün** anzupflanzende Bäume ohne Standortbindung
 - Grün** zu erhaltende Bäume

7. Sonstige Planzeichen

- Black Box** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Black Arrow** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Black Dashed** Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der ÜWAG

8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- (§ 9 Abs. 4 BauGB iV. mit § 81 HBO)
- FD** Flachdach (siehe textliche Festsetzung 2.3)
 - SD** Satteldach
 - WD** Walmdach

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Erklärung der Plangrundlage am Beispiel

- FL 1** vorh. Flurstückgrenze mit Flurstücksnummer
- FL 2** vorh. Gebäude mit Hausnummern
- FL 3** vorh. Topographie, z.B. Fahrbahnbegrenzungen und Markierungen
- FL 4** vorh. Flurgrenze mit Flurnummer

- Black Box** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs angrenzender Bebauungspläne
- Green** Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes Landschaftsschutzgebiet "Auenverbund Fulda" (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)
- D** Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)
- D** Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)

1. 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 HDStSchG der Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde.
2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Fulda in ihrer jeweils gültigen Fassung, soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt.
3. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Gestaltungssatzung der Stadt Fulda in ihrer jeweils gültigen Fassung, sofern der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt.
4. Die in den öffentlichen Verkehrsflächen dargestellten Bordsteinführungen, Fahrbahnmarkierungen, Parkflächen und Überquerungshilfen sind nur Darstellungen des Bestandes und keine Festsetzung.
5. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet.
6. Werden im Bebauungsplangebiet Eingriffe in den Boden vorgenommen, so wird empfohlen, die Bauflächen hinsichtlich ihrer industriell-gewerblichen Vornutzung zu untersuchen und das Altflächennormierungssystem (ALTIS) des Landes Hessen einzusetzen. Sollten bei Eingriffen in den Boden schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden, ist umgehend die zuständige Fachbehörde zu beteiligen. Die Regelungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) sowie der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten.
7. 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.
8. Bauliche Anlagen und Einrichtungen sowie entsprechende Zuwege müssen für Behinderte, alte Menschen und Kinder zweckentsprechend genutzt und barrierefrei erreicht werden können.
9. 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.
10. 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.
11. Maßnahmen zur Versickerung von Oberflächenwasser sind mit dem Kreisausschuss des Kreises Fulda, Fachdienst Bauen und Umwelt, Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz abzustimmen.
12. Die Installation von Wärmepumpen ist gem. § 17 und § 19 Hessisches Wassergesetz (HWG) erlaubnispflichtig.
13. Heizölanlagen sind gem. § 31 Hessisches Wassergesetz (HWG) in Verbindung mit § 29 Anlagenverordnung (VAwS) der Wasserbehörde der Stadt Fulda anzuzeigen.
14. Für den Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen gelten die Richtlinien für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4 RAS-LP 4.
15. Mit dem Bauantrag ist der Genehmigungsbehörde ein qualifizierter Freilächengestaltungsplan vorzulegen, in dem die Beachtung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen nachzuweisen ist.
16. In Abhängigkeit zur Schutzbedürftigkeit der jeweiligen Nutzung sind bei der Errichtung oder Nutzungsänderung von Gebäuden nach der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" 1989 passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Die gutachterliche Stellungnahme der GSA Limburg vom 12.08.2010 enthält hierzu die Ausweisung von Lärmpegelbereichen zur Ableitung der passiven Schallschutzmaßnahmen.

17. Auf der Fläche des Sondergebietes Einzelhandel sind Grunddienstbarkeiten für zwei Trafostationen und Leitungsrechte der ÜWAG eingeräumt. Eine Verlegung der Trafostandorte und Leitungsführung kann nur im Einvernehmen mit dem Leitungsträger erfolgen.
18. Die als Besonderes Wohngebiet festgesetzte Fläche an der Straße „Hinter den Löhern“ muss über einen Anschluss an die bestehenden Kanäle „Am Rosengarten“ entwässert werden. Hierfür ist bei einer Neubebauung in diesem Gebiet in Abstimmung mit dem Abwasserverband Fulda eine entsprechende Kanaltasse vorzusehen und dauerhaft zu sichern.

Textliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung**
 § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 11 BauNVO
- 1.1 Im Besonderen Wohngebiet WB sind die folgenden gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe nicht zulässig:
 - (1) Vergnügungsstätten, Sexshops als Unterart von Einzelhandelsbetrieben sowie Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution (Nr.2)
 - (2) Tankstellen (Nr.3)
- 1.2 Im Mischgebiet MI sind die folgenden gem. § 6 (2) BauNVO zulässigen die bzw. gem. § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe nicht zulässig:
 - (1) Gartenbaubetriebe (Nr.6)
 - (2) Tankstellen (Nr.7)
 - (3) Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a (3) Nr. 2, Sexshops als Unterart von Einzelhandelsbetrieben sowie Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution.
- 1.3 Das Sondergebiet Einzelhandel (SO Einzelhandel) dient der Errichtung eines einzigen Einkaufszentrums mit ca. 650 Stellplätzen. Im Einkaufszentrum (SO Einzelhandel) sind die nachfolgenden Sortimente auf den mit maximalen Obergrenzen zugeordneten Verkaufsflächen (VK) zulässig:

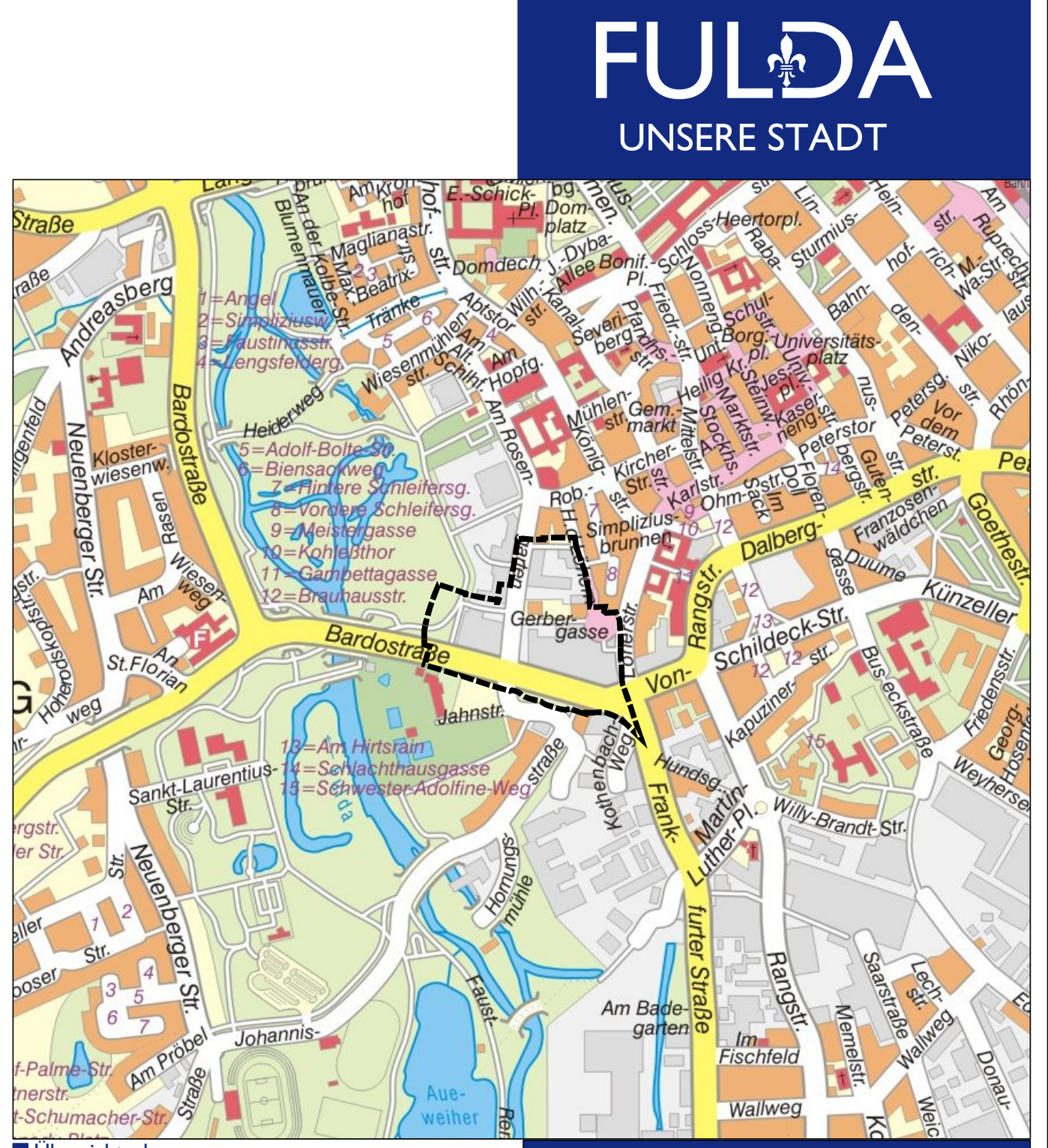
Sortiment	Obergrenze in m ² Verkaufsfläche (VK)
Nahrungs- und Genussmittel*	2.640
Drogerie- / Parfümeriewaren**	1.360
Bücher / Zeitschriften	1.080
Bekleidung / Schuhe / Sport	10.000
Elektrowaren	2.820
Hausrat, Heimtextilien	940
Sonstiger Einzelhandel (Blumen, Optik, Uhren / Schmuck; Schreib- und Spielwaren) o.Ä.	1.300
Summe zulässiger Maximalwert VK	18.000***

* Inkl. Nonfoodanteil des Supermarktes.
 ** Inkl. Ergänzungssortimente des Drogeriefachmarktes.
 *** Der Maximalwert der Gesamtverkaufsfläche ist geringer als die gutachterlich untersuchten Obergrenzen der Einzelsortimente. Ein Ausschöpfen der maximalen Verkaufsfläche in einem Sortiment ist daher nur möglich mit entsprechender Überschreitung der maximal zulässigen Verkaufsflächen in anderen Sortimenten.

Neben den oben aufgeführten Einzelhandelsflächen sind Gastronomie, sonstige konsumnahe Dienstleister, Freizeiteinrichtungen mit Ausnahmen von Vergnügungsstätten sowie Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke etc. zulässig.

2. **Maß der baulichen Nutzung**
 § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 20 BauNVO
- 2.1 Im Sondergebiet Einzelhandel (SO Einzelhandel) ist eine Überschreitung der in § 17 (1) BauNVO genannten Obergrenzen für Grundflächen- und Geschossflächenzahl auf eine Grundflächenzahl GRZ von 0,95 und eine Geschossflächenzahl GFZ von 3,8 zulässig.
- 2.2 In den Baugebieten werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen durch Eintragung in den Plan als NN-Höhen festgesetzt. Untergeordnete Aufbauten z. B. für Photovoltaik-Anlagen nach Maßgabe der bauordnungsrechtlichen und denkmalpflegerischen Genehmigungsfähigkeit oder für Treppenhäuser, Haustechnik o.ä. sind im erforderlichen Umfang über die festgesetzte Höhe hinaus zulässig.
- 2.3 Im besonderen Wohngebiet ist für eine Bebauung mit Flachdach zwingend eine dreigeschossige Bebauung festgesetzt. Dabei kann das 3. Geschoss als Staffageschoss ausgebildet werden, auch wenn es nach § 2 (4) HBO nicht als Vollgeschoss anzurechnen ist.
3. **Grünflächen**
 § 9 (1) 15 BauGB und (6)
- 3.1 Festgesetzt wird eine öffentliche Grünanlage mit Baumgruppen, Gehölz- und Wiesenflächen sowie Aufenthaltsbereichen.
4. **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen**
 § 9 (1) Nr. 25 und (4) BauGB in Verbindung mit § 81 (1) Nr. 5 HBO BauGB
- 4.1 Die festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- 4.2 Die festgesetzten neu zu pflanzenden Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm gemessen in 1 m Höhe über Gelände zu pflanzen. Die Standorte dürfen im erforderlichen Maß verschoben werden, wobei bei den straßenbegleitenden Bäumen der Alleebcharakter mit gleichmäßigen Pflanzabständen zu wahren ist. Als straßenbegleitendes Grün sind entlang der Bardostraße und der Straße Am Rosengarten in Fortführung der als zu erhaltend festgesetzten Baumreihe Kaiserlinde (Tilia intermedia „Pallida“) zu pflanzen. Die Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 4.3 Im Sondergebiet Einzelhandel sind die mit einer maximalen Gebäudehöhe von 266,60 ü. NN festgesetzten Dachflächen mit einer extensiven Begrünung zu versehen und dauerhaft zu erhalten. Die Dicke der Vegetationsschicht (durchwurzelbare Schicht) muss mind. 8 cm, bei Verwendung von vorkultivierten Vegetationsmatten und entsprechender Wasserspeicherschicht mind. 3 cm betragen.
5. **Verkehrsflächen**
 § 9 (1) Nr. 11 und (6)
- 5.1 Im Sondergebiet Einzelhandel und Sondergebiet Parkhaus sind wegen der hohen Verkehrsfrequenz die Ein- und Ausfahrten bzw. Bereiche in den Ein- und Ausfahrten angeordnet werden können festgesetzt.
- 5.2 Innerhalb der im Sondergebiet Einzelhandel mit Eingangsbereich gekennzeichneten Bereiche sind zwingend Eingänge vorzusehen. Darüber hinaus können weitere Eingänge vorgesehen werden.
- 5.3 Innerhalb der im Erdgeschoss festgesetzten Fläche Fußgänger- und Eingangsbereich ist eine ohne zeitliche Einschränkungen öffentlich zugängliche Gebäudevorfälle von mind. 120 m² anzulegen.

Verfahrensvermerke		Bekanntmachung	
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS durch die Stadtverordnetenversammlung am 06.09.2010		des Aufstellungsbeschlusses am 11.09.2010 in der Fuldaer Zeitung	
Fulda, den 17.01.2011	Der Magistrat der Stadt Fulda	Fulda, den 17.01.2011	Der Magistrat der Stadt Fulda
gez. Gerhard Möller Oberbürgermeister	(Siegel)	gez. Gerhard Möller Oberbürgermeister	(Siegel)
OFFENLEGUNG durch die Stadtverordnetenversammlung am 17.12.2010		der Offenlegung im Entwurf am 11.09.2010 in der Fuldaer Zeitung	
Fulda, den 17.01.2011	Der Magistrat der Stadt Fulda	Fulda, den 17.01.2011	Der Magistrat der Stadt Fulda
gez. Gerhard Möller Oberbürgermeister	(Siegel)	gez. Gerhard Möller Oberbürgermeister	(Siegel)
SATZUNGSBESCHLUSS durch die Stadtverordnetenversammlung am 17.12.2010		Der Bebauungsplan wurde mit der ortsüblichen Bekanntmachung in der Fuldaer Zeitung am 15.01.2011 rechtskräftig.	
Fulda, den 17.01.2011	Der Magistrat der Stadt Fulda	Fulda, den 17.01.2011	Der Magistrat der Stadt Fulda
gez. Gerhard Möller Oberbürgermeister	(Siegel)	gez. Gerhard Möller Oberbürgermeister	(Siegel)



Stadtplanungsamt
 Postfach 2052
 3610 Fulda
 Tel.: 06 61/102 1612
 Fax: 06 61/102 2031
 e-mail: stadtplanung@fulda.de

Bebauungsplan der Stadt Fulda Nr. 172 "Neugestaltung Löhertor Center"

Maßstab: 1:1000

Gezeichnet: B6 MB

Datum: 05.11.2010 05.11.2010