

## 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)



Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)

## 2. Maß der baulichen Nutzung

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

Schema der Nutzungsschablone:

max. Anzahl der Vollgeschosse Dachform

Dachformen: FD

Flachdach Walmdach

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

Baugrenze

## 4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - private Verkehrsfläche mit Durchwegungsrecht für die Allgemeinheit

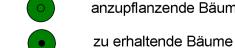
Verkehrsberuhigter Bereich abweichend von der HBO sind mehr als 3 Stellplätze entlang der Grundstücksgrenze über 15 m zulässig.

Fußgängerbereich

Privater Parkhof - abweichend von der HBO sind mehr als 3 Stellplätze entlang der Grundstücksgrenze über 15 m zulässig.

#### 5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs.2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

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)



anzupflanzende Bäume



# 6. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

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

## 7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs angrenzender Bebauungspläne

Umgrenzung von Flächen für Unterbauung

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen / Schallschutzwand im Sinne des Bundes -(§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)

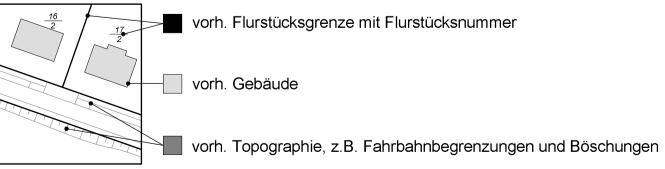
Zweckbestimmung: Schallschutzwand mit eingesteckter und bedruckter Glasscheibe zum Schutz gegen Vogelschlag, h = 3,50 m ü. Terrassenniveau, OK-Glasscheibe = 277,50 ü. NN

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

———— Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

## Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

## Erklärung der Kartengrundlage am Beispiel



## Kartengrundlage

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

## Kampfmittel

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet. 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

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler (Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde) entdeckt, sind diese nach § 21 Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologie und Paläontologie und der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

## Barrierefreiheit

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

#### 5. Dachflächenwassernutzung

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.

## **Textliche Festsetzungen**

## Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 11 BauNVO

1.1 Im Urbanen Gebiet MU sind die gemäß § 6a (3) aufgeführten Nutzungen nicht zuläs-

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 20 BauNVO

2.1 Im Geltungsbereich werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen / Attikahöhen durch Eintragungen in den Plan als NN Höhen festgesetzt. Technikaufbauten sind auf max. 30 % der Dachfläche bis zu einer max. Höhe von 3.00 m über Attika zulässig. Sie sind um mind. 1,50 m von der Dachkante zurückzuversetzen und mit geschlossenen Wandpaneelen oder Metalllamellen einzuhausen, wenn sie eine Höhe von 1,50 m überschreiten.

2.2 Ebenerdige, nicht überdachte Stellplätze sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann, z. B. in Form von breitfugigem Pflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen, sofern keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen.

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 § 91 (1) Nr. 5 HBO BauGB

#### 3.1 Schutz und Erhalt von Einzelbäumen

Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten, sach- und fachgerecht zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Während der Bauarbeiten sind geeignete Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu ergreifen. Soweit bei den Baumaßnahmen Trauf- und Wurzelbereiche betroffen sind, ist eine qualifizierte, dendrologische Baubegleitung erforderlich.

# 3.2 Erhalt der Baumgruppe

Die flächig festgesetzte zu erhaltende Baumgruppe ist vor und während der Baumaßnahme durch geeignete Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu sichern. Erschließungswege sind außerhalb von Trauf- und Wurzelbereichen anzulegen.

## 3.3 Anzupflanzende Bäume

Die neu anzupflanzenden Bäume sind in einem angemessenen Standraum von 10 m<sup>2</sup>, bei einer Mindestbeetbreite von 2,50 m zu pflanzen, langfristig zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sofern kein Pflanzbeet von 10 m² je Baum zur Verfügung steht ist ein Wurzelkammersystem einzubringen. Die Standorte dürfen im erforderlichen Maß verschoben werden.

## 3.4 Befestigte Grundstücksfläche

Die befestigte Grundstücksfläche beschränkt sich auf die im Vorhaben- und Erschließungsplan Anlage 1 Freiflächenplan / Schnitt C-C dargestellten Flächen. Die sonstigen Grundstücksfreiflächen sind grünordnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Maßnahmen zum Artenschutz

(§ 9 Abs. 1a und Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG

## Lichtimmissionen

anzurechnen.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen lichtempfindlicher Fledermäuse und nachtaktiver Insektenarten sind für Außen- und Straßenbeleuchtung ausschließlich LED-Leuchten mit optimierter Lichtlenkung in voll abgeschirmter Ausführung und mit gelblichem Farbspektrum bis max. 2.500 Kelvin einzusetzen. Auf einen geringen Blaulichtanteil im Farbspektrum ist zu achten.

## 4.2 Vermeidungsmaßnahme zum Schutz der Vögel und Fledermäuse

Um die Auslösung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG "Tötungsverbot" und nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG "Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten" für die nach BNatSchG geschützten Arten zu vermeiden, wird grundsätzlich empfohlen, Umbau-, Sanierungs- und Abrissarbeiten am oberirdischen Gebäudebestand möglichst in der Zeit außerhalb der Hauptbrutphase sowie der Aktivitätsphase von Fledermäusen vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Bei Beginn der Sanierungs- und Umbauarbeiten zwischen dem 1. März und dem 30. September ist zur Vermeidung der Auslösung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG "Tötungsverbot" und nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG "Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten" eine ökologische Baubegleitung erforderlich. Details sind im Umweltsteckbrief unter Ziffer 7 festgelegt.

Ausgleichs- bzw. CEF-Maßnahmen zum Schutz der Vögel und Fledermäuse Für die durch Gehölzentnahmen sowie Sanierung, Umbau oder Abriss des Gebäudebestandes wegfallenden potenziellen Nistplatz- und auch Quartiermöglichkeiten für spaltenbewohnende Fledermausarten ist Ersatz zu schaffen. Die Ersatzmöglichkeiten sollten zeitnah und spätestens in der kommenden Brutsaison nach dem Umbau ab 1. März – wieder zur Verfügung stehen. Ist die Sanierung bis dahin noch nicht abgeschlossen, sind die Nist- und Quartiermöglichkeiten bis dahin an einem vom Umbau nicht betroffenen Gebäudeteil im Rahmen einer zeitlich vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) dauerhaft anzubringen, um in der Sanierungszeit Brutplatz- und Quartiermöglichkeiten als Ersatz vorzuhalten. Es sind 4 Nistkästen für Meisen und Sperlinge (z.B. Nistkasten "Alicante" der Firma Vivara oder Art.-Nr. M2-27 der Firma Hasselfeldt) sowie 13 Ersatzkästen für Fledermäuse (z.B. Fledermauskasten "Beaumaris" Midi der Firma Vivara, Fledermaus-Winterschlafstein oder der Fassadenflachkasten der Firma Strobel) vorzusehen. Ersatzquartiere, die im Zuge von Gehölzentnahmen bereits aufgehängt wurden, sind

Die Standortwahl und Montage sämtlicher Ersatzquartiere ist durch eine fachkundige Person zu begleiten und zu dokumentieren. Eine regelmäßige Reinigung der Kästen ist über einen Zeitraum von mindestens 15 Jahren sicherzustellen. Gleiches gilt für die Wartung der Kästen und die Erfolgskontrolle der Maßnahmen durch ein zweijähriges Monitoring.

Details sind im Umweltsteckbrief unter Ziffer 7 festgelegt.

# 4.4 Vermeidungsmaßnahme zum Schutz der Fledermäuse bei Umbau des unter-

Um die Auslösung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG "Tötungsverbot" und nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG "Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten" für die nach BNatSchG geschützten Arten zu vermeiden, wird ausdrücklich empfohlen, Umbau- und Sanierungsarbeiten am unterirdischen Gebäudebestand (Tiefkeller des Waldschlösschens) in der Zeit außerhalb der Schwärm- und Winterschlafphase von Fledermäusen vom 1. Mai bis 31. August durchzuführen. Bei einem nicht empfohlenen Beginn der Sanierungs- und Umbauarbeiten zwischen dem 1. September und dem 30. April ist zur Vermeidung der Auslösung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG "Tötungsverbot" und nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG "Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten" eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

Details sind im Umweltsteckbrief unter Ziffer 7 festgelegt.

## 4.5 Vermeidungsmaßnahme zum Schutz vor Vogelschlag

Die Schallschutz-Glaswand ist so zu gestalten, dass ein erhöhtes Tötungsrisiko von Vögeln durch Kollision vermieden wird. Es ist eine

- mattierte Glasscheibe oder
- eine Scheibe mit möglichst geringer Außenreflexion zu wählen. Zusätzlich sind auf der Glaswand mit geringer Außenreflexion dauerhafte Markierungen anzubringen (z.B. durch Sandstrahlen, Aufdrucken). Die Markierungen sind als Streifen- oder Punktmuster anzuordnen, die horizontal oder vertikal auf die Scheibe aufgebracht werden. Vertikale Linien sollten mind. 5 mm breit sein, bei einem Kantenabstand von 95 mm, sodass sich alle 10 cm eine Linie befindet. Horizontale Linien sollten 3 mm breit sein, bei einem Kantenabstand von 47 mm, sodass sich alle 5 cm eine Linie befindet.

Details sind im Umweltsteckbrief unter Ziffer 7 festgelegt

### Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf Grundlage von:

1. Baugesetzbuch (BauGB)

2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)

4. Hessische Bauordnung (HBO)

3. Planzeichenverordnung (PlanzV)

5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) 6. Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)

7. Hessisches Straßengesetz (HStrG)

Verfahrensvermerke

Der Oberbürgermeister

in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung

#### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS BEKANNTMACHUNG durch die Stadtverordnetenversammlung am des Aufstellungsbeschlusses am xx.xx.2022 in der Fuldaer Zeitung xx.xx.2022 Fulda, den xx.xx.2022 Fulda, den xx.xx.2022 Der Magistrat der Stadt Fulda Der Magistrat der Stadt Fulda Der Oberbürgermeister Der Oberbürgermeister **OFFENLEGUNG** BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN Die Offenlegung des Entwurfes wurde am Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher in der Fuldaer Zeitung bekannt gemacht. Der Entwurf Belange wurden mit Schreiben vom \_\_\_.\_\_.2022 über lag in der Zeit vom xx.xx.2022 bis xx.xx.2022 zur die Offenlegung unterrichtet und zur Abgabe einer Einsichtnahme aus. Stellungnahme aufgefordert. Fulda, den xx.xx.2022 Fulda, den xx.xx.2022 Der Magistrat der Stadt Fulda Der Magistrat der Stadt Fulda Der Oberbürgermeister Der Oberbürgermeister **RECHTSKRAFT** SATZUNGSBESCHLUSS durch die Stadtverordnetenversammlung am Der Bebauungsplan wurde mit der ortsüblichen xx.xx.2022 Bekanntmachung in der Fuldaer Zeitung am xx.xx.2022 rechtskräftig. Fulda, den xx.xx.2022 Fulda, den xx.xx.2022 Der Magistrat der Stadt Fulda Der Magistrat der Stadt Fulda

## Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 1 Nr 4 i. V. mit § 91 HBO)

## Dachform, Dachaufbauten, Dachbegrünung

- 5.1 Flachdächer sind zu begrünen. Flächige Ausfälle der Vegetation ab 5 m² sind zu er-
- 5.2 Dachflächen, auf denen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie angeordnet sind, sind mit einer Dachbegrünung zu kombinieren. Diese Kombination kann flächenmäßig übereinander (d.h. in Form einer extensiven Dachbegrünung, die durchlaufend unter der jeweiligen Anlage zur Nutzung solarer Strahlungsenergie vorgesehen ist) oder flächenmäßig getrennt (d.h. in Form einer Anordnung der Anlage zur Nutzung solarer Strahlungsenergie neben der Dachbegrünung) erfolgen. In letztgenanntem Fall ist jedoch auf mindestens 60 % der grundsätzlich zu begrünenden Dachflächen eine Dachbegrünung vorzusehen. Bei einer flächenmäßig getrennten Kombination von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie mit einer Dachbegrünung ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 0,10 m (einschließlich Dränschicht) vorzusehen, in allen anderen Fällen von 0,20 m (einschließlich Dränschicht).
- 5.3 Aufgeständerte Solaranlagen (Thermische Solarkollektoren sowie Photovoltaikmodule auf der Dachfläche) sind nur bei begrünten Flachdächern bis zu einer Höhe von 1,0 m, gemessen von der Oberkante Attika, zulässig.

Sie müssen zu Außenkante der Attika mindestens einem 1,0 m Abstand einhalten.

Stellplätze

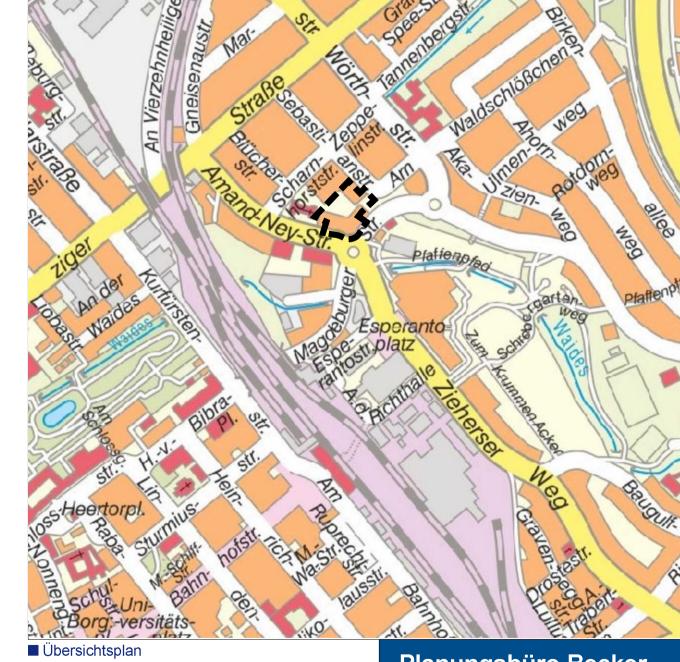
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. mit § 12 BauNVO)

6.1 Im urbanen Gebiet wird die Anzahl der notwendigen Stellplätze abweichend von dem in der Anlage 1 zur Stellplatzsatzung der Stadt Fulda in der Fassung vom 01.07.2018 unter 1.4 für Wohngebäude mit mehr als 10 Wohneinheiten genannten Bedarf auf 1 Stellplatz je Wohneinheit festgesetzt.

6.2 Die Anzahl der Stellplätze wird abweichend von dem in der Anlage 1 zur Stellplatzsatzung der Stadt Fulda in der Fassung vom 01.07.2018 unter 6.1 für Gaststätten, Schank- und Speisewirtschaften, Cafés und Bistros u.a. genannten Bedarf auf 1 Stellplatz je 20 m² Gastraumfläche festgesetzt. Abweichend von Ziffer 6.3 für Hotels wird ein 1 Stellplatz je 5 Zimmer festgesetzt.

# FULDA **UNSERE STADT**

Der Oberbürgermeister



Planungsbüro Becker Höhenweg 34 36041 Fulda Tel.: 06 61/20 60 22 90 Fax: 06 61/20 60 22 91 e-mail: arch.becker@gmx.de

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Fulda Nr. 197 "Waldschlösschen"

Mit Inkrafttreten des Bebauunsplanes Nr. 197 "Waldschlösschen" tritt der sich überschneidende Teilbereich des Bebauungsplanes der Stadt Fulda Nr. 32 "Am Waldschlösschen" außer Kraft.

Bearbeitet

■ Maßstab

1:500

Gezeichnet

15.09.2022