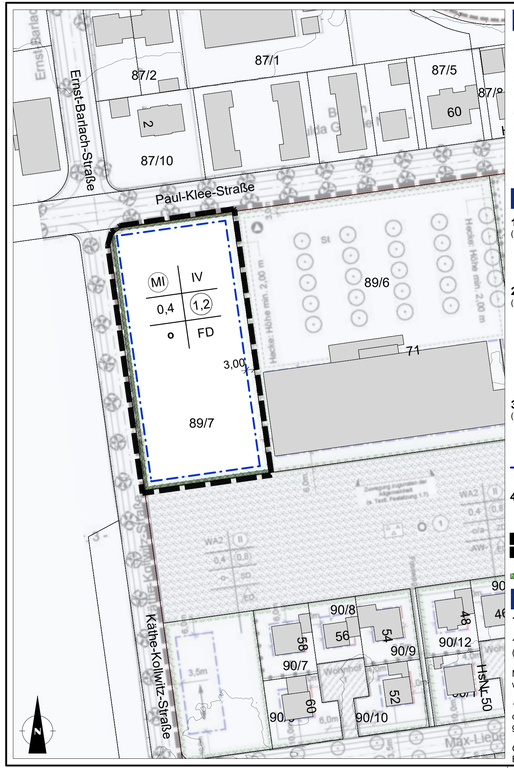


Rechtsgrundlagen

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 Naturschutzgesetz **(HeNatG)**
7. Hessisches Straßengesetz **(HStrG)**

in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung

Planzeichenerklärung

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

MI — Mischgebiete
(§ 6 BauNVO)

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

1,2 — Geschossflächenzahl

0,4 — Grundflächenzahl

IV — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

o — offene Bauweise

Baugrenze

4. Sonstige Planzeichen

FD — Flachdach 0°- 5° (§9 Abs.4 i.V.m § 91 HBO)

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

Hecke

Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Mischgebiet
(§ 6 BauNVO)

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind:

1) Wohngebäude 2) Geschäfts- und Bürogebäude,3) Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes 4) Sonstige Gewerbebetriebe 5) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 (5) i.V.m. (9) BauNVO sind die allgemein zulässigen Arten von Nutzungen nach § 6 (2) BauNVO Nr. 6 Gartenbaubetriebe und Nr. 7 Tankstellen unzulässig.

Gemäß § 1 (5) i.V.m. (9) BauNVO sind Vergnügungsstätten, die nach § 6 (2) BauNVO Nr.8 in überwiegend gewerblich geprägten Bereichen eines Mischgebietes allgemein sowie nach § 6 (3) BauNVO in durch Wohnen geprägten Teilen eines Mischgebietes ausnahmsweise zulässig sind, unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 bis 20 BauNVO)

1.2.1 Höhe der baulichen Anlagen
Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird die zulässige Attikahöhe (AH), der im Plangebiet zu errichtende Gebäude und Anlagen, mit der nachfolgenden Kennzeichnung wie folgt festgesetzt:

IV - geschossige Gebäude: AH = 16 m

Die Höhe baulicher Anlagen beziehen sich auf die Bezugshöhe 308 m ü. NN.

Die maximale Gebäudehöhe darf durch untergeordnete Bauteile für technisch zwingend notwendige Anlagen, die sich nicht in einem Technikraum innerhalb des Gebäudes unterbringen lassen wie z. B. Schornsteine auf maximal 10 % der Dachfläche um bis zu 1,80 m überschritten werden. Die Aufbauten müssen mindestens um ihre Höhe von der aufsteigenden Gebäudekante zurücktreten. Sie sind mit geschlossenen Wandpaneelen oder Metalllamellen einzuhausen, wenn sie eine Höhe von 1,00 m überschreiten.

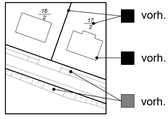
2. Grünordnerische Festsetzung
(§ 9 BauGB (1) Nr. 15, 20, 25; 26, Abs. 1a)

2.1 Anpflanzung von Sträuchern
Im Plangebiet sind Hecken anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Hecken sind als Formschnitthecken auszuführen und werden auf eine max. Höhe von 1,50 m begrenzt
Als Pflanzmaterial ist ausschließlich Carpinus betulus (Hainbuche) zu verwenden.

Alle weiteren zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Fulda Galerie Nr. 8 "Wohnpark West., bleiben von der Änderung unberührt und rechtsverbindlich.

Nachrichtiliche Übernahmen und Hinweise

Erklärung der Kartengrundlage am Beispiel



vorh. Flurstückgrenze mit Flurstücksnummer

vorh. Gebäude

vorh. Topographie, z.B. Fahrbahnbegrenzungen und Böschungen

Stellplatzsatzung
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Fulda in ihrer jeweils gültigen Fassung.
Bodendenkmäler
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. 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.
Freiflächengestaltung
Mit dem Bauantrag ist der Genehmigungsbehörde ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, in dem die Beachtung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen nachzuweisen ist.
Abwasserbeseitigung / Niederschlagswasser
Die öffentliche Abwasserbeseitigung wird als Trennsystem ausgeführt. Brauchwassernutzungsanlagen sowie der Nachweis der ordnungsgemäßen Installation bzw. die Bauabnahme des Brauchwassernetzes von Wohngebäude unterstehen der Anzeigepflicht. Grundsätzlich sind die hygienischen Sicherheitsanforderungen nach der Trinkwasserverordnung und den einschlägiger DIN-Normen zu beachten. Drainagen dürfen über die Grundstücksentwässerung nicht an den Schmutzwasserkanal der öffentlichen Kanalisation anschlossen werden. Sollte aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ein Anschluss der Drainagen an den Regenwasserkanal im freien Gefälle nicht möglich sein, ist die Sicherung der Gebäude gegen drückendes Wasser durch entsprechende bauliche Vorkehrungen (schwarze, weiße Wanne oder gleichwertige Technik) zu gewährleisten.

Verfahrensvermerke

AUFSTELLUNG
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fulda hat in ihrer Sitzung am xx.xx.xxxx die Aufstellung des Bebauungsplans der Stadt Fulda, Stadtteil xxx Nr. x "xxx" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am xx.xx.xxxx ortsüblich bekannt gemacht.

Fulda, xx.xx.xxxx
Der Magistrat der Stadt Fulda

Oberbürgermeister

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fulda hat in ihrer Sitzung am xx.xx.xxxx die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigenTräger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Termin zur die frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am xx.xx.xxxx ortsüblich bekannt gemacht. Der Vorentwurf wurde in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx veröffentlicht.

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

Fulda, xx.xx.xxxx
Der Magistrat der Stadt Fulda

Oberbürgermeister

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fulda hat in ihrer Sitzung am xx.xx.xxxx dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Termin zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurden am xx.xx.xxxx ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx veröffentlich.

Fulda, xx.xx.xxxx
Der Magistrat der Stadt Fulda

Oberbürgermeister

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fulda hat in ihrer Sitzung am xx.xx.xxxx die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Fulda, xx.xx.xxxx
Der Magistrat der Stadt Fulda

Oberbürgermeister

SATZUNG
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fulda hat in ihrer Sitzung am xx.xx.xxxx den Bebauungsplan der Stadt Fulda, Stadtteil xxx Nr. x "xxx" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Fulda, xx.xx.xxxx
Der Magistrat der Stadt Fulda

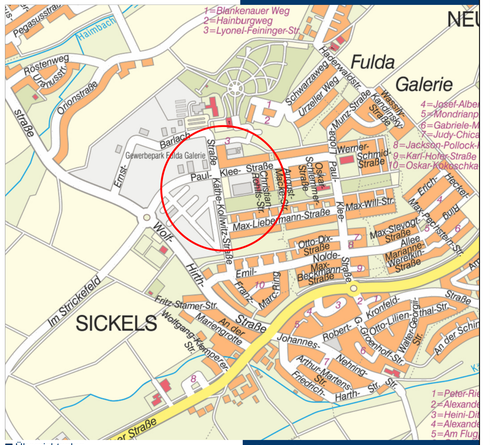
Oberbürgermeister

RECHTSKRAFT
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans der Stadt Fulda, Stadtteil xxx Nr. x "xxx" wurde am xx.xx.xxxx ortsüblich bekannt gemacht.
Mit dieser Bekanntmachung hat der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB Rechtskraft erlangt.

Fulda, xx.xx.xxxx
Der Magistrat der Stadt Fulda

Oberbürgermeister

FULDA
UNSERE STADT



Übersichtsplan

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

Bebauungsplan Fulda Galerie Nr.8 "Wohnpark West"
1. Änderung

Maßstab	Zeichen	Datum
1:1000		
Bearbeitet	YY	17.07.2025
Gezeichnet	LF	17.07.2025