



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch **BauGB** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619)

Baunutzungsverordnung **BauNVO** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S.132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)

Planzeichenverordnung 1990 **PlanzV** vom 08.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58, BGBl. III 213-1-6)

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 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 18. Mai 2011 (BGBl. I S. 892)

Hessische Bauordnung **HBO** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.06.2002 (GVBl. I, S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. November 2010 (GVBl. I S. 429)

Bundesnaturschutzgesetz **BNatSchG** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz **HAGBNatSchG** vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629)

Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler **DenkmalSchutzG** in der Fassung vom 05.09.1986 (GVBl. I 1986, S.1269), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. März 2010 (GVBl. I S. 72,80)

Planzeichenerklärung

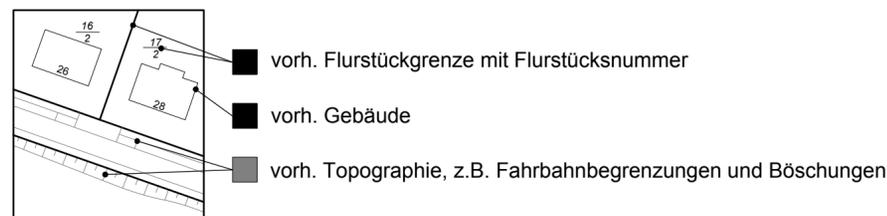
- MK** Kerngebiet
- z.B. **V** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- z.B. **OK=22,10** Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß in m
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- überbaute öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Gebäudekante
- Gebäudekante Erdgeschoss
- zu erhaltende oder neu anzupflanzende Bäume
- Trafostation

Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung**
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 11 BauNVO
- 1.1** Im Kerngebiet MK sind die gem. § 7 (3) ausnahmsweise zulässigen sowie die gem. § 7 (2) BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten und Sexshops als Unterart von Einzelhandelsbetrieben nicht zulässig.
- 2. 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 festgesetzt. Bezugshöhe 0 ist die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss mit 270 m ü. NN. Technikaufbauten sollen im Bereich der erhöhten Attika, verdeckt untergebracht werden. Sofern darüber hinaus Dachaufbauten aus technischen Gründen zwingend notwendig sind, dazu gehören z.B. Aufzugsüberfahrten, dürfen durch diese auf 10% der für den Dachaufbau beanspruchten Dachebene und um die Höhe des Aufbaus von der Dachkante zurückversetzt die maximalen Gebäudehöhen um bis zu 2,00 m überschritten werden.
- 2.2** Abstandsflächen nach HBO dürfen sich auf öffentlichen Verkehrsflächen überlagern.
- 3. 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
- 3.1** Als straßenbegleitendes Grün sind entlang der Lindenstraße in Fortführung der vorhandenen Baumreihe Linden zu erhalten oder neu anzupflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Neu zu pflanzende Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von 20 – 25 cm gemessen in 1 m Höhe über Gelände zu pflanzen. Die Standorte dürfen im erforderlichen Maß verschoben werden, wobei der Alleecharakter mit gleichmäßigen Pflanzabständen zu wahren ist.

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Erklärung der Kartengrundlage am Beispiel



1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Gestaltungssatzung der Stadt Fulda in ihrer jeweils gültigen Fassung, soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt.
2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Fulda in ihrer jeweils gültigen Fassung.
3. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.
4. 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. Darüber hinaus sind für die Bebauung auf dem Areal des ehemaligen jüdischen Friedhofs Eingriffe in den gewachsenen Boden auszuschließen. Dies betrifft im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Grundstücke 448/15 und 448/18. Die Bauarbeiten in diesem Bereich sind mit dem Landesverband der jüdischen Gemeinden und den zuständigen Denkmalpflegestellen abzustimmen.
5. Bauliche Anlagen und Einrichtungen sowie entsprechende Zuwege müssen für Behinderte, alte Menschen und Kinder zweckentsprechend genutzt und barrierefrei erreicht werden können.
6. 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.
7. 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.
8. Maßnahmen zur Versickerung von Oberflächenwasser sind mit dem Kreisausschuss des Kreises Fulda, Fachdienst Bauen und Umwelt, Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz abzustimmen.
9. Die Installation von Wärmepumpen ist gem. § 17 und § 19 Hessisches Wassergesetz (HWG) erlaubnispflichtig.

10. Heizölanlagen sind gem. § 31 Hessisches Wassergesetz (HWG) in Verbindung mit § 29 Anlagenverordnung (VAWS) der Wasserbehörde der Stadt Fulda anzuzeigen.
11. Für den Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen gelten die Richtlinien für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4 RAS-LP 4.
12. Die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans obliegt dem Vorhabenträger. Mit dem Bauantrag ist der Genehmigungsbehörde ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, in dem die Beachtung der für die Verkehrsflächen getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen nachzuweisen ist.

Verfahrensvermerke

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

durch die Stadtverordnetenversammlung am 20.06.2011

Fulda, den 12.09.2011

Der Magistrat der Stadt Fulda

Der Oberbürgermeister
(gez. Gerhard Möller) (Siegel)

OFFENLEGUNG

Die Offenlegung des Entwurfes wurde am 25.06.2011 in der Fuldaer Zeitung bekannt gemacht. Der Entwurf lag in der Zeit vom 04.07.2011 bis 04.08.2011 zur Einsichtnahme aus.

Fulda, den 12.09.2011

Der Magistrat der Stadt Fulda

Der Oberbürgermeister
(gez. Gerhard Möller) (Siegel)

SATZUNGSBESCHLUSS

durch die Stadtverordnetenversammlung am 05.09.2011

Fulda, den 12.09.2011

Der Magistrat der Stadt Fulda

Der Oberbürgermeister
(gez. Gerhard Möller) (Siegel)

BEKANNTMACHUNG

des Aufstellungsbeschlusses am 25.06.2011 in der Fuldaer Zeitung

Fulda, den 12.09.2011

Der Magistrat der Stadt Fulda

Der Oberbürgermeister
(gez. Gerhard Möller) (Siegel)

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.06.2011 über die Offenlegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Fulda, den 12.09.2011

Der Magistrat der Stadt Fulda

Der Oberbürgermeister
(gez. Gerhard Möller) (Siegel)

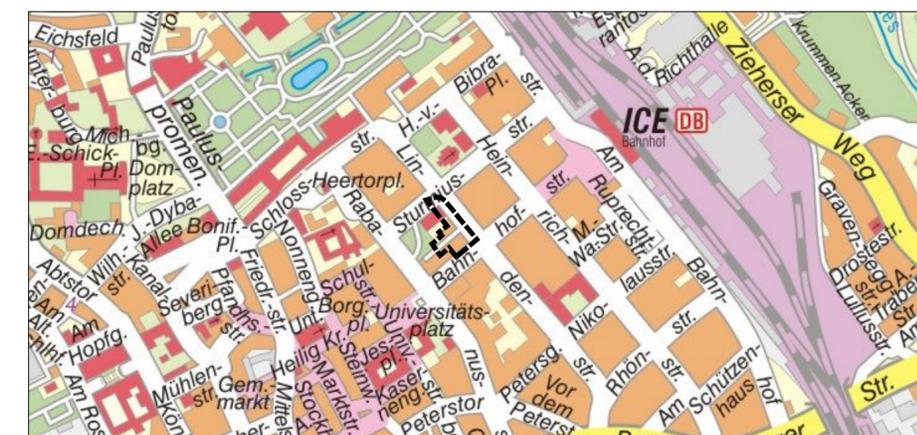
RECHTSKRAFT

Der Bebauungsplan wurde mit der ortsüblichen Bekanntmachung in der Fuldaer Zeitung am 10.09.2011 rechtskräftig.

Fulda, den 12.09.2011

Der Magistrat der Stadt Fulda

Der Oberbürgermeister
(gez. Gerhard Möller) (Siegel)



Stadtplanungsamt

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

Vorhabenbezogene 2. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Fulda Nr. 144 "Neufassung Bahnhofstraße und Bahnhofvorplatz"

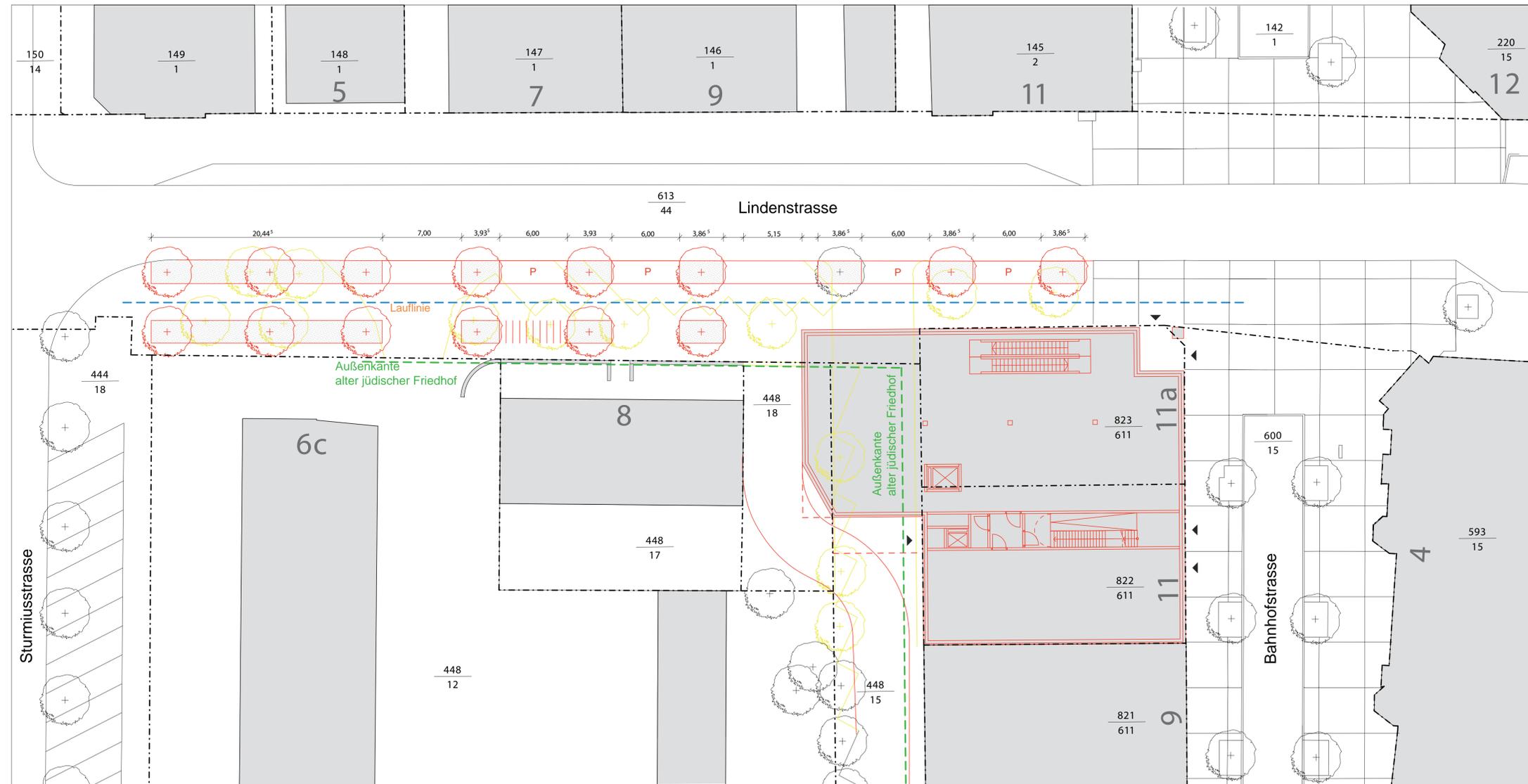
Anlagen
Vorhaben- u. Erschließungspläne "Neubau Geschäftshaus Bahnhofstraße" Blatt 1-4

Maßstab
1:1000

Bearbeitet
Gezeichnet

Zeichen
Be
MB

Datum
10.05.2011
10.05.2011



Legende:

- Neu
- Abbruch
- Bestand
- - - Flurstücksgrenze
- - - Alter jüdischer Friedhof
- - - Lauffinie
- P Parkplatz
- ▨ Baumbeet



Darstellung innere Grundrisstruktur unverbindlich.

Blatt 1

OK FFB ±0.00 = 270.00 m.ü. NN

Neubau Geschäftshaus Bahnhofstrasse

Vorhaben- und Erschliessungsplan

Bauort: Bahnhofstrasse 11 / 11a
36037 Fulda

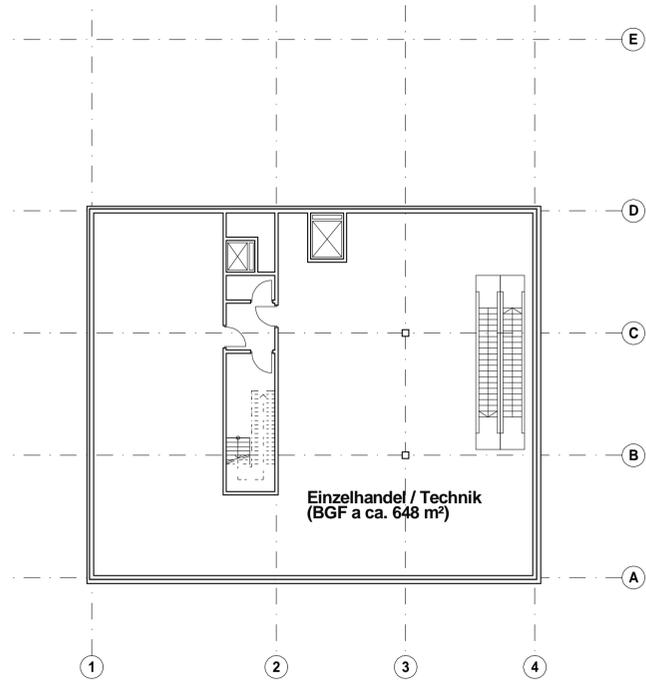
Bauherr: Sabine Schäfer
Alpenstrasse 10
36119 Neuhof - Hauswurz

Planung: REITH+WEHNER ARCHITEKTEN
Heinrichstraße 67
36037 Fulda

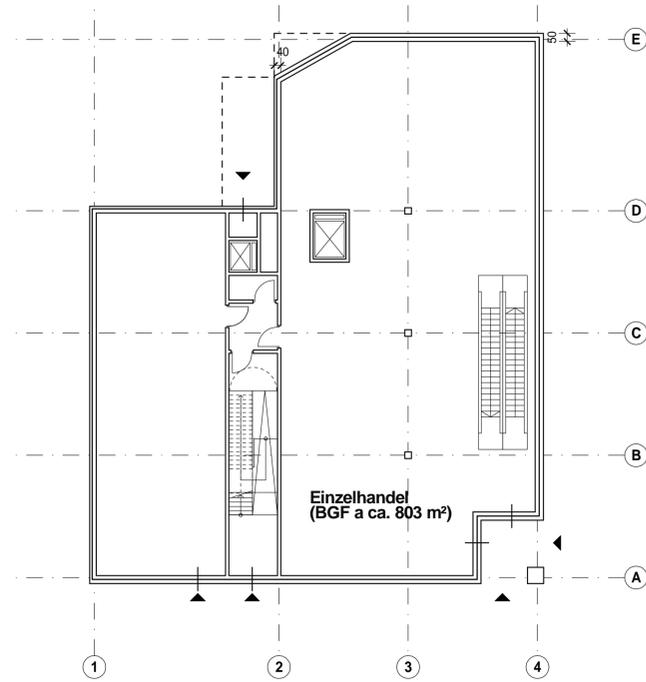
Tel: 0661 / 8666-0
Fax: 0661 / 8666-66

Planinhalt:
Massnahmenplan

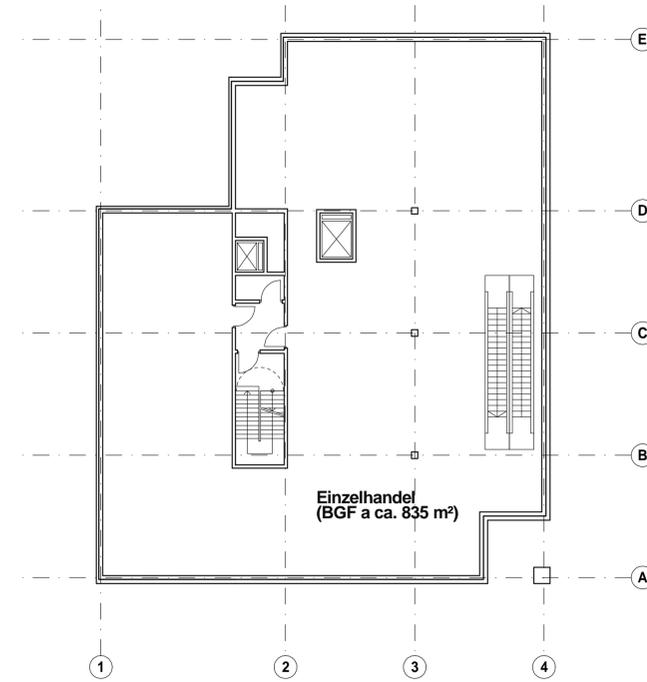
Maßstab: 1: 200 **Gezeichnet:** MS / KS **Datum:** 09.05.2011



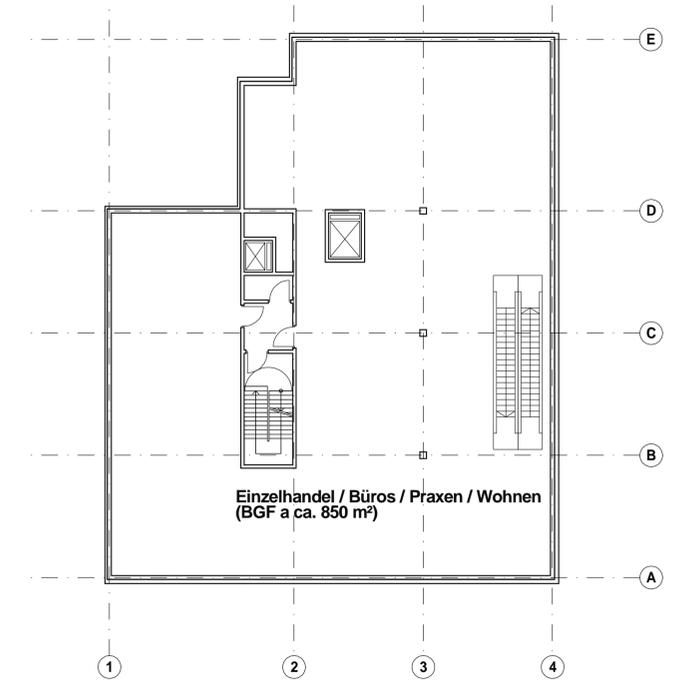
Ebene -1



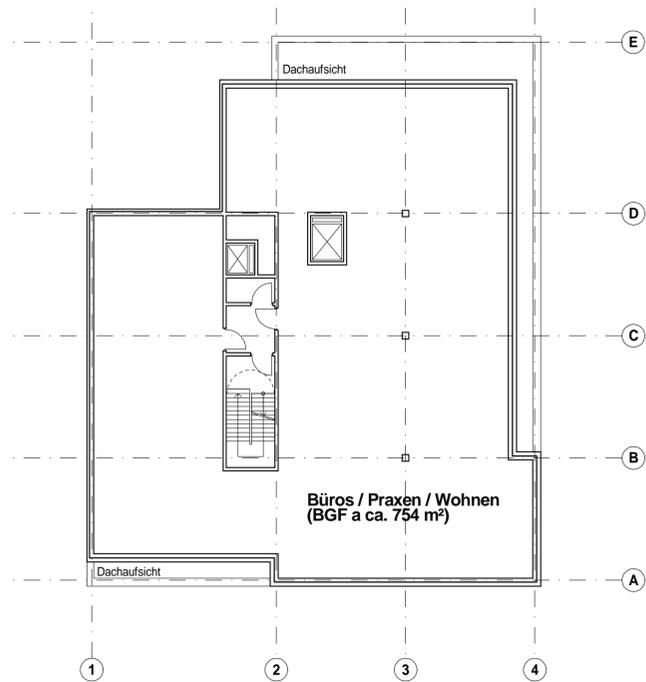
Ebene 0



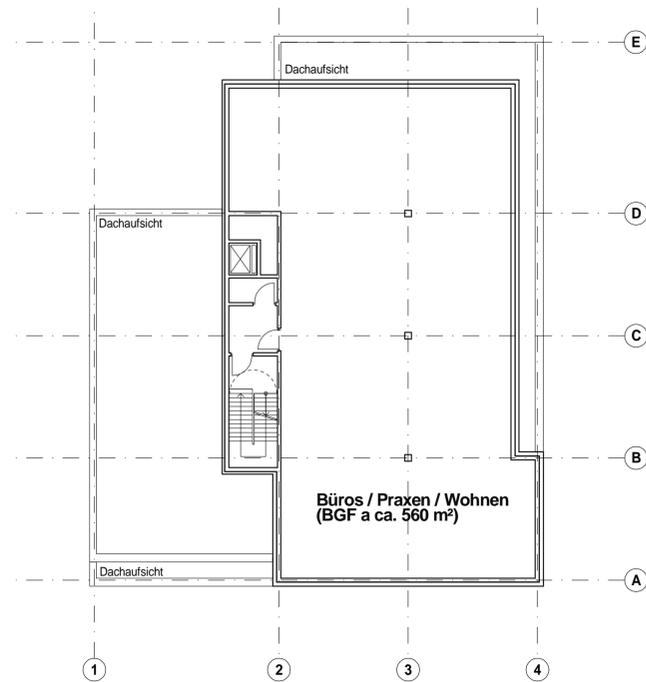
Ebene +1



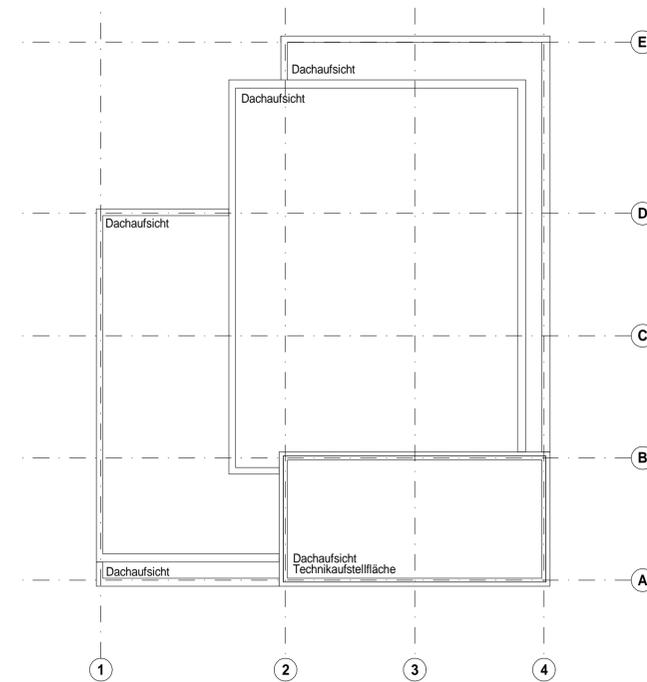
Ebene +2



Ebene +3



Ebene +4



Dachaufsicht



Darstellung innere Grundrissstruktur
unverbindlich.

Blatt 2

OK FFB ±0.00 = 270.00 m.ü. NN

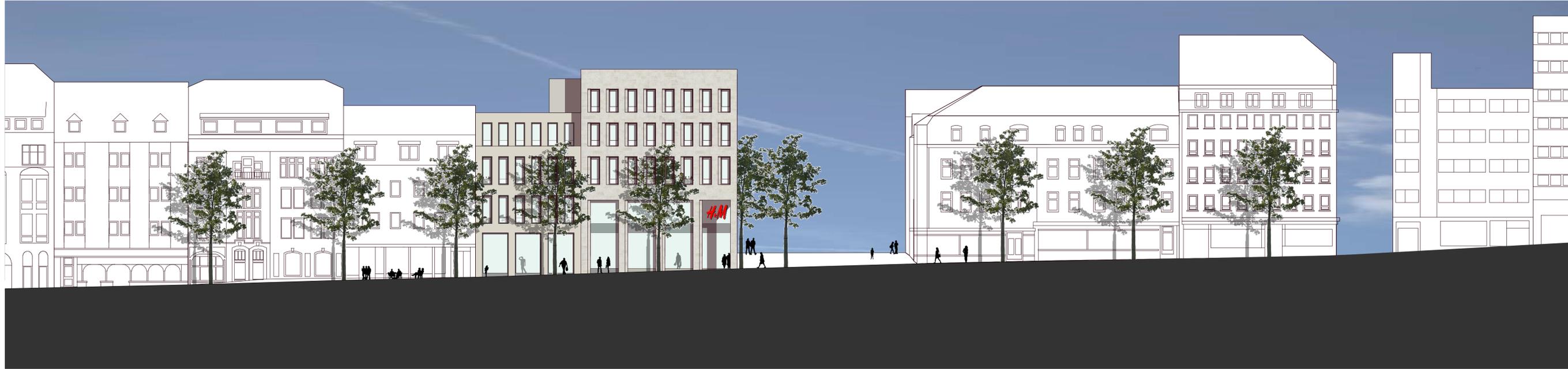
Neubau Geschäftshaus Bahnhofstrasse

Vorhaben- und Erschließungsplan

Bauort: Bahnhofstrasse 11 / 11a
36037 Fulda
Bauherr: Sabine Schäfer
Alpenstrasse 10
36119 Neuhoof - Hauswurz
Planung: REITH+WEHNER ARCHITEKTEN
Heinrichstraße 67
36037 Fulda
Tel: 0661 / 8666-0
Fax: 0661 / 8666-66

Planinhalt: Grundrisse
Dachaufsicht

Maßstab: 1: 200
Gezeichnet: MS / KS
Datum: 09.05.2011



Darstellung Umgebungsbebauung
unverbindlich.
Fassadengliederung Neubau als
Systemdarstellung.

Blatt 3

OK FFB ±0.00 = 270.00 m.ü. NN

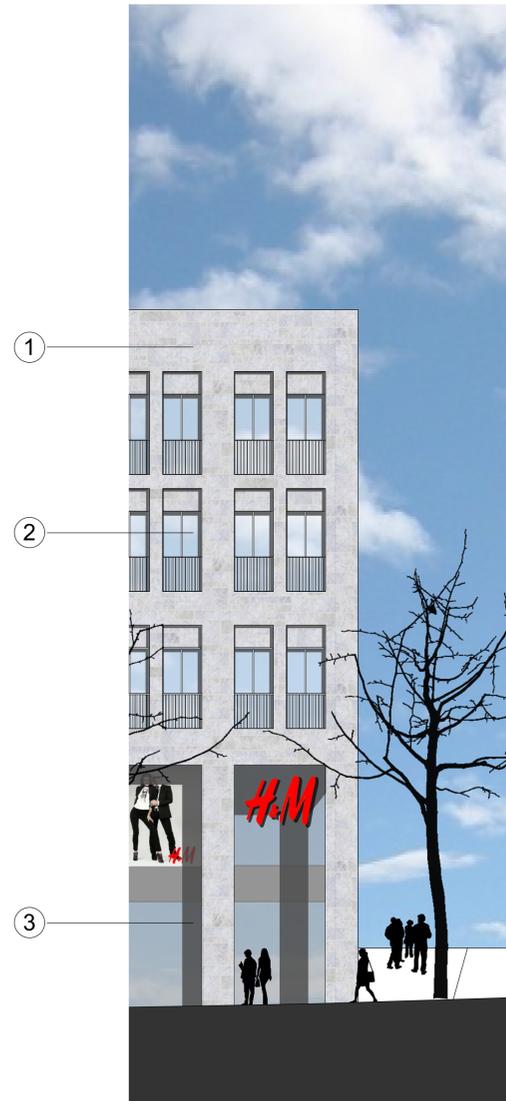
Neubau Geschäftshaus Bahnhofstrasse

Vorhaben- und Erschliessungsplan

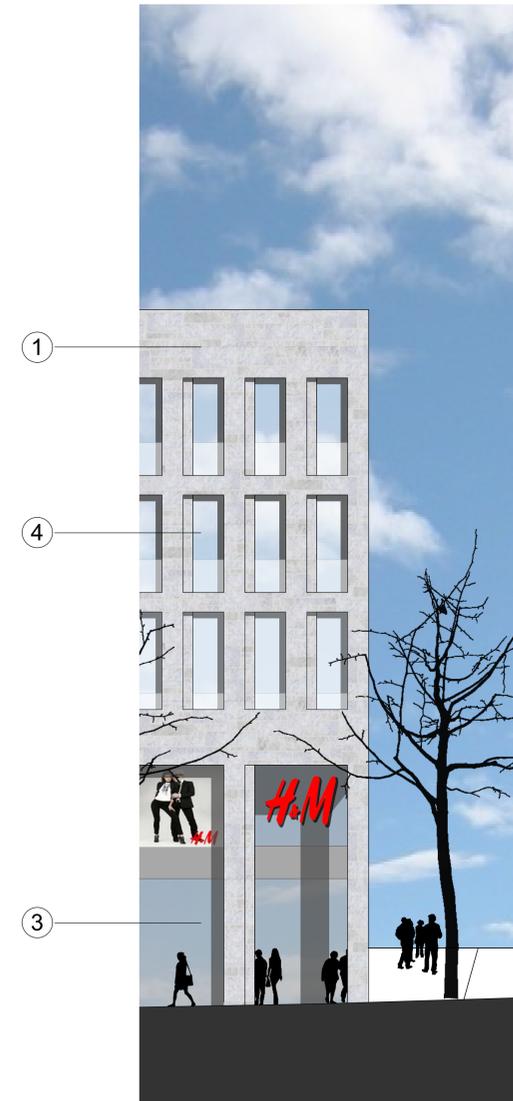
Bauort: Bahnhofstrasse 11 / 11a
36037 Fulda
Bauherr: Sabine Schäfer
Alpenstrasse 10
36119 Neuhof - Hauswurz
Planung: REITH+WEHNER ARCHITEKTEN
Heinrichstraße 67
36037 Fulda
Tel: 0661 / 8666-0
Fax: 0661 / 8666-66

Planinhalt:
Ansichten

Maßstab: 1: 200
Gezeichnet: MS / KS
Datum: 08.08.2011



Beispiel 1



Beispiel 2



Beispiel 3

- ① Natursteinfassade
- ② Plastisch gegliederte Fensternische
2-flügliges Fenster, Stabgeländer
- ③ Plastisch gegliederte geschoss-
übergreifende Arkade
- ④ Plastisch gegliederte Fensternische,
1-flügliges Fenster, Glasgeländer
- ⑤ Fenstermotiv mit plastischer Verdachung,
2-flügliges Fenster, Stabgeländer

Blatt 4

OK FFB ±0.00 = 270.00 m.ü. NN

Neubau Geschäftshaus Bahnhofstrasse

Vorhaben- und Erschließungsplan

Bauort: Bahnhofstrasse 11 / 11a
36037 Fulda

Bauherr: Sabine Schäfer
Alpenstrasse 10
36119 Neuhof - Hauswurz

Planung: REITH+WEHNER ARCHITEKTEN
Heinrichstraße 67
36037 Fulda
Tel: 0661 / 8666-0
Fax: 0661 / 8666-66

Planinhalt:
Beispiele Fassadengestaltung

Maßstab: 1:50
Gezeichnet: MS / KS
Datum: 08.08.2011