

- Verkehrsflächen**
 § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
- Strassenverkehrsflächen
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung:
 - P Privats Straße
 - H Erschließung Hochschule
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
 § 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14, 21 BauGB
- Elektrizität
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten Elektrizität, Abwasser, Wasser, Gas und Telekommunikationsmedien
 - Leitungsrecht zu Gunsten der ÜWAG (Überlandwerk Fulda AG)
 - Geh- und Radwegerecht
- 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 ohne Standortbindung
 - zu erhaltende Bäume
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs angrenzender Bebauungspläne
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**
 § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB
- Passive Schallschutzmassnahmen (Fenster, Fassade) gem. den Anforderungen nach DIN 4109, Nov. 1998, für Gebäude in den Lärmpegelbereichen IV und V, sh. Schallschützliche Untersuchung
- Lärmpegelbereich V (LPB)
 - Lärmpegelbereich IV (LPB)

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

- Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz**
 § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB
- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)
 - Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)
- Denkmalschutz**
 Im Plangebiet befinden sich mehrere Einzelkulturdenkmale sowie Gesamtanlagen, die in die hessische Denkmalschutzliste eingetragen sind. Diese sind zeichnerisch gekennzeichnet. Bei geplanten Maßnahmen an Einzeldenkmalen und Gesamtanlagen oder im direkten Umfeld ist vorab die Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde einzuholen.
- Bodendenkmäler**
 Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler (Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde) entdeckt, sind diese nach § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und unterliegen dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologie und Paläontologie und der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu melden.
- Erklärung der Kartengrundlage am Beispiel**
- vorh. Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
 - vorh. Gebäude
 - vorh. Topographie, z.B. Fahrbahnbegrenzungen und Böschungen

Kartengrundlage Topographie
 Die in der Kartengrundlage grau dargestellte Topographie ist nur Darstellung des Bestandes und keine Festsetzung. Die in den öffentlichen Verkehrsflächen dargestellten Bordsteinführungen, Fahrbahnmarkierungen, Parkflächen und Überquerungshilfen sind nur Darstellungen des Bestandes und keine Festsetzung.

Bahnanlagen
 Die Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs nicht gefährden und ist daher mit der DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Frankfurt, Camberger Straße 10, 60327 Frankfurt a.M. abzustimmen. Bei Baugenehmigungs- und Zustimmungsverfahren ist die Bahn zu beteiligen. Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Beleuchtung von Parkplätzen, Baustellenbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art, etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Gestaltungssatzung
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Gestaltungssatzung der Stadt Fulda in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Altlasten
 Aufgrund der seit langer Zeit bestehenden industriell-gewerblichen Nutzung des Areals ist eine Belastung des Bodens im Plangebiet mit Altlasten bzw. umweltgefährdenden Stoffen nicht auszuschließen. Werden im Bebauungsplangebiet Eingriffe in den Boden vorgenommen, so wird empfohlen, die Bauflächen hinsichtlich ihrer industriell-gewerblichen Vornutzung zu untersuchen und das Altlasteninformationssystem (ALIS) 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.

Wärmepumpen
 Die Installation von Wärmepumpen ist gem. § 17 und § 19 Hessisches Wassergesetz (HWG) erlaubnispflichtig.

Heizanlagen
 Heizanlagen sind gem. § 31 Hessisches Wassergesetz (HWG) in Verbindung mit § 29 Anlagenverordnung (VAwS) der Wasserbehörde der Stadt Fulda anzuzeigen.

Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen
 Für den Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen gelten die Richtlinien für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4 RAS-LP 4.

Freiflächengestaltung
 Mit dem Bauantrag ist der Genehmigungsbehörde ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, in dem die Beachtung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen nachzuweisen ist.

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. 2069)
- Baunutzungsverordnung BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Gleichsetzung von Investitionen und der Ausweisung und Berechtigung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- Planzonenverordnung 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 Umweltpflicht UVPG in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I, S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.2006 (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 18. November 2010 (GVBl. I, S. 429)
- Hessisches Naturschutzgesetz HNatSchG 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 Schutz der Kulturdenkmale DenkmalschutzG in der Fassung vom 05.09.1986 (GVBl. I, S. 1966, S. 1269), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. März 2010 (GVBl. I, S. 72,80)

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
 § 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO
- M Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
 - G Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)
 - SO Sonderbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)
 - Zweckbestimmung:
 - Hochschule
 - Hochschule
 - Hochschule Stellplätze / Parkhaus
 - Studentisches Wohnen
 - Hochschule Studentisches Wohnen
 - F Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5)
 - F Feuerwehr
- Maß der baulichen Nutzung**
 § 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
- z.B. 1,2 Geschossflächenzahl
 - z.B. 0,4 Grundflächenzahl
 - z.B. IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - z.B. 13,50 Gebäudehöhe als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
- Baugrenze
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1, 6, 8, 11 und 12 BauNVO**
 - In dem Sondergebiet gem. § 11 BauNVO „SO Hochschule“ sind bauliche Anlagen, die der Zweckbestimmung Hochschule dienen oder für die Ausübung der Nutzung erforderlich sind, zulässig.
 - In dem Sondergebiet gem. § 11 BauNVO „SO Hochschule, STP/PH“ sind ebenerdige Stellplätze und ein maximal viergeschossiges Parkhaus zulässig.
 - In dem Sondergebiet Studentisches Wohnen gem. § 11 BauNVO ist außer dem studentischen Wohnen auch studentisches Arbeiten zulässig.
 - In den Mischgebieten MI sind gem. § 8 (2) Nr. 1 - 4 BauNVO sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgelände, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke zulässig. Ausnahme: zulässig sind gem. § 8 (3) Nr. 1 und 2 BauNVO - Wohnungen für Aufsichtspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den zulässigen Nutzungen zugeordnet und ihnen gegenüber in Grundstücke und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. **Nicht zulässig sind:** Vergnügungsstätten gem. § 8 (3) 3 BauNVO und Einzelhandelsbetriebe.
 - In den Mischgebieten MI sind gem. § 6 (2) Nr. 1 bis 5 BauNVO Wohngebäude, Geschäfts- und Bürohäuser, Lagergebäude, Schulen- und Sportstätten sowie Betriebe des Bierherbergsgewerbetriebs, sonstige Gewerbebetriebe, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. **Nicht zulässig sind:** Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe gem. § 6 (2) 3, 6 bis 8 BauNVO.

- Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16-20 BauNVO**
 - Die zulässige Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl, sowie die Zahl der Vollgeschosse oder maximale Gebäudehöhe ist in den einzelnen Baugebieten zeichnerisch festgesetzt.
 - Die Bezugshöhe für Gebäudehöhen wird von der Oberkante der natürlichen Höhe der Geländeoberfläche im Gebäudemittelpunkt gemessen. § 18 BauNVO
 - Eine Überschreitung der Höchstmaße durch untergeordnete Dachbauten ist um 2,00 m Höhe und auf bis zu 20% der Fläche der beanspruchten Dachebene ausnahmsweise zulässig, wenn zwingende technische Notwendigkeiten dies rechtfertigen. § 18 BauNVO
 - In den Baugebieten sind Stellplätze auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. § 12 i.V. § 23 (5) BauNVO
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht § 9 (1) Nr. 21 BauGB**
 Die Errichtung baulicher Anlagen und die Bepflanzung der Geh-, Fahr-, Radwege- und Leitungsrechten belasteten Flächen sind nicht zulässig.
- Gründordnerische Festsetzungen § 9 (1) 25 BauGB i.V. mit § 81 HBO**
 Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und vor Beeinträchtigungen jeglicher Art zu schützen. Bei der Durchführung von Baumaßnahmen im Nahebereich der Bäume sind die Vorgaben der DIN 18920 einzuhalten. Abgänge sind durch standortgerechte Laubbäume zu ersetzen.
- Anpflanzen von Bäumen**
 Der zeichnerischen Darstellung entsprechend sind hochstämmige Laubbäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Abweichungen von den gekennzeichneten Standorten sind zulässig. Der Mindeststammumfang der Bäume beträgt bei mittelkronigen Bäumen (Wuchshöhe 10 – 15 m) 12 cm und bei großkronigen Bäumen (Wuchshöhe > 15 m) 16 cm in 1 m Höhe.
- Gestaltung der Grundstücksfreiflächen**
 Die nicht überbaubaren Flächen sind gründerisch anzulegen und zu unterhalten. Der Nachweis ist in einem Freiflächenplan zu erbringen, der dem Bauantrag beizulegen ist. Pro angefangene 200 m² Grünfläche ist mindestens ein mittel- bis großkroniger Laubbaum (Pflanzgröße s.o.) zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Vorhandene Bäume sind anrechenbar.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) Nr. 24 BauGB i.V. mit § 1 (4) BauNVO

Verfahrensvermerke

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	BEKANNTMACHUNG
durch die Stadtvordienversammlung am 28.06.2010	des Aufstellungsbeschlusses am 10.07.2010 in der Fuldaer Zeitung
Fulda, den 27.06.2011	Fulda, den 27.06.2011
Der Magistrat der Stadt Fulda	Der Magistrat der Stadt Fulda
gez. Gerhard Möller - Oberbürgermeister (Siegel)	gez. Gerhard Möller - Oberbürgermeister (Siegel)

INFORMATION DER ÖFFENTLICHKEIT
 Der Termin für die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 10.07.2010 öffentlich bekannt gemacht. Der Vorentwurf lag in der Zeit vom 19.07.2010 bis 19.08.2010 zur Einsichtnahme aus.

INFORMATION DER BEHÖRDEN
 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.07.2010 über die Offenlegung unterrichtet und zur Aufklärung aufgefordert.

Fulda, den 27.06.2011	Fulda, den 27.06.2011
Der Magistrat der Stadt Fulda	Der Magistrat der Stadt Fulda
gez. Gerhard Möller - Oberbürgermeister (Siegel)	gez. Gerhard Möller - Oberbürgermeister (Siegel)

OFFENLEGUNG
 Die Offenlegung des Entwurfes wurde am 12.03.2011 in der Fuldaer Zeitung bekannt gemacht. Der Entwurf lag in der Zeit vom 21.03.2011 bis 21.04.2011 zur Einsichtnahme aus.

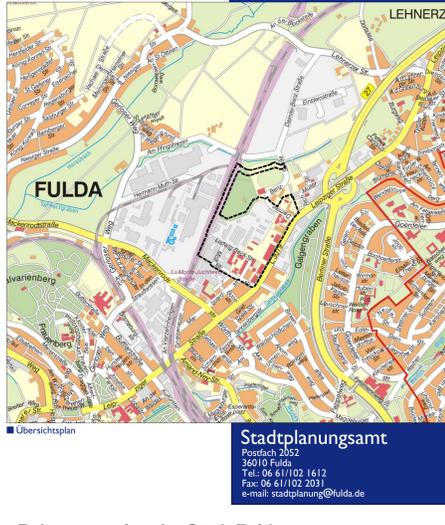
BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.03.2011 über die Offenlegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Fulda, den 27.06.2011	Fulda, den 27.06.2011
Der Magistrat der Stadt Fulda	Der Magistrat der Stadt Fulda
gez. Gerhard Möller - Oberbürgermeister (Siegel)	gez. Gerhard Möller - Oberbürgermeister (Siegel)

SÄTZUNGSBESCHLUSS
 Durch die Stadtvordienversammlung am 20.06.2011

RECHTSKRAFT
 Die Bekanntmachung in der Fuldaer Zeitung am 25.06.2011 rechtskräftig.

Fulda, den 27.06.2011	Fulda, den 27.06.2011
Der Magistrat der Stadt Fulda	Der Magistrat der Stadt Fulda
gez. Gerhard Möller - Oberbürgermeister (Siegel)	gez. Gerhard Möller - Oberbürgermeister (Siegel)



Stadtplanungsamt
 Postfach 2052
 36010 Fulda
 Tel.: 0431/102 1612
 Fax: 0431/102 2031
 e-mail: stadplanungsamt@fulda.de

Bebauungsplan der Stadt Fulda Nr. 152 "Hochschule"
 Mit Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 152 "Hochschule" werden Teile der Bebauungspläne Nr. 20 "Leipziger Straße" und Nr. 120 "Dauerkeimgrün Neu Heimat" gegenstandslos.
 Die Erlassung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Gewerbegebiet Lehnert" erfolgt aus plangrafischen Gründen und hat keine inhaltlichen Änderungen zur Folge.

Maßstab
 1:1000

Zustand
 ■ Zeichnen Sc Datum 05.05.2011
 ■ Bearbeiten Mb Datum 05.05.2011