

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBI I S.2141)

Baunutzungsverordnung (BaNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBI. I S.127) Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1990 (BGBI. I S. 58) in der jeweils gültigen Fassung

§ 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der jeweils gültigen Fassung

§ 87 der Hessischen Bauordnung 1993 (HBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.12.1993 (GVBI. I S. 655) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

§ 11 (2) BauNVO Zulassig sind Fachmärkte, großflächige Einzelhandelseinrichtungen und ergänzende Dienstleistungen nach den Maßgaben der Festsetzung – Maß der baulichen Nutzung

Sondergebiet mit Nutzungseinschränkungen - zulässige Nutzungen entsprechend der Festsetzungen Maß der baulichen Nutzung A – Fachmärkte B – Dienstleistungsbereich

Sondergebiet mit Nutzungseinschränkungen - zulässige Nutzungen entsprechend der Festsetzungen Maß der baulichen Nutzung C – Satellitenbauten

Die Grundflächenzahl (GRZ) für den Bereich SO 1 und SO 2 beträgt 0.8. Die Grundflächenzahl wird als Summe der Bereiche SO 1 und SO 2 ermittelt Die zulässige Grundflächenzahl im Bereich SO 1 und SO 2 von 0,8 kann durch Garagen und Stellplätze

mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden (§ 17 (2) und § 19 (4) Satz 3 BauNVO). Zur Ermittlung der Grundflächenzahl werden die Flächen zum Anpflanzen von heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern - Randgrün zur Einbindung des Fachmarktzentrums, mit

Die Verkaufsfläche netto des Fachmarktzentrums wird auf maximal 25.100 m² in Anlehnung an die

Grundlage der Flächenübersicht bildet die Sortimentsliste vom 21.9.00 (Beschlußvorlage SVV 18.9.00) Nettogrundflächen im Sinne der DIN 277 erkaufsfläche brutto (VK brutto): Nettogrundtlächen (NGF) von vermetbaren Verkaufsraumen, ind Theken und Kassenbereichen (aufsfläche netto (VK netto): Nettogrundflächen (NGF) von vermietoaren Verkaufsräumen multipliziert mit dem Abminderungsfaktor (AF) Nettogrundflächen (NCF) von vermietbaren Räumen für Dienstleistung

Nettogrundflächen innerhalb von vermietbaren Nutzungseinheiten, jedoch außerhalb der Verkaufsräume bzw. der Räumlichkeiten für Dienstleistung (z. B. Lager, Bürp, Verkahrsflächer, etc.) Bewartungsfaktor zur Relativierung der VK brutto auf Grund der eingeschränkten Nutzungs- und Raumqualität (z. B. nicht allseitig umschlossene Verkaufsräume, nicht beheizte Verkaufsräume etc.) Die durch die Abminderung resultierende Flächendifferenz VK prutto zu VK netto fließt in die Nebentlächn

	Nutzer	VK brutto	AF	VK netto (Sp. 3 x Sp. 4)	DF	NF	VK netto+DF+NF (Sp.5+Sp.6+Sp.7)	
		qm		qm	qm	qm	qm	
	Fachmärkte	4,			-40.	19,711		
_	Bau- und Heimwerkermarkt/G	artencenter	-					
	Bau- und Heimwerkermarkt		_					
*	Baumarkt	8.400	1,00	8 400		800	9.200	KWXWOHERTO - OUT
	Baustoffe (überdacht)	600	0.50	303		300		
_	Wareneingang					1.000	1.000	
	Summe 1.1.	9.000		8,700		2.100	10.800	
_	3							Vininia minimi manimilini
ė.	Gartencenter	2400	C.25	600		1.800	2 400	
-	Gartencenter Freifläche Gartencenter überdacht	800	C 50	300		900	40 ST 1525 OF	100 - 100 - 110 -
-								
	Gartencenter frostliei	1000	0.50	500		500 200	1.000	
_	Gartencenter warm	2.000	1,00	2 000			5500000	
-	Summe 1.2.	6.000		3,400		2.800	6.200	0.0000000000000000000000000000000000000
	Summe 1 (1.1 + 1.2)	15.000		12.100		4.900	17.000	
_	Sortimentsbereich SB-Waren	naus/WTB						
-	TU-LU-LU-LU-LU-LU-LU-LU-LU-LU-LU-LU-LU-LU	3.000	4 80	3.000		+000	4,000	
	Lebensmittel Vollversorger	3.000	1.00	3,000		400	U-1/15/04/50	
_	Lebensmittel Discounter		1.00	800	-	200		
_	SB-Drogenefachmarkt	800 2,300				700		
_	SB-Textilfachmarxt		1 00	2 300				
_	SB-Schuhmarkt	500	1,00	500		200	The state of the s	
	Summe 2	7.400		7.400	-	2.500	9.900	
	Getränkemarkt	500	1,00	500		300	800	- t-w- t-whi nome-w
	SB-Elektrofachmarkt	1 900	1.00	* 900		600	2.500	
	Sportfachmarkt	1,550	1 00	* 55C		450	2 000	
	Speruaenmarkt	1,300	1,640	330		4,00	2000	
	Spielwarentachmarkt	1.000	1 00	1.000		100	1.100	
						- 7/2	446	
	Floristik	150	1 00	150		50	200	
	Randsortimente	.500	1.00	500		100	600	
	The Control of the Co	11537216	- ATD	23.04		1310344		
Ī	Gesamtsumme A	28.000		25 100	o	9.000	34 100	
	I							
	1			al and sales and an arrangement of the				
							4:	
	Diamethology							
	Dienstleistungsbereich			-			 	
	Bank		7		150		150	
								VAUZAN. TORET-T-TUIL CONVANANCEMO
	Discothek			ļ	1.500		1500	
_	Frisör				100		100	
	- 11420						1.00	
	Schuh- und Schlüsseldienst				20		20	
					77.00			
_	Gastronomie				400		400	
_								

Innerhalb der oben genannten Maximalgrenzen können geringfügige Abweichungen nicht zentrenrelevanter Sortimente zugelassen werden. Eine Abweichung ist im Einzelnen als geringfügig zu bewerten wenn diese den festgesetzten Maximalwert um nicht mehr als 15 % überschreitet. Die festgesetzte Verkaufsfläche netto von 25.100 max, m² für das Fachmarktzentrum darf nicht

Im Rahmen der festgesetzten Verkaufsfläche für begleitende Randsortimente sind in kleineren Einheiten Serviceflächen von Dienstleistern aller Art zulässig.

Höhe baulicher Anlagen Für die unterschiedlichen Funktionsbereiche wird jeweils die maximale Höhe der baulichen Anlagen auf

ein Maß in Meter über NN festgesetzt. Für das bergseitige Eingangsniveau wird für das Fachmarktzentrum und die Satellitenbauten ein

Höhenbereich als von- / bis-Wert auf ein Maß in Meter über NN festgesetzt.

Für den Bereich SO 1 wird gemäß § 22 (3) BauNVO eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Für den Bereich SO 2 wird gemäß § 22 (2) BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt. Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

Stellplätze sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen und in den Flächen für Stellplätze und

Parkdecks (ST / PD) zulässig (§ 12 (6) BauNVO). In den für Stellplätze und Parkdecks gekennzeichneten Flächen (ST / PD) sind ebenerdige Stellplätze und mehrgeschossige Parkdecks zulässig. Die maximalen Höhen der baulichen Anlagen sind auf ein Maß über NN festgesetzt.

In einer 17 m breiten Zone zur B 27 (Bauverbotszone) sind bauliche Anlagen, außer ebenerdige Stellplätze, deren Zuwegungen und Geländemodulationen, nicht zulässig. Hier errichtete Anlagen müssen bei Bedarf (Ausbau der B 27) entfernt werden.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen

i. V. m. § 42 BlmSchG Es besteht Anspruch auf aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen in dem in Anlage 1 des Bebauungsplans festgesetzten Umfang. i. V. m. § 87 HBO

Anzahl der Stellplätze Es gilt die Satzung über Stellplätze oder Garagen der Stadt Fulda

Das Fachmarktzentrum wird gemäß Stellplatzsatzung (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom Juli 1997) dem Ordnungspunkt 3.4 zugeordnet. Für die ausgewiesenen Dienstleistungsfunktionen (Bank, Frisör, Schuh- und Schlüsseldienst, Gastronomie) und die Discothek ist ein Nachweis von Stellplätzen nicht erforderlich. Aus den Dienstleistungsfunktionen Bank, Frisör, Schuh- und Schlüsseldienst, sowie Gastronomie entsteht kein eigener Stellplatzbedarf, da diese Funktionen über Mitnahmeeffekte des Fachmarktzentrums besucht werden. Durch die versetzten Nutzungszeiten der Discothek zum Fachmarktzentrum steht ausreichender

Parkraum zur Verfügung. Aus oben genannten Synergieeffekten wird ein Nachweis von Stellplätzen für

diese Funktionen nicht gefordert Gestaltung von Stellplätzen

überschritten werden.

i, V. m. BauNVO

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

§ 87 (1) Nr. 4 HBO

Grundlage der Begrünung ist die Stellplatzsatzung (Juli '97) der Stadt Fulda. Je 6 Stellplätze ist ein geeigneter Laubbaum gemäß der vorgenannten Satzung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (siehe auch: landschaftsplanerische Festsetzungen 'Anpflanzen von Bäumen / Sträuchern'). Die erforderlichen Baumpflanzungen können (gem. § 4 (4) Abs. 2 der Stellplatzsatzung) getrennt von den jeweils 6 Stellplätzen auf den geplanten Stellplatzflächen vorgenommen werden. Sie müssen aber im räumlichen Zusammenhang der Stellplatzanlage erfolgen und dem Landschaftsbild dienen.

Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

m Sondergebiet sind die unversiegelten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu

Landschaftsplanerische Festsetzungen

§ 9 (1) Nr. 15, 20 und 25 BauGB i. V. m. § 87 HBO und § 4 HeNatG

Zufahrten dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden. Die Beläge sind auch wasserundurchlässig zulässig, das anfallende Oberflächenwasser ist in seitlich verlaufenden, offenen Gräben zu entwässern und in Richtung Bodenfilter zu leiten, soweit es die Topographie zuläßt.

Befestigung von Stellplätzen und Hofflächen Stellplätze und Hofflächen dürfen nur in der erforderlichen Breite und Länge befestigt werden.

Überschüssiges Oberflächenwasser ist in offenen Gräben zu entwässern und in Richtung Bodenfilter zu leiten, soweit es die Topographie zuläßt. Eine Befestigung der Stellplätze mit Rasenpflaster oder Splittfugenpflaster wird vorgeschrieben. Für Hofflächen sind versickerungsfähige Oberflächen nicht zwingend vorgeschrieben.

Fuß- und Radwege

Fuß- und Radwege sind mit wassergebundener Wegedecke oder versickerungsfähigem Pflaster Hiervon ausgenommen sind die Zuwegungen von den Stellplatzflächen zu den Einzelhandelsverkaufsflächen Unter überdachten Bereichen ist auch die Verwendung wasserundurchlässiger Beläge zulässig.

Dach begrünung

Die Dachflächen im Bereich SO 1 sind zu 20 % mit extensiver Dachbegrünung zu versehen. Mindestdicke der Vegetationsschicht: 5 cm

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Vegetationsflächen)

Die Mindestgröße wird auf 16-18cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe über Geländeniveau) festgesetzt. Für straßenbegleitende Bäume wird eine Mindestgröße von 18-20 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe über Geländeniveau) festgesetzt. 60 % der Baume sind aus dem Spektrum der standortgerechten, heimischen Arten zu verwenden. Die neu anzupflanzenden Bäume sind im Stammbereich wirksam zu schützen und dauerhaft zu

Die Mindestpflanzgröße der Sträucher wird auf eine Baumschulware 2xv, 3-6 Triebe, festgesetzt. Die neu anzupflanzenden Sträucher sind vor einer Überfahrbarkeit zu schützen und dauerhaft zu

Vegetationsflächen zur landschaftlichen Einbindung des Fachmarktzentrums Diese Flächen sind zu 100 % mit standortgerechter, heimischer Vegetation (Bäume und Sträucher) zu bepflanzen. Diese Flächen sind u. a. interne Ausgleichsflächen und besitzen eine hohe ökologische Wirksamkeit, sie sind vor einer Überfahrbarkeit wirksam zu schützen und dauerhaft zu unterhalten.

Öffentliche Grünflächen zur landschaftlichen Einbindung Diese Flächen sollen aus einem Wechsel von Bäumen, Sträuchern und Wiesenflächen bestehen. Gestalterische und funktionale Gesichtspunkte sind hierbei zu berücksichtigen. Die Gehölze sind zu 100 % aus dem Spektrum der standortgerechten, heimischen Vegetation auszuwählen. Diese Flächen sind u.a. interne Ausgleichsflächen und besitzen eine hohe ökologische Wirksamkeit, sie sind vor einer Überfahrbarkeit wirksam zu schützen und dauerhaft zu unterhalten.

Fassadenbegrünung

Fassadenbegrünungen in einem untergeordneten Umfang sind vorzusehen. Die Fassadenbegrünung ist durch geeignete Maßnahmen im Wurzelbereich zu schützen und durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu

Umgang mit Dach- und Oberflächenwasser Die anfallenden Dach- und Oberflächenwässer sind zu sammeln und gedrosselt in den Vorfluter

Ronsbach zu leiten. Die Einleitung der Oberflächenwässer in den Ronsbach wird unter Berücksichtigung des ATV-Merkblattes 153 geplant und ggf. mit einer angemessenen Maßnahme zur Regenwasserbehandlung ausgestattet.

Notwendige Einfriedungen sind optisch durchlässig zu gestalten (mindestens 2/3 Durchlass, maximal 1/3 Material) und auf ein Minimum zu reduzieren.

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

sind, für private Flächen gilt die Aussage als Planungsperspektive.

Die Ronsbachaue ist zum internen Ausgleich (Kompensation) im Sinne des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu renaturieren. Hierzu ist das Gewässerbett von fremden Baustoffen zu befreien und naturnah zu gestalten. Auf beiden Seiten des Bachlaufes ist ein ca. 5 m breiter Streifen einer ungelenkten Sukzession zu überlassen. Als Initial für einen bachbegleitenden Geholzstreifen sind standortgerechte, heimische Gehölze anzupflanzen. Die angrenzenden Flächen sind in extensives Grünland umzunutzen und folglich ein- bis zweimal jährlich durch eine Mahd nach dem 1. Juli, in Absprache mit der UNB auch früher, zu unterhalten. Die Zone, durch welche das gedrosselt abgegebene Oberflächenwasser des Fachmarktzentrums geleitet wird, ist als bewachsener Bodenfilter auszubilden und mit Sumpfpflanzen (z.B. Schilf, Binsen) zu versehen. Hierdurch kann eine Vorklärung des Oberflächenwassers stattfinden. In der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung werden nur die Flächen berücksichtigt, die im öffentlichen Besitz

Externe Ausgleichsflächen:

In der Fuldaaue, nahe den Stadtteilen Lüdermünd und Kämmerzell, ist bisheriges intensives Grünland (Mäh- oder Weideland) zu extensivieren. Ziel ist die Wiederherstellung von standortgerechten, naturnahen Auenwiesen, welche auch, jahreszeitlich bedingt, zeitweise überschwemmt werden. Um dieses Ziel zu erreichen, ist die bisherige, intensive Landwirtschaft aufzugeben und auf eine natürliche Eigenentwicklung bzw. eine Pflege im Sinne des Landschafts- und Naturschutzes umzustellen.

Lüdermünd, Flur 5, Flurstück 7 Extensive Grünlandnutzung, ein- bis zweimalige Mahd jährlich nach dem 1. Juli, in Absprache mit der UNB auch früher. Entlang der Fulda sind ein 20 m breiter Streifen (parallel zur Uferlinie) der natürlichen Eigenentwicklung zu überlassen und abschnittsweise Ufergehölze (Breite ca. 5 m) zu pflanzen

Lüdermünd, Flur 7, Flurstück 67 Natürliche Eigenentwicklung

Lüdermünd, Flur 5, Flurstück 5 Extensive Grünlandnutzung, ein- bis zweimalige Mahd jährlich nach dem 1. Juli, in Absprache mit der UNB auch früher. Entlang des Mühlkanals ist ein 20 m breiter Streifen (parallel zur Uferlinie) der natürlichen Eigenentwicklung zu überlassen

Lüdermünd, Flur 7, Flurstücke 14, 16/1, 16/2, 16/3 Natürliche Eigenentwicklung, Erhalt bestehender Gehölze, zur L 3141 Abpflanzung mit Gehölzen (ca. 15 m Breite vom Straßenrand)

Kämmerzell, Flur 14, Flurstück 23 Natürliche Eigenentwicklung, Erhalt bestehender Gehölze Kämmerzell, Flur 1, Flurstück 23

Natürliche Eigenentwicklung Kämmerzell, Flur 18, Flurstück 9 Extensive Grünlandnutzung, ein- bis zweimalige Mahd jährlich nach dem 1. Juli, in Absprache mit der

UNB auch früher. Entlang der Fulda (parallel zur Uferlinie) ist ein 20 m breiter Streifen der natürlichen igenentwicklung zu überlassen. Soweit sich kein Landwirt für die Pflege findet, kann die Fläche der natürlichen Eigenentwicklung überlassen werden Gläserzell, Flur 2, Flustück 2/2

Natürliche Eigenentwicklung

Liste der zu verwendenden Gehölzarten Aus den nachfolgend genannte Arten der Bäume und Sträucher sollen die naturnahen Pflanzungen (100 % heimische, standortgerechte Arten) zur landschaftlichen Einbindung des geplanten Großbauwerkes sowie der öffentlichen Verkehrsflächen aufgebaut werden.

 Ronsbachaue (Grundlage Nat pot Veg. artenreicher Stieleichen-Hainbuchenwald)

1.1 Baumarten Carpinus betulus Hainbuche

Fagus sylvatica Rotbuche Quercus robur Stieleiche weniger häufig: Acer campestre Acer pseudoplatanus Bergahorn Fagus sylvatica Fraxinus excelsior Prunus avium Traubeneiche Quercus petraea Sorbus aucuparia Eberesche Winterlinde Tilia cordata Tilia platyphyllos Sommer-Linde vereinzelt: Alnus glutinosa Cornus sanguinea

Coryllus avellana Crataegus monogyna Pfaffenhütchen Euonymus europaeus Rote Heckenkirsche Lonicera xylosteum Ligustrum vulgare Liguster Prunus spinosa Kreuzdorn Rhamnus cathartica Rhamnus frangula Hundsrose Rosa canina Sambucus nigra Schwarzer Holunder Salix caprea

Sonstige Flächen

Viburnum opulus

weniger haufig:

Prunus spinosa

Rhamnus frangula

Comus sanguinea

(Grundlage Nat pot. Veg.: Hainsimsen-Bergseggen-Buchenmischwald)

Fagus sylvatica Quercus petraea Sorbus torminalis Elsbeerbaum vereinzelt. Acer campestre Acer platanoides Acer pseudoplatanus Fraxinus excelsior Prunus avium Vogelkirsche Quercus robur Stieleiche Tilia cordata Coryllus avellana Crataegus monogyna Rote Heckenkirsche Lonicera xylosteum Sambucus racemosa Traubenholunder Gemeiner Schneeball Viburnum opulus

Gemeiner Schneeball

Rosa canina Hundsrose Salix caprea

Bahnanlagen) der Deutschen Bahn AG geltend gemacht werden.

NACHRICHTLICHE HINWEISE

Erstellung des B-Plans nur zum Teil als digitale Daten vorlagen. Das Bebauungsplangebiet liegt im Immissionsbereich (insb. Schall, Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, usw.) der Bahnanlagen. Es können keine Entschadigungsansprüche oder

Ansprüche auf Schutzmaßnahmen gegen Emissionen gegenüber (dem Betreiber bzw. Eigentümer der

Die Herausgabe der B-Plan Daten kann nur als Papierexemplar erfolgen, da die Grundlagen zur

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler (Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde) entdeckt, sind diese nach § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

Drainagen zur Grundstücksentwässerung dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden. Die Sicherung der Gebäude gegen drückendes Wasser ist durch entsprechende bauliche Vorkehrungen

Freiflächenplanung

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

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet mit Nutzungseinschränkungen Nutzung entsprechend den Festsetzungen Maß der baulichen Nutzung (siehe textliche Festsetzung) (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB §§ 16, 17, 19 BauNVO)

Obergrenze der Grundflächenzahl gem. Maß der baulichen Nutzung für SO 1 und (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB §17 (2) und § 19 (4) Satz 3 BauNVO) Höhe der baulichen Anlage als Höchstmaß in Meter über NN OK +288m ü NN (siehe textliche Festsetzung) (§ 9 (1) Nr. 1 + § 9 (2) BauGB, §§ 16, 17,18 BauNVO)

EG-Niveau = OK bergseitiges Eingangsniveau der baulichen Anlage als von- / bis-Wert in Meter +273,5m bis +275,5m (siehe textliche Festsetzung) (§ 9 (1) Nr. 1 + § 9 (2) BauGB, §§ 16, 17,18 BauNVO)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche offene Bauweise

> (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (2) BauNVO) geschlossene Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (3) BauNVO) (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (3) BauNVO)

Flächen für den überörtlichen Verkehr

Verkehrsflächen ____

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg asphaltiert / Anliegerverkehr frei

Ein- bzw. Ausfahrten an die Verkehrsflächen

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

(§ 9 (1) Nr.14 BauGB)

Hauptversorgungsleitungen

oberirdisch Zweckbestimmung: Trasse für Stromversorgungsleitung * * * * Sicherheitsabstand beidseitig 7 m

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

> Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses Jmgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und

unterirdisch Zweckbestimmung: Trasse für Stromversorgungsleitung

Grünflächen

Öffentliche Grünflächen weckbestimmung: landschaftliche Einbindung (§ 9 (1) Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

e Regelung des Wasserabflusses

weckbestimmung: Regenrückhaltebecken

Zweckbestimmung: Verkehrsgrün zur landschaftlichen Einbindung (§ 9 (1) Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft TTTT (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern - Randgrün zur landschaftlichen Einbindung (§ 9 (1) Nr. 25 Buchstabe a) BauGB) Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Parkdeck Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Anlieferung Anlief. (§ 9 (1) Nr. 4, § 9 (1) Nr. 9 BauGB) Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen **** Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne der Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Lärmschutzmaßnahmen gemäß Larmschutzgutachten

(§ 9 (1) Nr. 24, § 9 (1) Nr. 9 BauGB) Flächen für Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers CITCLE CONTRACTOR erforderlich sind Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

> des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets; hier Gebäudeteile unterschiedlicher Höhe (§ 1 (3), § 22 BauNVO)

Wasserschutzgebiet III a

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung

= ----____ -Vorhandene Gebäude / Hausnummern

Vorhandene Böschungen

Flurstücksnummern

Flurstücksgrenzer

.

,

WaSchG III a

Sonstige Darstellunger

Höhenverlauf Bestand Topographie

VERFAHRENSVERMERKE

Der Beschluß wurde am 07.10.00 ortsüblich bekaunt gemacht. Fulda, den 04.09.02 Für die Ererbeitung des Bebauungsplanes Fulda, den 04.09.02

e Stadtverordnetenversammlung hat am 18.09.00 de Aufstellung des Bebauungsplanes der Stadt Fulda Nr. 7 gemäß § 2

Der Termin für die Beteiligung der Bürger wurde am 01 04.01 Geschlich betrannt gemacht und vom 23.04.01 bis 25.05.01 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Fulda, den 04.09.02

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. X nebst Blaggentung gemaß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 02.01.02 bis 04.02.02 durchgeführt. Die öffentliche Bekanntmaskung der Auslegung ist am 22.12.01 ortsüblich erfolgt. Die berührten Trager offentlicher Belange wurden mit Schreiben vornige. 12.01 über die Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe eine Stellungnahme aufgefordert. Fulda, den 04.09.02

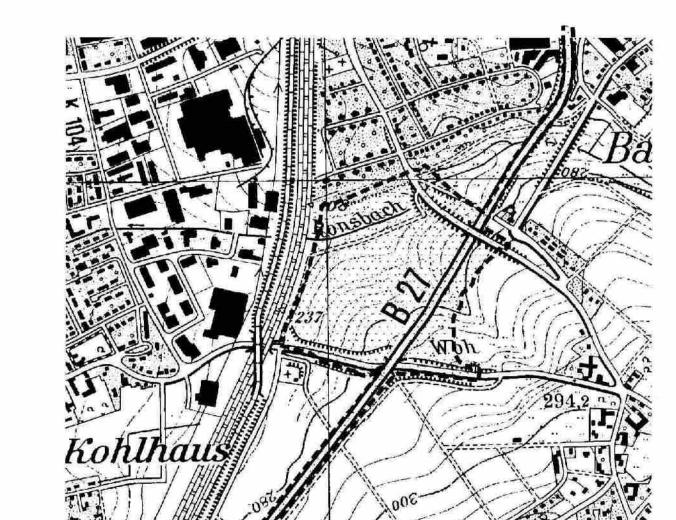
Die Stactverordnetenversammlung hat den Bebauungsblan hir Thach Prufung der A Anregungen in ihrer Sitzung am 06.05.02 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Fulda, den 04.09.02 Magistrat der Stadt Fulda

Der von der Stadtverordnetenversammlung nach § 10 Bau B als Setzung beschlössene Bebauungsplan Nr. 7 wurde am 27.07.02 ortsüblich bekanntgemacht. Auf die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde in der Bekanntmachung binge weiser. Der Bebauungsplan fritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Fulda, den 04.09.02

NACHRICHTLICHE HINWEIS Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der Grenzen eines Wasserschutzgebietes der Zone W III A der Frinkwassergewinnungsanlage GWV Fulda Die Verordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen vom 28.08.1973 (veröffentlicht im Staatsanzeiger des Landes Hessen Nr. 44 / 1973) ist bei der Nutzung und Bebauung zu beachten. Dies gilt insbesondere für die in § 3 aufgeführten Einschränkungen, vornehmlich die Anforderungen zur Begrenzung der Lagerung wassergefährdender Stoffe sowie das Verbot der Lagerung und Anwendung von chemischen Mitteln für Pflanzenschutz, Aufwuchs- und Schädlingsbekämpfung. Eventuelle Ausnahmen bedurfen einer Ausnahmegenehmigung gemaß § 7 der Schutzgebietsverordnung.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 7 "An den Kaiserwiesen" treten der Bebauungsplan Nr. 4, Fulda - Kohlhaus "Sportgelände zwischen DB und B 27" sowie Teile der Bebauungspläne Nr. 1 nebst Anderung Nr. 1, Fulda – Kohlhaus, "Hauptsammler Nr.7", Nr. 33, Fulda – Edelzell, "Ederzeller Feld", Nr. 3, Fulda – Bronnzell, "Am Röhlingsberg" und Nr. 7 nebst Änderung Nr. 1, Fulda – Edelzell, "Nördlich Keltenstraße" außer Kraft.



Blatt 1

M=1:1000

Bebauungsplan der Stadt Fulda Nr. 7, Stadtteil Kohlhaus, "An den Kaiserwiesen" mit integriertem Landschaftsplan

Der Bebauungsplan besteht aus Blatt 1 bis :

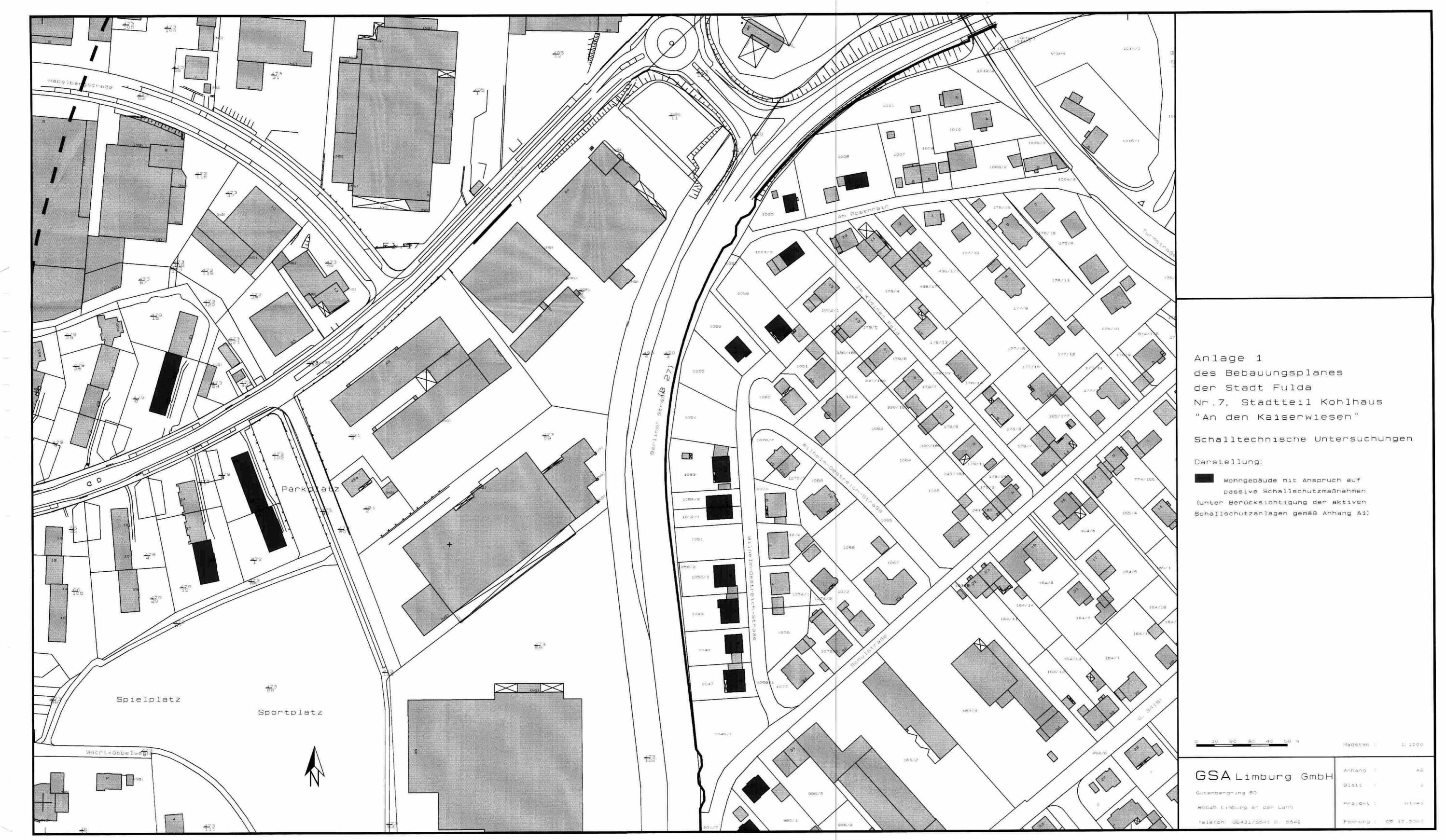
in Zusammenarbeit mit

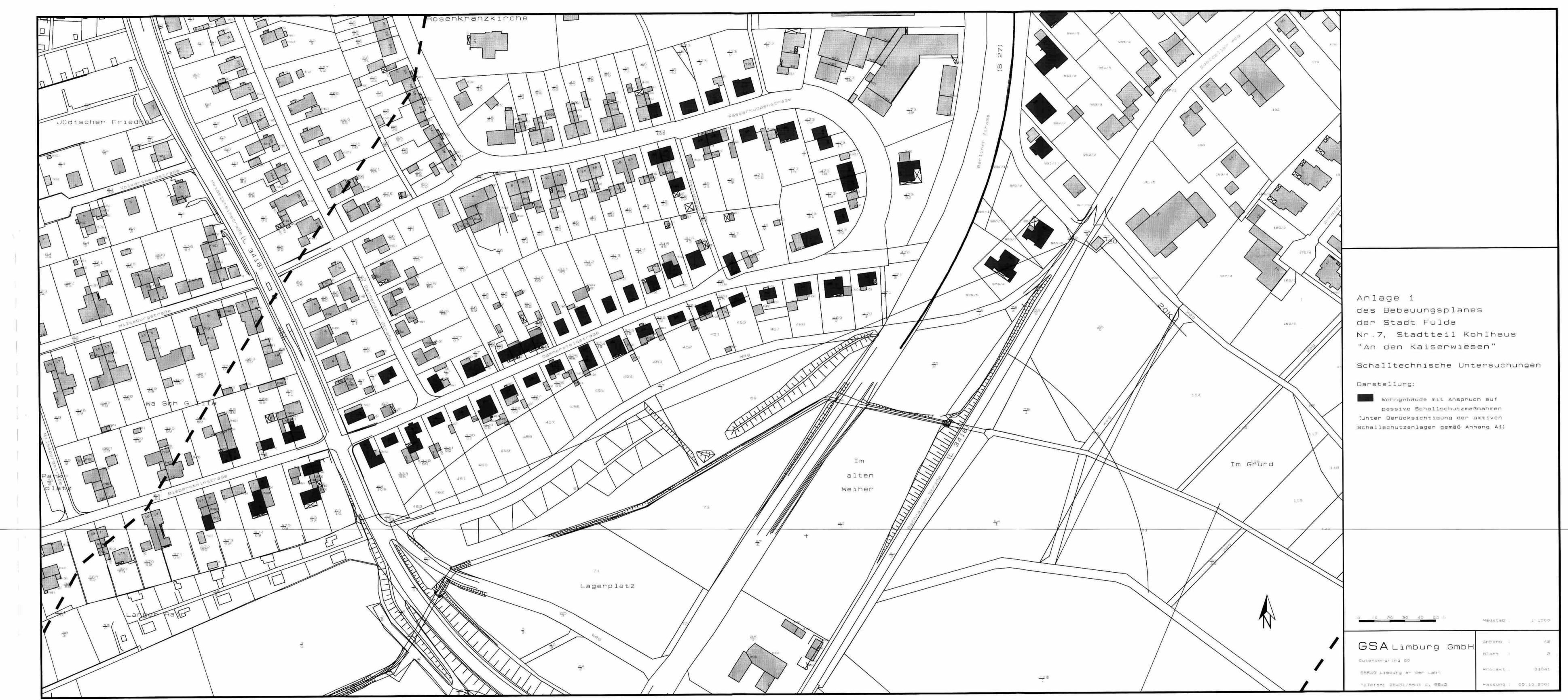
sdks architekten NEUHANN & KRESSE dummert kirschner sonek stotz architekten ingenieure stadtplaner FREIE LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

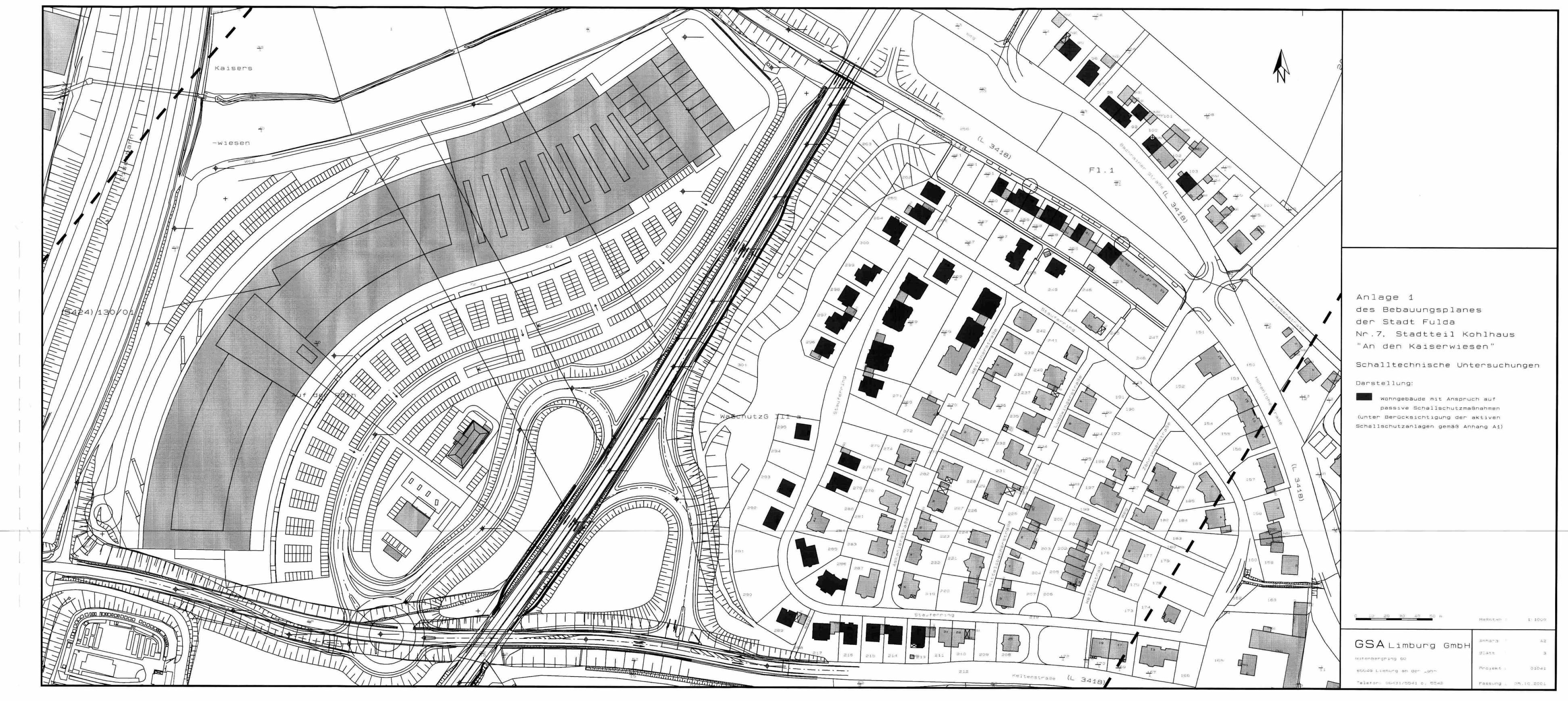
heinrichstrasse 2 LANDWEHRSTRASSE

darmstadt 64293 DARMSTADT

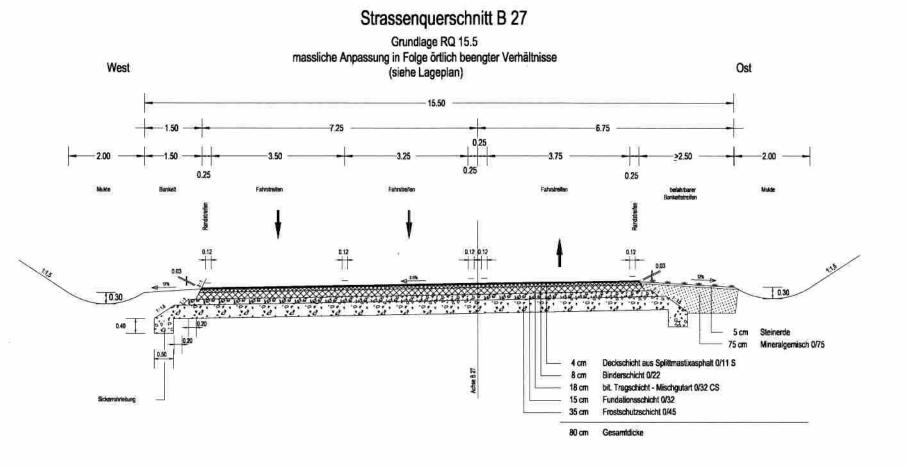












M=1:2000

Blatt 2



Bebauungsplan der Stadt Fulda Nr. 7, Stadtteil Kohlhaus, "An den Kaiserwiesen" mit integriertem Landschaftsplan

Der Bebauungsplan besteht aus Blatt 1 bis 5 und Anlage 1

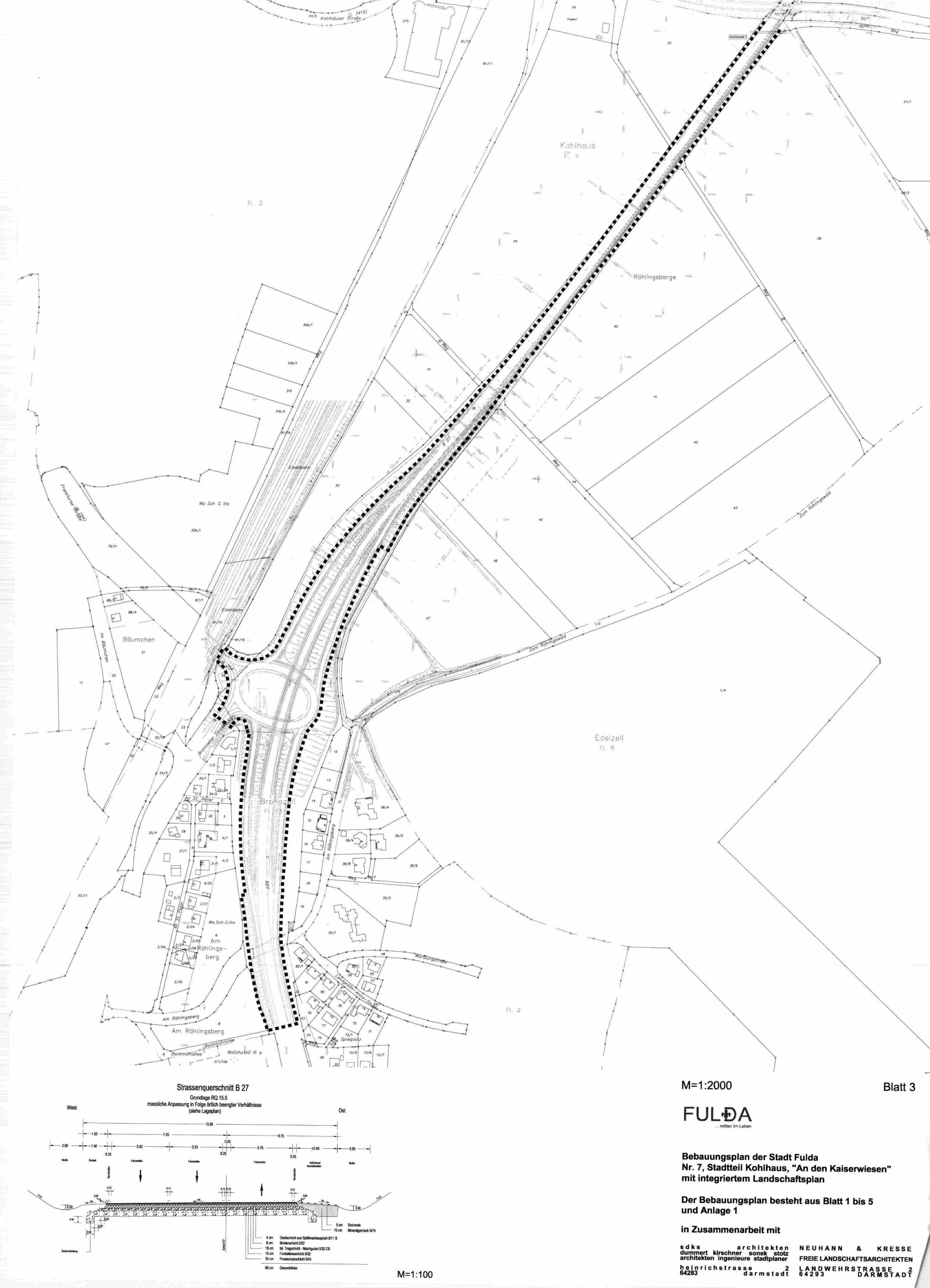
in Zusammenarbeit mit

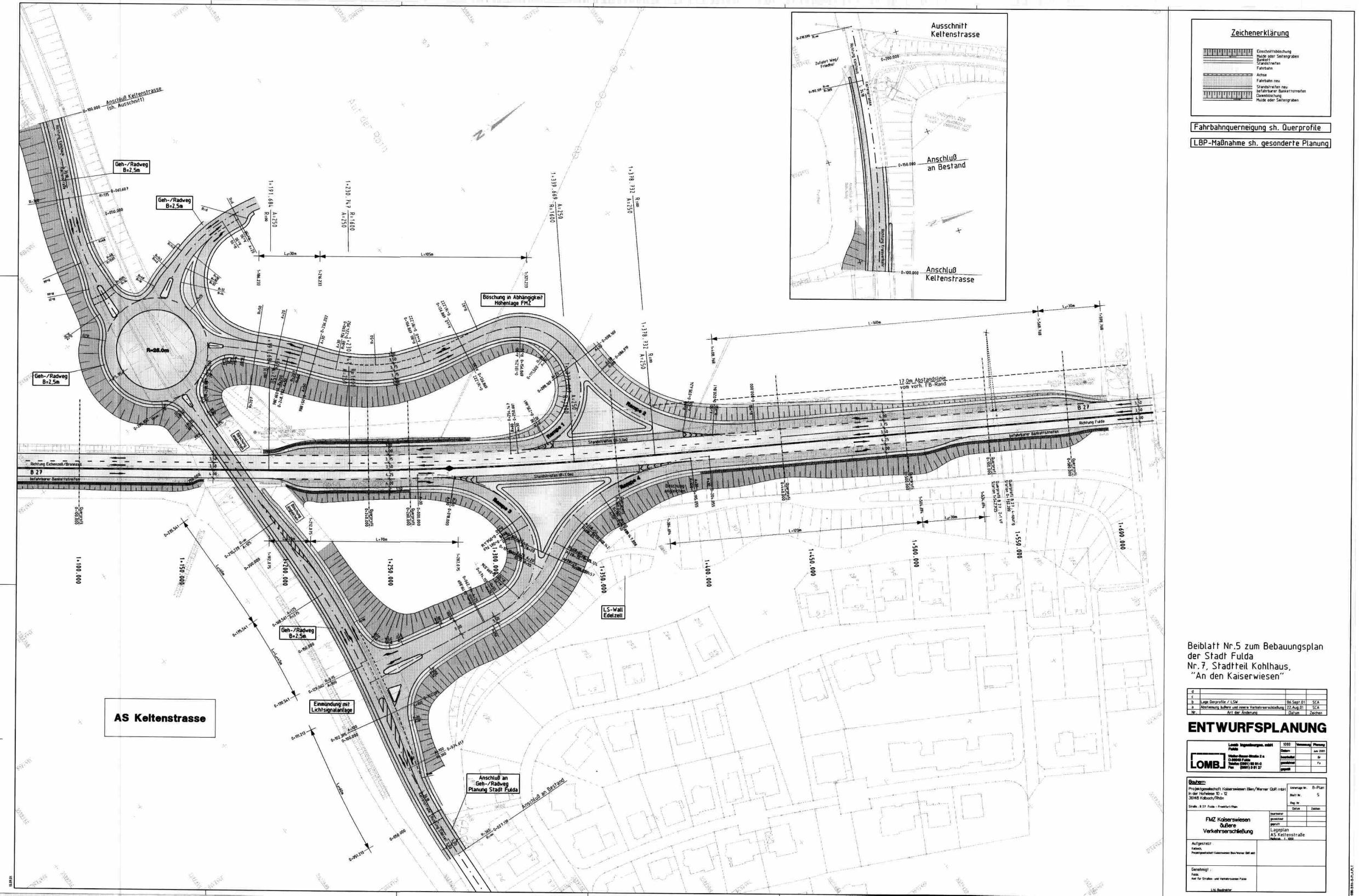
s d k s a r c h i t e k t e n dummert kirschner sonek stotz architekten ingenieure stadtplaner

NEUHANN & KRESSE FREIE LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

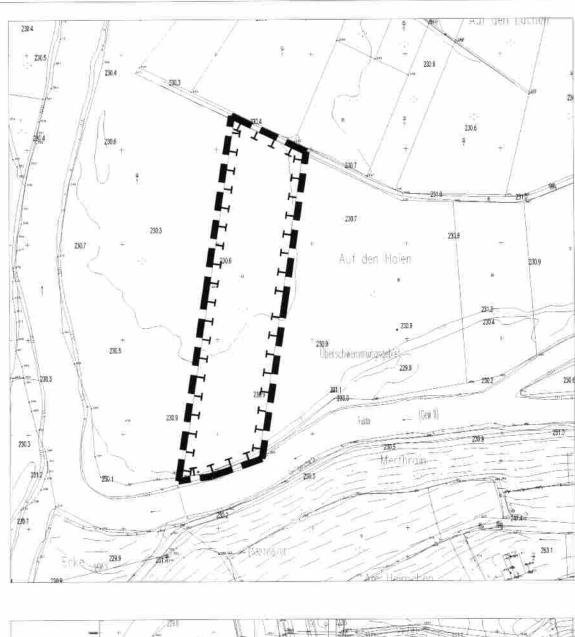
heinrichstrasse 2 LANDWEHRSTRASSE 2 64283 darmstadt 64293 DARMSTADT

M=1:100

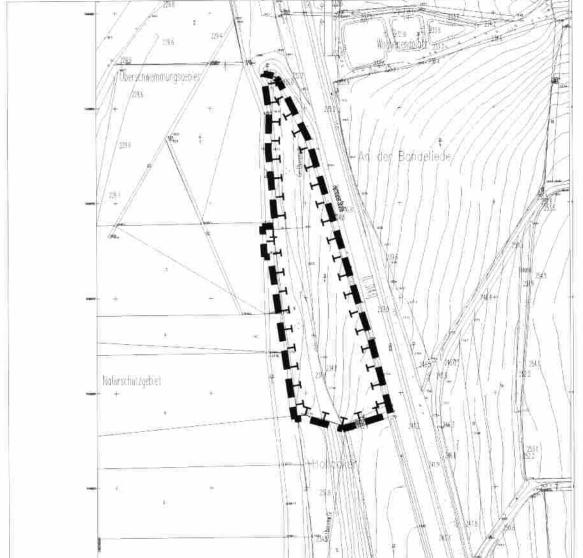




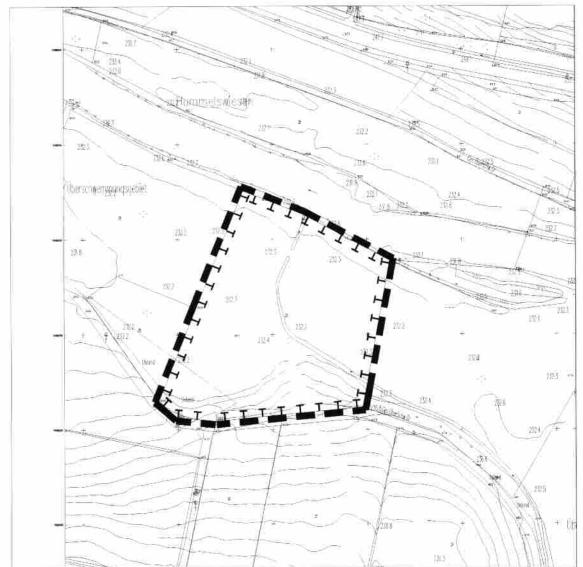




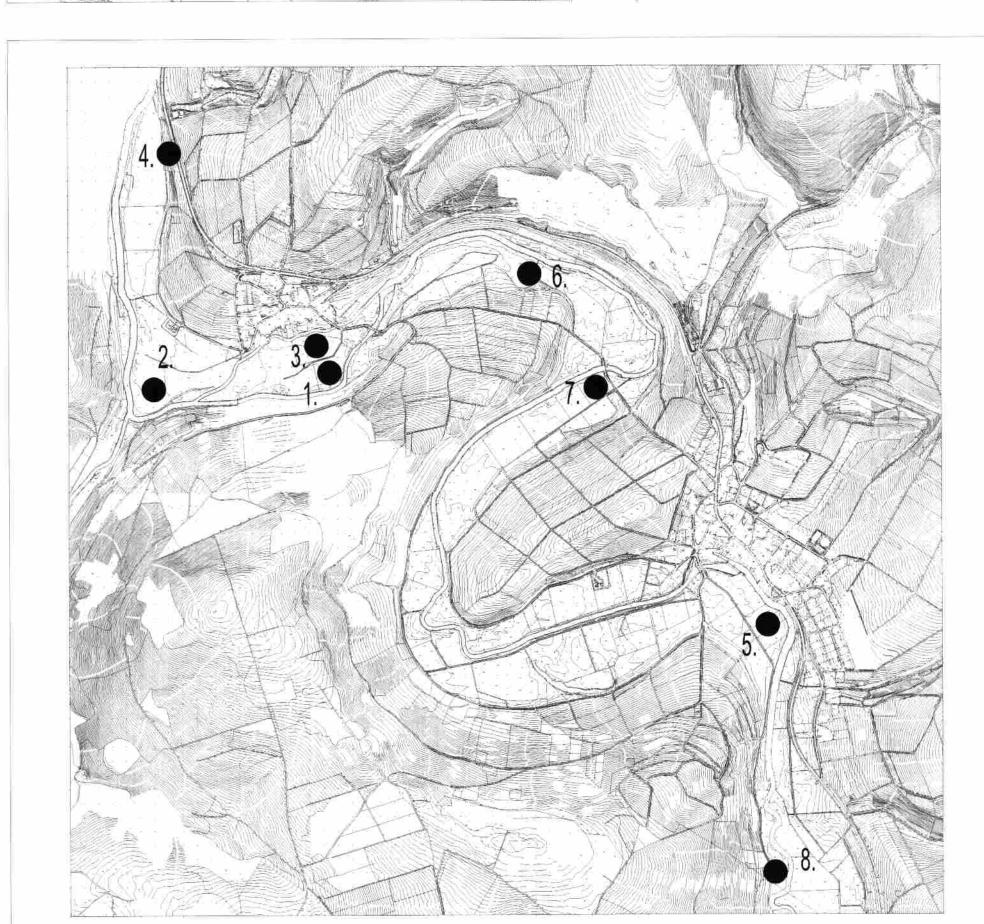
2. Gemarkung : Lüdermünd Flur: 7, Flurstück 67



4.
Gemarkung: Lüdermünd
Flur: 7, Flurstück 14, 16/1, 16/2, 16/3



6.
Gemarkung : Kämmerzell
Flur: 1, Flurstück 23



Übersichtsblatt externe Ausgleichsflächen - Flurstücke entsprechend Schwarzanlage

M=1:2000 - Katasterausschnitte

FUL∙ÐA

Bebauungsplan der Stadt Fulda Nr. 7, Stadtteil Kohlhaus, "An den Kaiserwiesen" mit integriertem Landschaftsplan Der Bebauungsplan besteht aus Blatt 1 bis 5 und Anlage1 in Zusammenarbeit mit

in Zusammenarbeit mit

sdks architekten durmert kirschner sonek stotz architekten ingenieure stadtplaner

heinrichstrassa 2 LANDWEHRSTRASSE 2
64283 darmstadt 54293 DARMSTADT

Gemarkung : Gläserzell Flur: 2, Flurstück 2 / 2