



- Bauliche Anlagen und Einrichtungen sowie entsprechende Zuwege müssen für Behinderte, alte Menschen und Kinder zweckentsprechend genutzt und barrierefrei erreicht werden können.
- 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. Für Nichttrinkwasseranlagen besteht eine Anzeigepflicht gem. § 13 Abs. 4 Trinkwasserverordnung. Die ordnungsgemäße Installation bzw. Bauabnahme des Brauchwassernetzes ist durch eine Abnahmebescheinigung eines Installationsbetriebes bzw. des örtlichen Wasserversorgungsunternehmens nachzuweisen.
- 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.
- Maßnahmen zur Versickerung von Oberflächenwasser sind mit dem Kreisausschuss des Kreises Fulda, Fachdienst Bauen und Umwelt, Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz abzustimmen.
- Die Installation von Wärmepumpen ist gem. § 17 und § 19 Hessisches Wassergesetz (HWG) erlaubnispflichtig.
- Heizölanlagen sind gem. § 31 Hessisches Wassergesetz (HWG) in Verbindung mit § 29 Anlagenverordnung (VAwS) der Wasserbehörde der Stadt Fulda anzuzeigen.
- Für den Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen gelten die Richtlinien für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4 RAS-LP 4 sowie die DIN 18920.
- Die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Gehweg Esperantostraße) obliegt dem Vorhabenträger.
- Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 185 „DB Trainingszentrum“ werden die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 25 „Zieherer Weg“, Nr. 32 „Am Waldschlösschen“ und Nr. 155 „Kongresszentrum“ teilweise überplant. Mit Rechtskraft des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 185 „DB Trainingszentrum“ treten die überplanten Teilbereiche der Bebauungspläne Nr. 25 „Zieherer Weg“, Nr. 32 „Am Waldschlösschen“ und Nr. 155 „Sondergebiet Kongresszentrum“ außer Kraft.

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 11 BauNVO
 - 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.
- Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 20 BauNVO
 - 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 2,50 m über Attika zulässig. Sie sind um mind. 1,50 m von der Dachkante zurückzusetzen und mit geschlossenen Wandpaneelen oder Metalllamellen einzuhauseln, wenn sie eine Höhe von 1,50 m überschreiten.
 - Abstandsflächen nach HBO dürfen auf öffentlichen Grünflächen liegen.
 - Ebenerdige, nicht überdachte Parkplätze sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann, z. B. in Form von breitflügeligen Pflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrassen, sofern keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen.

Verfahrensvermerke	
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS durch die Stadtverordnetenversammlung am 27.10.2017	BEKANNTMACHUNG des Aufstellungsbeschlusses am 07.11.2017 in der Fuldaer Zeitung
Fulda, den 28.03.2018	Fulda, den 28.03.2018
Der Magistrat der Stadt Fulda (gez.) Dr. Heiko Wingefeld Oberbürgermeister	Der Magistrat der Stadt Fulda (gez.) Dr. Heiko Wingefeld Oberbürgermeister
OFFENLEGUNG Die Offenlegung des Entwurfes wurde am 07.11.2017 in der Fuldaer Zeitung bekannt gemacht. Der Entwurf lag in der Zeit vom 15.11.2017 bis 15.12.2017 zur Einsichtnahme aus.	BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.11.2017 über die Offenlegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Fulda, den 28.03.2018	Fulda, den 28.03.2018
Der Magistrat der Stadt Fulda (gez.) Dr. Heiko Wingefeld Oberbürgermeister	Der Magistrat der Stadt Fulda (gez.) Dr. Heiko Wingefeld Oberbürgermeister
SATZUNGSBESCHLUSS durch die Stadtverordnetenversammlung am 19.03.2018	RECHTSKRAFT Der Bebauungsplan wurde mit der ortsüblichen Bekanntmachung in der Fuldaer Zeitung am 27.03.2018 rechtskräftig.
Fulda, den 28.03.2018	Fulda, den 28.03.2018
Der Magistrat der Stadt Fulda (gez.) Dr. Heiko Wingefeld Oberbürgermeister	Der Magistrat der Stadt Fulda (gez.) Dr. Heiko Wingefeld Oberbürgermeister

Rechtsgrundlagen

- Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf Grundlage von:
- Baugesetzbuch (BauGB)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - Planzeichenverordnung (PlanzV)
 - Hessische Bauordnung (HBO)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 - Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
 - Hessisches Straßengesetz (HStrG)
- in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung

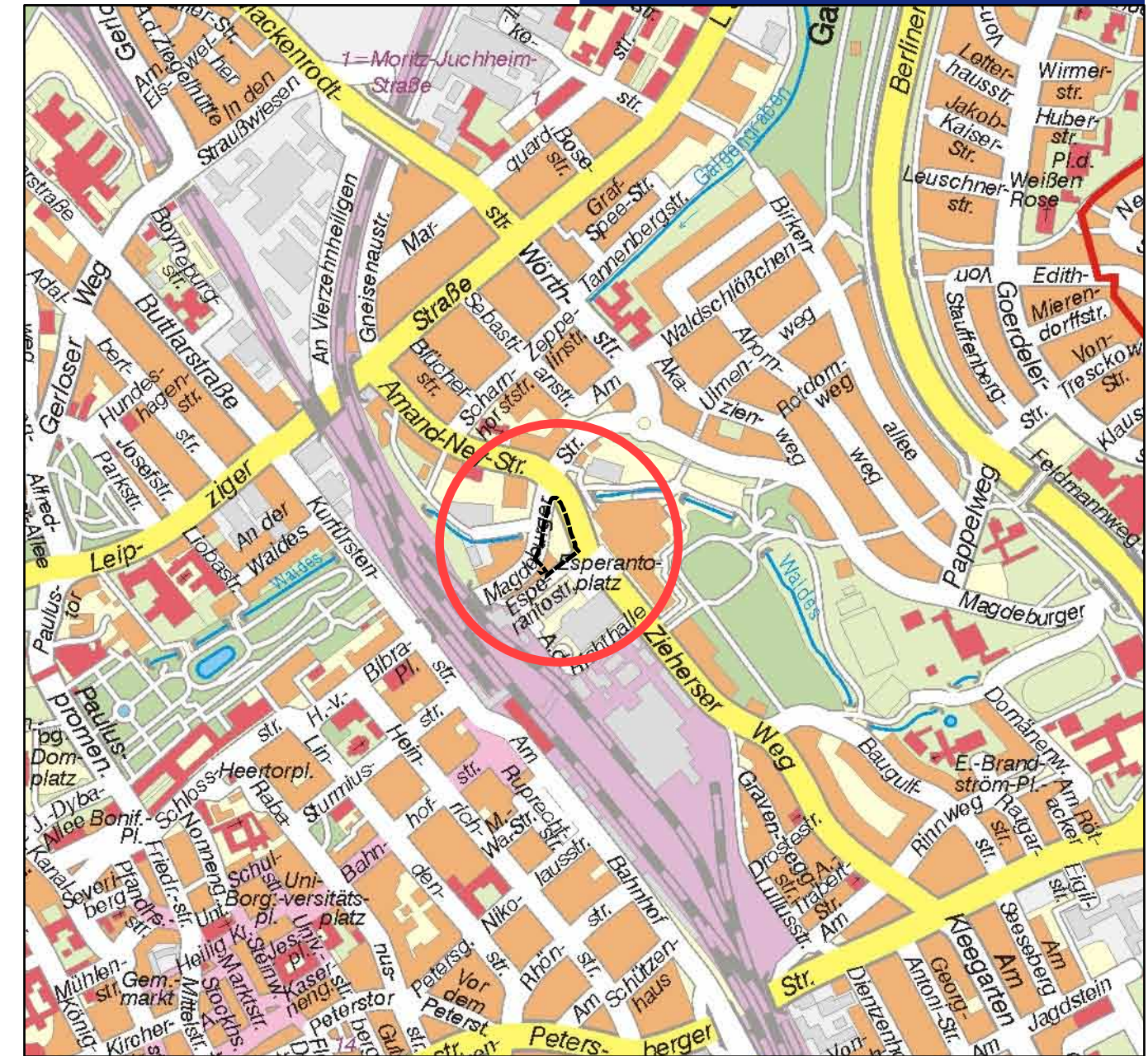
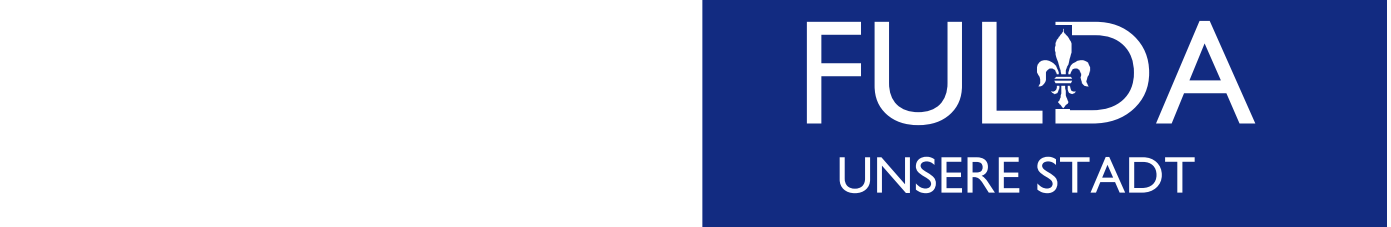
Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
 - Kerngebiete (§ 7 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - z.B. H=291,50m ü. NN Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß (sh. textl. Festsetzung 2.1)
- Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:
private Zufahrten und Stellplätze (sh. textl. Festsetzung 2.3)
- 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 und Abs. 6 BauGB)
 - Elektrizität
- Grünflächen**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - private Grünflächen (sh. textl. Festsetzung 3.3)
 - öffentliche Grünflächen

- zu erhaltende Bäume
 - anzupflanzende Bäume ohne Standortbindung (sh. textl. Festsetzung 3.2)
- 6. Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der teilweise überplanten Bebauungspläne
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
 - Einfahrten und Ausfahrten
 - Einfriedung Mauer (sh. textl. Festsetzung 4.2)

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

- Erklärung der Kartengrundlage am Beispiel**
- vorh. Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer und Gebäuden
 - vorh. Topographie, z.B. Fahrbahnbegrenzungen, Böschungen und Höhenangaben
- Die in der Kartengrundlage grau dargestellte Topographie ist nur Darstellung des Bestandes und keine Festsetzung.
 - Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Fulda in ihrer jeweils gültigen Fassung.
 - Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung aller Flächen, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen durchgeführt werden sollen, ist vor Beginn der Bauarbeiten erforderlich. Die allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittleräumung im Land Hessen sind zu beachten.
 - 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.



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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Fulda Nr. 185 "DB-Trainingszentrum"

Anlagen:
Vorhaben- und Erschließungspläne Blatt 1-3

Maßstab	Zeichen	Datum
1:1000	Bö MB	22.01.2018 22.01.2018



Freiflächenplan



Baumkataster

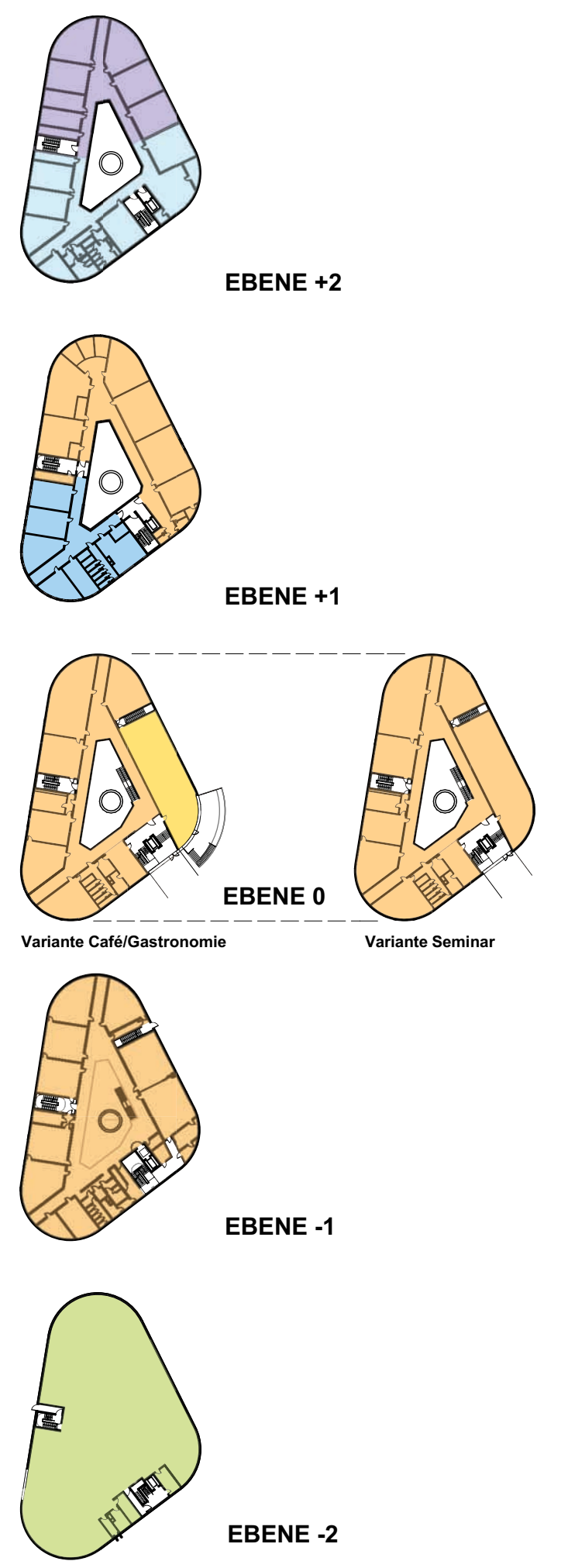
- 1 Rückbau Bepflanzung
Umbau derzeitiger Pflanzfläche zu Gehweg, Belagsart analog zu anschließenden Gehwegflächen
- 2 Rückbau/Verlegung Laterne
- 3 Rückbau Stromkasten
- 4 Rückbau Parkscheinautomat
- 5 Rückbau Mauer
- 6 Rückbau Parken
- 7 Rückbau Ein-/Ausfahrt und Fahrgasse
- 8 Rückbau Längsparker
- 9 Mauer (neu)
- 10 Trafo-Station (neu)
- 11 Rückbau/Verlegung Grünfläche

- Höhenangabe Planung ca. +111.22 üNN
- Bestandshöhe ca. +111.22 üNN
- Grundstücksgrenze Bestand
- Grundstücksgrenze Planung
- Grundstücksgrenze "alt"
- Abbruch
- Flurstücksgrenze
- Bäume Bestand
- Bäume Bestand gem. B-Plan
- Bäume Planung
- Bäume Abbruch

Vorhabenpläne Blatt 1 zur Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Fulda Nr. 185 "DB-Trainingszentrum"

Fulda, den 28.03.2018

(Siegel) (gez. Becker)

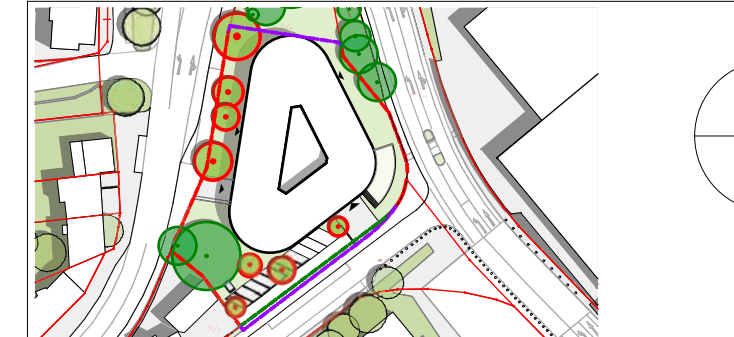


- Mieter 1 | DB Trainingszentrum
- Mieter 2 | Café/Gastronomie | alternativ Seminar
- Mieter 3
- Mieter 4
- Mieter 5
- Parken

Darstellung innere Grundrisstruktur unverbindlich.

Die Planung erfolgt auf Grundlage folgender Bestandspläne:

- Bestandserfassung Esperantoplatz vom 30.05.2017 (Vermessungsbüro Fa. Nimmrichter)
- Stadt Fulda, Straßenverkehrsbehörde vom 17.05.2017
- Stadt Fulda, Stadtplanungsamt vom 17.05.2017 (Baumbestand)
- Stadt Fulda, Bebauungsplan Nr. 155 Sondergebiet Kongresszentrum vom 09.06.2003
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Amt für Bodenmanagement vom 14.11.2016



Leistungsphase: **Vorhabenplanung**

Bauvorhaben: **Deutsche Bahn AG Trainingszentrum_Fulda**

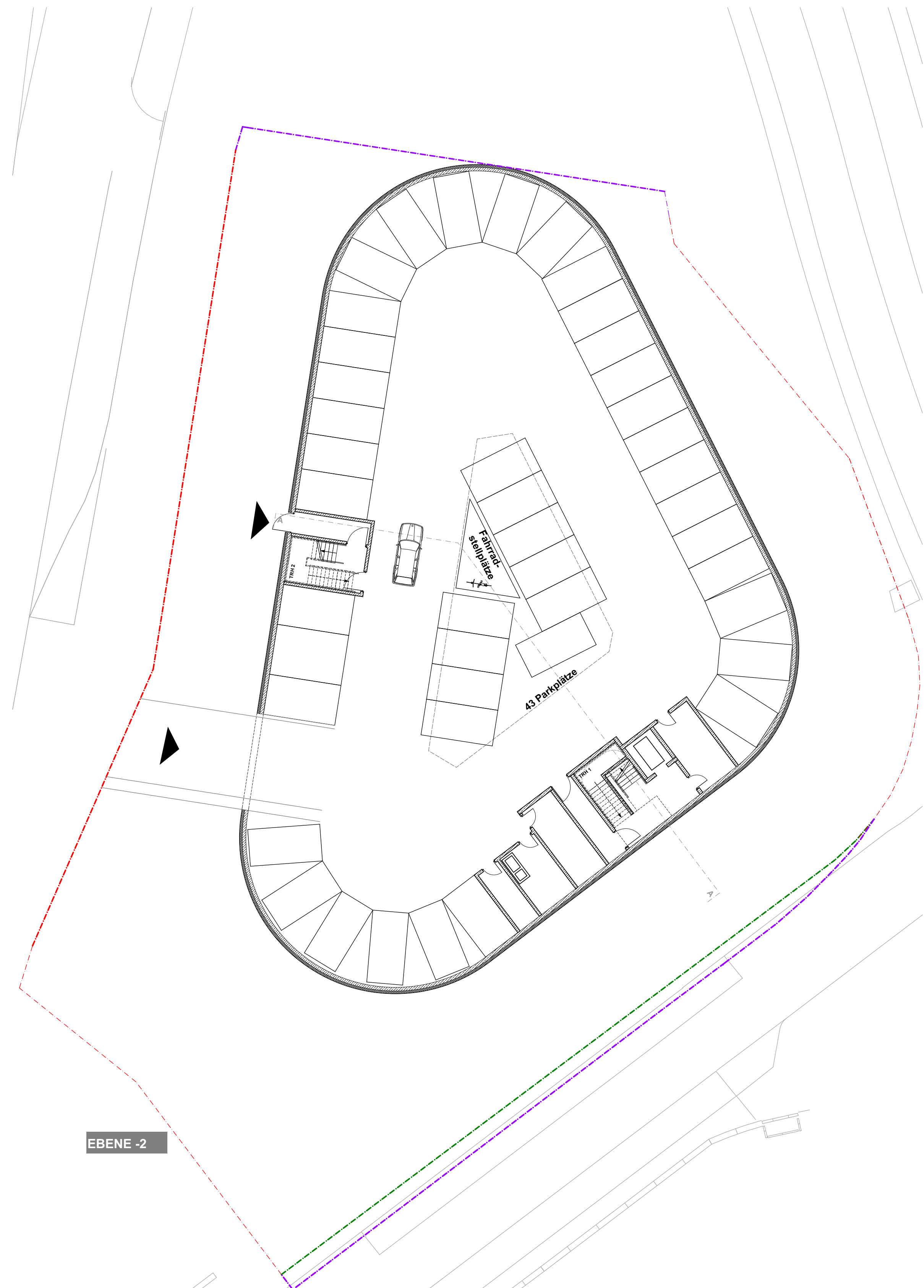
Bauort: Esperantoplatz, 36037 Fulda

Bauherr: **WH Projektgesellschaft Fulda I GmbH & Co. KG**
In der Hofwiese 10 + 12
36148 Kalbach

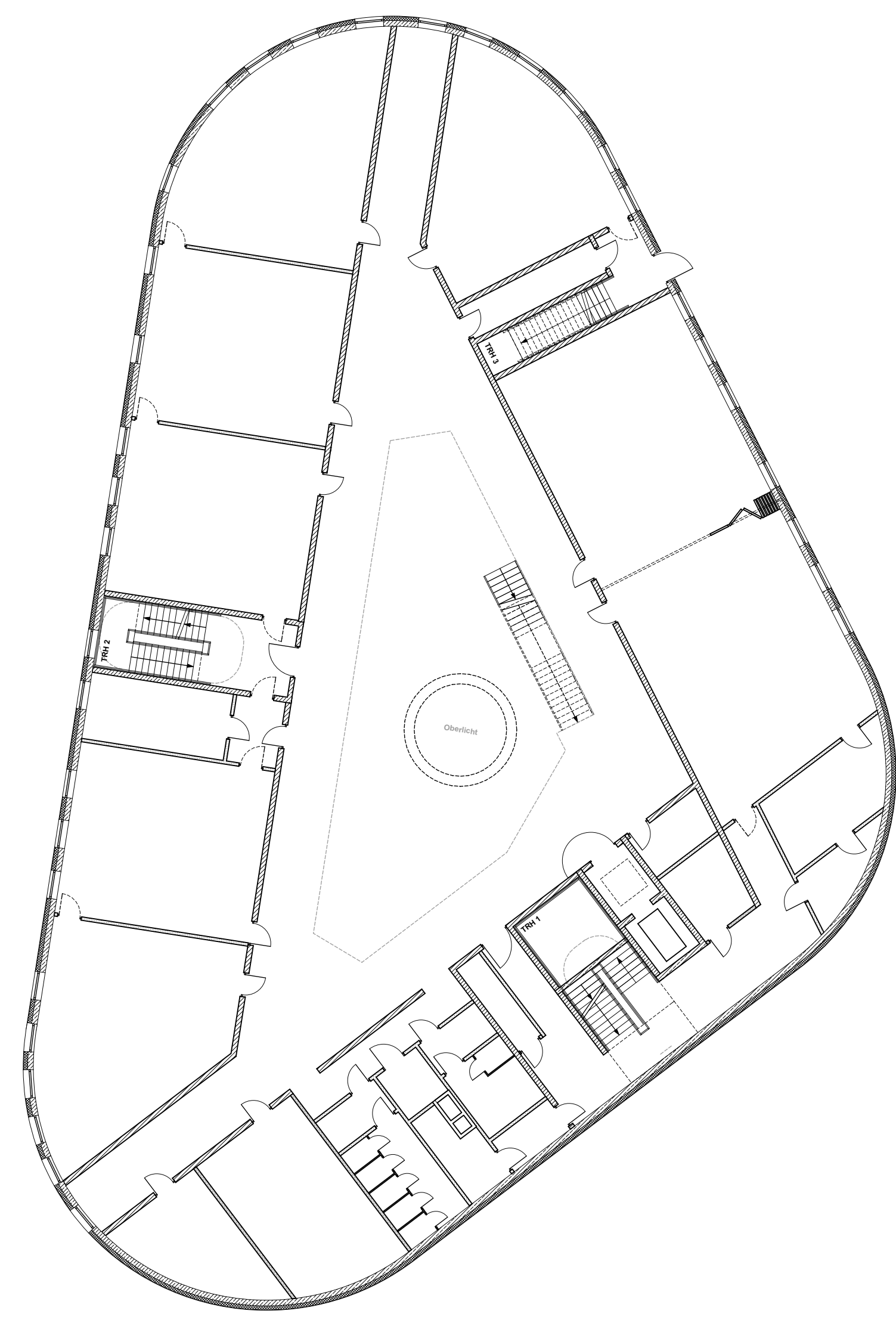
Planung: **REITH WEHNER STORCH ARCHITEKTEN**
und Ingenieure Partnerschaft
Heinrichstraße 67, 36037 Fulda
architekten@rws-architekten.de
www.reith-wehner-storch.de
Tel: 0661/8666-0 | Fax: 0661/8666-66

Planinhalt: **Freiflächenplan, Baumkataster**

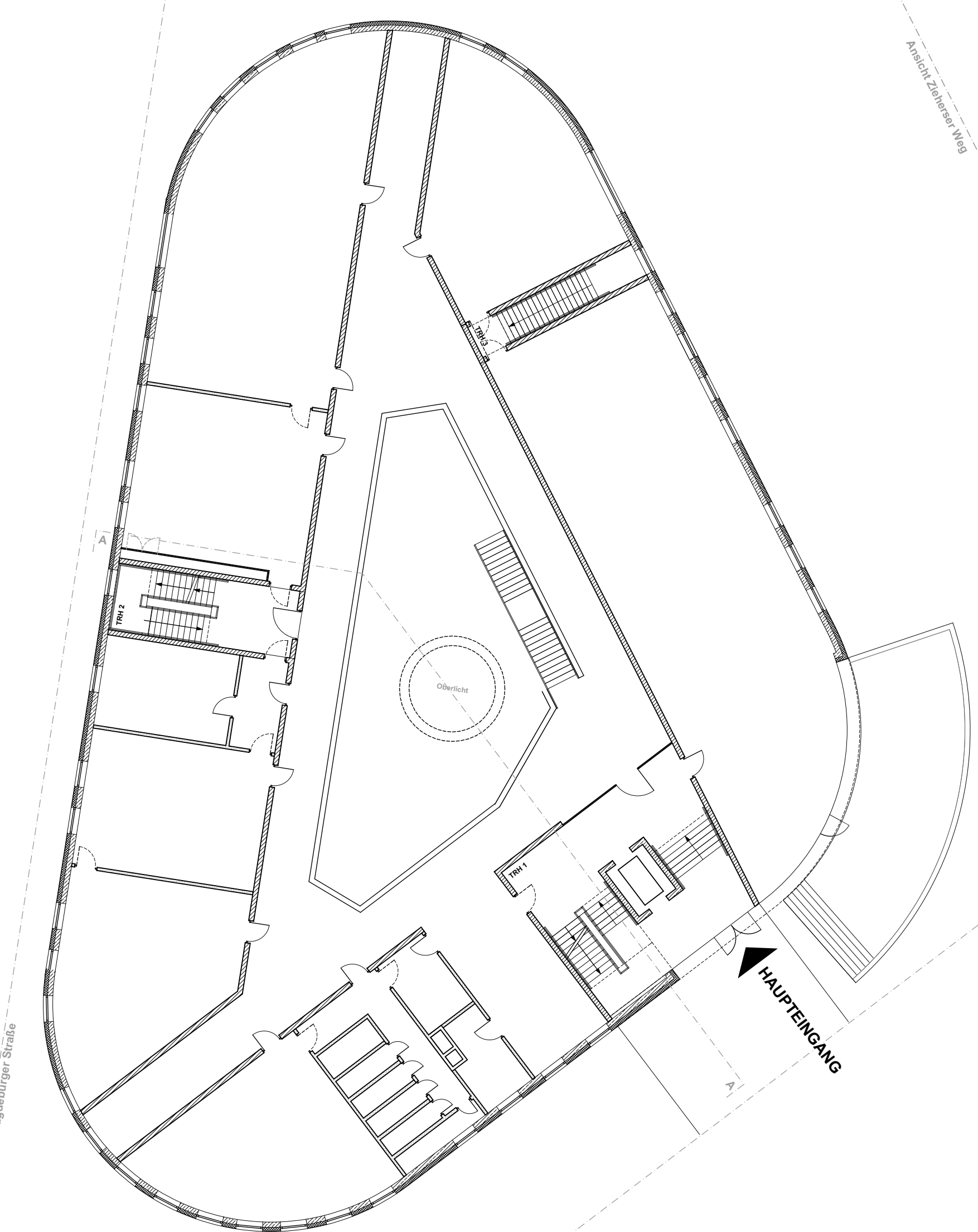
Maßstab: 1:500	Gezeichnet: MR, MXR, CH	Datum: 01.09.2017
Plan-Nr: 170901_Lageplan	Blattgröße: 594 x 841	Index:



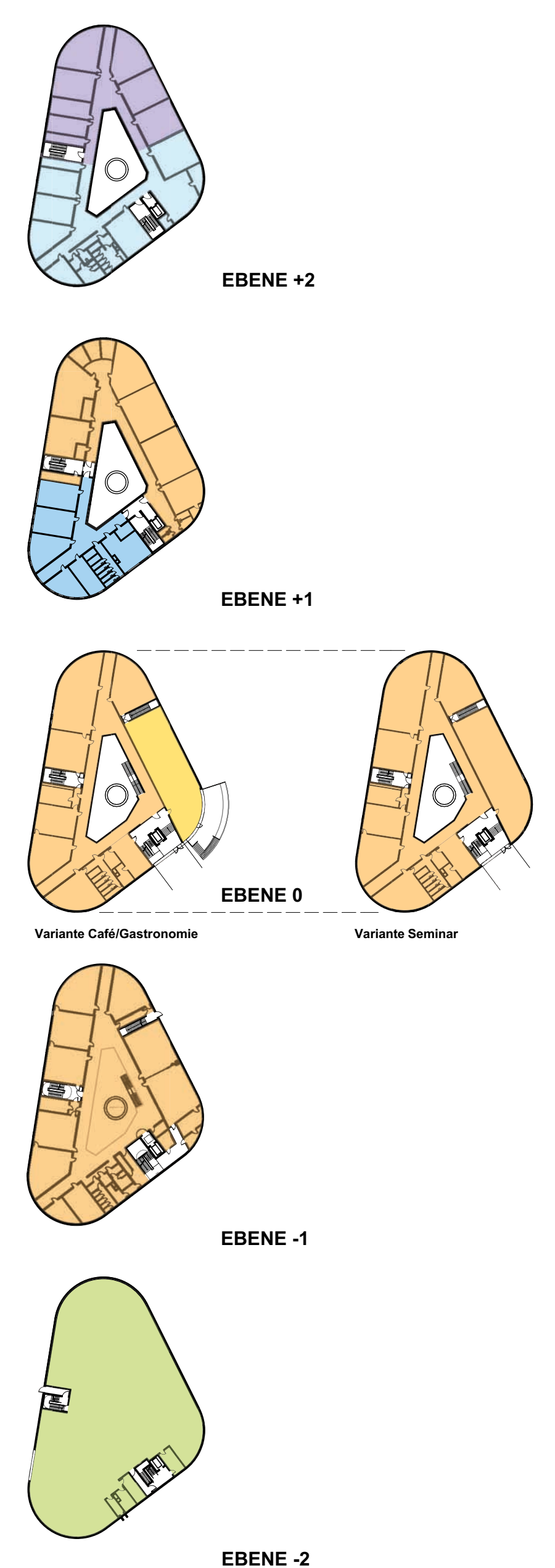
EBENE -2



EBENE -1



EBENE 0 | Variante Café-/Gastronomiebereich



- Mieter 1 | DB Trainingszentrum
- Mieter 2 | Café/Gastronomie | alternativ Seminar
- Mieter 3
- Mieter 4
- Mieter 5
- Parken

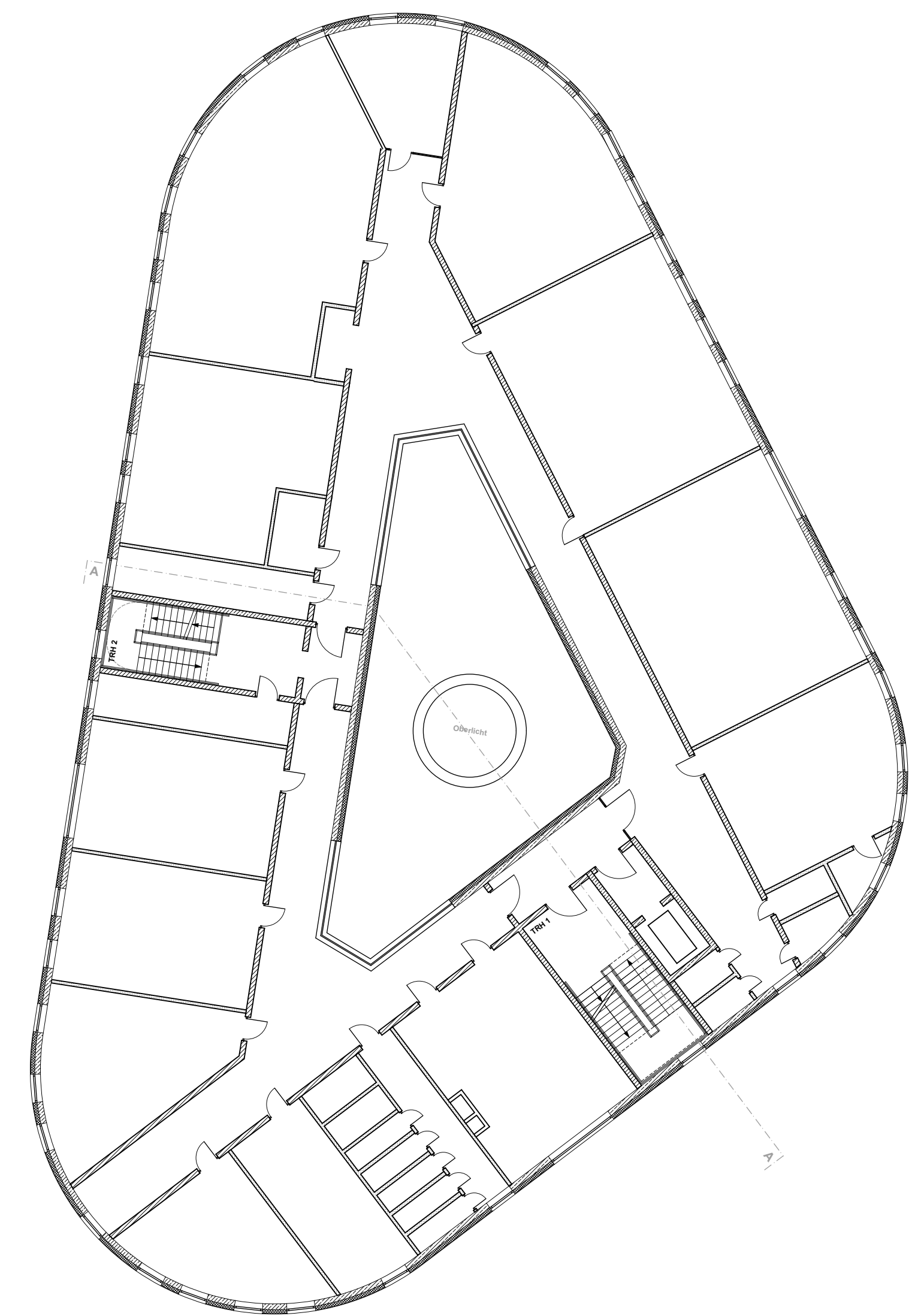
- +111.22 (l. NN) Höhenangabe Planung
- +111.22 (l. NN) Bestandshöhe
- +111.22 (l. NN) Grundstücksgrenze Planung
- Grundstücksgrenze Planung
- Grundstücksgrenze "alt"

- Bäume Bestand
- Bäume Bestand gem. B-Plan
- Bäume Planung
- Bäume Abbruch

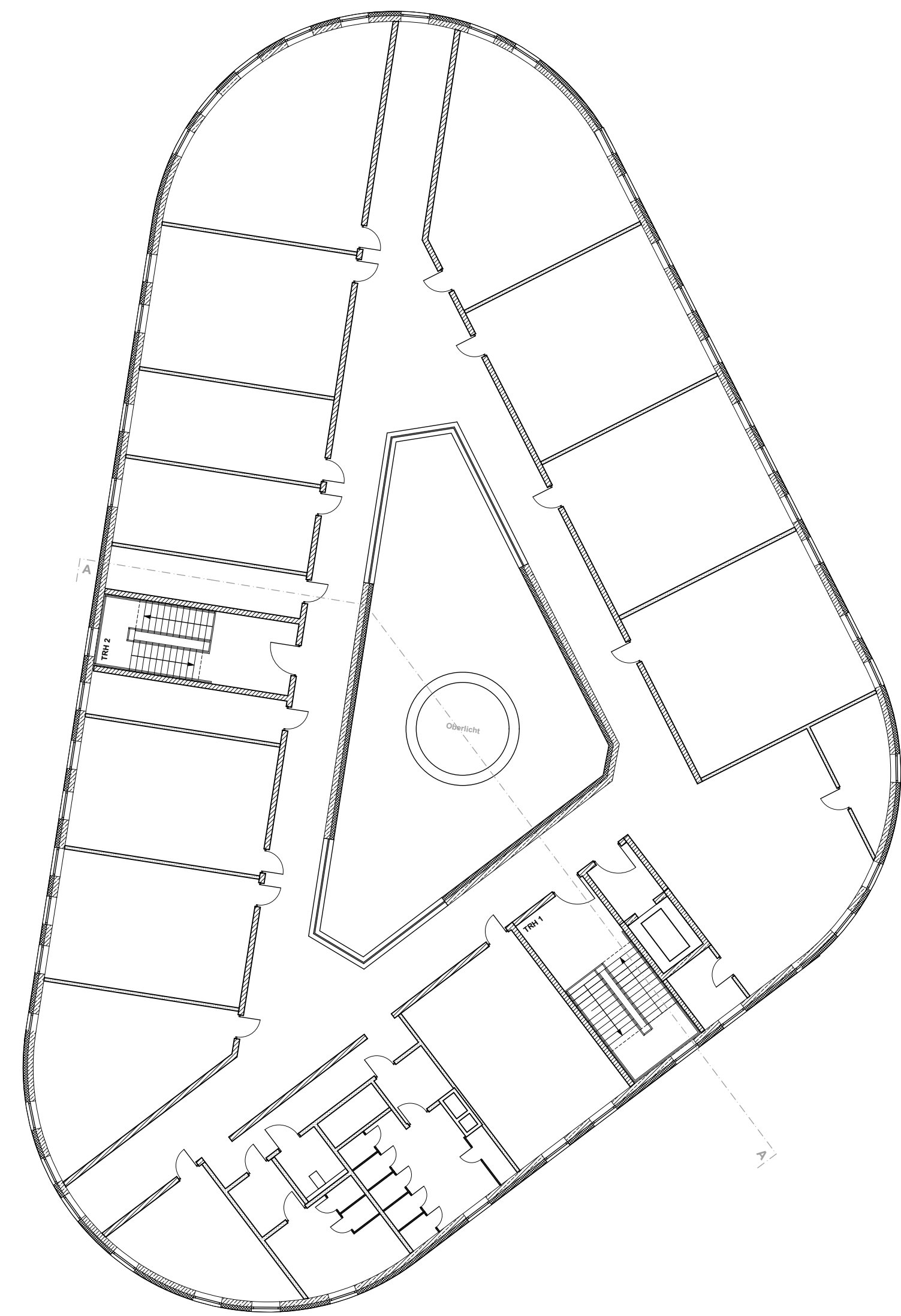
Technikaufbauten und Begrünung

Technikaufbauten sind auf max. 30 % der Dachfläche bis zu einer max. Höhe von 2,50 m über Attika zulässig.
Die nicht von Technikaufbauten in Anspruch genommenen Dachflächen sind zu mind. 60 % mit einer extensiven Begrünung zu versehen

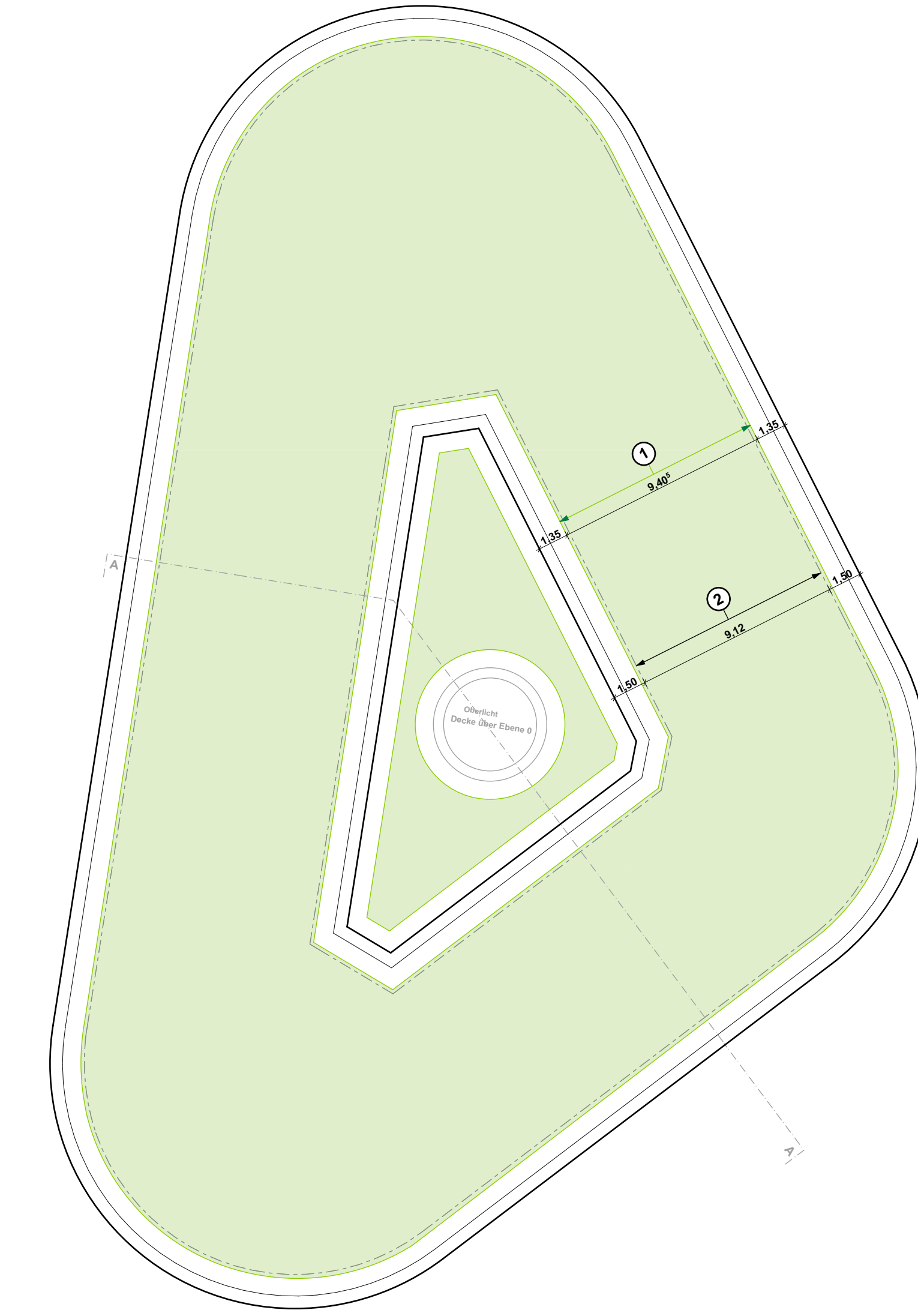
- 1 Maximal mögliche Fläche extensive Begrünung
- 2 mögliche aufstellfläche Technik maximale Höhe Technik 2,50m über Attika



EBENE +1



EBENE +2



Dachaufsicht

Vorhabenplan Blatt 2 zur Sitzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Fulda
Nr. 185 "DB-Trainingszentrum"
Fulda, den 28.03.2018
(Siegel) (gez. Becker)

Blatt 2

Darstellung innere Grundrisstruktur unverbindlich.

Die Planung erfolgt auf Grundlage folgender Bestandspläne:

- Bestandsplanung Copernikusplan vom 20.05.2017 (Vermessungs-büro Fa. Nimrichter)
- Stadt Fulda, Straßenverkehrsbehörde vom 17.05.2017
- Stadt Fulda, Stadtplanungsamt vom 17.05.2017 (Baumkataster)
- Stadt Fulda, Bebauungsplan Nr. 155 Sondergebiet Kongresszentrum vom 09.08.2003
- Auszug aus dem Legenschaftskataster, Amt für Bodenmanagement vom 14.11.2016.

Leistungsphase: **Vorhabenplanung**

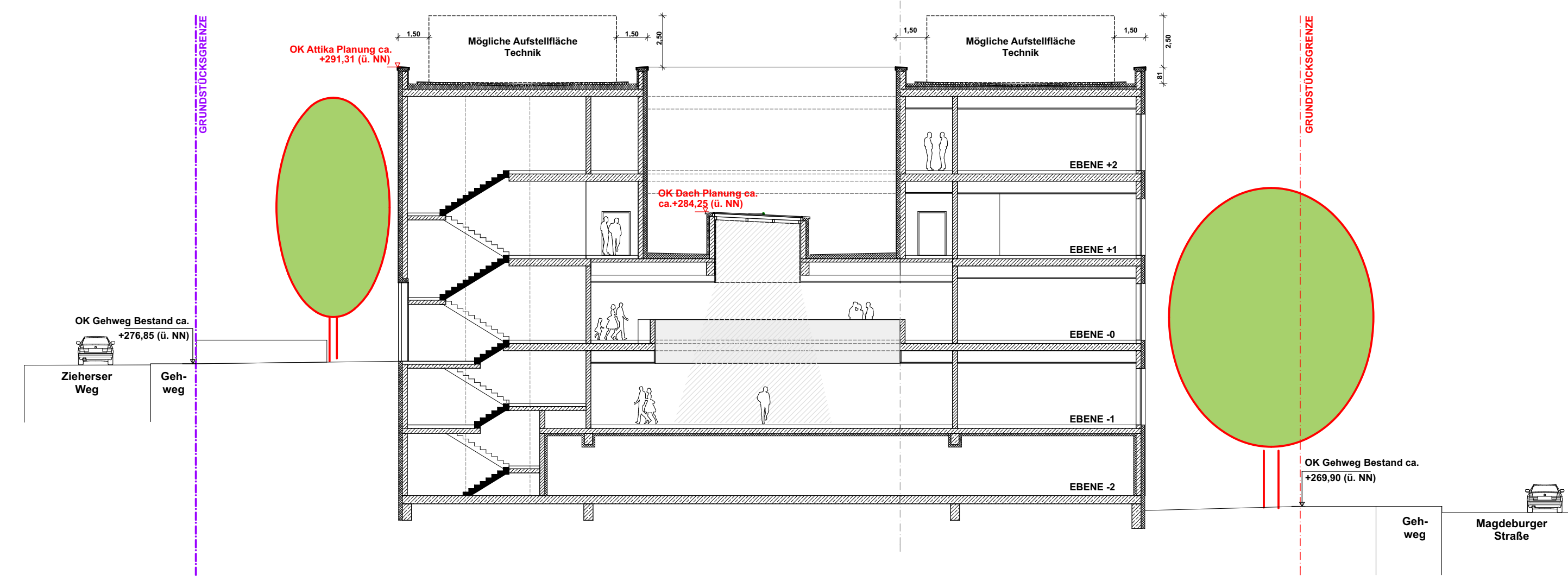
Bauvorhaben: **Deutsche Bahn AG Trainingszentrum_Fulda**
Esperantoplatz, 36037 Fulda

Bauherr: **WH Projektgesellschaft Fulda I GmbH & Co. KG**
In der Hofwiese 10 + 12
36148 Kalbbach

Planung: **REITH WEHNER STORCH ARCHITEKTEN**
und Ingenieure Partnerschaft
Heinrichstraße 67, 36037 Fulda
architekten@rws-architekten.de
www.reith-wehner-storch.de
Tel: 0661/8666-0 | Fax: 0661/8666-66

Planinhalt: **Grundrisse EBENE -2 bis +2**

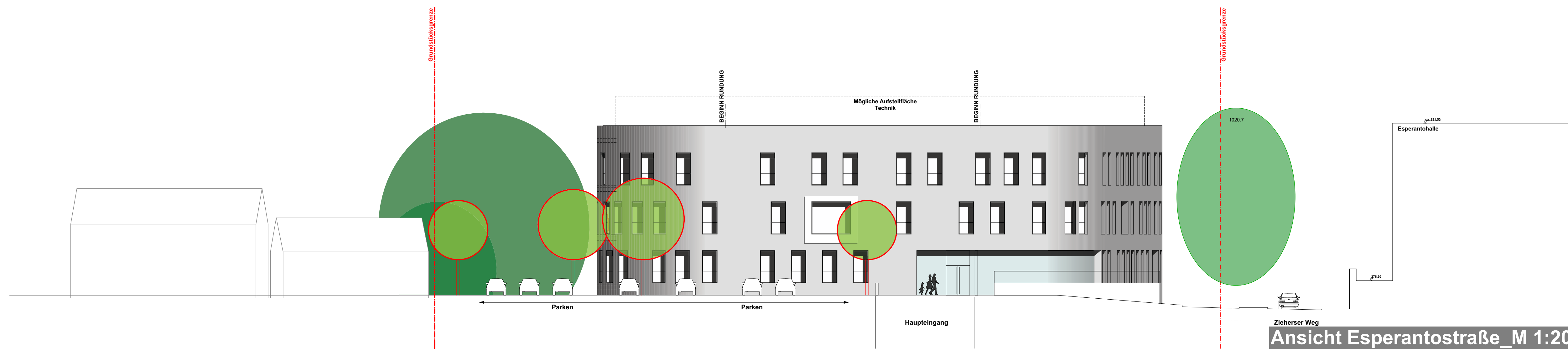
Maßstab: 1:200	Gezeichnet: MR, MXR, CH	Datum: 01.09.2017
Plan-Nr: 170901_Grundrisse	Blattgröße: 841 x 1189	Index:



Schnitt AA_M 1:200



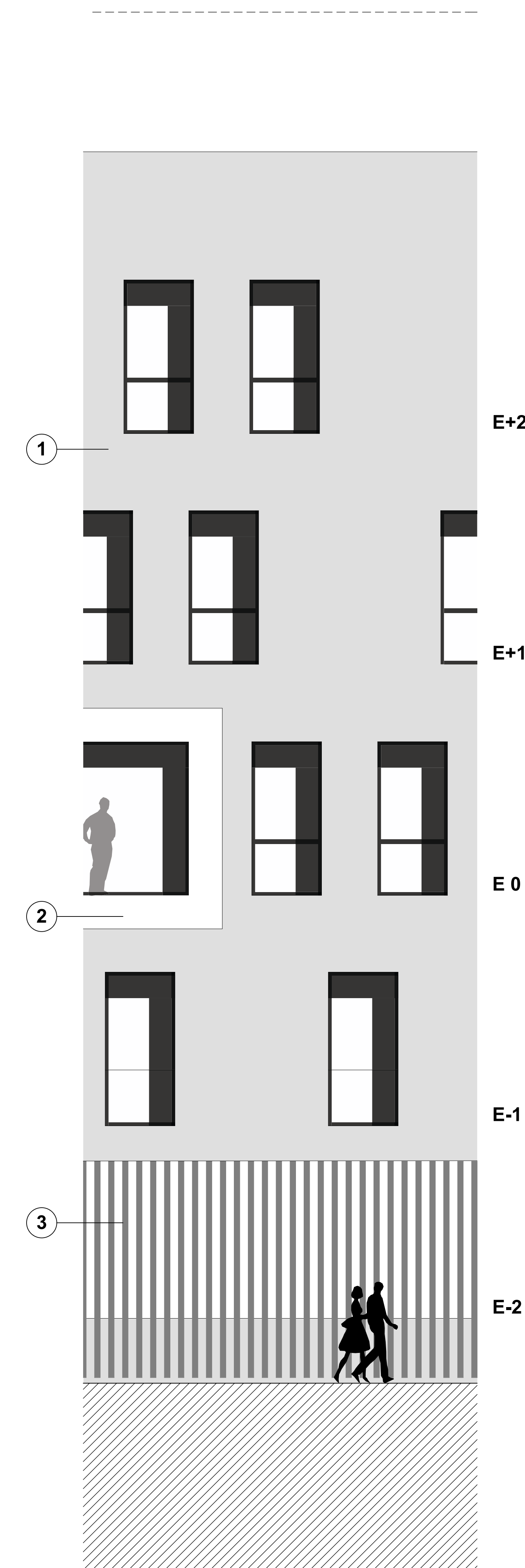
Ansicht Zieherer Weg_M 1:200



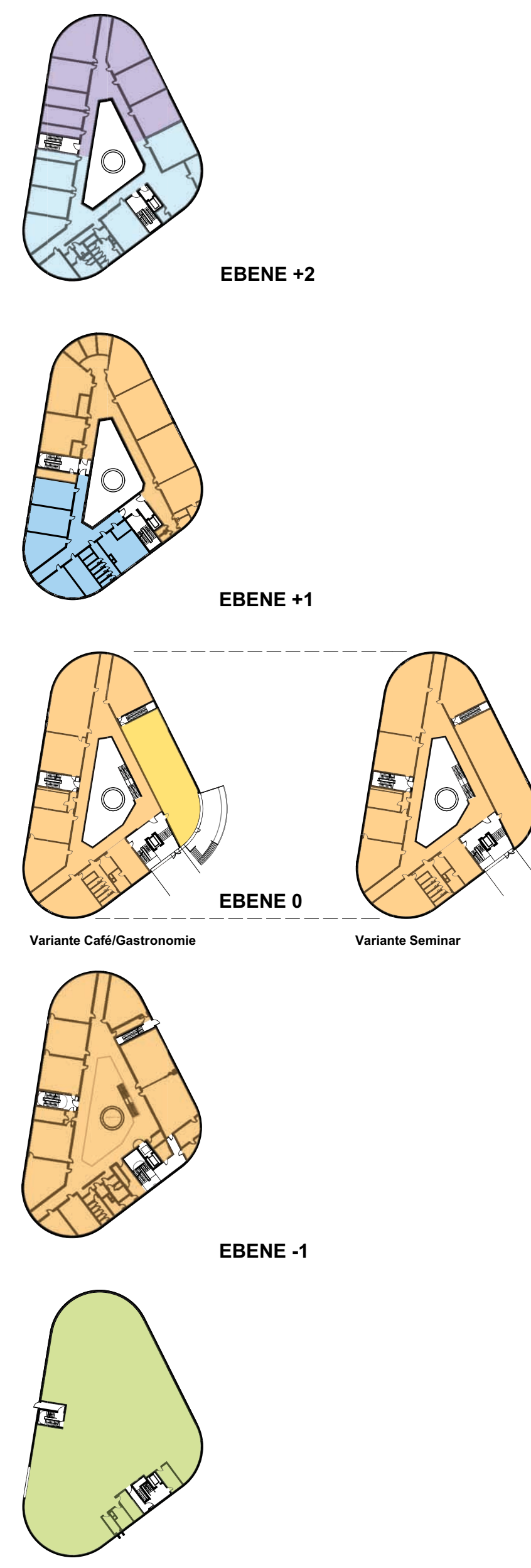
Ansicht Esperantostraße_M 1:200



Ansicht Magdeburger Straße_M 1:200



Detailansicht M 1:50



- Mieter 1 | DB Trainingszentrum
- Mieter 2 | Café/Gastronomie | alternativ Seminar
- Mieter 3
- Mieter 4
- Mieter 5
- Parken

- +111.22 (l. NN) Höhenangabe Planung
- +111.22 (l. NN) Bestandshöhe
- Grundstücksgrenze Bestand
- Grundstücksgrenze Planung
- Grundstücksgrenze "alt"
- Bäume Bestand
- Bäume Bestand gem. B-Plan
- Bäume Planung

Darstellung innere Grundrisstruktur unverbindlich.

Die Planung erfolgt auf Grundlage folgender Bestandspläne:

- Bestandssituation Esperantoplatz vom 30.05.2017 (Vermessungs-büro Fa. Nimrichter)
- Stadt Fulda, Straßenverkehrsbehörde vom 17.05.2017
- Stadt Fulda, Stadtplanungamt vom 17.05.2017 (Baumkataster)
- Stadt Fulda, Bebauungsplan Nr. 155 Sondergebiet Kongresszentrum vom 09.08.2003
- Auszug aus dem Legenschaftskataster, Amt für Bodenmanagement vom 14.11.2016



Leistungsphase: **Vorhabenplanung**

Bauvorhaben: **Deutsche Bahn AG Trainingszentrum_Fulda**
 Esperantoplatz, 36037 Fulda

Bauherr: **WH Projektgesellschaft Fulda I GmbH & Co. KG**
 In der Hofwiese 10 + 12
 36146 Kallbach

Planung: **REITH WEHNER STORCH ARCHITEKTEN**
 und Ingenieure Partnerschaft
 Heinrichstraße 67, 36037 Fulda
 architekten@rws-architekten.de
 www.reith-wehner-storch.de
 Tel: 0661/8666-0 | Fax: 0661/8666-66

Planinhalt: **Ansichten M 1:200, Schnitt A-A M 1:200, Detailschnitt M 1:50**

Vorhabenpläne Blatt 3 zur Setzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Fulda
 Nr. 165 "DB-Trainingszentrum"

Fulda, den 28.03.2018

(Siegel) (gez. Becker)

Maßstab: 1:50, 1:200 Gezeichnet: MR, MXR, CH Datum: 01.09.2017

Plan-Nr.: 170901_Ansichten, Schnitte 841 x 1189 Blattgröße: Index: