



STADT FULDA

LANDKREIS FULDA

Bebauungsplan Nr. 168

Mischgebiet "Eigilstraße"

- ### PLANZEICHENERKLÄRUNG
- Gemäß §2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzVVO) 1990 (PlanzVVO)
- Art der baulichen Nutzung (§9 (1) BauGB)
- M Mischgebiet (§6 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) BauGB)
- 0,6 Grundflächenzahl (GRZ) (§19 (4) 3 BauNVO)
 - g Bauweise, Baugrenze (§9 (1) Nr. 2 BauGB)
 - g geschlossene Bauweise (§22 (1) BauNVO)
 - Z Zweckbestimmung: Privatstraße Privatfahrt (§9 (1) 11 BauGB)
 - Ein- bzw. Ausfahrten: Einfahrt/ Ausfahrt
 - Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§9 (1) Nr. 13 BauGB): Wasserleitung (unterirdisch), Stromleitung (unterirdisch)
 - Abwasserleitung (unterirdisch), Starkstromleitung (unterirdisch)
 - Angpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) 25 BauGB): Baum erhalten
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Sonstige Planzeichen (§9 (1) 15 BauGB): Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9 (1) 4 BauGB)
 - Zweckbestimmung: St Stellplätze, Zi Zufahrt
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 (1) 21 BauGB): Mit Fahrrecht zu belastende Fläche, Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§9 (7) BauGB)
 - Hinweise: FI,7 Flurnummer, 3/1 Flurstücksgrenze und -nummer
- Bestehende Gewerbebetriebe (Bestandsschutz): Mischgebiet: - Deutsche Telekom

NUTZUNGSSCHABLONE

Füllschema der Nutzungsschablone:

Art der Nutzung	
Grundflächenzahl	Bauweise
Traufhöhe	Dachneigung
Dachform	

- ### Vorbemerkungen
- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
 - Hessische Bauordnung (HBO 2002)** vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274)
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzVVO)** i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
 - Hess. Naturschutzgesetz (HENatG)** i.d.F. vom 04.12.2006 (GVBl. I S. 619), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2007 (GVBl. I S. 851)
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.03.2002, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2008 (BGBl. I S. 686)
 - Hessisches Wassergesetz (HWG)** i.d.F. vom 06. Mai 2005 (GVBl. I S. 305), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19. November 2007 (GVBl. I S. 792)
- ### Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise
- Archäologische Denkmalpflege: 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 oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.
- Belange besonderer Personengruppen: Bauliche Anlagen und Einrichtungen, die ausschließlich für Behinderte, alte Menschen und Kinder zweckentsprechend genutzt und barrierefrei erreicht werden können.
- Stellplätze: Für die Stellplatznachweise und die Begrünung der Stellplätze (Gliederung durch Grünstreifen und Baum-pflanzungen, 1 Laubbäum für je 6 Stellplätze etc.) gelten die Festsetzungen der Stellplatzsatzung der Stadt Fulda in der Fassung vom 10.5.2005.
- Grundstückentwässerung: Drainagen dürfen über die Grundstücksentwässerung nicht an die öffentlichen Schutz- oder Nachweisanlagen 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.
- Schutzbereich: Für das im Plangebiet befindliche 110-kV-Kabel wird ein Schutzbereich von 3,00m d.h. 1,5 m zu jeder Seite der Kabelachse benötigt. Innerhalb dieses Schutzbereichs darf ohne vorherige Abstimmung mit der CON-Netz GmbH über dem vorhandenen Geländeeiveau nichts aufgeschüttet oder abgegraben werden. Es dürfen keine Abgrabungen oder Erdarbeiten vorgenommen und keine Pfähle und Pfosten eingebracht werden.

- ### Stadt Fulda
- ## Bebauungsplan Nr. 168
- ### Mischgebiet "Eigilstraße"
- ### TEIL A
- #### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB / BauNVO)**

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO wird der gesamte Plangebiet als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen.

Zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO:

 - Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe (mit Flächen-Beschränkungen), Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind im Mischgebiet folgende Nutzungen unzulässig:

 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen,
 - Vergnügungstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ebenfalls ausgeschlossen.

Einzelhandel im Plangebiet:

Es gilt grundsätzlich, dass die Einrichtung von Verkaufsstellen für die Selbstvermarktung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes anliegenden produzierenden, installierenden, reparierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig ist, wenn die Verkaufsstellen einen untergeordneten Teil (bis zu 200 qm) der durch das Betriebsgebäude bebauten Fläche einnimmt.

Zulässig sind außerdem Einzelhandelsbetriebe zur Deckung der Nahversorgung (Branchen: Lebensmittel, Getränke, Textilien, Haushaltswaren) bis zu einer Größe von max. 400 qm Verkaufsstelle.
 - Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)**

Die zulässige Grundflächenzahl wird in der Nutzungsschablone angegeben.
 - Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO)**

Die maximal zulässige Traufhöhe der baulichen Anlagen wird in der Nutzungsschablone angegeben und beträgt zwischen 7 m und 16 m.

Definition Traufhöhe: Die Höhe der Traufe wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes (gemäßes natürliches Geländeeiveau) an der Außenwand bis zur Schnittlinie mit der unteren Dachkante.

Technische oder architektonische Aufbauten, die über die festgesetzten Traufhöhen hinausreichen, können bis zu 10 % der Dachfläche überspannen.
 - Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB werden durch eine Nutzungsschablone festgesetzt.**
 - Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine offene bzw. geschlossene Bauweise festgesetzt und in der Nutzungsschablone angegeben.
 - Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)**

Es werden Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist unzulässig. Bestehende Gebäude und Gebäudeteile genießen Bestandsschutz.
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - Öffentliche Verkehrsfläche

Die öffentliche Verkehrsfläche (Eigilstraße) ist aufgeteilt in Fahrbahn, Gehweg und Parkstreifen.
 - Öffentlicher Fuß- und Radweg

Der öffentliche Fuß- und Radweg wird ergänzt durch Wegebegleitgrün. Vorhandene Bäume und Sträucher sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
 - Private Verkehrsflächen/ Zufahrten

Die private Verkehrsfläche dient als Zufahrt zur Tiefgarage.
 - Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)**

Unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen (Kanal, Wasser, Strom, Gas, Telekommunikation etc.) sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sowie im Bereich der dargestellten Trasse auf den privaten Grundstücken zu verlegen und sichern.

Die Errichtung von Gebäuden, Fundamenten, Mauern oder sonstigen festen Anlagen, sowie das Lagern von Material im Bereich der Leitungstrassen ist nicht gestattet.
 - Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)**

Öffene Stellplätze sowie Zufahrten sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten zulässig. Garagen sind dabei nicht zulässig.
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Für vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen werden entsprechende Leitungsrechte festgesetzt. Für die Feuerwehrzufahrt wird ein entsprechendes Geh- und Fahrrecht dargestellt.
 - Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

Zum Schutz vor Lärm durch Straßenverkehr (Berliner Straße - Bundesstraße B 27) sind bei Errichtung, Nutzungs- oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, bei Bedarf bzw. Überschreitung der Grenzwerte an den der Hauptlärmquelle (B27) zugewandten Gebäudeseiten bauliche und/ oder sonstige Vorkehrungen zur Lärmreduzierung zu treffen (Luftschalldämmung von Außenbauteilen). Die betreffenden Fassaden sind im Plan mit "NB" (Nutzungsbeschränkung) gekennzeichnet.

Zum Schutz der Wohnungen und sonstigen wohnungsbähnlichen Aufenthaltsräume gegen Außenlärm sind gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise" Ausgabe 1989, die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß Ziffer 5 und Tabelle 6 und 9 einzuhalten.

Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse sind Ruheräume (Schlaf- und Kinderzimmer) nach Möglichkeit generell auf den der Hauptlärmquelle (B27) abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Zusätzlich sollen bei Wohnnutzung in den Obergeschossen mit direkter Orientierung zur Hauptlärmquelle (B27) bei Bedarf ergänzende passive Schallschutzmaßnahmen durchgeführt werden.

Ausnahmen von dieser Festsetzung können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.
 - Angpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a + b BauGB)**
 - Allgemeine Pflanzfestsetzungen

Neu- und Ersatzpflanzungen sind mit standortgerechten Gehölzen, z. B. nach folgender Liste, vorzunehmen.

Pflanzenliste:

Standortgerechte Bäume z.B.:
 Stieleiche (Quercus robur), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Spitzahorn (Acer platanoides), Esche (Fraxinus excelsior)

Standortgerechte Sträucher, z.B.:
 Cornus (Cornus mas), Waldfleischthorn (Viburnum lantana), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Hartriegel (Cornus sanguinea), Hundrose (Rosa canina), Haselnuss (Corylus avellana), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
 - Angpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Bedarf entsprechend zu ersetzen (siehe Pflanzenliste). Im Falle einer Überbaumung sind entfallende Gehölze durch entsprechende Neupflanzungen auf dem jeweiligen Grundstück zu ersetzen.

- ### TEIL B
- #### FESTSETZUNGEN GEM. § 81 HBO
- Dächer**
 - 1.1 Dachform und -neigung

Innerhalb der Baufenster A und B werden verschiedene Dachformen festgesetzt und in der jeweiligen Nutzungsschablone angegeben. Zulässig sind: Flachdächer (FD), Satteldächer (SD), Walmdächer (WD), Pultdächer (PD) und Zeltdächer (ZD).
 - 1.2 Dachbedeckung

Zur Dachbedeckung sind entweder rote bzw. rotebraune Dachsteine oder hell-graue bis anthrazitfarbene Metallbedeckungen (Trapezbleche) zu verwenden. Der Ein- und Aufbau von thermischen Solarkollektoren sowie von Solarmodulen ist zulässig.
 - 1.3 Dachneigung

Im Baufenster A wird die Dachneigung für Flachdächer, Satteldächer und Pultdächer zwischen 0° und 25° festgesetzt. Im Baufenster B wird die Dachneigung für Satteldächer und Walmdächer zwischen 25° und 50° festgesetzt.
 2. Fassadengestaltung

Wandverkleidungen und Außenwandflächen sind zulässig aus Putz, Beton, Metall, Holz und Stein in weiß bzw. in gedeckten nicht glänzenden Farben.
 3. Gestaltung von Nebenanlagen und Garagen

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind in Materialwahl, Farbgebung und Dachform den Hauptgebäuden anzupassen.
 4. Garagen und Stellplätze

Für die Stellplatznachweise gelten die Festsetzungen der Stellplatzsatzung der Stadt Fulda.
 5. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Sie sind nur nach Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde zulässig und müssen sich nach Umfang, Anordnung, Werkstoff, Farbe und Gestaltung den Bauwerken unterordnen. Werbeanlagen ganz oder teilweise auf oder über dem Dach sind nur bis zu einer Höhe von 3,0 m zulässig.
 6. Gestaltungsatzung

Für Baufenster B gilt die Gestaltungsatzung der Stadt Fulda.
 7. Begrünung von Gebäuden und Gestaltung der Grundstücksflächen (§ 81 Abs. 1, Nr. 5 HBO)

Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgängige Gehölze sind durch Neupflanzung aus standortgerechten Laubgehölzen mindestens gleichwertig zu ersetzen.

Die Grüngestaltung und Bepflanzung der Stellplätze regelt die Stellplatzsatzung der Stadt Fulda.

Verfahrensvermerke

- Die Stadtverordnetenversammlung hat am 16.06.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Eigilstraße" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.06.2008 öffentlich bekannt gemacht.
- Mit Schreiben vom 24.06.2008 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB von der Planung in Kenntnis gesetzt.
- Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes "Eigilstraße" neben Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 21.06.2008 öffentlich bekannt gemacht und vom 30.06.2008 bis 30.07.2008 durchgeführt.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 27.10.2008 den Bebauungsplan "Eigilstraße" nach § 10 BauGB und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 81 HBO als (Gestaltungs-)Satzung beschlossen.

Fulda, den 17.11.2008

Der Magistrat der Stadt Fulda
Oberbürgermeister

Fulda, den 17.11.2008

Der Magistrat der Stadt Fulda
Oberbürgermeister

