

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)**
 - Kerngebiet (§ 7 BauNVO):**
Im Kerngebiet MK 1 und MK 2 sind Wohnungen ab dem 3. OG allgemein zulässig. Im Kerngebiet MK 3 bis 6 sind Wohnungen ab dem 1. OG allgemein zulässig. Im Kerngebiet MK 1 bis 6 sind die folgenden Betriebe und Anlagen auch nicht ausnahmsweise zulässig:
 - Vergnügungsstätten und Sexshops als Unterart von Einzelhandelsbetrieben sowie Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution (§ 7 (2) Nr. 2).
 - Tankstellen (§ 7 (2) Nr. 5 und (3) Nr. 1)
 - Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO):**
Im Besonderen Wohngebiet WB 1 und WB 2 sind mindestens 60 % der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden (§ 4a (4) Nr. 2).
Im Besonderen Wohngebiet WB 1 bis 4 sind die folgenden Betriebe und Anlagen auch nicht ausnahmsweise zulässig:
 - Tankstellen (§ 4a (3) Nr. 3)
 - Vergnügungsstätten und Sexshops als Unterart von Einzelhandelsbetrieben sowie Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution (§ 4a (3) Nr. 2).
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)**
Für das Maß der baulichen Nutzung werden folgende Festsetzungen als Obergrenze getroffen:

	Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Metern
MK 1	1,0	4,2	V / VI	28
MK 2	1,0	3,6	IV / V	20
MK 3	0,6	2,4	III / IV	20
MK 4	0,6	2,4	III / IV	20
MK 5	1,0	3,7	IV / VI	20
MK 6	0,6	2,4	III / IV	20
WB 1	0,6	2,1	III / V	16,50
WB 2	0,6	1,6	II / III	13,20
WB 3	0,8	2,0	II / III	15
WB 4	0,8	2,2	IV / V	18

Bezugspunkt für die in Metern angegebene maximale Gebäudehöhe ist die Gebäudemitte im Bezug zum Fahrband der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße bzw. für die Grundstücke im Blockinnenbereich (WB 1 und WB 2) die Gebäudemitte an der Gebäudenordseite im Bezug zum natürlichen Gelände. Die maximale Gebäudehöhe darf durch untergeordnete Bauteile für technisch zwingend notwendige Anlagen wie z. B. Schornsteine auf maximal 10 % der Dachfläche um bis zu 1,80 m überschritten werden. Die Aufbauten müssen mindestens um ihre Höhe von der aufsteigenden Gebäudekante zurücktreten. Technische Anlagen wie z. B. zentrale Lüftungsanlagen, die sich auch in einem Technikraum innerhalb eines Gebäudes unterbringen lassen, sind als Dachaufbauten unzulässig.

Begrünte, unterirdische Gebäudeteile mit einer Vegetationsschicht von mind. 80 cm bleiben bei der Ermittlung der GRZ unberücksichtigt.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

- Untergeordnete Bauteile dürfen auf einer Gesamtfläche von maximal 1/3 der Gebäudelänge von der festgesetzten Baulinie bis zu einer Tiefe von 2 m vor- oder zurückspringen.
- Im Blockinnenbereich (WB 1 und WB 2) darf unabhängig von der nach Hessischer Bauordnung erforderlichen Abstandsfläche an die nördliche und westliche Baugrenze angebaut werden.

4. Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- In den Baugebieten sind Stellplätze und Garagen auch außerhalb der Baufenster zulässig.
- Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Anzahl der notwendigen Stellplätze abweichend von dem in der Stellplatzsatzung der Stadt Fulda unter 1.1 bis 1.3 für Wohngebäude genannten Bedarf auf 1 Stellplatz je Wohneinheit verringert. Darüber hinaus gelten die Regelungen der Stellplatzsatzung in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- Ebenerdige, nicht überdachte Stellplätze sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann, z. B. in Form von breitflügeltem Pflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen.

5. Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Die als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind nachhaltig zu pflegen und bei Abgang durch standortgerechte, heimische Laubbaumarten zu ersetzen.
- An den zeichnerisch festgesetzten Standorten sind bei einer Neubebauung der jeweiligen Grundstücke standortgerechte Laubbäume (Wuchshöhe > 10 m) zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Mindeststammumfang beträgt 16 – 18 cm in 1 m Höhe.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 81 HBO)

- Dächer**
 - Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 15° Dachneigung) sind mindestens zu 70 % mit extensiver Dachbegrünung zu versehen. Die Dicke der Vegetationsschicht soll mindestens 8 cm betragen.
 - Bei Hausgruppen sind die Dächer einheitlich zu gestalten.

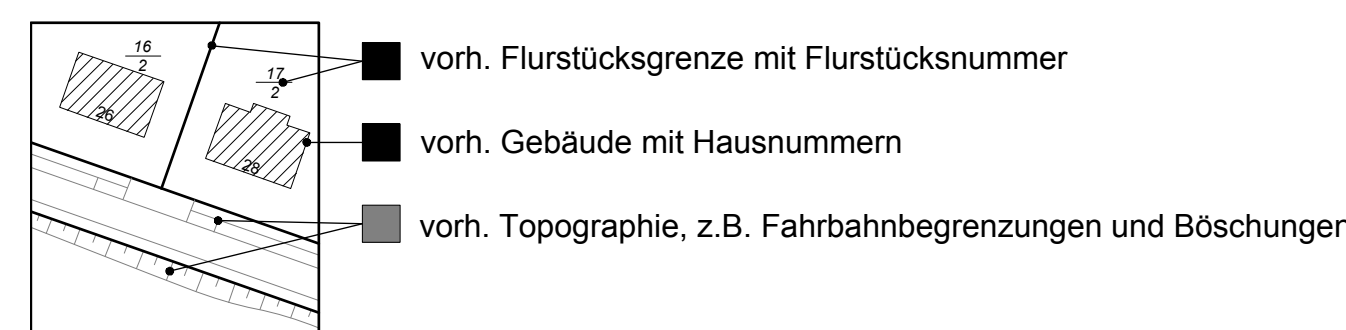
7. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

- Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind grünordnerisch anzulegen und zu unterhalten. Der Nachweis ist in einem qualifizierten Freiflächenplan zu erbringen, der dem Bauantrag bzw. den Bauunterlagen beizulegen ist.
- Pro 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum (Wuchshöhe > 10 m) oder hochstämmiger Obstbaum mit einem Mindeststammumfang von 12 – 14 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zu erhaltende und anzupflanzende Bäume und sonstiger Baumbestand sind anrechenbar.

- In den Hausgärten ist die Verwendung von Koniferen auf max. 20 % des gesamten Gehölzbestandes beschränkt.
- Einfriedungen der Grundstücksgrenzen sind als Laubhecken, als in Laubhecken geführte Zäune oder in Ziegel oder Naturstein gemauert bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m zulässig.

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Erklärung der Kartengrundlage am Beispiel



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.

- Im Plangebiet befinden sich mehrere Einzelanlagen sowie eine Gesamtanlage, die in die Hessische Denkmalschutzliste eingetragen sind. Diese sind im Plan zeichnerisch gekennzeichnet. Maßnahmen an Einzelanlagen und Gesamtanlagen oder im direkten Umfeld solcher Anlagen bedürfen nach § 16 HDschG der Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde.
- Im südlichen Plangebiet ist mit dem Vorhandensein von Bodendenkmälern zu rechnen. Bodeneingriffe jeder Art sind mit der Unteren Denkmalschutzbehörde, Stadtarchäologie Fulda frühzeitig abzustimmen. 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.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Fulda in ihrer jeweils gültigen Fassung, soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt.
- 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.
- 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.
- Drainagen dürfen über die Grundstücksentwässerung nicht an den Mischwasserkanal der öffentlichen Kanalisation angeschlossen werden. Die Sicherung der Gebäude gegen drückendes Wasser ist durch entsprechende Vorkehrungen (schwarze oder weiße Wanne) zu gewährleisten.
- Für den Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen gelten die Richtlinien für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4 RAS-LP 4 sowie die DIN 18920.
- Bauliche Anlagen und Einrichtungen sowie entsprechende Zuwege müssen für Behinderte, alte Menschen und Kinder zweckentsprechend genutzt und barrierefrei erreicht werden können.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 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 Kampfmittelräumung im Land Hessen sind zu beachten.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gibt es verschiedene Grundstücke, die wegen ihrer betrieblichen Vornutzung im Altlasteninformationssystem des Landes Hessen als Altstandort geführt werden. Dies sind im Einzelnen:

Altisnummer	Art der Fläche	Arbeitsname	Stadt/ Ortsteil	Straße	RW	HW
631.009.011-001.071	Altstandort	Bau- und MGBelschreinerei	Fulda/Innenstadt	Petersgasse 5	3548351	5601915
631.009.011-001.075	Altstandort	Schreinerei	Fulda/Innenstadt	Petersgasse 9	3548363	5601932
631.009.011-001.096	Altstandort	Textilherstellung	Fulda/Innenstadt	Rabanusstraße 23	3548340	5601992
631.009.011-001.313	Altstandort	Omnibus-Linienvkehr	Fulda/Innenstadt	Bahnhofstraße 2	3548306	5602073
631.009.011-001.418	Altstandort	Rundfunk- und Fernsehreparatur	Fulda/Innenstadt	Lindenstraße 24	3548414	5602002
631.009.011-001.419	Altstandort	Kugel- und Rollenlager	Fulda/Innenstadt	Lindenstraße 26	3548423	5601987
631.009.011-001.479	Altstandort	Baugewerbe und Montage	Fulda/Innenstadt	Petersgasse 13	3548381	5601935
631.009.011-001.483	Altstandort	Kraftdroschkenbetrieb	Fulda/Innenstadt	Petersgasse 21	3548397	5601954
631.009.011-001.484	Altstandort	Kürschnerei	Fulda/Innenstadt	Petersgasse 23	3548405	5601961

Ergeben sich bei bodeneingreifenden Maßnahmen Hinweise auf eine schädliche Bodenveränderung oder sonstige Anzeichen, die einen Altlastenverdacht begründen können, ist das Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.2 Bad Hersfeld, unverzüglich zu informieren.

Verfahrensvermerke

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	BEKANNTMACHUNG
durch die Stadtverordnetenversammlung am 10.06.2014	des Aufstellungsbeschlusses am 17.06.2014 in der Fuldaer Zeitung
Fulda, den 14.10.2014	Fulda, den 14.10.2014
Der Magistrat der Stadt Fulda	Der Magistrat der Stadt Fulda
gez. Gerhard Möller (Oberbürgermeister)	gez. Gerhard Möller (Oberbürgermeister)
(Siegel)	(Siegel)
OFFENLEGUNG	BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
Die Offenlegung des Entwurfes wurde am 17.06.2014 in der Fuldaer Zeitung bekannt gemacht. Der Entwurf lag in der Zeit vom 25.06.2014 bis 25.07.2014 zur Einsichtnahme aus.	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.06.2014 über die Offenlegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Fulda, den 14.10.2014	Fulda, den 14.10.2014
Der Magistrat der Stadt Fulda	Der Magistrat der Stadt Fulda
gez. Gerhard Möller (Oberbürgermeister)	gez. Gerhard Möller (Oberbürgermeister)
(Siegel)	(Siegel)
SATZUNGSBESCHLUSS	RECHTSKRAFT
durch die Stadtverordnetenversammlung am 22.09.2014	Der Bebauungsplan wurde mit der ortsüblichen Bekanntmachung in der Fuldaer Zeitung am 14.10.2014 rechtskräftig.
Fulda, den 14.10.2014	Fulda, den 14.10.2014
Der Magistrat der Stadt Fulda	Der Magistrat der Stadt Fulda
gez. Gerhard Möller (Oberbürgermeister)	gez. Gerhard Möller (Oberbürgermeister)
(Siegel)	(Siegel)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch **BauGB** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
 Baunutzungsverordnung **BauNVO** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
 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)
 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz **HAGBNatSchG** vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629)
 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)
 Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler **DenkmalSchG** in der Fassung vom 05.09.1986 (GVBl. I S. 1986, S. 1269), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. März 2010 (GVBl. I S. 72,80)

Mit in Kraft treten des Bebauungsplans Nr. 179 "Quartiersinnenentwicklung nördlich Petersgasse" treten die sich überschneidenden Teilbereiche der Bebauungspläne Nr. 144 "Neufassung Bahnhofstraße und Bahnhofsvorplatz" und Nr. 38 "Verlängerte Rabanusstraße" sowie dessen Änderung Nr. 1 außer Kraft.

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
 - WB** Besondere Wohngebiete (§ 4 a BauNVO)
 - MK** Kerngebiete (§ 7 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Baulinie (siehe textliche Festsetzungen 3.1)
 - Baugrenze (siehe textliche Festsetzungen 3.2)

3. Verkehrsflächen

- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung private Zufahrten und fußläufige Durchwegung Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für Versorgungsträger

4. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

- Elektrizität

5. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässer

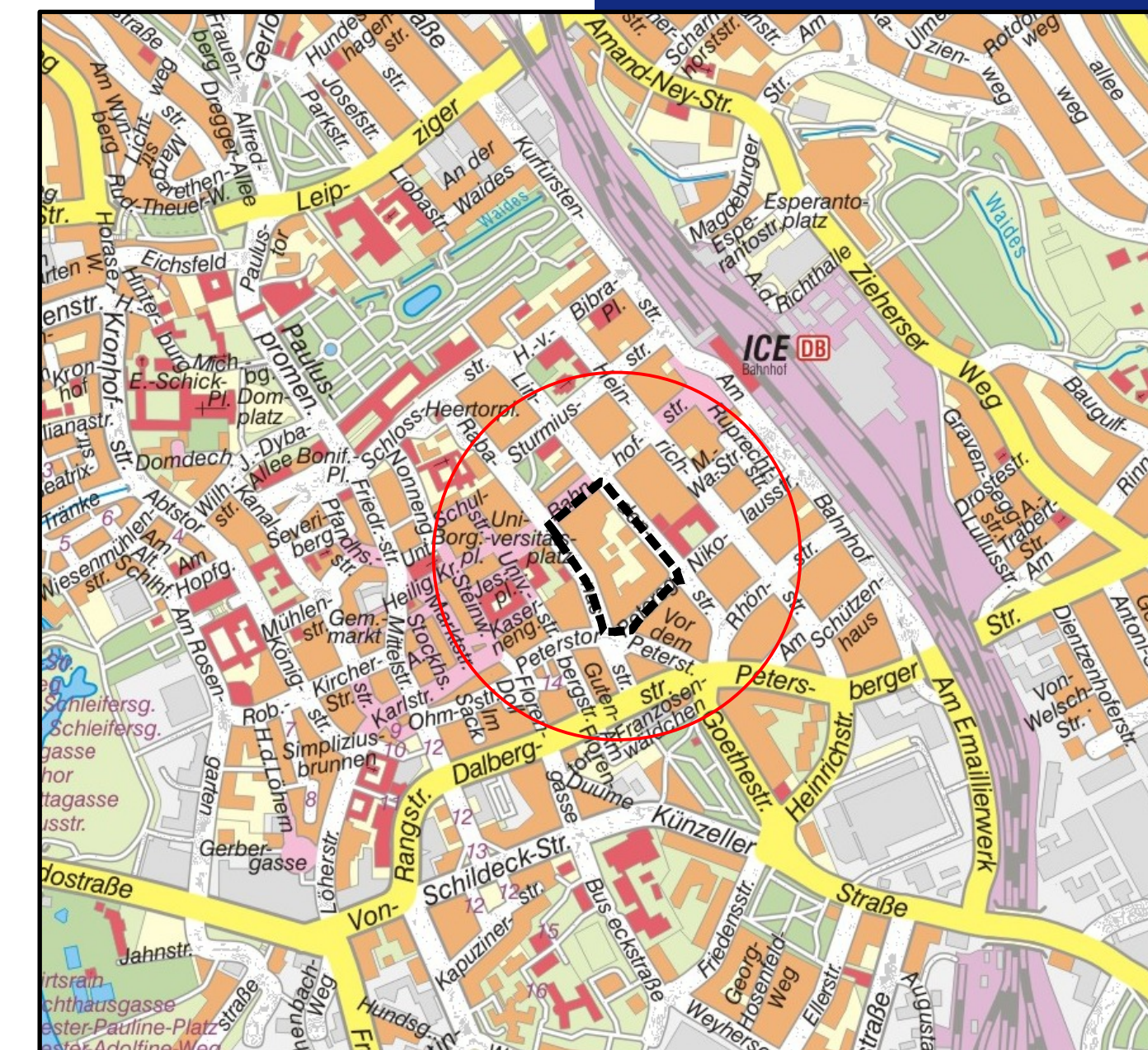
- anzupflanzende Bäume (siehe textliche Festsetzungen 5.2)
- zu erhaltende Bäume
- Naturdenkmale (gemäß Verordnung über Naturdenkmale in der Stadt Fulda)

6. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)

7. Sonstige Planzeichen

- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der RhönEnergie, inklusive Schutzstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs angrenzender Bebauungspläne
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes



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

Bebauungsplan der Stadt Fulda Nr. 179 "Quartiersinnenentwicklung nördlich Petersgasse"

Maßstab 1:1000
 Bearbeitet 22.08.2014
 Gezeichnet Bo MB
 Zeichen Bo MB
 Datum 22.08.2014