



**Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509)
Baunutzungsverordnung BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
Planzeichenverordnung 1990 PlanzV vom 08.12.1990 (BGBl. 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 Baordnung 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)

**Planzeichenerklärung**

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
Gewerbegebiete (§ 6 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)
Geschossflächenzahl (2,0)
Grundflächenzahl (0,8)
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (3 Geschosse, ausnahmsweise ist ein 4. Geschoss als Staffgeschoss (kein Vollgeschoss) zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass der Baukörper durch geeignete Maßnahmen (z.B. Bepflanzung) in das Gelände eingebunden wird.
TH 12m talseitig Traufhöhe, talseitige Traufhöhe max. 12,00m über natürlichem Gelände ü. Gelände
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
Baugrenze
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Straßenverkehrsflächen
5. 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)
Druckerhöhungsanlage Wasser
6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
Anpflanzen von Bäumen, Baumreihen.
Bäume ohne Standortbindung (siehe textliche Festsetzungen)
-Arten gem. Pflanzliste
Flächen entlang der Grundstücksgrenzen als Gehölzstreifen anzulegen (siehe textliche Festsetzungen)
-Arten gem. Pflanzliste
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
7. Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**Textliche Festsetzungen**

- Gewerbegebiet (§8 BauNVO)
Allgemein zulässig sind gemäß § 8 (2) Nr. 1 - 4 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke. Einzelhandel und Großhandel, der sich wie Einzelhandel auswirkt, ist nicht zulässig. Ausnahmsweise können Betriebe mit den Sortimenten Baustoffe, Kfz-Handel, Campingfahrzeuge, Landmaschinen, Maschinen, Reifenhandel und großteilige Werkzeuge zugelassen werden. Daneben können Verkaufsflächen zugelassen werden, wenn sie sich innerhalb von produzierenden, reparierenden oder installierenden Betrieben befinden und zur Vermarktung eigener oder weiterverarbeiteter Erzeugnisse erforderlich sind. Die Verkaufsfläche darf maximal 10 % der Bruttogeschossfläche, jedoch nur bis zu 200 m² pro Betrieb betragen. Die nach § 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.
Vor Ansiedlung eines geruchs- oder lärmrelevanten Betriebes ist der Nachweis zu erbringen, dass die Immissionsrichtwerte insgesamt eingehalten werden. Die Immissionsschutzbehörde ist zu beteiligen.
Bei der Festlegung der Lichtstandorte und Wahl der Leuchten ist darauf zu achten, dass benachbarte Wohngebiete möglichst wenig beeinträchtigt werden.
Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Externe Kompensationsfläche in Oberode
Die an der Saurode gelegene Fläche ist im Bereich der von Binsen dominierten Nassstandorte beidseitig des Gewässers dauerhaft aus der Nutzung zu nehmen. Die restlichen Flächen sind extensiv zu beweidern oder alternativ als zweischürige Mahdwiese zu nutzen. Frühester Mahdtermin ist der 1. Juli, in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde auch früher. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig.

**Externe Kompensationsfläche in Gläserzell**

Die Fläche an der Fulda ist der natürlichen Eigenentwicklung zu überlassen. Die im Jahr 2010 am Gewässer angepflanzten Ufergehölze sowie die angelegten Stillewasser sind dauerhaft zu erhalten. Fachlich erforderliche Pflegemaßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

**Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB)**

Die im Bebauungsplan festgesetzten externen Kompensationsflächen werden entsprechend des Anteils am Gesamtgrünriff zu 100 % den Gewerbeflächen zugeordnet. Bei der Festlegung der Lichtstandorte und Wahl der Leuchten ist darauf zu achten, dass benachbarte Wohngebiete möglichst wenig beeinträchtigt werden.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 20, 25 BauGB)
Geplante Bäume/ Baumreihen auf privaten Grundstücken sind zusammen mit den Straßenbäumen zu pflanzen, so dass eine einheitliche, vierreihige Allee im Straßenraum entsteht. Die Bäume sind entsprechend den Straßenbäumen in einem Abstand von ca. 9 m durchgängig zu pflanzen. Der StU soll 16/18 in 1m Höhe betragen. Die Baumreihe darf nur durch Grundstückszufahrten unterbrochen werden. Die Bäume werden von der Stadt im Zuge des Straßenbaus gepflanzt. Die Kosten für die Baumpflanzungen sind in den Erschließungskosten enthalten, die weitere Pflege ist dauerhaft von den Grundstückseigentümern zu leisten. Abgangene Bäume sind durch die Grundstückseigentümer zu ersetzen und neu zu pflanzen. Entlang der Grundstücksgrenzen sind Gehölzstreifen zur Gliederung und Einbindung des Gebietes anzulegen. Die Bepflanzung ist mit standortgerechten Laubgehölzen (s. Pflanzliste) so zu erstellen, daß ein abgestufter Gehölzmantel entsteht. Die Gehölzstreifen dürfen nur durch Grundstückszufahrten unterbrochen werden.
Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 HBO)
Gestaltung baulicher Anlagen und Grundstücksfreiflächen (§ 81(1) Nr.1, 5 HBO)
Die Anordnung der Gebäude ist soweit wie möglich höhenparallel zu erstellen. Die max. Einschnitttiefe bzw. Auftragshöhe beträgt 3 m - in besonderen Steillagen und nutzungsbedingten Ausnahmefällen kann dieses Maß geringfügig überschritten werden.

Die Fassaden und Dächer sind bei behandelten Oberflächen mit matten Farben oder mit natürlichen Materialien, deren Oberfläche patiniert, zu versehen. Zur Einfriedung der Grundstücke sind transparente Materialien (z.B. Stahlgitter- oder Maschendrahtzäune) zu verwenden. Straßenseitig ist die Einfriedung mit niedrigen Gehölzen zu hinter pflanzen, deren Höhe auf max. 1,4 m zu beschränken ist, um eine Übersichtlichkeit im Straßenraum zu erhalten und so die Sicherheit zu erhöhen.

Werbeanlagen sind außerhalb von Gebäuden nur bis zu der jeweils festgesetzten Gebäudehöhe zulässig. Werbeanlagen auf Dächern sind max. 1m über der Gebäudehöhe zulässig.

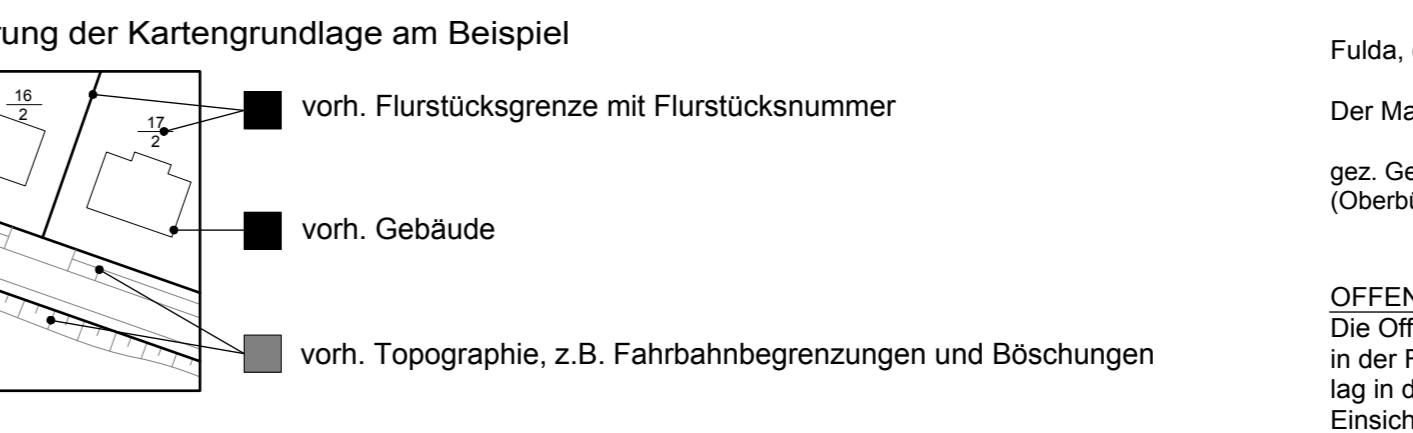
Geländeterrassierungen sind durch Böschungen zu erstellen (max. Neigung 1:1,5), die mit standortgerechten Gehölzen (s. Pflanzliste) zu bepflanzen sind. Stützmauern für Geländeterrassierungen sind auf Ausnahmen zu beschränken und mit einer max. Höhe von 2,0 m auszubilden.

- Pflanzenliste bevorzugt zu verwendender Gehölzarten
Großkronige Laubbäume
Für die Anpflanzung an Straßen, als Solitäräume auf den Grundstücken und zur Gliederung auf den Stellplätzen
Acer platanoides Spitzahorn
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Aesculus hippocastanum Kastanie
Fraxinus excelsior Esche
Quercus robur Stieleiche
Platanus acerifolia Platane
Tilia cordata Winterlinde
Gehölzarten für die Flächen mit Pflanzbindungen und auf Flächen nach § 9 (1) 20 BauGB
Bäume 1. Ordnung
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Acer platanoides Spitzahorn
Fagus sylvatica Rotbuche
Fraxinus excelsior Esche
Quercus robur Stieleiche
Quercus petraea Traubeneiche
Robinia pseudoacacia Robinie
Tilia cordata Winterlinde
Bäume 2. Ordnung
Acer campestris Feldahorn
Betula verrucosa Weißbirke
Carpinus betulus Hainbuche
Prunus avium Vogelkirische
Prunus padus Traubenkirsche
Populus tremula Aspe
Salix caprea Salweide
Sorbus aucuparia Vogelbeere
Sträucher
Amelanchier lamarckii Felsenbirne
Buddleja alternifolia Heckenfliegen
Cornus mas Sommerflieder
Cornus sanguinea Kornelkirsche
Corylus avellana roter Hartriegel
Haselnuß
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare Liguster
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Prunus spinosa Schlehe
Rosa canina Hundrose
Rubus fruticosus Brombeere
Rubus idaeus Himbeere
Sambucus nigra schwarzer Holunder
Flieder
Taxus baccata Eibe
Viburnum lantana wolliger Schneeball
Viburnum opulus gemeiner Schneeball

**Rankpflanzen für die Fassadenbegrünung selbstklimmende Arten**

- Hedera helix Efeu
Parthenocissus tricuspidata Wilder Wein
'Veitchii'
Arten, die Rankhilfen benötigen
Pfeifenwinde
Geißblatt
Lonicera x heckrottii Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia Wilder Wein
Polygonum Auberti Schlingknötchen
Wisteria sinensis Blauregen

**Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**



Kartengrundlage Topographie
Die in der Kartengrundlage grau dargestellte Topographie ist nur Darstellung des Bestandes und keine Festsetzung.

Stellplatzsatzung
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Fulda in ihrer jeweils gültigen Fassung, soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt.

Kampfmittel
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet. Vor 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.

Bodendenkmäler
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 DStschG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen oder 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 DStschG ist in zu erteilende Genehmigungen aufzunehmen.

Barrierefreiheit
Bauliche Anlagen und Einrichtungen sowie entsprechende Zuwege müssen für Behinderte, alte Menschen und Kinder zweckentsprechend genutzt und barrierefrei erreicht werden können.

Dachflächenwassernutzung
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. Die ordnungsgemäße Installation bzw. Bauabnahme des Brauchwassernetzes ist durch eine Abnahmebescheinigung eines Installationsbetriebes bzw. des örtlichen Wasserversorgungsunternehmens nachzuweisen.

Drainagen
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.

Versickerung von Oberflächenwasser
Maßnahmen zur Versickerung von Oberflächenwasser sind mit dem Kreisausschuss des Kreises Fulda, Fachdienst Bauen und Umwelt, Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz, abzustimmen.

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

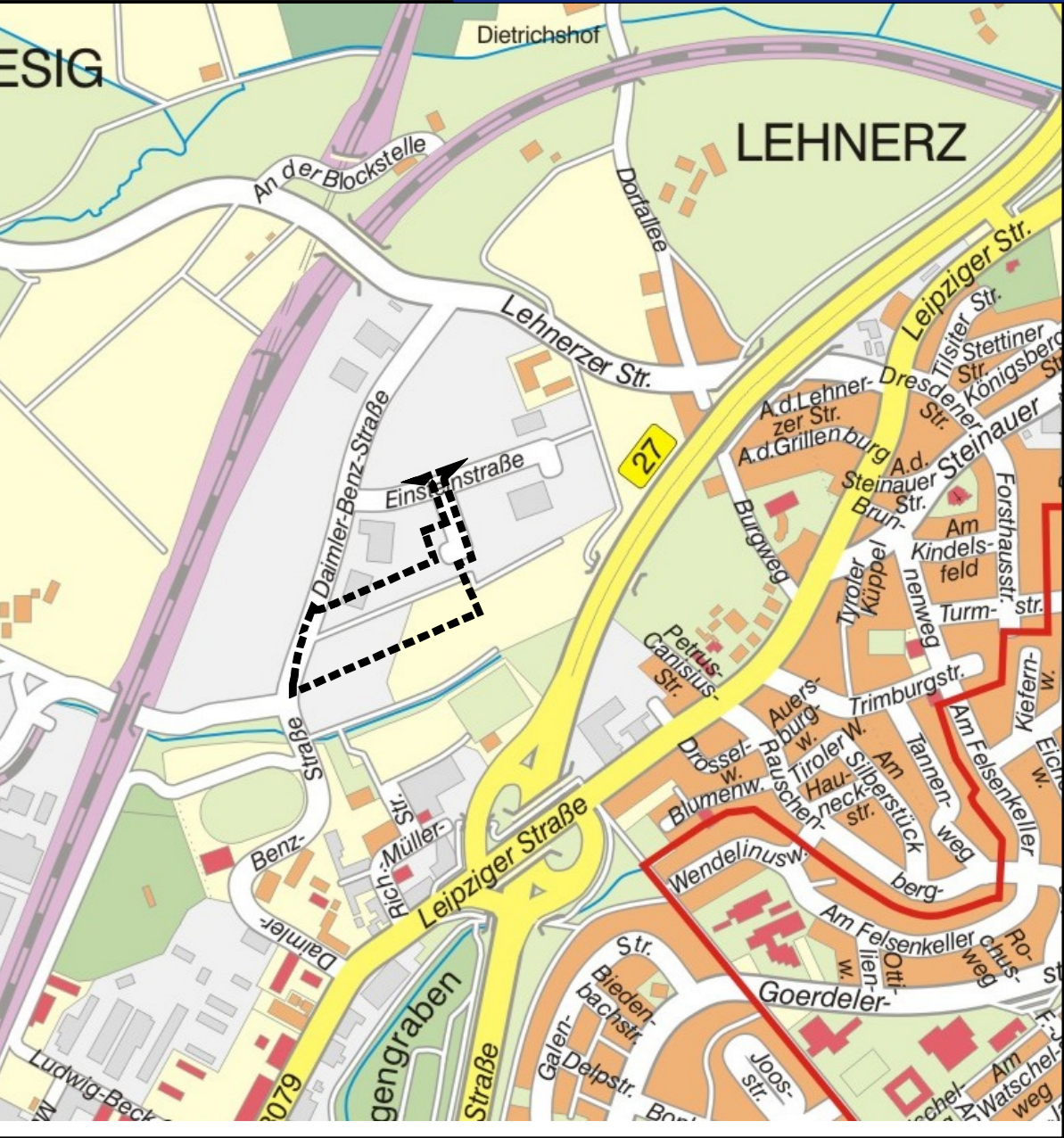
Freiflächengestaltung
Mit dem Bauantrag ist der Genehmigungsbehörde ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, in dem die Beachtung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen nachzuweisen ist. In Baugenehmigungen ist ein Hinweis aufzunehmen, dass die Begrünungen und Gehölzpflanzungen im ersten Jahr nach Fertigstellung der Gebäude herzustellen und dauerhaft zu unterhalten sind. Bei Verlust von Bäumen ist im gleichen Jahr Ersatz zu schaffen. Die Pflanzung von Bäumen bedarf der Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern, die einschlägigen Normen und Richtlinien sind ausreichend zu berücksichtigen, z.B.:
- Kommunale Koordinierungsrichtlinien der Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände
- DIN 1099 Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen
- DIN 18920 Schutz von Bäumen usw. bei Baumaßnahmen
- Richtlinien zum Schutz von Bäumen usw. der Forschungsanstalt für das Straßenwesen

Deutsche Bahn AG
Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Anlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.). In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke ist mit der Beeinflussung von Montoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper wird z.B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet. Hier werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Tyfone oder Signalmotoren benutzt. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anlegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

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.

Überlagerung rechtskräftiger Bebauungspläne
Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Gewerbegebiet Lehnertz" tritt der Bebauungsplan in seinen überlagerten Bereichen außer Kraft.

Verfahrensvermerke
Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung am 25.06.2012
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 03.07.2012 in der Fuldaer Zeitung
Der Magistrat der Stadt Fulda
gez. Gerhard Möller (Oberbürgermeister)
Der Magistrat der Stadt Fulda
gez. Gerhard Möller (Oberbürgermeister)
Information der Öffentlichkeit
Der Termin für die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 03.07.2012 ortsüblich bekannt gemacht. Der Vorwurfswurf lag in der Zeit vom 11.07.2012 bis 13.08.2012 zur Einsichtnahme aus.
Fulda, den 14.10.2014
Der Magistrat der Stadt Fulda
gez. Gerhard Möller (Oberbürgermeister)
Beteiligung der Behörden
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.07.2012 über die Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.
Fulda, den 14.10.2014
Der Magistrat der Stadt Fulda
gez. Gerhard Möller (Oberbürgermeister)
Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung am 09.09.2013
Rechtskraft
Der Bebauungsplan wurde mit der ortsüblichen Bekanntmachung in der Fuldaer Zeitung am 14.10.2014 rechtskräftig.
Fulda, den 14.10.2014
Der Magistrat der Stadt Fulda
gez. Gerhard Möller (Oberbürgermeister)
Rechtskraft
Der Bebauungsplan wurde mit der ortsüblichen Bekanntmachung in der Fuldaer Zeitung am 14.10.2014 rechtskräftig.
Fulda, den 14.10.2014
Der Magistrat der Stadt Fulda
gez. Gerhard Möller (Oberbürgermeister)
Übersichtspläne
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. 8 Æ1 "Gewerbegebiet Lehnertz"
Maßstab 1:1000
Gezeichnet MB
Zeichen Sc MB
Datum 29.07.2013



Geometric information: Maßstab 1:1000, Gezeichnet MB, Zeichen Sc MB, Datum 29.07.2013