



Textliche Festsetzungen

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
(§9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 1 – 23 BauNVO)
- Art der baulichen Nutzung**
(§§ 1 – 15 BauNVO)
 - Sonstiges Sondergebiet (SO I)**
Zweckbestimmung: Betriebsinhaberwohnhaus
(§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)

Es sind nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder Beschlusses eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

Im Sondergebiet SO I sind zulässig:
Gebäude mit Wohnungen, soweit es sich um Wohnungen für Betriebsinhaber und / oder Aufsichtspersonen handelt, die dem Betrieb zugehörig sind.
 - Sonstiges Sondergebiet (SO II)**
Zweckbestimmung: Bau- und Betriebshof und Büro- und Verwaltungsgebäude

In Sondergebiet SO II sind zulässig:
Gebäude, Betriebsanlagen, Waschplatz, Betriebstankstelle und Büro- und Verwaltungsräume einschl. der Ab- und Unterstellplätze der Baumaschinen und Baufahrzeugen. Ferner Gebäude für Büro- und Verwaltungsnutzungen.
 - Sonstiges Sondergebiet (SO III)**
Zweckbestimmung: Lagerplatz mit Brecher und Schüttboxen

Im Sondergebiet SO III sind zulässig:
Gebäude, Betriebsanlagen, Lagerflächen und Lagerboxen sowie technische Ausrüstung, die der fachgerechten Behandlung und Verarbeitung von Bauschutt und Erdmaterial dienen.
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)

Für das Maß der baulichen Nutzung sind die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Höhe baulicher Anlagen (H) nach § 16 (2) Nr.1 bis Nr.4 BauNVO als Obergrenzen festgesetzt.
Bei der Ermittlung der Grundfläche sind nach § 19 Abs.4 BauNVO in den Sondergebieten die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen mitzurechnen.
- Höhe baulicher Anlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß Planeintrag in der Nutzungsschablone als Höchstmaß in Metern über NN festgesetzt. Die maximale Höhe baulicher Anlagen (H) wird definiert als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Höhe des Bezugspunktes (BZP) und dem oberen Abschluss des Daches (Attikahöhe / OK Gebäude).
Die maximale Gebäudehöhe darf durch untergeordnete Bauteile für technisch zwingend notwendige Anlagen wie z. B. Schornsteine auf maximal 10 % der Dachfläche um bis zu 2 m überschritten werden.
Die maximale Gebäudehöhe darf für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie um maximal 1 m überschritten werden. Die Aufbauten müssen von der aufsteigenden Gebäudekante mindestens 1 m zurücktreten.
- Überbaubare Grundstücksfläche**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Im Plangebiet sind nicht überbaubare Grundstücksflächen von jeder Bebauung freizuhalten. Die nicht überbaubaren Flächen dürfen nicht bebaut oder zu Abstellzwecken von Gegenständen, etc. genutzt werden. Die Flächen sind zu begrünen.
- Stellplätze und Garagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Überdachte Stellplätze und Garagen sind nach § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn sie in wasserdurchlässiger Bauweise mit hellen Belägen hergestellt sind.
Dächer von Carports, Garagen und Nebenbauten mit bis zu 20° Neigung und einer Mindestgröße von 50qm mit sind mit einer mindestens 8 cm hohen Vegetationstragschicht zuzüglich Filter- und Drainageschicht zu begrünen, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Eine Kombination der Begrünung mit Solaranlagen ist zulässig.

- Werbeanlagen**
Anbringung und Gestaltung von Werbeanlagen
Werbeanlagen, auch wenn sie keine baulichen Anlagen darstellen, müssen den Anforderungen der Gestaltungsatzung genügen. Sie sind auf die Art der Dienstleistung und den Betreiber zu beschränken. Sie dürfen nur an Gebäude oder Grundstückseingängen angebracht werden.
Untersagt sind:
- störende Häufung (Eine störende Häufung ist dann anzunehmen, wenn mehr als 5% einer Fassade von Werbeanlagen ausgefüllt sind.)
- Lichtwerbungen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht,
- Werbeanlagen, soweit sie nicht an der Stätte der Leistung angebracht werden.
Darüber hinaus sind Großflächenwerbung auf Brandwänden, Dachreklamen einschließlich Werbefahnen auf Dächern, frei aufgestellte Plakattafeln ab 1 m² Größe unzulässig.

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

- Erklärung der Kartengrundlage am Beispiel**
- vorh. Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
 - vorh. Gebäude mit Hausnummern
 - vorh. Topographie, z.B. Fahrbahnbegrenzungen und Böschungen
 - vorh. Höhenlinien mit Höhenzahl in "m ü.NN"
 - vorh. Flurgrenze mit Flurnummer

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

Telekom
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Bodendenkmäler
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie 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. (§ 21 Abs. 3 HDSSchG)

Dachflächenwassernutzung
Bei der Nutzung von Dachflächenwasser als Brauchwasser bzw. bei der Anlage der hierfür notwendigen Installationen ist die Trinkwasserverordnung sowie die DIN 1946 und DIN 1988-100:2011-08, DIN EN 1717:2001-05, DIN EN 1717:2011-08 zu beachten.

Drainagen
Drainagen dürfen über die Grundstücksentwässerung nicht an die öffentliche Schmutz- oder Mischwasserkanäle angeschlossen werden. Wenn keine direkte Ableitung des Drainagewassers in den Vorfluter möglich ist, müssen zur Sicherung der Gebäude gegen drückendes Wasser entsprechend bauliche Vorkehrungen getroffen werden.

Schutz des Bodens und des Grundwassers
Zum Schutz der Böden während der Bauarbeiten vor boden- und wassergefährdenden Stoffen sind durch die Baumaßnahme betroffene Flächen vor Verunreinigungen durch Baumaterialien, Baufahrzeuge und Schadstoffe (Öle, Schmier- und Treibstoffe) zu schützen. Boden- und gewässergefährdende Materialien dürfen nur auf und unter entsprechenden Abdeckplanen gelagert werden. Notwendige Betankungen dürfen unter Beachtung allgemeiner gültiger Sicherheitsverfahren nicht auf ungeschützten Bodenflächen erfolgen.

Artenschutz
Auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände von europarechtlich und streng geschützten Artengemäß § 44 BNatSchG wird hingewiesen. Verboten ist danach die Beschädigung oder die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und die damit verbundene unvermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen, sowie die erhebliche Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG dürfen Bäume und Gehölze nur im Zeitraum zw. 1.10. u. 28.02. gerodet werden.

Lichtregelungen
Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Es sollen daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungsarmen Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht entsprechend den Farbtemperaturen von max. 2200 Kelvin, besser max. 2700 Kelvin, verwendet werden. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahrende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind unzulässig. Durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder "Smarte" Technologien soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden."

Stellplatzsatzung
Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelten die Regelungen der Stellplatzsatzung der Stadt Fulda in ihrer jeweils gültigen Fassung, soweit der Bebauungsplan nichts Anderes festsetzt.

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

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

SO Sonstige Sondergebiete mit Zweckbestimmung: Brecherbereich, Bau- und Betriebshof, Verwaltung und Betriebswohnung (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B. 0,8 Grundflächenzahl

z.B. 1,6 Geschossflächenzahl

z.B. H= 12 m Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß über Bezugspunkt (BZP)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

o offene Bauweise

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 1,11 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsflächen

Ein- und Ausfahrt Bauhof Kramm

9. Grünflächen
(§ 5 Abs.2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

private Grünfläche

5. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl Geschossflächenzahl

offene Bauweise Dachform PO-Pultdach

Höhe baulicher Anlagen bezogen auf Bezugspunkt (BZP)

Nutzungsschablone

Örtliche Bauvorschriften (§ 91 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)

- Dachform, Dachaufbauten, Dachbegrünung**
 - Die Fassaden und Dächer sind bei behandelten Oberflächen mit matten Farben oder mit natürlichen Materialien, deren Oberfläche patiniert, zu versehen. Dächer mit einem Neigungswinkel bis 20° sind mit mind. 12cm Vegetationstragschicht zuzüglich Filter- und Drainageschicht zu begrünen, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Ausgenommen sind notwendige technische Anlagen und nutzbare Freibereiche auf Dächern. Eine Kombination der Begrünung mit Solaranlagen ist zulässig.

Verfahrensvermerke	
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS durch die Stadtverordnetenversammlung am xx.xx.xxxx Fulda, den xx.xx.xxxx	BEKANNTMACHUNG des Aufstellungsbeschlusses am xx.xx.xxxx in der Fuldaer Zeitung Fulda, den xx.xx.xxxx
Der Magistrat der Stadt Fulda	Der Magistrat der Stadt Fulda
gez. Der Oberbürgermeister	gez. Der Oberbürgermeister
ENTWURFSBESCHLUSS durch die Stadtverordnetenversammlung am xx.xx.xxxx Fulda, den xx.xx.xxxx	BEKANNTMACHUNG der Offenlegung im Entwurf am xx.xx.xxxx in der Fuldaer Zeitung Fulda, den xx.xx.xxxx
Der Magistrat der Stadt Fulda	Der Magistrat der Stadt Fulda
gez. Der Oberbürgermeister	gez. Der Oberbürgermeister
OFFENLEGUNG Die Offenlegung des Entwurfes wurde am in der Fuldaer Zeitung bekannt gemacht. Der Entwurf lag in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx zur Einsichtnahme aus. Fulda, den xx.xx.xxxx	SATZUNGSBESCHLUSS durch die Stadtverordnetenversammlung am xx.xx.xxxx Fulda, den xx.xx.xxxx
Der Magistrat der Stadt Fulda	Der Magistrat der Stadt Fulda
gez. Der Oberbürgermeister	gez. Der Oberbürgermeister
RECHTSKRAFT Der Bebauungsplan wurde mit der ortsüblichen Bekanntmachung in der Fuldaer Zeitung am xx.xx.xxxx rechtskräftig. Fulda, den xx.xx.xxxx	
Der Magistrat der Stadt Fulda	
gez. Der Oberbürgermeister	



Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Fulda, Stadtteil Dietershan Nr. 6
"Sicherung und Fortführung des Bau- und Betriebshofs Dietershaner Straße 5"