

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Fulda  
Stadtteil Dietershan Nr. 6**

**„Sicherung und Fortführung des Bau- und  
Betriebshofs Dietershaner Straße 5“**

Vorentwurf vom Mai 2024

**Teil A Begründung**

Bearbeitung durch:

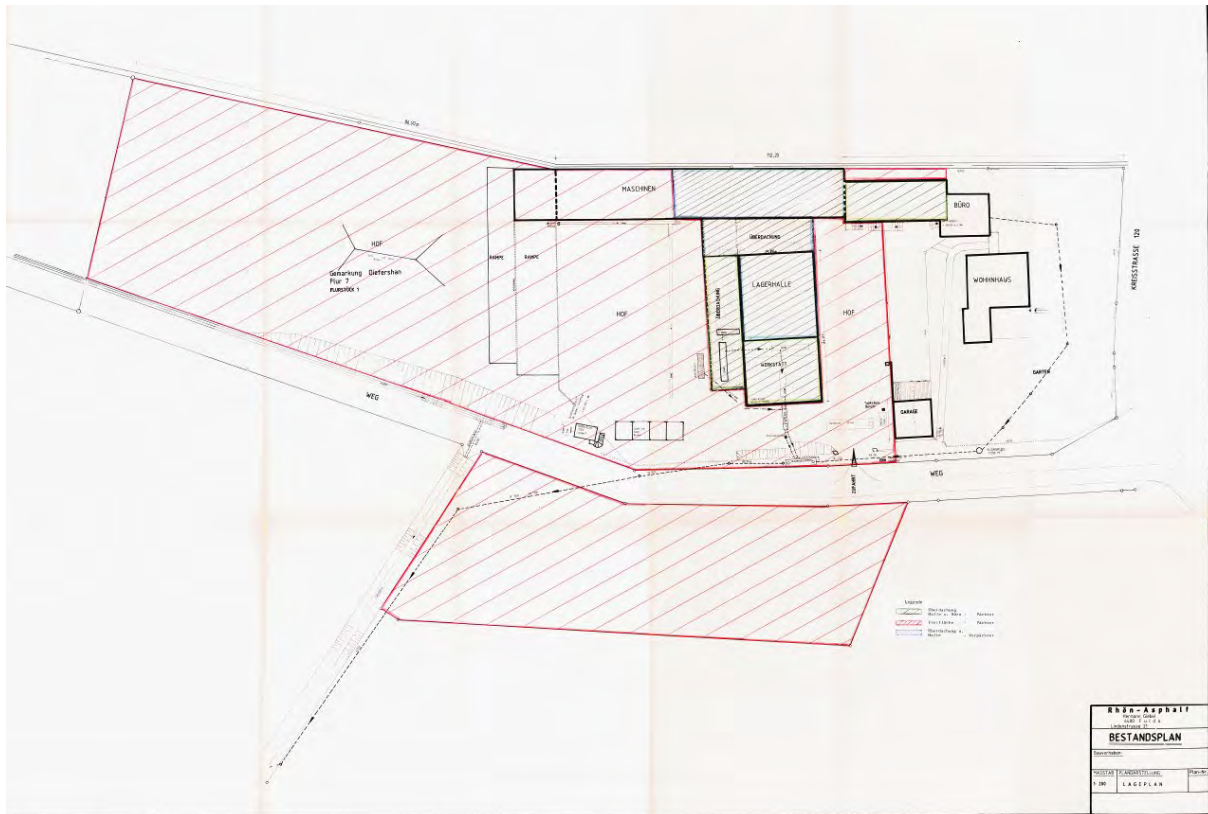
**PLANUNGSBÜRO BECKER**  
Höhenweg 34, 36041 Fulda

## Inhalt

1	Vorbemerkungen / Planungsanlass .....	3
1.1	Planungsvorgaben / Rechtsverhältnisse .....	5
1.2	Regionalplan Nordhessen .....	5
1.3	Flächennutzungsplan .....	5
1.4	Landschaftsplan .....	6
2	Bebauungsplanung .....	7
3	Schutzgebiete .....	7
4	Sonstige Satzungen .....	8
4.1	Stellplatzsatzung .....	8
5	Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 „Sicherung und Fortführung des Bau- und Betriebshofs Dietershaner Straße 5“ .....	8
6	Umweltbericht .....	8
6.1	Freiraum und Grün .....	8
7	Erschließung und Verkehr .....	8
7.1	Straßenverkehrsnetz .....	8
7.2	Öffentlicher Personennahverkehr .....	9
7.3	Radverkehr .....	9
7.4	Ver- und Entsorgung .....	9
7.5	Vorbelastungen Altlasten und Kampfmittel .....	9
8	Planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan .....	10
	(§9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 1 – 23 BauNVO) .....	10
	Art der baulichen Nutzung .....	10
	Höhe baulicher Anlagen .....	10
	Überbaubare Grundstücksfläche .....	10
	Stellplätze und Garagen .....	11
	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von .....	11
	Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 91 HBO) .....	11
9	Bodenordnung .....	12
10	Städtebauliche Alternativprüfung .....	12
11	Durchführungsvertrag .....	12

## 1 Vorbemerkungen / Planungsanlass

Das Gelände wurde Anfang der 1966er Jahre von dem Unternehmer Hermann Giebel erworben und dann in mehreren Abschnitten für die Firma „Rhön-Asphalt“ entwickelt. Es entstanden ein Betriebsinhaberwohnhaus, ein Bürogebäude mit Haupteingang und Verbindungstrakt sowie gewerbliche Nutzflächen für das Unternehmen. Bereits damals war das Betriebsgelände dreigeteilt. Im Osten befand sich das Betriebsinhaberwohnhaus mit Verbindungstrakt zu dem Bürogebäude. In der Mitte waren die Büros und Werkstattgebäude angesiedelt und die westliche Fläche war geschottert und diente als Bauhof zur Lagerung von Baumaterial (sh. Plan).



### Freiflächenplan Firma Rhön-Asphalt

Zu dieser Zeit gehörte die Fläche noch zum Landkreis Fulda, der dementsprechend auch Genehmigungsbehörde war. Im Zuge der Gebietsreform von 1972 wurde die Stadt Fulda in den neuen Landkreis Fulda eingegliedert. Gemäß § 1 des Gesetzes zur Neugliederung der Landkreise Fulda und Hünfeld wurde auch die Gemeinde Dietershan in das Stadtgebiet Fulda eingegliedert. Von hier ab war die Stadt auch planungsrechtlich für das Gemeindegebiet zuständig. Im Flächennutzungsplan der Stadt Fulda vom 31.12.1981 wurden jedoch nur die Flächen, auf denen sich bauliche Anlagen befanden, als gewerbliche Baufläche m. d. Zweckbestimmung „Asphaltwerk“ dargestellt. Der Lager- und Baustoffplatz wurde fälschlicherweise als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Das Plangebiet wurde von 1990 bis 2022 von der Firma Bickhardt Bau als Betriebsgelände genutzt. Im Einzelnen befanden sich folgende Nutzungen auf dem Grundstück:

Ein 2-geschossiges Wohnhaus des Firmeneigentümers für eine 7-köpfige Familie, Zweitbüro für Vorstandsmitglieder, Büro- und Verwaltungsräume für Bauleiter, Abrechner, Vermesser sowie Sozial- und Umkleieräume, eine Kfz-Halle, eine Lagerhalle, eine asphaltierte Hoffläche (ca. 1300 m<sup>2</sup>) sowie Lagerfläche für Beton und Lagerboxen.

Die Firma Markus Kramm, Bau- und Fuhrbetrieb in Kohlhaus, hat die Liegenschaft der ehemaligen Firma Giebel (später Bickhardt-Bau) in der Dietershaner Straße 5 erworben. Die Firma Markus Kramm betreibt einen Bau- und Fuhrbetrieb und verfügt über mehrere Maschinen (Bagger, Radlader, Tieflader

usw.), die zurzeit auf dem Grundstück Kohlhäuser Straße 118 abgestellt sind. An dem Standort Fulda, Dietershaner Straße 5 soll durch die Firma Kramm ein Recyclingplatz für Betonbruch errichtet und betrieben werden. Es sollen dort dauerhaft bis maximal 5.000 t an Betonbruch aufbereitet und zwischengelagert werden. Das aufbereitete RC- Material mit der Körnung 0-45 mm wird in eigenen Bau-maßnahmen der Firma Kramm wieder verwertet. Neben der Aufbereitung und Herstellung von RC- Material ist geplant, 100 - 200 t Erdaushub zwischenzulagern. Der Erdaushub wird am Standort nicht gesiebt oder anderweitig aufbereitet, vielmehr nur bis zur weiteren Verwendung zeitweilig gelagert.“

Das Unternehmen betreibt auch eine Brecher-/ Schredderanlage, mit der anfallendes Material aufgearbeitet wird. Dieser Schredder wird i. d. Regel auf den jeweiligen Baustellen vor Ort eingesetzt. Die Aufbereitung von Bauschutt und Erde soll aber auch auf dem neuen Betriebsgelände in Dietershan möglich sein. Dies bietet sich an, da die Liegenschaft unmittelbar neben einem Waldgebiet liegt und von Wohnbebauung weit entfernt ist. Die Ortslage Dietershan als auch die Wohnbebauung im Ortsteil Steinau der Gemeinde Petersberg sind ca. 1 km entfernt.

Das Gelände wurde von 1990 bis 2022 von der Firma Bickhardt Bau als Betriebsgelände genutzt. Im Einzelnen befanden sich folgende Nutzungen auf dem Grundstück:

Ein 2-geschossiges Wohnhaus des Firmeneigentümers für eine 7-köpfige Familie

Zweitbüro für Vorstandsmitglieder, Büro- und Verwaltungsräume für Bauleiter, Abrechner, Vermesser sowie Sozial- und Umkleideräume

Eine Kfz-Halle, eine Lagerhalle

eine asphaltierte Hoffläche (ca. 1300 m<sup>2</sup>) sowie Lagerfläche für Beton und Lagerboxen

Das bis 2022 von der Bickhardt Bau betriebene Betriebsgelände soll weitestgehend unverändert durch die Firma Markus Kramm weiterbetrieben werden.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Weiterführung des Betriebs zu schaffen, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 Baugesetzbuch im Vollverfahren erforderlich, da die Flächen im Außenbereich liegen und erstmals überplant werden.

#### Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet Dietershaner Straße 5 liegt nordöstlich des Autobahnanschluss Fulda Nord im Dietershaner Wald und wird über die Kreisstraße K 120 an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Es umfasst die Flurstücke 1, 2 und 3, Flur 7, Gemarkung Dietershan.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: von den Flurstücken 49/1 und 50/6, Flur 4;

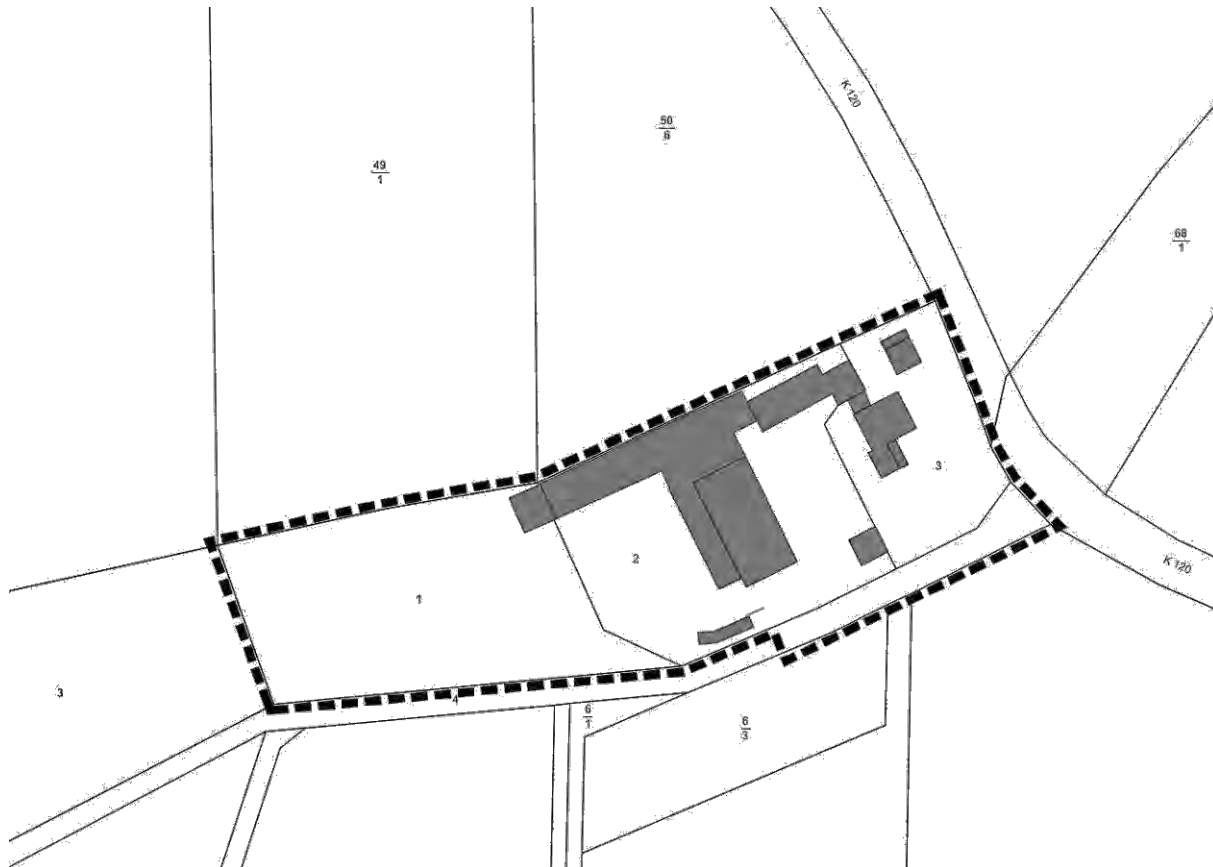
Im Osten: von der Dietershaner Straße, (Flurstücke 105/1 (tlw.) Flur 3 und 2/2 Flur 4 (tlw.),

Im Süden: von den Flurstücken 5, 6/4, 6/3, 6/1, die Grabenparzelle 8, das Flurstück 9 und die Wegeparzelle 10, alle Flur 7;

Im Westen: von der Dietershaner Straße Flurstück 4 (tlw.) und dem Flurstück 3, Flur 7;

Die Flurstücke liegen alle in der Gemarkung Dietershan.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,108 ha.



Geltungsbereich o. M., genordet

### 1.1 Planungsvorgaben / Rechtsverhältnisse

### 1.2 Regionalplan Nordhessen

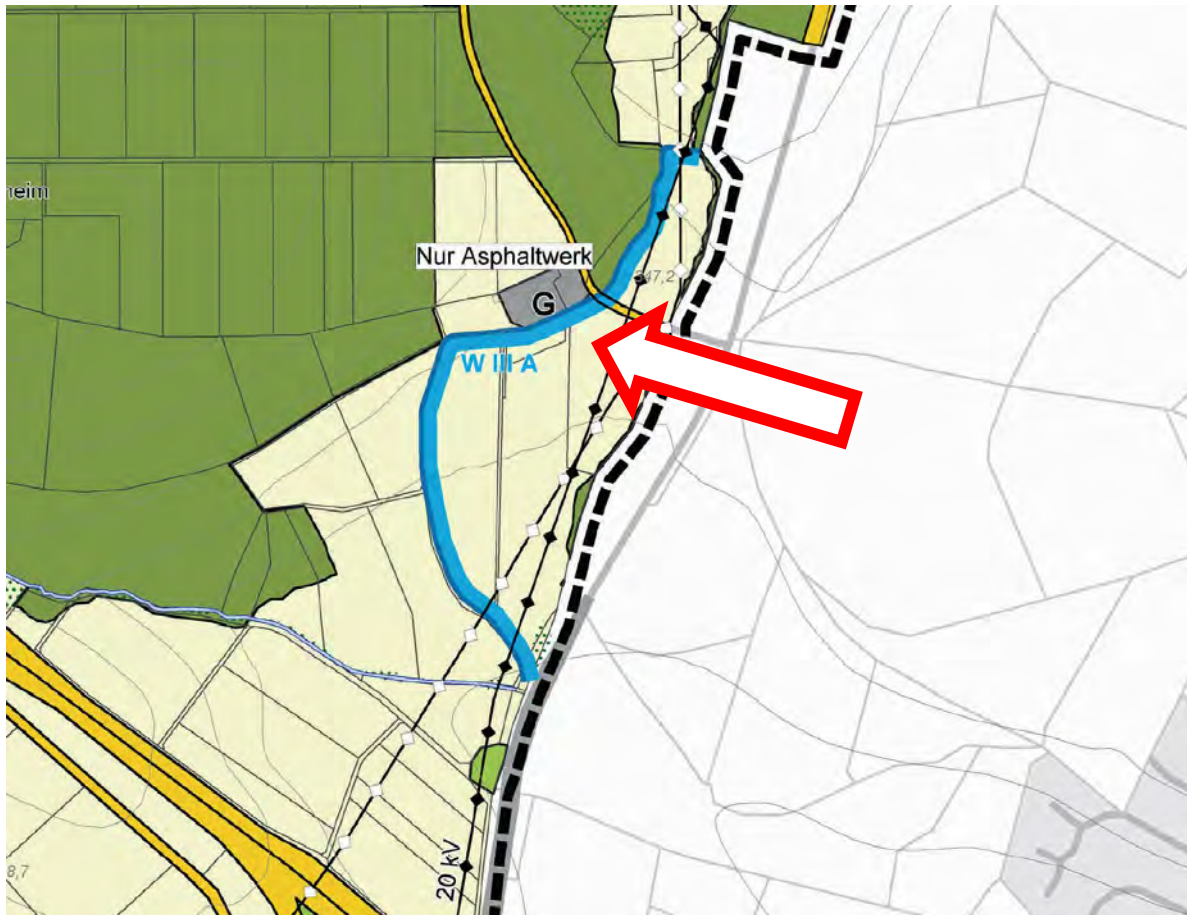
Der Regionalplan Nordhessen (RPN) 2009 ist die derzeit gültige Planungsgrundlage für dieses Vorhaben. Dieser weist die Stadt Fulda im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung als Oberzentrum aus.

Er stellt das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft und Vorranggebiet Regionaler Grünzug dar.

### 1.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan bereitet als vorbereitender Bauleitplan die Rechtssetzung zur zukünftigen Art der Bodennutzung für das gesamte Stadtgebiet vor. Bebauungspläne sind gemäß Baugesetzbuch aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Fulda von 2014 stellt für das Planungsgebiet eine gewerbliche Baufläche mit der Zweckbestimmung „Nur Asphaltwerk“ dar. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst ausschließlich das bestehende Betriebsgelände und soll künftig als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bauhof“ ausgewiesen werden. Dabei sind im FNP nur die Betriebsflächen dargestellt, die mit den Betriebsgebäuden bebaut sind. Die dargestellte landwirtschaftliche Fläche gehört ebenfalls zu dem Betriebsgelände und wurde als Lagerplatz für Baumaterialien genutzt. Diese Flächen werden sowohl im Bebauungsplan als auch in der parallel durchzuführenden FNP-Änderung angepasst.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Fulda, Stand 2014

#### 1.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Fulda wurde im Jahr 2002 fertiggestellt und stellt den Zustand von Natur und Landschaft dar. Seine Aussagen sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen. In der Teilkarte Geologie (Plan 1) wird das Plangebiet in die Geologische Formation „Mittlerer Buntsandstein – großflächig im ostthessischen Becken“ eingeordnet, für diese Kategorie werden keine besonderen Aussagen getroffen.

Der Landschaftsplan kategorisiert das Plangebiet in der Teilkarte „Bodenformengesellschaften“ (Plan 2) als „Braunerde über Mittlerem Buntsandstein“, für diese Kategorie werden keine besonderen Aussagen getroffen.

Die Biotoptypenkarte (Plan 3) des Landschaftsplans stellt den Geltungsbereich als „Industrie- und Gewerbefläche“ sowie als „Lagerplatz“ dar.

Die Teilkarte „Wasser – Bestand/ Zustandsbewertung“ (Plan 4) weist das Plangebiet hinsichtlich der Grundwasserergiebigkeit als „hoch“ ein. Die Grundwasserverschmutzungsempfindlichkeit wird als „mittel“ bewertet.

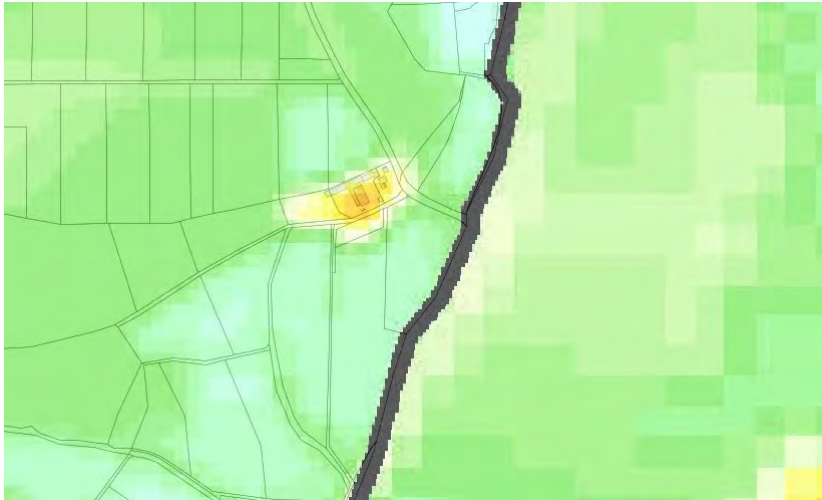
In der Teilkarte „Landschaftsbild“ (Plan 6) ist für den Geltungsbereich die Stadtbildqualität „mittel“ (Stufe II) festgelegt worden.

Zur „Schutzgebietskonzeption“ (Plan 7) trifft der Landschaftsplan keine Aussagen zum Plangebiet.

Die Teilkarte „Landespflegerische Entwicklungskonzeption“ (Plan 8) macht keine Aussagen zum Plangebiet.

Aus der Klimafunktionskarte der Stadt Fulda ergibt sich der Hinweis auf ein Gebiet mit Überwär-

mungspotential im Randbereich und moderater Überwärmung in den dunkleren (orange) Bereichen.



Ausschnitt aus Klimafunktionskarte o. M.

## 2 Bebauungsplanung

Bisher besteht für das Plangebiet kein Bebauungsplan. Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage zur Absicherung des Bauhofs der Firma Kramm geschaffen werden.

## 3 Schutzgebiete

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind weder Schutzgebiete nach §§ 23 – 26 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz; Naturschutzgebiete, Nationalparke, Nationale Naturmonumente, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete), noch gesetzlich geschützte Biotopie nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 25 Hessisches Naturschutzgesetz verzeichnet.

Auch in der näheren Umgebung des Plangebietes sind keine geschützten Landschaftsbestandteile ausgewiesen.

Entlang der K 120 sind Rekultivierungsmaßnahmen als Kompensationsmaßnahmen durch Hessen Mobil verzeichnet. Das Plangebiet ist davon ausgenommen.

### Wasserschutzgebiete

Das geplante Gebiet liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Wasserschutzgebietes.

Die Flächen südlich der Dietershaner Straße liegen innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes der Zone III. Nach § 52 WHG ergeben sich daraus für die beabsichtigten Nutzungen keine Einschränkungen.

### Sonstige Schutzgebiete

Flächen zur Wasserrahmenrichtlinie sind im Plangebiet nicht verzeichnet (s. WRRL-Viewer). Eintragungen zur Thematik „Grundwasser“ sind im Viewer des Landes-Grundwasserdienstes nicht vermerkt.

Sonstige relevante Schutzgebiete sind im Planungsgebiet nicht zu finden bzw. sind nicht bekannt.

## **4 Sonstige Satzungen**

### **4.1 Stellplatzsatzung**

Die Stellplatzsatzung der Stadt Fulda ist 2024 in Kraft getreten.

Das Plangebiet liegt gemäß der Verkehrszonen-Einteilung der Stellplatzsatzung in der Verkehrszone III. Für das Plangebiet gelten die Vorgaben der Stellplatzsatzung über die Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder.

## **5 Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 „Sicherung und Fortführung des Bau- und Betriebshofs Dietershaner Straße 5“**

Das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt im zweistufigen Regelverfahren. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes soll zunächst gemäß §§ 3(1) und 4(1) Baugesetzbuch der Öffentlichkeit zur Einsichtnahme und Stellungnahme sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zugeleitet werden.

Danach werden die eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet und fließen soweit möglich in die Entwurfsplanung ein. Anschließend folgt die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß §§ 3(2) und 4(2) BauGB. Das Verfahren schließt mit dem Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB ab.

## **6 Umweltbericht**

Gemäß § 2 (4) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die zu erwartenden Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB wird daher im Regelverfahren aufgestellt.

### **6.1 Freiraum und Grün**

Der östliche Teil des Plangebiets zur K 120 (Dietershaner Straße), in dem sich die Betriebsinhaberwohnung befindet, ist zur Straße durch eine ca. 2,0 m hohe Hecke eingefriedet. Innerhalb dieses Bereichs befinden sich Fichten, die aufgrund ihres Alters die Gebäudehöhe deutlich überragen. Die Hecke setzt sich entlang der Grundstücksgrenze fort. Im westlichen Teil des Plangebiets befindet sich der Bereich für die Brecheranlage mit Betriebs- und Lagerhof. Dieser Bereich ist umfassend durch Baumpflanzungen eingegrünt.

Im Bereich des Lagerhofes ist eine durchgängige Eingrünung mit Baumhecken nach allen Seiten vorhanden, die sich auch entlang der öffentlichen Wege mit weiteren Baumbeständen und ausgewachsenen Hecken fortsetzen und so die optimale Abschirmung gegenüber der Umgebung gewährleisten.

Nach Süden bestehen die Hecken zumeist aus Ahorn, Birke, Vogelkirsche, Pappeln u.a. mit Höhen bis etwa 4 Metern. Die ausgewachsenen Bäume sind zumeist Stieleichen und vereinzelt Robinien, Vogelkirschen und Pappeln mit Höhen von 10 bis 20 Metern. Entlang des Feldweges davor stehen auf öffentlicher Parzelle weitere Stieleichen mit Höhen bis 15 Metern. Nach Westen und Norden schließt in diesem Bereich des Lagers geschlossener Wald an, der die Abschirmung nach Außen zusätzlich gewährleistet.

## **7 Erschließung und Verkehr**

### **7.1 Straßenverkehrsnetz**

Das Planungsgebiet ist über die Dietershaner Straße (K 120) und den Anschluss an die B 27 an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Der Anschluss an die BAB 7 Fulda – Nord liegt ca. 1,1 km westlich des Planbereichs.



## 7.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Stadtteil Dietershan wird durch die Buslinie 9 an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Eine Bushaltestelle ist in einer Entfernung von ca. 100 m vom Planbereich vorhanden. Von ihr aus können verschiedene regionale Verkehrsziele als auch bundesweite und europäische Fernreiseziele erreicht werden.

## 7.3 Radverkehr

Der Stadtteil Dietershan ist über verschiedene Radwege an das Radwegenetz angebunden. Eine direkte Anbindung des Planbereichs besteht nicht. Das Radwegenetz ist aber über kurze Entfernungen erreichbar und führt über den Rastplatz Geißhecke über den Michelsrombacher Wald nach Niesig oder an den Radweg parallel zur B 27 mit Anbindung der Stadtteile Lehnerz und Bernhards sowie weiterführend die Innenstadt Fulda oder Richtung Hünfeld.

## 7.4 Ver- und Entsorgung

### Stromversorgung

Das Plangebiet ist an das Versorgungsnetz der RhönEnergie angeschlossen.

### Fernmeldetechnik

Die Telekom stellt die Versorgung mit Fernmeldetechnik und Internet sicher.

### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über einen betriebseigenen Brunnen. Die bestehende Genehmigung gilt befristet bis zum 01.09.2046.

### Abwasserbeseitigung

Mit wasserrechtlicher Erlaubnis vom 12.09.2007 wurde die Einleitung von biologisch behandeltem häuslichem Abwasser und das in einem Leichtflüssigkeitsabscheider behandelte Niederschlagswasser (Lagerplatz und Hoffläche) in das Gewässer „Mausehundgraben“ erlaubt.

Die Verlängerung der am 31.12.2022 abgelaufenen Genehmigung wurde am 12.12.2022 beantragt. Die Genehmigung wurde vom Regierungspräsidium Kassel am 28.06.2023 erteilt und gilt bis zum 31.05.2038.

### Niederschlagswasser

Die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers der Dach- und Hofflächen, des Lagerplatzes, der Tankstelle und des Abwassers vom Waschplatz muss noch beantragt werden.

## 7.5 Vorbelastungen Altlasten und Kampfmittel

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im städtischen Altflächenkataster verzeichnet. Nach den hier verzeichneten Angaben wurden die Grundstücke bereits in den 1980iger Jahren für Güterbeförderung im Straßenverkehr, Fuhrbetrieb, insbes. Güternahverkehr und Einzelhandel Bau, Durchführung von Asphaltierungsarbeiten, Tief- und Straßenbau genutzt. Die vorhandenen Betriebsgebäude und Flächen werden durch den neuen Eigentümer unverändert weitergenutzt. Asphaltierungsarbeiten sind nicht geplant.

## **8 Planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan**

(§9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 1 – 23 BauNVO)

### **Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 11 BauNVO).

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

### **Sonstiges Sondergebiet (SO I)**

#### **Zweckbestimmung: Betriebsinhaberwohnhaus**

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 Baufahrzeuge. 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.

### **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 Grundstückflächen 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.

### **Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, hier:**

#### **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)

Das Plangebiet ist entlang der äußeren Grenzen stark eingegrünt. Die vorhandenen Hecken entlang der Kreisstraße und der Erschließungsstraße sind erhaltenswert und daher entsprechend festgesetzt. Gleiches gilt für die vorhandene Baum- und Strauchbepflanzung im Bereich des Brecher- und Baustofflagerplatzes. Durch diesen Bewuchs wird dieser Bereich optimal eingegrünt und ist von außen nicht einsehbar, so dass das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

### **Örtliche Bauvorschriften**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 91 HBO)

#### **Fassaden und Dächer**

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. 12 cm 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.

#### **Anbringung und Gestaltung von Werbeanlagen**

Werbeanlagen, auch wenn sie keine baulichen Anlagen darstellen, müssen den Anforderungen der Gestaltungssatzung 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 m<sup>2</sup> Größe unzulässig.

## 9 Bodenordnung

Für die Umsetzung des Vorhabens sind keine bodenordnerische Maßnahmen erforderlich.

## 10 Städtebauliche Alternativprüfung

Das Plangebiet liegt außerhalb von bewohnten Gebieten und wurde von Anbeginn als Bau- und Betriebshof genutzt. Diese Nutzung durch die Firma Rhön-Asphalt wurde später durch die Firma Bickhardt-Bau fortgeführt und bislang in gleicher Weise betrieben, zudem ist die Fläche verkehrsgünstig gelegen. Mit dem Erwerb der Fläche durch die Firma Kramm wird die genehmigte Nutzung in gleicher Weise fortgeführt. Die wirtschaftlichen und logistischen Voraussetzungen sind gut und in der näheren Umgebung nicht herstellbar. Daher ist der Standort alternativlos.

## 11 Durchführungsvertrag

Zum Satzungsbeschluss wird ein Durchführungsvertrag erarbeitet mit folgenden Inhalten:

- Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Durchführung der Maßnahme gemäß der Vorhaben- und Erschließungspläne,
- Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Durchführung der Maßnahme innerhalb einer bestimmten Frist

Fulda, den xx.xx.2024

Der Magistrat der Stadt Fulda

gez. Dr. Heiko Wingenfeld

Oberbürgermeister