

**PLANZEICHNUNG 1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG**



**PLANZEICHNERKLÄRUNG**

<b>00. Begrenzungslinien</b> (§ 9 Abs. 7 BauGB)		<b>04. Verkehrsflächen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	
Geltungsbereich der 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 "Gewerbegebiet Ihringshausen-West" Geltungsbereich A		öffentliche Verkehrsfläche	
Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 27 "Gewerbegebiet Ihringshausen-West" Geltungsbereich A (Ursprungsbebauungsplan)		Verkehrsfläche mit besondere Zweckbestimmung	
<b>01. Art der baulichen Nutzung</b>		Zweckbestimmung	
gemäß Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB		<b>05. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b> (§ 5 Abs. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 und BauGB)	
Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)		Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	
Nutzungsschablone:		Zweckbestimmung: Randeingrünung	
		Zweckbestimmung: Baumreihe	
		Zweckbestimmung: Ausgleich	
Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)	z.B. <b>0,4</b>	Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)	
Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)	z.B. <b>1,0</b>	<b>06. Versorgungsfächen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	
Maximal-Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO)	<b>GH max</b>	Fläche für Versorgungsanlagen	
Abgrenzung unterschiedl. Art der Nutzung / Maß der Nutzung / Bauweise		Zweckbestimmung: Elektrizität und Löschanlagen	
<b>02. Bauweise</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 u. 23 BauNVO)		<b>07. Flächen für Versorgungsanlagen und für die Oberflächenwasserbeseitigung und die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 u. 14 sowie Abs. 6 BauGB)	
Baugrenze (§ 23 BauNVO)		Fläche für ein geplantes Gewässer, Zweckbestimmung: Entwässerungsmulde für Niederschlagswasser	
<b>03. Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, Nr. 22 u. § 9 Abs. 3 BauGB)		<b>08. Bestandsdarstellungen der Katastergrundlage</b>	
Fläche ausschließlich für: Stellplätze und befestigte Lagerflächen		Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer	
		Haupt-/Nebengebäude	
		vorh. Geländehöhen in m ü. NHN	

**URSPRUNGSBEBAUUNGSPLAN NR. 27 "GEWERBEBEBIET IHRINGSHAUSEN-WEST"**



**I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Verhältnis zum Ursprungsplan.**  
Es gelten die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans, sofern hiervon nicht nachfolgend oder in den zeichnerischen Festsetzungen der Planzeichnung abgewichen wird.
- Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO)
- Höhe der baulichen Anlagen**  
(§ 16 Abs. 2 und 18 BauNVO)  
Alle Höhen sind als Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) festgesetzt. Der obere Bezugspunkt für die Bemessung der maximalen Gebäudehöhen ist jeweils der höchstliegende Punkt des raumschließenden massiven Bauteils, zum Beispiel der obere Abschluss der Attika oder Brüstung oder der obere Abschluss der Dachhaut. Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung als maximale Gebäudehöhe (GH max) festgesetzt.  
Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen durch Technikaufbauten bis zu einer Höhe von 3,5 m überschritten werden, wenn der Abstand dieser Aufbauten zum Dachrand des darunter liegenden Geschosses mindestens der Höhe der technischen Aufbauten entspricht. Die Grundfläche aller Technikaufbauten darf 30 % der Dachfläche nicht überschreiten. In die Grundfläche der Technikaufbauten sind Photovoltaikanlagen oder Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung nicht mit einzurechnen.
- Überbaubare Grundstücksfläche**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO i. V. m. § 14 BauNVO)
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche**  
(§ 23 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 14 BauNVO)  
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bauliche Anlagen und Gebäude aller Art unzulässig (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO). Ausgenommen hiervon sind:  
- Flächen für notwendige Zuwegungen sowie Zufahrten,  
- eingebaute Abstellplätze und Anlagen zur Unterbringung von Müll- und Wertstoffbehältern,  
- infrastrukturelle Nebenanlagen (u.a. Sicherheitstechnik), Pausenunterstände und Anlagen die der Versorgung und Verteilung des Gebiets mit Energie dienen,  
- Einfriedungen und Fahrradabstellplätze auch überdacht einschl. Ausstattung,  
- Flächen die gemäß Planzeichnung mit entsprechenden Zweckbestimmungen festgesetzt sind,  
- Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB für Stellplätze.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Zweckbestimmung: Randeingrünung**  
In Ergänzung sind darüber hinaus in den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 festgesetzten Flächen mit der Zweckbestimmung Randeingrünung begrünzte Böschungen und Stützbauwerke zur Böschung wie z.B. Winkelstützen, Mauerwinkelstützen und vergleichbares zulässig.

**4.2 Zweckbestimmung: Ausgleich**

Auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 festgesetzten Flächen mit der Zweckbestimmung Ausgleich sind freiwachsende Baumhecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu pflanzen. Die Anlage eines 2 m breiten Sukzessionsstreifen für Pflegezwecke ist zulässig.

**5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**5.1 Fassadenbegrünung**

Die Festsetzung Nr. 1.12.2 „Fassadenbegrünung“ des Ursprungsbebauungsplans entfällt für den Teilbereich der 1. vereinfachten Änderung.

**5.2 Böschungen**

Neu errichtete Böschungen sind vollumfänglich mit flachwachsenden Bodendeckern zu begrünen.

**5.3 Einfriedungen**

Die Festsetzung Nr. 1.12.1 „Einfriedungen“ des Ursprungsbebauungsplans werden im GE 3.2 und 4.2 des Teilbereichs der 1. vereinfachten Änderung wie folgt ersetzt: Einfriedungen entlang der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit den Zweckbestimmungen Randeingrünung und Baumreihe sowie entlang der Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind nicht flächig mit Kletterpflanzen zu begrünen. Im Bereich zu öffentlichen Verkehrsflächen hin ist bei Einfriedungen anstelle der flächigen Begrünung mit Kletterpflanzen ein mindestens 2,50 m breiter Pflanzstreifen in einem Abstand von maximal 1 m zur Einfriedung anzulegen. Dieser Pflanzstreifen ist mit Gehölzpflanzungen zu versehen.

**6. Abweichung von der Satzung der Gemeinde Fulda über die Gestaltung, Größe und Zahl von Stellplätzen**

6.1 In Abweichung von der „Satzung der Gemeinde Fulda über die Gestaltung, Größe und Zahl von Stellplätzen sowie Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen“ müssen Regelstellplätze nur eine Mindestgröße von 12,5 m<sup>2</sup> bei einer Mindestlänge von 5,00 m und einer Mindestbreite von 2,50 m aufweisen. Die Mindestgröße für Regelfahrradstellplätze entfällt. Die Verpflichtung zur Errichtung der Abstellplätze für Sonderfahräder entfällt. Stellplätze sind ab 1.500 m<sup>2</sup> befestigter Fläche zusätzlich durch eine raumgliedernde Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen zu unterteilen. Die Pflanzfläche ist durch Kantensteine o. ä. zu sichern.

**7. Flächen für Versorgungsanlagen und für die Oberflächenwasserbeseitigung und die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 u. 14 sowie Abs. 6 BauGB)

Die gemäß Planzeichnung festgesetzte Fläche für ein geplantes Gewässer, Zweckbestimmung: Entwässerungsmulde für Niederschlagswasser ist als begrüntes und bepflanztetes offenes Mulden- und Rigolen System anzulegen. Für den Ausbau gelten die Vorschriften des Hessischen Wassergesetzes.

**II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**  
(§ 91 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

- Einfriedungen und Geländeaufbahrungen**  
In Abweichung von der HBO sind Einfriedungen aus z. B. Drahtgeflecht, Stabgitter und Streckmetall bis zu einer Höhe von 2,50 m zzgl. nach innen abgewinkeltem Überstreichschutz und Abböschung zulässig. Wo Abböschungen nicht möglich sind, sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 2,50 m oder eine Kombination aus Stützmauer und Einfriedung bis zu einer Höhe von 5,00 m an der Grundstücksgrenze ohne Abstandsfläche zulässig.
- Insektenfreundliche Beleuchtung**  
(§ 91 Abs. 1 Nr. 7 HBO)  
Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z. B. Wege, Parkplätze, Werbeanlagen) ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind 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 1600 bis 2400, max. 3000 Kelvin. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahrende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher als 50 Lumen sind unzulässig. Durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder „Smarte Technologien“ soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden.

**III. Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 61) m. V. v. 01.02.2023; Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 6) m. V. v. 01.01.2023 (rückwirkend); Planzuchtverordnung 1990 (PlanV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802); Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240) m. V. v. 14.12.2022; Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2545), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.01.2023 (BGBl. I S. 3) m. V. v. 12.01.2023; Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 6) m. V. v. 01.01.2023 (rückwirkend); Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 598), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. November 2022 (GVBl. S. 371); Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BAGNatSchG) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 716); Satzung der Gemeinde Fulda über die Gestaltung, Größe und Zahl von Stellplätzen sowie Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung der Gemeinde Fulda) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

**VERFAHRENSVERMERKE** im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

<b>KATASTERBESCHNEIDUNG</b>	
Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters ALKIS übereinstimmen.	
Fulda, den .....	Öffentlich bestellter Veremssungsingenieur
<b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</b>	
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fulda hat in ihrer Sitzung am ..... 2023 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24 "Auf dem AHsenstock", 2 Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht.	
Fulda, den .....	Bürgermeister
<b>ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG</b>	
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fulda hat in ihrer Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.	
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.	
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom ..... bis einschließlich ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.	
Fulda, den .....	Bürgermeister
<b>SATZUNGSBESCHLUSS</b>	
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fulda hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.	
Fulda, den .....	Bürgermeister
<b>INKRAFTTRETEN</b>	
Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am ..... bekanntgemacht worden.	
Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.	
Fulda, den .....	Bürgermeister

**1. vereinfachte Änderung für eine Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 27 " Gewerbegebiet Ihringshausen-West" Geltungsbereich A, Gemarkung Ihringshausen**

- ENTWURF -

Stand: 05. Januar 2024 Maßstab 1:1000

GEMEINDE FULDATAL
Bearbeitung: ehana<sup>+</sup> architektur und städtebau