

Gemeinde Fulda
Bebauungsplan Nr. 25 „Nördlich der Stockbreite“ (Teil 1), 2. Änderung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

11. Dezember 2023

NR. FESTSETZUNGEN

ERMÄCHTIGUNG

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 (1) Baugesetzbuch
(BauGB)

1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

Sonstige Sondergebiete (SO Lebensmittelmarkt)

§ 11 (2) BauNVO

1.1 Im SO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe als Lebensmitteldiscounter zulässig.

§ 1 (9) BauNVO

1.2 Die Verkaufsfläche darf maximal 0,176 m² pro 1 m² Grundstücksfläche betragen.

2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 im SO Lebensmittelmarkt darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 3 BauNVO bezeichneten Anlagen

§ 19 BauNVO

- Stellplätze mit ihren Zufahrten,

- Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO,

- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu einer Grundfläche von 0,85 überschritten werden.

Unterirdische Bauwerke sind nicht zulässig.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

§ 18 BauNVO

Die maximale Gebäudehöhe (H_{max.}) von Gebäuden im SO Lebensmittelmarkt beträgt 8,00 m.

Unterer Bezugspunkt ist das mittlere natürliche Geländenniveau, auf das Gebäude bezogen.

Überschreitungen durch Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und durch sonstige Dachaufbauten sind ausnahmsweise zulässig, wenn zwingende technische Gründe dies rechtfertigen.

3 Nutzung solarer Strahlungsenergie

3.1 Ausstattung von Dachflächen mit Photovoltaik

Im gesamten Geltungsbereich dieser Bebauungsplan-Änderung sind die belegbaren Dachflächen der Gebäude (nicht belegbare Flächen dienen der Absturzsicherheit, Wartungsgänge, Entrauchungskuppeln, Dachdurchführun-

gen und technische Anlagen und der mit diesen verbundenen Sicherheitsabständen) und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 80 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

3.2 Anrechnung von Solarwärme-Kollektoren

Werden auf einem Dach Solarwärme-Kollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

4 Grünordnerische Festsetzungen

§ 9 (1) Nr. 20 /25 BauGB

4.1 Befestigung von Oberflächen

- 4.1.1 Nicht überdachte Stellplätze mit Ausnahme von Behinderten-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Form zu gestalten oder die Ableitung des Niederschlagswassers von diesen befestigten Flächen in angrenzende Grün- oder sonstige unbefestigte Flächen zwecks Versickerung sicherzustellen, sofern eine Versickerungsfähigkeit des Bodens gegeben ist. Als wasserdurchlässig ist eine Flächenbefestigung in Form von wassergebundener Wegedecke, Rasengittersteinen, Dränbeton/-asphalt oder Fugenpflaster mit mind. 12 % Fugenanteil anzusehen. § 1a (2) und § 9 (1) Nr. 20 BauGB

- 4.1.2 Schotter- und/oder Kiesflächen (Schotter-Gärten) sind mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, Zufahrten, Wege sowie Kiesstreifen an Außenwänden, die dem Schutz des Gebäudes dienen, unzulässig. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

4.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- 4.2.1 Die in der Planzeichnung als zu pflanzend dargestellten Bäume sind als Bäume 2. oder 3. Ordnung (StU18-20, mDb, Artenliste unter 3.5) in einen Mindestwurzelraum von > 12 m³ mit durchwurzelbarem Substrat (z.B. Baums substrat) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Bäume sind vor Anfahren zu schützen. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Eine Oberflächenbefestigung des Wurzelraums ist nur gem. Festsetzung Nr. 4.1.1 zulässig.

Zeichnerische als anzupflanzend festgesetzte Bäume sind ausnahmsweise in ihrem Standort bis zu 3 m verschiebbar.

- 4.2.2 Je 5 nicht überdachte Einstellplätze ist ein heimischer Laubbaum mind. 2. Ordnung (StU 18-20) der Artenliste gem. Ziff. 4.3 in einer mind. 12 m² unversiegelten Pflanzfläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumpflanzungen für Einstellplätze sind im Bereich der Stellplätze bzw. Stellplatzanlagen vorzunehmen und so anzuordnen, dass sie zur Verschattung der Stellplätze und der Zufahrten beitragen. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

- 4.2.3 Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens innerhalb eines Jahres nach Ingebrauchnahme der Gebäude bzw. Bauvorhaben durchzuführen.

- 4.2 Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den Flächen „P1“ und „P2“ § 9 (1) Nr. 25 BauGB

4.2.1 Die als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang mit gleichwertigen standortgerechten Laubbäumen (min. StU 20-25, Artenliste unter Ziff. 4.3) zu ersetzen.

Innerhalb der Fläche „P1“ mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölzflächen dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. § 9 (1) Nr. 25b BauGB

Auf der Fläche kann ein bis zu 2 Meter breiter Bereich für Rettungswege freigehalten werden.

Innerhalb der Fläche P2 sind auf den gehölzfreien Flächen pro 100 m² mind. 40 Stk. Sträucher (100-150 cm, oB) gem. Artenliste unter 4.3 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

4.3 Artenliste

Laubbäume 1. Ordnung (auch Sorten zulässig):	<i>Ostrya carpinifolia</i>	- Hopfenbuche
	<i>Prunus padus</i>	- Traubenkirsche
<i>Acer platanoides</i> - Spitzahorn	<i>Quercus palustris</i>	- Sumpf Eiche
<i>Acer pseudoplatanus</i> - Bergahorn	<i>Salix fragilis</i>	- Bruch-Weide
<i>Alnus glutinosa</i> - Schwarz-Erle	<i>Sorbus aria</i>	- Mehlbeere
<i>Quercus cerris</i> - Zerr-Eiche	Hochstammobstbäume in Sorten	
<i>Quercus robur</i> - Stieleiche		
<i>Tilia cordata</i> - Winter-Linde	Straucharten:	
<i>Tilia tomentosa</i> 'Brabant' - Silberlinde		
<i>Ulmus laevis</i> - Flatter-Ulme	<i>Amelanchier ovalis</i>	- Gewöhnliche Felsenbirne
Laubbäume 2./3. Ordnung (auch Sorten zulässig):	<i>Cornus mas</i>	- Kornelkirsche
	<i>Cornus sanguinea</i>	- Roter Hartriegel
<i>Acer campestre</i> - Feldahorn	<i>Corylus avellana</i>	- Gemeine Hasel
<i>Acer monspessulanum</i> - Burgenahorn	<i>Euonymus europaeus</i>	- Pfaffenhütchen
<i>Alnus spaethii</i> - Purpur-Erle	<i>Lonicera xylosteum</i>	- Heckenkirsche
<i>Carpinus betulus</i> - Hainbuche	<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe
<i>Crataegus laevigata</i> - Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Rhamnus frangula</i>	- Faulbaum
	<i>Rosa canina</i>	- Hundsrose
<i>Crataegus monogyna</i> - Eingriffeliger Weißdorn	<i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Holunder
<i>Liquidambar styraciflua</i> - Amberbaum	<i>Viburnum opulus</i>	- Gemeiner Schneeball

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

5.1 Neu errichtete Außenbeleuchtung sollte ausschließlich mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln mit geringem Anteil an blauen und ultravioletten Spektralbereich (bspw. SE/ST-Lampen, LED-Lampen mit warm-weißem Licht) erfolgen. Die Abstrahlung ist vorzugsweise nach unten auszurichten, die Lampengehäuse müssen vollständig gekapselt und gegen Lichtemissionen nach oben abgeschirmt sein.

6 **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Die Fahrgassen des Kunden- und Mitarbeiterparkplatzes sind zu asphaltieren.

B. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

5 Werbeanlagen

§ 91 (1) Nr. 1, 7 HBO

5.1 Geplante Werbeanlagen sind blendfrei zu gestalten.

Werbung an der Stätte der Leistung kann nur zugelassen werden, wenn von der Anlage keine erhebliche störende Fernwirkung ausgeht.

Außenwerbung ist möglichst in die Fassade zu integrieren und hat sich in Größe, Form und Farbe dem Gebäude unterzuordnen.

Anlagen für Außenwerbung als Blinklicht, als laufendes Schriftband, als projizierte Lichtbilder und als spiegelnde Bilder sind nicht zulässig.

Überdimensional große Anlagen und hohe Pylone entlang der klassifizierten Straßen sind nicht zulässig.

Die Errichtung von Pylonen, die eine Fernwirkung erzeugen, bedarf der Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde.

6 Stellplatzsatzung

§ 91 (1) Nr. 4 HBO

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Fuldata in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Abweichend wird festgesetzt:

- Dass die vorgegebene Länge der herzustellenden Stellplätze auf 5,25 m begrenzt wird.
- Dass die Anzahl der herzustellenden Stellplätze auf 1 Stellplatz je angefangene 13 m² Verkaufsfläche begrenzt wird.
- dass die Breite pro Zufahrt zu privaten Stellplätzen und Stellplatzanlagen von der öffentlichen Verkehrsfläche auf ein Maximum von 8,5 m begrenzt wird.

C. HINWEISE

1. Gehölzschnitt

Gemäß § 39 (5) Satz 1 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September eines Jahres Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche oder andere Gehölze abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

2. Sicherung von Bodendenkmälern

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, sind diese nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, 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 (3) HDSchG).

3. Niederschlagsentwässerung

Niederschlagswasser soll gem. § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) „ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über die Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen“.

Das von den befestigten Flächen anfallende Oberflächenwasser ist auf den eigenen Grundstücken abzufangen und darf nicht dem klassifizierten Straßengrundstücken bzw. deren Entwässerungseinrichtungen zugeführt werden.

Durch die geplanten Versickerungsmaßnahmen dürfen die klassifizierten Straßengrundstücke nicht beeinträchtigt werden.

4. Bergsenkungsgebiet

Das Plangebiet wird vom Braunkohlebergwerksfeld „Möncheberg“ der Uniper Kraftwerke GmbH, Holzstraße 6, 40221 Düsseldorf überdeckt.

Nach dem hier vorliegenden Grubenbild wurde 1936/37 oberflächennah in einer Tiefe von ca. 24 m Braunkohle gewonnen. Erfahrungsgemäß klingen die Setzungenbewegungen im Deckgebirge innerhalb der ersten 10-20 Jahre nach Beendigung der Gewinnung ab. Der Baugrund ist jedoch dauerhaft gestört und es kann nicht ausgeschlossen werden, dass über lange Zeiträume hinweg weitere Bewegungen im Untergrund auftreten. Diese Besonderheit muss bei jeglicher baulicher Nutzung berücksichtigt werden. Die dauerhafte Standsicherheit baulicher Anlagen (auch Ver- und Entsorgungsanlagen), ist durch geeignete Maßnahmen zu gewährleisten und im Rahmen der erforderlichen Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

5. Kampfmittel

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

D. 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. 6) m.W.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.W.v. 01.01.2023 (rückwirkend).

Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) 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.W.v. 14.12.2022.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) In der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792) m.W.v. 26.10.2022.

Hessische Bauordnung (**HBO**) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S.198). zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. November 2022 (GVBl. S. 571).

Hessisches Wassergesetz (**HWG**) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), Zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 764).

Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 5) m.W.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.W.v. 01.01.2023 (rückwirkend).

Satzung der Gemeinde Fuldata über die Gestaltung, Größe und Zahl von Stellplätzen sowie Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen (**Stellplatzsatzung der Gemeinde Fuldata**) in ihrer jeweils gültigen Fassung