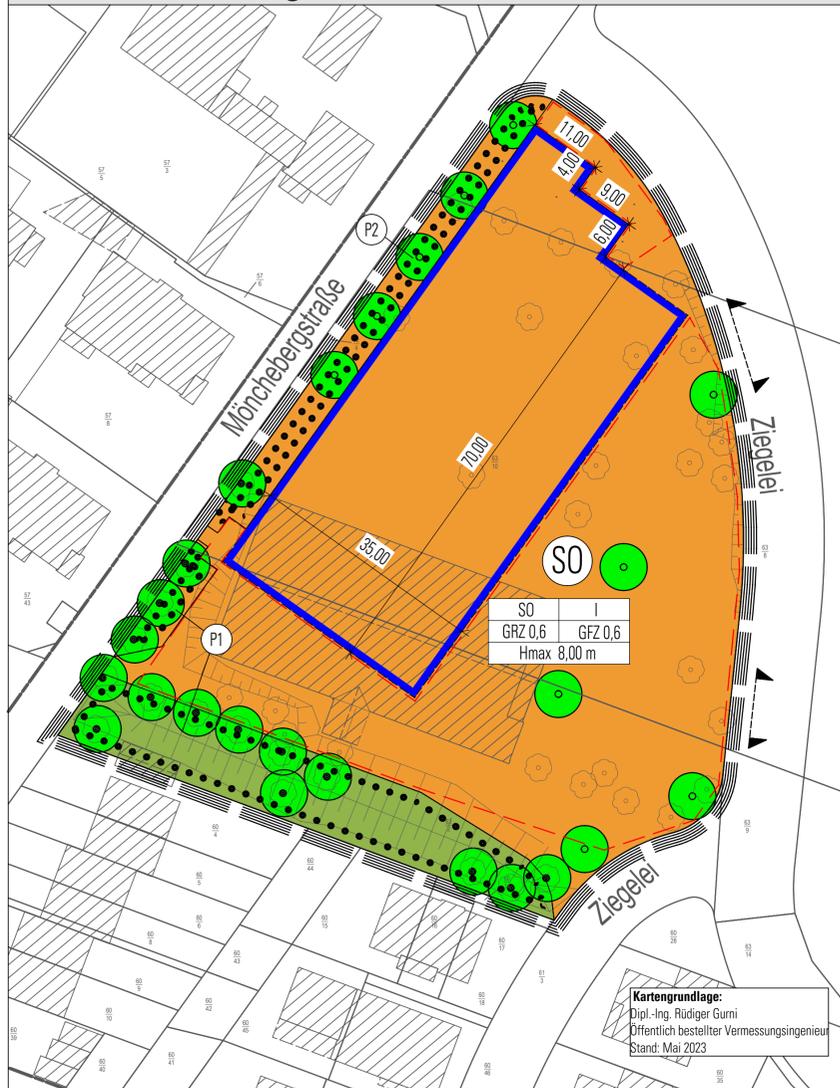


# Planzeichnung



# Planzeichen

Art der baulichen Nutzung (§§ 1, 4 und 6 BauNVO)

**SO** Sondergebiet "Lebensmittelmarkt"

Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 20 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl als Höchstzahl  
GFZ Geschossflächenzahl  
Hmax. maximale Gebäudehöhe  
I Geschosszahl als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§§ 22 und 23 BauNVO)

**Baugrenze**

**Verkehrsflächen**

**Einfahrtsbereich**

**Grünflächen**

private Grünfläche

Maßnahmen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Vgl. textl. Festsetzung 4.2

Baum zu erhalten

Baum anzupflanzen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Flurstücksnummer

Flurstücksgrenzen

Gebäude (Bestand)

Höhenkote (ü. NNH)

# Textliche Festsetzungen

NR.	FESTSETZUNGEN	ERMÄCHTIGUNG
A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	§ 9 (1) Baugesetzbuch (BauGB)
1	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
	<u>Sonstige Sondergebiete (SO Lebensmittelmarkt)</u>	§ 11 (2) BauNVO
1.1	Im SO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe als Lebensmittel-discounter zulässig.	§ 1 (9) BauNVO
1.2	Die Verkaufsfläche darf maximal 0,176 m <sup>2</sup> pro 1 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche betragen.	
2	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
2.1	<u>Überbaubare Grundstücksfläche</u> Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 im SO Lebensmittelmarkt darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 3 BauNVO bezeichneten Anlagen - 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.	§ 19 BauNVO
2.2	<u>Höhe baulicher Anlagen</u> Die maximale Gebäudehöhe (Hmax.) von Gebäuden im SO Lebensmittelmarkt beträgt 8,00 m. Unterer Bezugspunkt ist das mittlere natürliche Geländeneiveau, auf das Gebäude bezogen. Überschreitungen durch Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und durch sonstige Dachaufbauten sind ausnahmsweise zulässig, wenn zwingende technische Gründe dies rechtfertigen.	§ 18 BauNVO
3	Nutzung solarer Strahlungsenergie	
3.1	<u>Ausstattung von Dachflächen mit Photovoltaik</u> Im gesamten Geltungsbereich dieser Bebauungsplan-Änderung sind die belegbaren Dachflächen der Gebäude (nicht belegbare Flächen dienen der Absturz-sicherheit, Wartungsgänge, Entrauchungskuppeln, Dachdurchführungen 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). <u>Anrechnung von Solarwärme-Kollektoren</u> 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	<u>Befestigung von Oberflächen</u>	
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 wasser-durchlässig 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	<u>Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</u>	
4.2.1	Die in der Planzeichnung als zu pflanzend dargestellten Bäume sind als Bäume 2. oder 3. Ordnung (StU 18-20, mDb, Artenliste unter 3.5) in einen Mindestwurzelraum von > 12 m <sup>2</sup> mit durchwurzelnem Substrat (z.B. Baumsubstrat) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Bäume sind vor Anfällen zu schützen. 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.	§ 9 (1) Nr. 25a BauGB
4.2.2	Je 5 nicht überdachte Einstellplätze ist ein heimischer Laubbau mind. 2. Ordnung (StU 18-20) der Artenliste gem. Ziff. 4.3 in einer mind. 12 m <sup>2</sup> 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	<u>Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den Flächen „P1“ und „P2“</u>	§ 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.	
4.2.2	wird kein anderer, artenreicher und artenreicher artenreicher arten-reicher handener Gehölzflächen dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Auf der Fläche kann ein bis zu 2 Meter breiter Bereich für Rettungswege freigehalten werden.	§ 9 (1) Nr. 25b BauGB
4.2.3	Innerhalb der Fläche P2 sind auf den gehölzfreien Flächen pro 100 m <sup>2</sup> 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	<u>Artenliste</u>	
	Laubbäume 1. Ordnung (auch Sorten zulässig): Acer platanoides - Spitzahorn Acer pseudoplatanus - Bergahorn Alnus glutinosa - Schwarz-Erle Quercus cerris - Zerr-Eiche Quercus robur - Stieleiche Tilia cordata - Winter-Linde Tilia tomentosa 'Brabant' - Silberlinde Ulmus laevis - Flatter-Ulme Ostrya carpinifolia - Hopfenbuche Prunus padus - Traubeneiche Quercus palustris - Sumpf Eiche Salix fragilis - Bruch-Weide Sorbus aria - Mehlbeere Hochstammobstbäume in Sorten Straucharten: Amelanchier ovalis - Gewöhnliche Felsenbirne Cornus mas - Kornelkirsche Cornus sanguinea - Roter Hirtentee Corylus avellana - Gemeine Hasel Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen Lonicera xylosteum - Hackenkirische Prunus spinosa - Schlehe Rhamnus frangula - Faulbaum Rosa canina - Hundrose Sambucus nigra - Schwarzer Holunder Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball	
	Laubbäume 2./3. Ordnung (auch Sorten zulässig): Acer campestre - Feldahorn Acer monspessulanum - Burgahorn Alnus spaehtii - Purpur-Erle Carpinus betulus - Hainbuche Crataegus laevigata - Zweigriffeliger Weißdorn Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn Liquidambar styraciflua - Amberbaum Cornus mas - Kornelkirsche Cornus sanguinea - Roter Hirtentee Corylus avellana - Gemeine Hasel Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen Lonicera xylosteum - Hackenkirische Prunus spinosa - Schlehe Rhamnus frangula - Faulbaum Rosa canina - Hundrose Sambucus nigra - Schwarzer Holunder Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball	

# Textliche Festsetzungen

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 Lichtmissionen 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.	
8.	GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN	
7	Werbeanlagen	§ 9 (1) Nr. 1, 7 HBO
7.1	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.	
8	Stellplatzsatzung	§ 9 (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 m <sup>2</sup> 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.	

# Hinweise

- 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.
- 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 unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 (3) HDSchG).
- 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 Versicherungsmaßnahmen dürfen die klassifizierten Straßengrundstücke nicht beeinträchtigt werden.
- Bergsenkungsgebiet  
Das Plangebiet wird vom Braunkohlebergwerkfeld „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 Setzungsbehebungen im Deckgebirge innerhalb der ersten 10-20 Jahre nach Beendigung der Gewinnung ab. Der Bauvorgang 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.
- Kampfmittel  
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 Metern (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.  
Sofern die Fläche nicht sonderfähig 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 Sondierbohrungen in der Verbauchse abzusichern. Sofern eine sonderfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdauhubarbeiten mit einer Flächen Sondierung begleitet werden.

# Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3834), 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).  
Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanV 90) vom 16. 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.  
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).  
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. S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. 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.  
Satzung der Gemeinde Fuldata über die Gestaltung, Größe und Zahl von Stellplätzen sowie Abklärung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen (StVl) (Satzsatzung der Gemeinde Fuldata) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

# Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (gemäß § 2 (1) BauGB)  
Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 25 „Nördlich der Stockbreite“ (Teil 1), 2. Änderung gemäß § 2 (1) BauGB wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Fuldata in der Sitzung am 10.05.2023 beschlossen und wurde am 10.08.2023 ortsüblich bekanntgemacht.

Fuldata, den ..... Der Bürgermeister .....

Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB  
Der Vorwurf des Bebauungsplans Nr. 25 „Nördlich der Stockbreite“ (Teil 1), 2. Änderung einschl. Begründung hat nach öffentlicher Bekanntmachung vom 10.08.2023 in der Zeit vom 21.08.2023 bis einschließlich 21.09.2023 öffentlich ausliegen.  
Die Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange wurden parallel zur frühz. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4 (1) BauGB beteiligt und zur Stellungnahme bis zum 21.09.2023 gebeten.

Fuldata, den ..... Der Bürgermeister .....

Offenlegung und Beteiligung der Behörden gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB  
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fuldata hat die Offenlegung des Bebauungsplanes am 07.02.2024 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung der Offenlegung mit Angabe von Ort und Dauer erfolgte am ..... Die Offenlegung erfolgte vom ..... bis einschließlich .....

Die Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange wurden parallel zur Offenlegung gem. § 4 (2) BauGB beteiligt und zur Stellungnahme bis zum ..... gebeten. Sie wurden über die Auslegung der Planunterlagen unterrichtet.

Fuldata, den ..... Der Bürgermeister .....

Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 und 3 BauGB  
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fuldata hat am ..... die öffentlichen und privaten Belange nach § 1 (7) BauGB abgewogen und die vorliegende Planung gem. § 10 (1) BauGB als Bebauungsplan beschlossen.

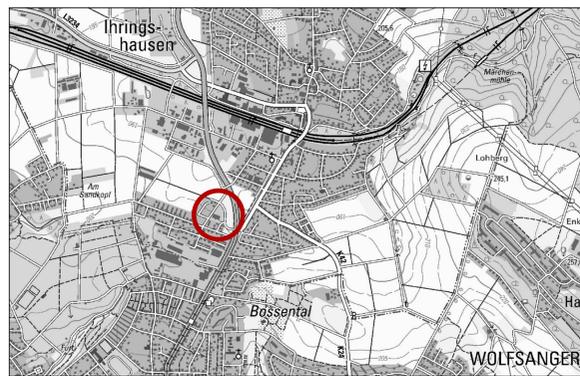
Fuldata, den ..... Der Bürgermeister .....

Ausfertigung  
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung der Gemeinde Fuldata übereinstimmt und dass die zur Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrens Vorschriften eingehalten worden sind.

Fuldata, den ..... Der Bürgermeister .....

Bekanntmachung  
Der Beschluss wurde gem. § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht, mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Fuldata, den ..... Der Bürgermeister .....



## Gemeinde Fuldata

Bebauungsplan Nr. 25  
„Nördlich der Stockbreite“ (Teil I), 2. Änderung

- Entwurf -

M 1 : 1.000

Bearbeitungsstand: 11. Dezember 2023