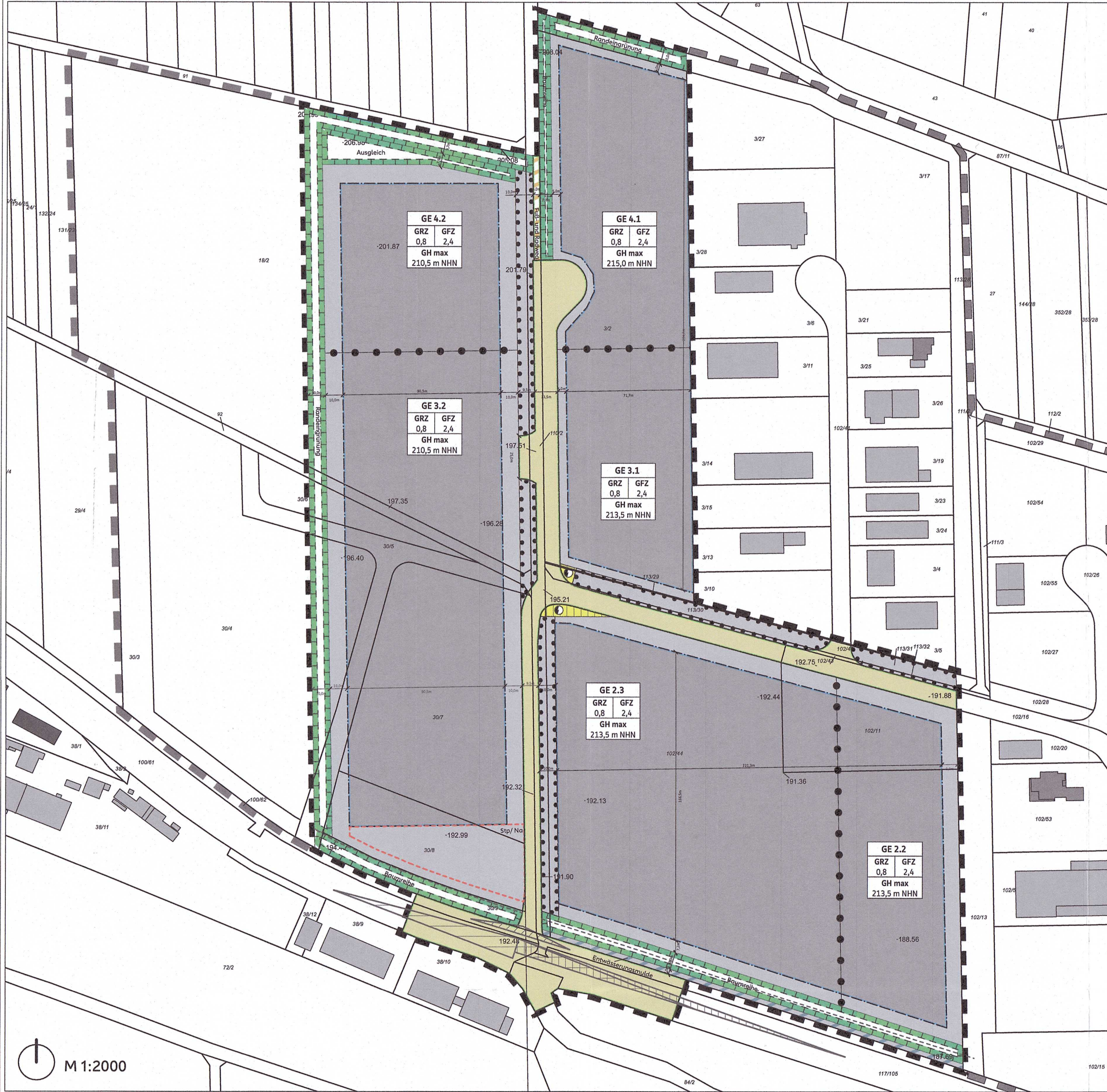


**PLANZEICHNUNG 1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG**



**PLANZEICHNERKLÄRUNG**

<b>00. Begrenzungslinien</b> (§ 9 Abs. 7 BauGB)							
Geltungsbereich der 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 "Gewerbegebiet Ihringshausen-West" Geltungsbereich A							
Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 27 "Gewerbegebiet Ihringshausen-West" Geltungsbereich A (Ursprungsbebauungsplan)							
<b>01. Art der baulichen Nutzung</b> gemäß Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBI. I S. 1057), § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB							
Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)							
Nutzungsschablone:	<table border="1"> <tr> <th colspan="2">Gebietstypus/ Art der Nutzung</th> </tr> <tr> <td>Grundflächenzahl (GRZ)</td> <td>Geschossflächenzahl (GFZ)</td> </tr> <tr> <td>Maximale Gebäudehöhe (GH max)</td> <td></td> </tr> </table>	Gebietstypus/ Art der Nutzung		Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)	Maximale Gebäudehöhe (GH max)	
Gebietstypus/ Art der Nutzung							
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)						
Maximale Gebäudehöhe (GH max)							
Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)	z.B. 0,4						
Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)	z.B. 1,0						
Maximal-Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO)	GH max						
Abgrenzung unterschiedl. Art der Nutzung / Maß der Nutzung / Bauweise							
<b>02. Bauweise</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 u. 23 BauNVO)							
Baugrenze (§ 23 BauNVO)							
<b>03. Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, Nr. 22 u. § 9 Abs. 3 BauGB)	<p>Fläche ausschließlich für: Stellplätze und befestigte Lagerflächen</p> <p></p>						
<b>04. Verkehrsflächen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	<p>öffentliche Verkehrsfläche</p> <p></p> <p>Verkehrsfläche mit besondere Zweckbestimmung</p> <p></p> <p>Zweckbestimmung</p> <p></p> <p>Fuß- und Radweg</p>						
<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)	<p>Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)</p> <p></p> <p>Zweckbestimmung: Randeingrünung</p> <p>Zweckbestimmung: Baumreihe</p> <p>Zweckbestimmung: Ausgleich</p> <p></p> <p>Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)</p> <p></p>						
<b>06. Versorgungflächen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)	<p>Fläche für Versorgungsanlagen</p> <p>Zweckbestimmung: Elektrizität und Löschanlagen</p> <p></p>						
<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)	<p>Fläche für ein geplantes Gewässer, Zweckbestimmung: Entwässerungsmulde für Niederschlagswasser</p> <p></p>						

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



<b>08. Nachrichtliche Übernahme und Kennzeichnung</b>	<p>Bauverbotszone von 20 m (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Landesstraße)</p> <p></p> <p>Sichtdreieck Radweg (Schenkellänge 30 m)</p> <p></p> <p>Sichtdreieck Tempobegrenzung 70 km/h (Schenkellänge 110 m)</p> <p></p> <p>Sichtdreieck Tempobegrenzung 100 km/h (Schenkellänge 200 m)</p> <p></p>
<b>09. Bestandsdarstellungen der Katastergrundlage</b>	<p>Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer</p> <p></p> <p>Haupt-/Nebengebäude</p> <p>vorh. Geländehöhen in m ü. NHN</p> <p>z.B. 104,3</p>

**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 raumabschließenden massiven Bauwerks, 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,
  - eingehauste 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,
  - Einfriedigungen 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.

Die Bauverbotszone von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Landesstraße ist frei von jeglichen baulichen Anlagen zu halten.

**4. 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 begründete Böschungen und Stützbauwerke zur Böschung wie z.B. Winkelstützen, Mauerwinkelstützen und vergleichbares zulässig.
- 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.
- Fassadenbegrünung**  
Die Festsetzung Nr. 1.12.2 „Fassadenbegrünung“ des Ursprungsbebauungsplans entfällt für den Teilbereich der 1. vereinfachten Änderung.
- Neu errichtete Böschungen sind vollumfänglich mit flachwachsenden Bodendeckern zu begrünen.**
- Einfriedigungen**  
Die Festsetzung Nr. 1.12.1 „Einfriedigungen“ des Ursprungsbebauungsplans werden im GE 3.2 und 4.2 des Teilbereichs der 1. vereinfachten Änderung wie folgt ersetzt: Einfriedigungen entlang der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit den Zweckbestimmung Randeingrünung und Baumreihe sowie entlang der Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuern und sonstigen Bepflanzungen sind nicht flüchtig mit Kletterpflanzen zu begrünen. Im Bereich zu öffentlichen Verkehrsflächen hin ist bei Einfriedigungen anstelle der flächigen Begrünung mit Kletterpflanzen ein mindestens 2,50 m breiter Pflanzstreifen in einem Abstand von maximal 1 m zur Einfriedigung anzulegen. Dieser Pflanzstreifen ist mit Gehölzpflanzungen zu versehen.
- Abweichung von der Satzung der Gemeinde Fulda über die Gestaltung, Größe und Zahl von Stellplätzen**  
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 Sonderfahrräder 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.
- 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 beplanztes offenes Mulden- und Rigolen System anzulegen. Für den Ausbau gelten die Vorschriften des Hessischen Wassergesetzes.
- Solarenergie**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)  
Innerhalb des Gewerbegebietes sind bei einer raumbedeutsamen Größe der Gesamtdachfläche einer Betriebsstätte (ab 10.000 m<sup>2</sup> Gesamtdachfläche) nach Fertigstellung und Abnahme des Gebäudes min. 50 % der Dachflächen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik und/oder Solarthermie) zu nutzen, soweit dies wirtschaftlich zumutbar ist und die Kapazitäten der Einspeisung gesichert ist.

**II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

- gemäß § 91 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB
- Einfriedigungen und Geländebefestigungen**  
In Abweichung von der HBO sind Einfriedigungen aus z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter und Streckmetall bis zu einer Höhe von 2,50 m zzgl. nach innen abgewinkeltem Übersteigtenschutz und Abböschungen 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.

**III. HINWEISE**

- Gefahr von Vogelschlag an Glasflächen**  
Bezüglich der Gefahr von Vogelschlag an Glasflächen (transparente und spiegelnde Bauelemente) gem. § 4 i.V.m. § 37 NatSchG ist auf großflächige Glasfassaden und spiegelnde Fassaden möglichst zu verzichten. An Glasflächen, die größer als 2,5m<sup>2</sup> sind, ist das Risiko der Kollision von Vögeln durch die Verwendung von Vogelschutzfolien oder ähnlichem zu minimieren.
- Schutzgebiet**  
Die Maßnahme liegt in der Zone III des örtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes zum Schutze der Trinkwassergewinnungsanlagen der Stadt. Werke AG Kassel in der Gemarkung Simmershausen der Gemeinde Fulda, Kreis Kassel, vom 27.07.1957, geändert am 20.08.1975 (WSG-ID 633-012; StAnz. 39/1975 S. 1822). Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten und einzuhalten.
- Erdwärmesonden**  
Die Installation einer Erdwärmesonde ist gemäß § 8 WHG erlaubnispflichtig. Der Erlaubnisantrag ist recht-zeitig vor Baubeginn beim Fachdienst Wasser- und Bodenschutz des Landkreises Kassel zu stellen.
- Bodenschutzrechtliche Hinweise**  
Die geltenden bodenschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten und einzuhalten.
- Bergsenkungsgebiet**  
Bergsenkungsgebiet: Das Plangebiet liegt in einem Bergsenkungsgebiet, in dem der Braunkohlenbergbau umgegangen ist, wodurch der Untergrund verändert wurde. Es muss davon ausgegangen werden, dass noch Hohlräume vorhanden sind, die zu Bodenbewegungen führen können. Die dauerhafte Standsicherheit baulicher Anlagen ist durch geeignete Maßnahmen zu gewährleisten und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen

**6. Brandschutz**

- Es ist eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung (Grundschutz) gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 zu planen.
- Wird die Gefahr der Brandausbreitung bei der überwiegenden Bauart als klein eingestuft, ist ein Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h (1.600 l/min) und mit mittlerer/großer Gefahr ein Bedarf von 192 m<sup>3</sup>/h (3.200 l/min) vorzusehen
- Der Löschwasserbedarf muss im Umkreis von 300 m zu den Objekten zur Verfügung stehen (Löschbereich). In unmittelbarer Nähe zum Objekt (unter 75 m) sollten für Erstmaßnahmen der Feuerwehr, z. B. für das Retten von Menschenleben, mindestens 48 m<sup>3</sup>/h (800 l/min) vorhanden sein. Die Abstände von Löschwasserentnahmestellen (Hydranten, Löschwasserbehälter etc.) sollten unter 150 m angeordnet sein. Der Fiedruck bei max. Löschwasserentnahme darf 2,5 bar nicht unterschreiten.
- Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so auszuführen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen befahren werden können. Bei Bemessung und Befestigung der Verkehrsfläche sind mindestens die Vorgaben der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr einzuhalten.
- Altlasten, Bodenverunreinigungen, Bodenschutz**  
Ergeben sich im Zuge der Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Hinweise, die einen Altlastenverdacht begründen können (z.B. geruchliche oder farbliche Auffälligkeiten), so sind die Arbeiten in diesem Bereich zu unterbrechen und das Dezernat 31.1 Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten und Bodenschutz des Regierungspräsidiums Kassel als zuständige Behörde unverzüglich zu informieren. Gegebenenfalls sind entsprechende Bodenuntersuchungen zu veranlassen und/oder entsprechende Maßnahmen zur Behandlung des Bodens einzuleiten.

**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. 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 1900 (PlanZVVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 68), 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. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2385), 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). 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). Hessische Ausführungssatzung zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGNatSchG) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I 2010 S.629, 2011 S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318). 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). 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>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</b>
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fulda hat in ihrer Sitzung am 13. Dezember 2023 die Aufstellung der 1. vereinfachte Änderung für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 27 "Gewerbegebiet Ihringshausen-West" Geltungsbereich A, Gemarkung Ihringshausen beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 2. 1. 2024 ortsüblich bekanntgemacht.
Fulda, den 2.7.05.24
Bürgermeister
<b>ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG</b>
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fulda hat in ihrer Sitzung am 13. Dezember 2023 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 22. Februar 2024 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 29. Februar 2024 bis einschließlich 02. April 2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Fulda, den 2.7.05.24
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 7. 9. 24, als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.
Fulda, den 2.7.05.24
Bürgermeister
<b>INKRAFTTRETEN</b>
Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am 0.6.06.24 bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 0.6.06.24 rechtsverbindlich geworden.
Fulda, den 0.6.06.24
Bürgermeister

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

Stand: 12. April 2024

Maßstab 1:1000

**GEMEINDE FULDATAL**

Bearbeitung: **ehana** architektur und stadtteu