



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 21.12.2008 (BGBl. I S. 3316)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.133) zuletzt geändert durch Art.3 des Gesetzes vom 22.04.1990 (BGBl. I S. 498)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der jeweils gültigen Fassung
- § 81 der Hessischen Bauordnung 2002 (HBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB
- Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HeNatG)
- Bundesnaturschutzgesetz i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193)

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr.161 „Lokschuppen - Heidelbergstraße“ treten die sich überschneidenden Teilbereiche des Bebauungsplans Nr.33 „Edelzeiler Feld“ außer Kraft.

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO
- z.B. SO 1
Sondergebiet mit Nutzungseinschränkungen, Nutzungen und Nutzungseinschränkungen entsprechend der textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung
- Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 20 BauNVO
- 0,8
Grundflächenzahl
- 2,4
Geschossflächenzahl
- H max
Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze über NN, untergeordnete Aufbauten z. B. für Haustechnik oder Werbeanlagen sind im erforderlichen Umfang über die festgesetzte Höhe hinaus zulässig
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze
- Verkehrsmittel**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
- Parkhaus
- Ein- bzw. Ausfahrten
- Flächen für Versorgungsanlagen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB
- Trafostation
- Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz**
§ 9 Abs. 6 BauGB
- technisches Kulturdenkmal:
zulässige Gebäudehöhe nach Bestand
- technisches Kulturdenkmal:
Einvernehmen des LfDh zum Abbruch liegt vor
- technisches Denkmal, Drehscheibe
in Neubau zu integrieren
- Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Nutzungszwecke
Hier: Gebäudeteile unterschiedlicher Höhe (§ 1 (3) BauGB, § 22 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)

Erklärung der Planunterlage

- Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 33 „Edelzeiler Feld“
- Laubbaum
- Vorhandene Flurstücksgrenze
- Vorhandene Flurgrenze
- Flurbezeichnung
- Flurstücksbezeichnung
- Böschung vorhanden
- Vorhandene Gebäude
- Straßenbau
- Vorhandene Stellplätze
- Gleisanlagen

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 (4) und 11 BauNVO
- SO 1 Zulässig ist ein Möbelhandel mit einer maximalen Ausstellungs- / Verkaufsfäche von 20.000 m². Der Anteil der fachbezogenen Nebensortimente wird auf maximal 2.000 m² begrenzt.
 - SO 2 Zulässig sind ein Lager und ein Parkhaus zur Andienung des Möbelhauses.

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

- Öffentliche Verkehrsflächen**
Die in den öffentlichen Verkehrsflächen dargestellten Bordsteinführungen, Fahrspurmarkierungen, Parkflächen und Überquerungshilfen sind nur Darstellungen des Bestandes bzw. der weiteren Ausgestaltung und keine Festsetzung.
- Archäologische Denkmaleffekte**
Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler (Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde) entdeckt, sind diese nach § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologie und Paläontologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.
- Belange besonderer Personengruppen**
Bauliche Anlagen und Einrichtungen sowie entsprechende Zuwege müssen für Behinderte, alte Menschen und Kinder zweckentsprechend genutzt und barrierefrei erreicht werden können.
- Stellplätze**
Für die Stellplatzanzahl und die Begründung der Stellplätze (Gliederung durch Grünstreifen und Baumpflanzungen, 1 Laubbaum für je 6 Stellplätze etc.) gelten die Festsetzungen der Stellplatzsatzung der Stadt Fulda in der Fassung vom 10.05.2005.
- Grundstückentwässerung**
Drainagen dürfen über die Grundstückentwässerung nicht an die öffentlichen Schutz- oder Mischwasserkanäle angeschlossen werden. Wenn keine direkte Ableitung des Drainagewässers in den Vorfluter möglich ist, müssen zur Sicherung der Gebäude gegen drückendes Wasser entsprechende bauliche Vorkehrungen getroffen werden. Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht dem Bahngelände zuguleitet werden.
- Bahnanlagen**
Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen ist darauf zu achten, dass Blendungen und Verflüschungen von Signalbildern ausgeschlossen werden. Parkplätze und Zufahrten müssen zur Bahnseite mit Schutzplanken oder ähnlichem abgesichert werden. Bei der Bepflanzung des Grundstücks entlang der Bahnlinie dürfen keine windbruchgefährdeten Pflanzen (z.B. Palmen) sowie stark rankende und kletternde Gewächse verwendet werden. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insb. Schall, Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug). Es können keine Entschuldigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen gegen Emissionen gegenüber dem Betreiber bzw. Eigentümer der Bahnanlagen, der Deutschen Bahn AG, geltend gemacht werden.
- Freiflächenplanung**
Mit den Bauvorlagen ist der Genehmigungsbehörde ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.
- Alltags- / Bodenschutz**
Neben dem beiden im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Flächen mit sanierungsbedürftigen Bodenverunreinigungen sind im gesamten Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes der DB Bahn AG flächenübergreifend Bodenkontaminationen durch PAK und Schwermetalle in der oberflächennahen Auflagehöhe vorhanden, von denen auch das oberflächennahe Grundwasser betroffen ist. Bei Aushubmaßnahmen ist das Bodenmaterial entsprechend den abfallrechtlichen Vorschriften zu entsorgen.

Verfahrensvermerke

VERFAHRENSVERMERKE	
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS durch die Stadtverordnetenversammlung am 18.02.08 Fulda, den 07.07.2008	BEKANNTMACHUNG des Aufstellungsbeschlusses am 08.03.08 in der Fuldaer Zeitung Fulda, den 07.07.2008
Der Magistrat der Stadt Fulda (gez.) Der Oberbürgermeister (Siegel)	Der Magistrat der Stadt Fulda (gez.) Der Oberbürgermeister (Siegel)
OFFENLEGUNG Die Offenlegung des Entwurfes wurde am 08.03.08 in der Fuldaer Zeitung bekannt gemacht. Der Entwurf lag in der Zeit vom 17.03.08 bis 17.04.08 zur Einsichtnahme aus.	BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.03.08 über die Offenlegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Fulda, den 07.07.2008 Der Magistrat der Stadt Fulda (gez.) Der Oberbürgermeister (Siegel)	Fulda, den 07.07.2008 Der Magistrat der Stadt Fulda (gez.) Der Oberbürgermeister (Siegel)
SÄTZUNGSBESCHLUSS durch die Stadtverordnetenversammlung am 16.06.08 Fulda, den 07.07.2008	RECHTSKRAFT Der Bebauungsplan wurde mit der ortsüblichen Bekanntmachung in der Fuldaer Zeitung am 05.07.08 rechtskräftig.
Der Magistrat der Stadt Fulda (gez.) Der Oberbürgermeister (Siegel)	Fulda, den 07.07.2008 Der Magistrat der Stadt Fulda (gez.) Der Oberbürgermeister (Siegel)

