

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch - **BauGB** i. d. jeweils gültigen Fassung

Baunutzungsverordnung - **BauNVO** i. d. F. d. B. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung - **PlanzV** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Hessische Bauordnung - **HBO** i.d. jeweils gültigen Fassung

Hessisches Gesetz über Naturschutzgesetz und Landschaftspflege - **HENatG** in der jeweils gültigen Fassung

Bundesnaturschutzgesetz in der jeweils gültigen Fassung

Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler - **DenkmalSchG** i. d. jeweils gültigen Fassung

### Sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksnummer  
z.B. 588/11
- Gebäude

### Hinweise

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Gestaltungsatzung der Stadt Fulda in ihrer jeweils gültigen Fassung.
2. Bodenfunde sind gem. § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung für Vor- und Frühgeschichte, Marburg oder an die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Fulda zu richten.
3. Für den Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen gelten die Richtlinien für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4 RAS-LP 4.
4. Heizöllageranlagen sind gem. § 31 Hessisches Wassergesetz (HWG) in Verbindung mit § 29 Anlagenverordnung (VAwS) der Wasserbehörde der Stadt Fulda anzuzeigen.
5. Die Installation von Wärmepumpen ist gem. § 17 und § 19 Hessisches Wassergesetz (HWG) erlaubnispflichtig.
6. Maßnahmen zur Versickerung von Oberflächenwasser sind mit dem Kreisaußschuss des Kreises Fulda, Fachdienst Bauen und Umwelt, Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz abzustimmen.
7. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß Altlasteninformationssystem ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie keine Altflächen ausgewiesen.
8. Notwendige Lärminderungsmaßnahmen sind je nach tatsächlicher Nutzung unter Heranziehung der gutachterlichen Stellungnahme der GSA Limburg vom 16. November 2009 durchzuführen.

### Planzeichenerklärung

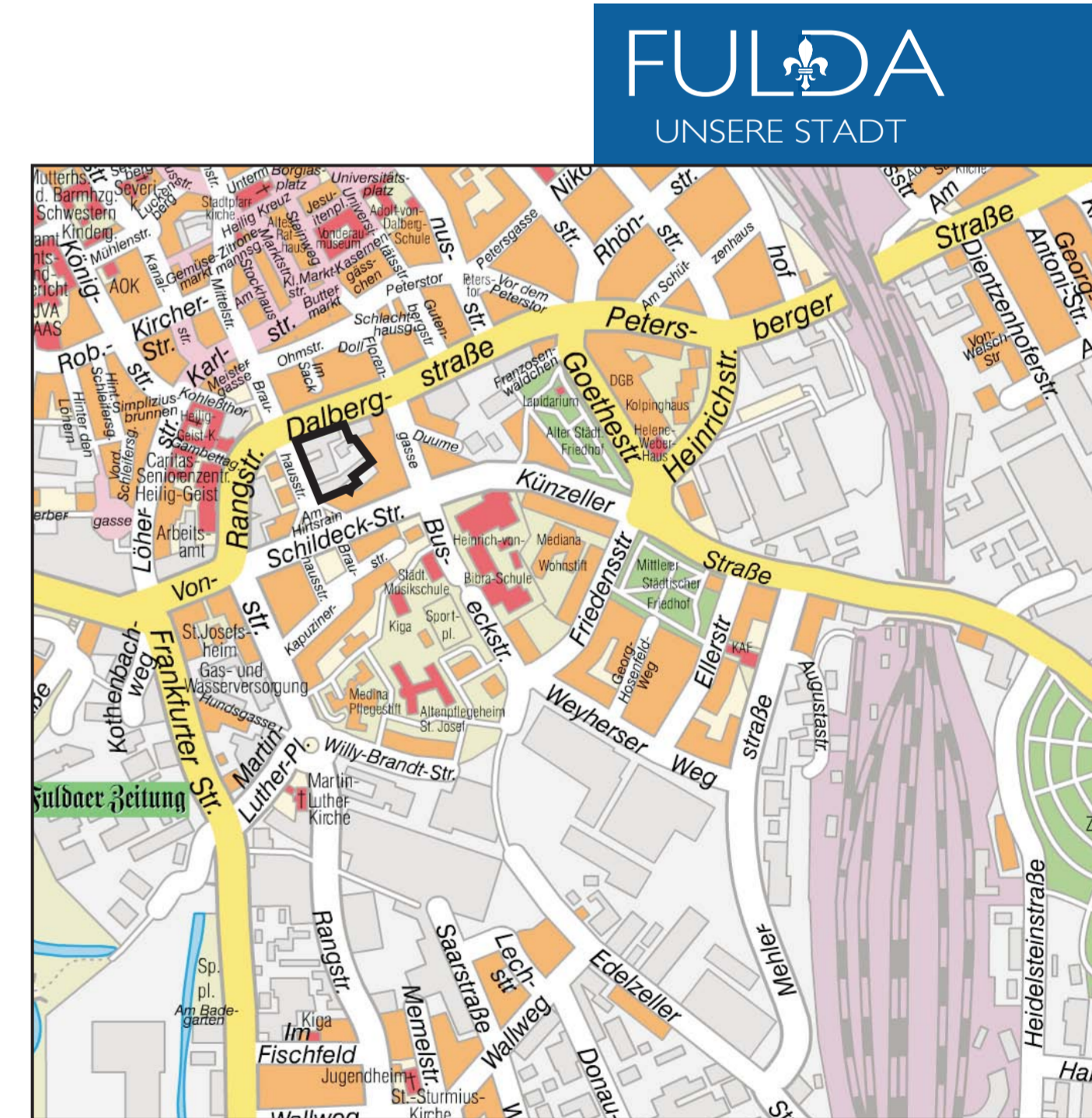
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Art der baulichen Nutzung**
  - Mischgebiet § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO
  - Kerngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
  - Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 16 bis 23 BauNVO
  - Baulinie
- z.B. OK Attika 277,80  
z.B. **IV**  
 Öffentliche Verkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
- Ein- und Ausfahrt Garagengeschoss
- Ein- und Ausfahrtsbereich
- Anpflanzung von Bäumen** § 9 Abs. 1 Nr.15, 25 und Abs. 6 BauGB
  - Anzupflanzende Bäume und Sträucher
- Sonstige Planzeichen**
  - Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO § 9 Abs. 7 BauGB
  - Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete
  - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)  
Zweckbestimmung: Stellplätze

### Textliche Festsetzungen

NR.	FESTSETZUNGEN	ERMÄCHTIGUNG
1.	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V. mit
1.1	Im Mischgebiet MI sind die folgenden gem. § 6 (2) BauNVO zulässigen bzw. gem. § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen <b>nicht zulässig</b> : (1) Gartenbaubetriebe (Nr. 6) und (2) Tankstellen (Nr. 7), (3) Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 und Sexshops als Unterart von Einzelhandelsbetrieben sowie Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution.	§ 1 (5, 6, 9) Nr. 1 i.V.m. § 6 (2, 3) BauNVO
1.2	Im Kerngebiet MK nur im EG Verkaufsflächen mit folgendem Sortiment zulässig:  größtflächiger Lebensmittelmarkt und sonstige der Nahversorgung dienende Dienstleistungs-, Geschäfts- und Ladennutzung.  Außerdem ist zulässig: Sonstige Wohnungen i. S. des Abs. 2 Nr. 7 sind zulässig.  Nicht zulässig sind: (1) Vergnügungsstätten im Sinne des §§ 4a (3) Nr. 2 und 7 (2) und Sexshops sowie Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution. (2) Tankstellen gem. § 7 BauNVO (2) Nr. 5 und (3) Nr. 1.	§ 1 (5, 6, 9) Nr. 1 i.V.m. § 7 (2, 3, 4) BauNVO
1.3	In den Baugebieten sind Stellplätze auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.	§ 12 i.V. § 23 (5) BauNVO
2.	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16-20 BauNVO
2.1	In den Baugebieten werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen durch Einschrieb in den Plan als NN-Höhen festgesetzt.	§ 18 BauNVO
2.2	Eine Überschreitung der Höchstmaße durch untergeordnete Dachaufbauten ist um 2,00 m Höhe und auf bis zu 10% der Fläche der beanspruchten Dachebene ausnahmsweise zulässig, wenn zwingende technische Notwendigkeiten dies rechtfertigen.	
2.3	Anlagen zur Sammlung des Niederschlagswassers von Dachflächen werden nicht auf die Grundfläche angerechnet.	§ 19 (4) BauNVO
3.	<b>Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.</b>	§ 9 (1) Nr. 25 BauGB
3.1	An den zeichnerisch festgesetzten Standorten sind Laubbäume mit einem Stammumfang von 18-20cm, gemessen in 1m Höhe über Gelände, gemäß untenstehender Artenliste zu pflanzen. Ausreichend große Pflanzbeete sind vorzusehen. Die Standorte der Bäume dürfen geringfügig verschoben werden, je nach Aufteilung des Parkplatzes, dabei muss jedoch die Funktion eines vernetzenden städtebaulichen Elements erhalten bleiben.  Artenliste Acer platanoides - Spitzahorn, in Sorten Carpinus betulus - Hainbuche Ginkgo biloba - Fächerbaum Gleditsia triacanthos - Falscher Christodorn, inSorten Liriodendron tulipifera - Tulpenbaum Platanus acerifolia - Platane Robinia pseudoacacia 'Monophylla' - Straßanakazie Sophora japonica - Sophorabaum Sorbus intermedia 'Browsers' - Schwedische Mehlbeere	
4.	<b>Grundstücksfreiflächen</b>	§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB i.V. mit § 9 (4) BauGB und § 81 (1) Nr. 5 HBO
4.1	Ebenerdigere Stellplätze sind so herzustellen, dass nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser versickern kann, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen.	§ 9 (4) BauGB und § 8 (1) HBO
4.2	Dachbegrünung  Alle Dachflächen sind mindestens zu 70% mit extensiver Dachbegrünung zu versehen. Die Dicke der Vegetationsschicht soll mindestens 12 cm betragen, je nach Bepflanzung auch wesentlich mehr.	
5.	<b>Sonstige Festsetzungen</b>	§ 9 (7) BauGB
5.1	Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes überlagert Teile des Fluchtlinienplans Nr. 9 „Löherstraße, Rangstraße, Karlstraße, Von-Schildeck-Straße, Goethestraße“. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 166 ist eine Teilaufhebung des Fluchtlinienplans Nr. 9 verbunden.	
6.	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b>	§ 9 (4) BauGB i.V. § 81 HBO
6.1	Dachgestaltung  Im Kerngebiet sind nur Flachdächer und Dächer bis maximal 7° Dachneigung zulässig.	

### Verfahrensvermerke

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	BEKANNTMACHUNG
durch die Stadtverordnetenversammlung am 16.06.08 gemäß § 2 und §13a Baugesetzbuch als Bebauungsplan der Innenentwicklung	des Aufstellungsbeschlusses am 21.06.08 in der Fuldaer Zeitung
Fulda, den 10.05.2010	Fulda, den 10.05.2010
Der Magistrat der Stadt Fulda (Gerhard Möller) (Siegel) Der Oberbürgermeister	Der Magistrat der Stadt Fulda (Gerhard Möller) (Siegel) Der Oberbürgermeister
<b>OFFENLEGUNG</b> Die Offenlegung des Entwurfes, gemäß § 3 Abs 2 Baugesetzbuch, wurde am 21.06.08 in der Fuldaer Zeitung bekannt gemacht. Der Entwurf lag in der Zeit vom 30.06.08 bis 14.08.08 zur Einsichtnahme aus.	<b>BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN</b> Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.06.08 über die Offenlegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Fulda, den 10.05.2010	Fulda, den 10.05.2010
Der Magistrat der Stadt Fulda (Gerhard Möller) (Siegel) Der Oberbürgermeister	Der Magistrat der Stadt Fulda (Gerhard Möller) (Siegel) Der Oberbürgermeister
<b>ERNEUTE OFFENLEGUNG</b> Die erneute Offenlegung des Entwurfes, gemäß § 4a Abs.3 Baugesetzbuch, wurde am 21.11.09 in der Fuldaer Zeitung bekannt gemacht. Der Entwurf lag als vorhabenbezogener Bebauungsplan erneut in der Zeit vom 30.11.09 bis 07.01.10 zur Einsichtnahme aus.	<b>BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN</b> Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.11.09 über die erneute Offenlegung als vorhabenbezogener Bebauungsplan unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Fulda, den 10.05.2010	Fulda, den 10.05.2010
Der Magistrat der Stadt Fulda (Gerhard Möller) (Siegel) Der Oberbürgermeister	Der Magistrat der Stadt Fulda (Gerhard Möller) (Siegel) Der Oberbürgermeister
<b>ERNEUTE OFFENLEGUNG</b> Die erneute Offenlegung des Entwurfes, gemäß § 4a Abs.3 Baugesetzbuch, wurde am 23.03.10 in der Fuldaer Zeitung bekannt gemacht. Der Entwurf lag als vorhabenbezogener Bebauungsplan erneut in der Zeit vom 31.03.10 bis 22.04.10 zur Einsichtnahme aus.	<b>BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN</b> Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.03.10 über die erneute Offenlegung als vorhabenbezogener Bebauungsplan unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Fulda, den 10.05.2010	Fulda, den 10.05.2010
Der Magistrat der Stadt Fulda (Gerhard Möller) (Siegel) Der Oberbürgermeister	Der Magistrat der Stadt Fulda (Gerhard Möller) (Siegel) Der Oberbürgermeister
<b>SATZUNGSBESCHLUSS</b> durch die Stadtverordnetenversammlung am 03.05.10	<b>RECHTSKRAFT</b> Der Bebauungsplan wurde mit der ortsüblichen Bekanntmachung in der Fuldaer Zeitung am 08.05.10 rechtskräftig.
Fulda, den 10.05.2010	Fulda, den 10.05.2010
Der Magistrat der Stadt Fulda (Gerhard Möller) (Siegel) Der Oberbürgermeister	Der Magistrat der Stadt Fulda (Gerhard Möller) (Siegel) Der Oberbürgermeister



■ Übersichtsplan



**Stadtplanungsamt**  
Postfach 2052  
36010 Fulda  
Tel.: 06 61/102 1612  
Fax: 06 61/102 2031  
e-mail: stadtplanung@fulda.de

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Fulda Nr. 166 "Dalberg-Arkaden"

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes wird ein Teil des Fluchtlinienplans Nr. 9 „Löherstraße, Rangstraße, Karlstraße, Von-Schildeck-Straße, Goethestraße“ aufgehoben.

Maßstab	Bearbeitet	Datum
1:1000	Planung AK CAD Bearbeitung MB	05.05.10 05.05.10

Anlage zum vorhabenbezogenen  
Bebauungsplan der Stadt Fulda Nr. 166  
"Dalbergarkaden" vom 8.5.2010

(Siegel)

gez. A. Becker  
Amtsleiter  
Stadtplanungsamt



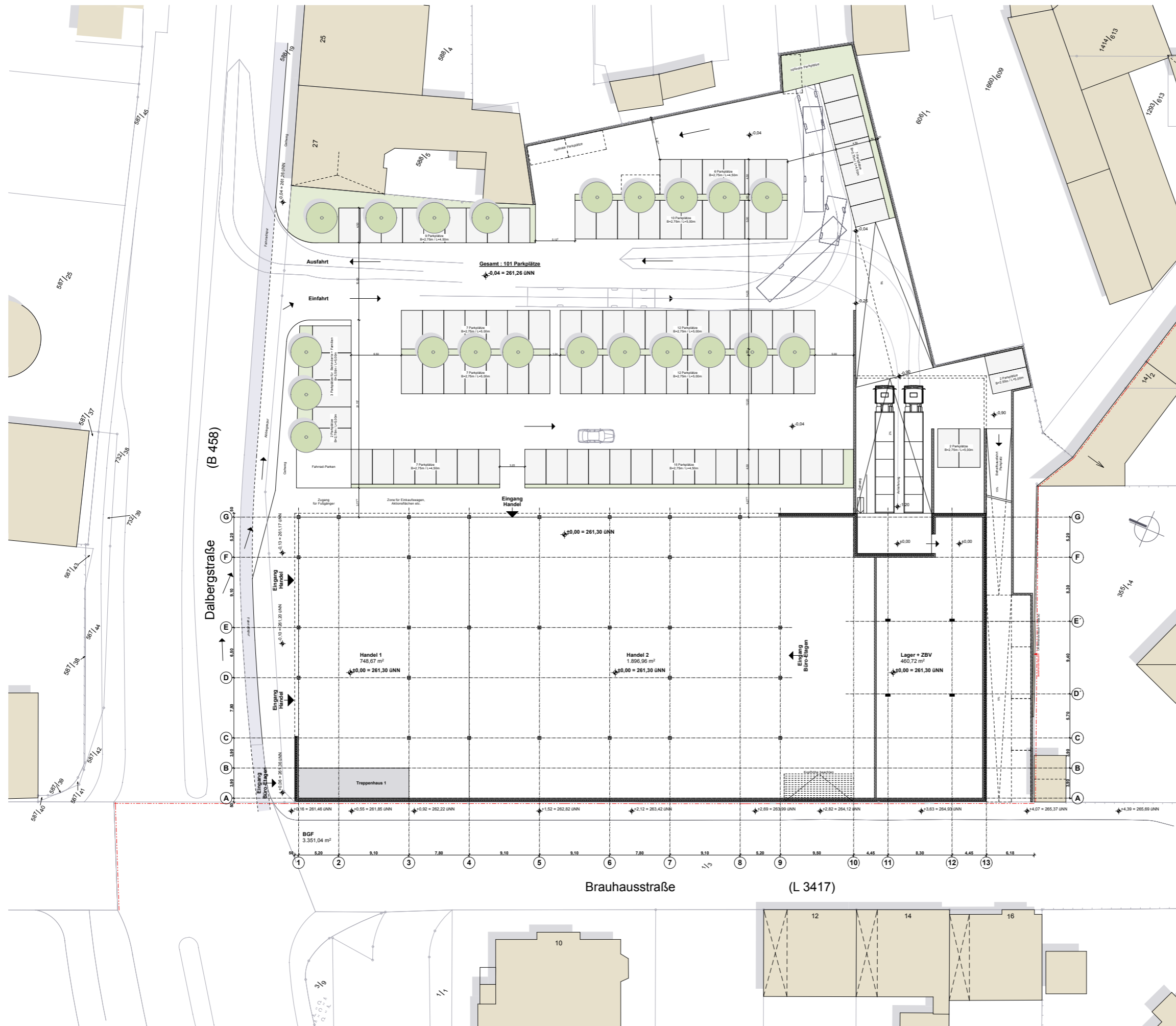
**Stand: 17.02.10**

**BASISKONZEPT "Dalberg-Arkaden", Fulda**

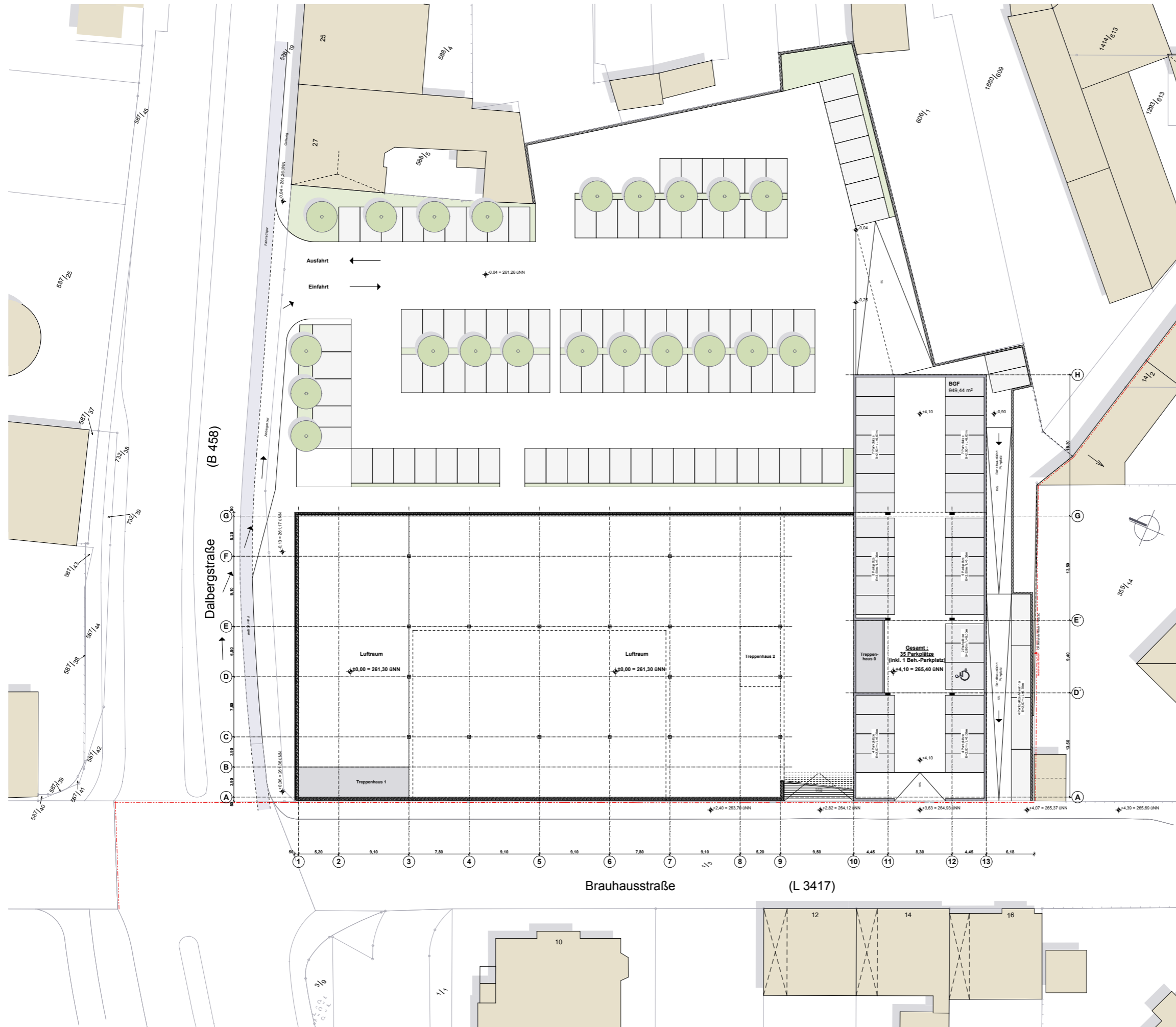
Anlage zum vorhabenbezogenen  
Bebauungsplan der Stadt Fulda Nr. 166  
"Dalbergarkaden" vom 8.5.2010

(Siegel)

gez. A. Becker  
Amtsleiter  
Stadtplanungsamt



Stand: 17.02.10



Anlage zum vorhabenbezogenen  
Bebauungsplan der Stadt Fulda Nr. 166  
"Dalbergarkaden" vom 8.5.2010

(Siegel)

gez. A. Becker  
Amtsleiter  
Stadtplanungsamt

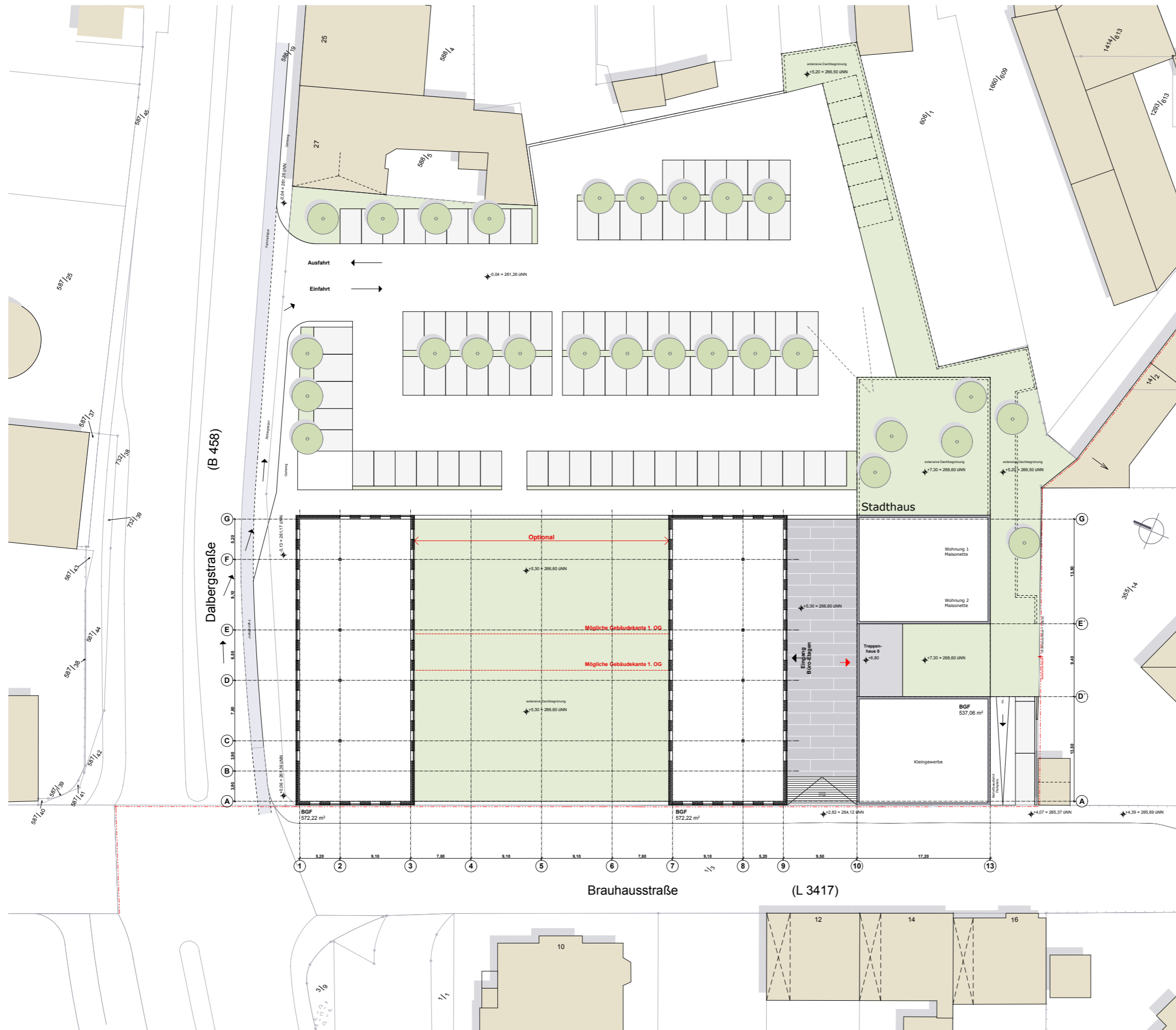
Stand: 17.02.10

1. OBERGESCHOSS BÜRO, M. 1:500 - VARIANTE

Anlage zum vorhabenbezogenen  
Bebauungsplan der Stadt Fulda Nr. 166  
"Dalbergarkaden" vom 8.5.2010

(Siegel)

gez. A. Becker  
Amtsleiter  
Stadtplanungsamt



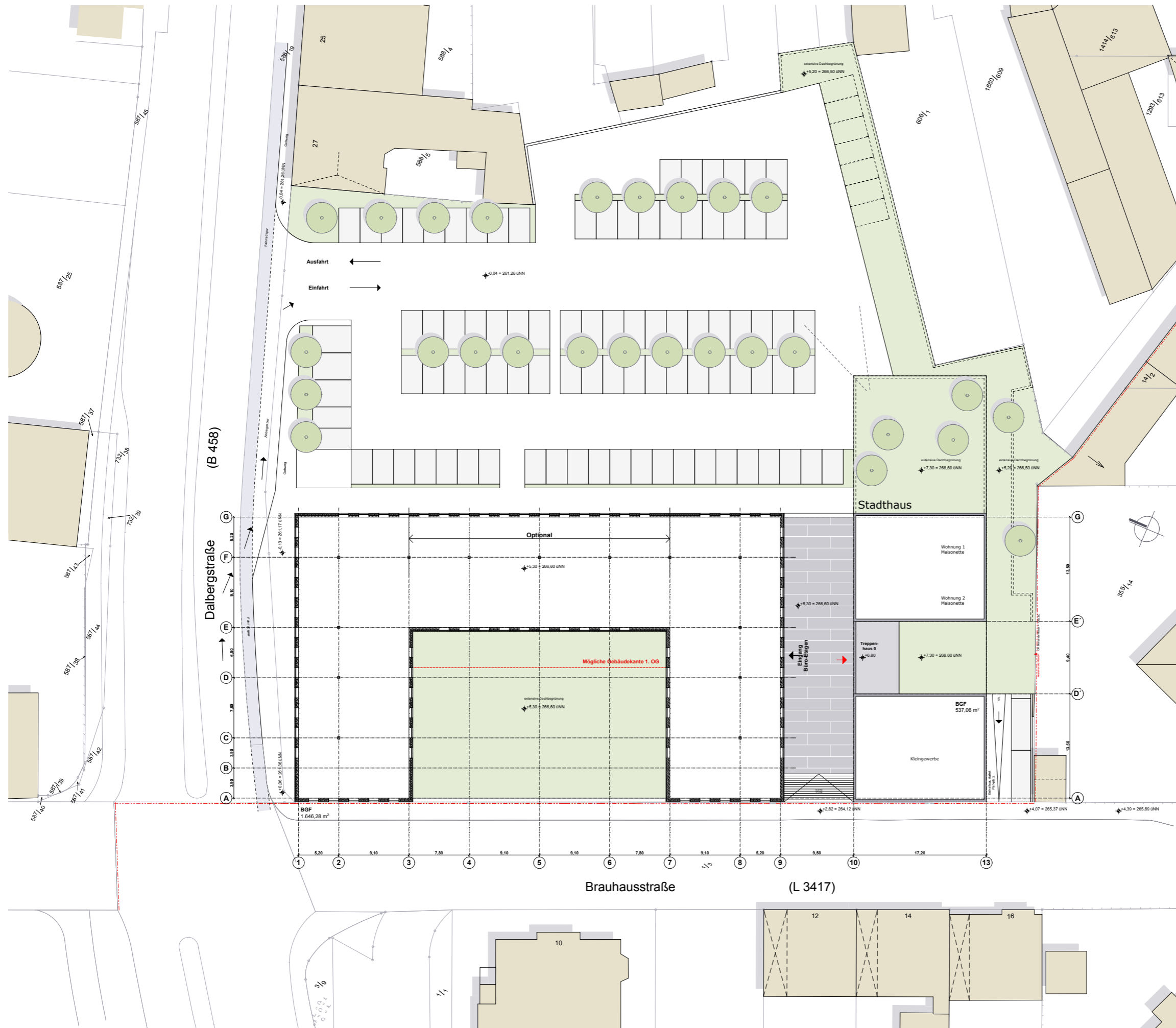
Stand: 17.02.10

1. OBERGESCHOSS BÜRO, M. 1:500

Anlage zum vorhabenbezogenen  
Bebauungsplan der Stadt Fulda Nr. 166  
"Dalbergarkaden" vom 8.5.2010

(Siegel)

gez. A. Becker  
Amtsleiter  
Stadtplanungsamt

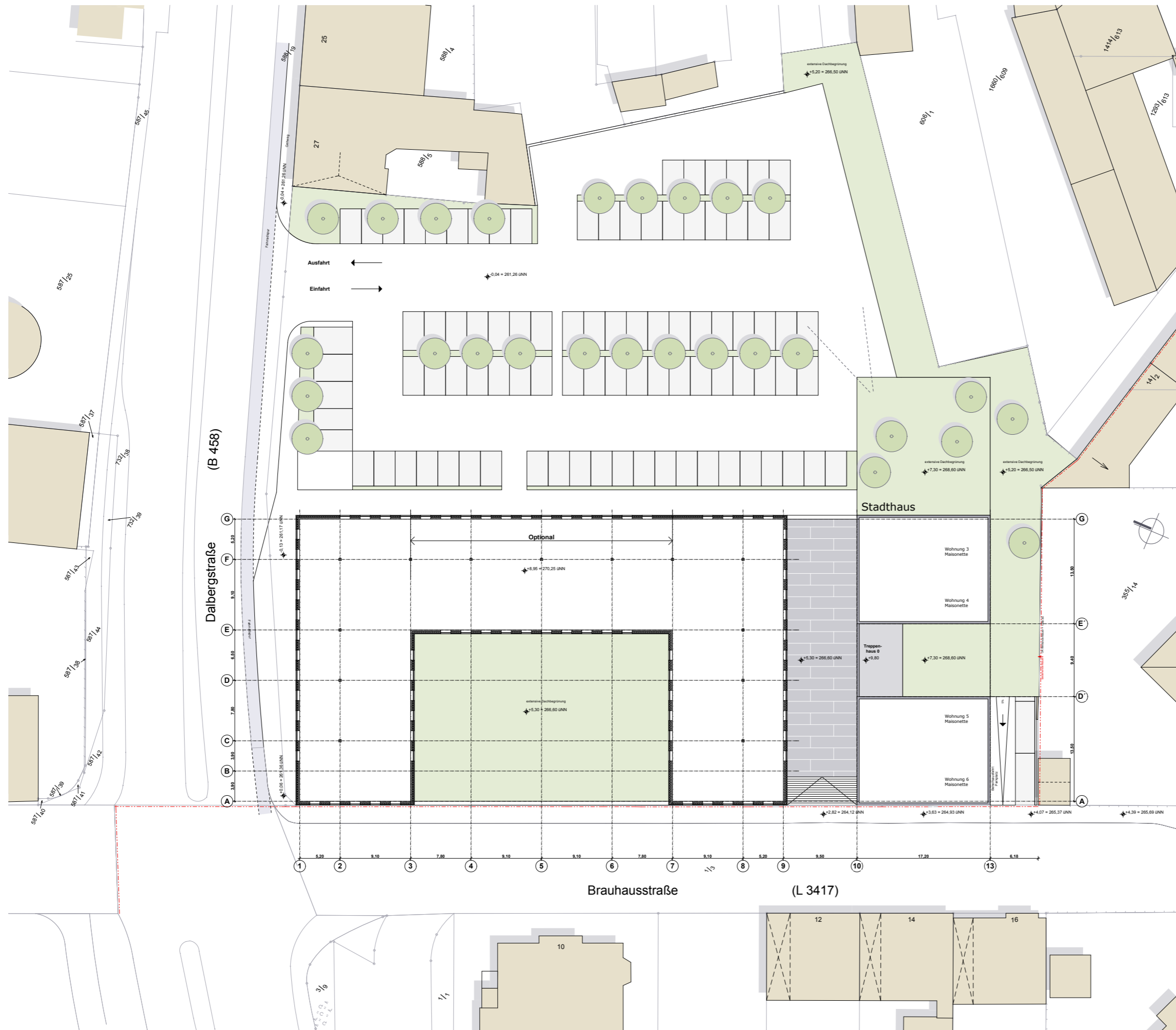


Stand: 17.02.10

Anlage zum vorhabenbezogenen  
Bebauungsplan der Stadt Fulda Nr. 166  
"Dalbergarkaden" vom 8.5.2010

(Siegel)

gez. A. Becker  
Amtsleiter  
Stadtplanungsamt

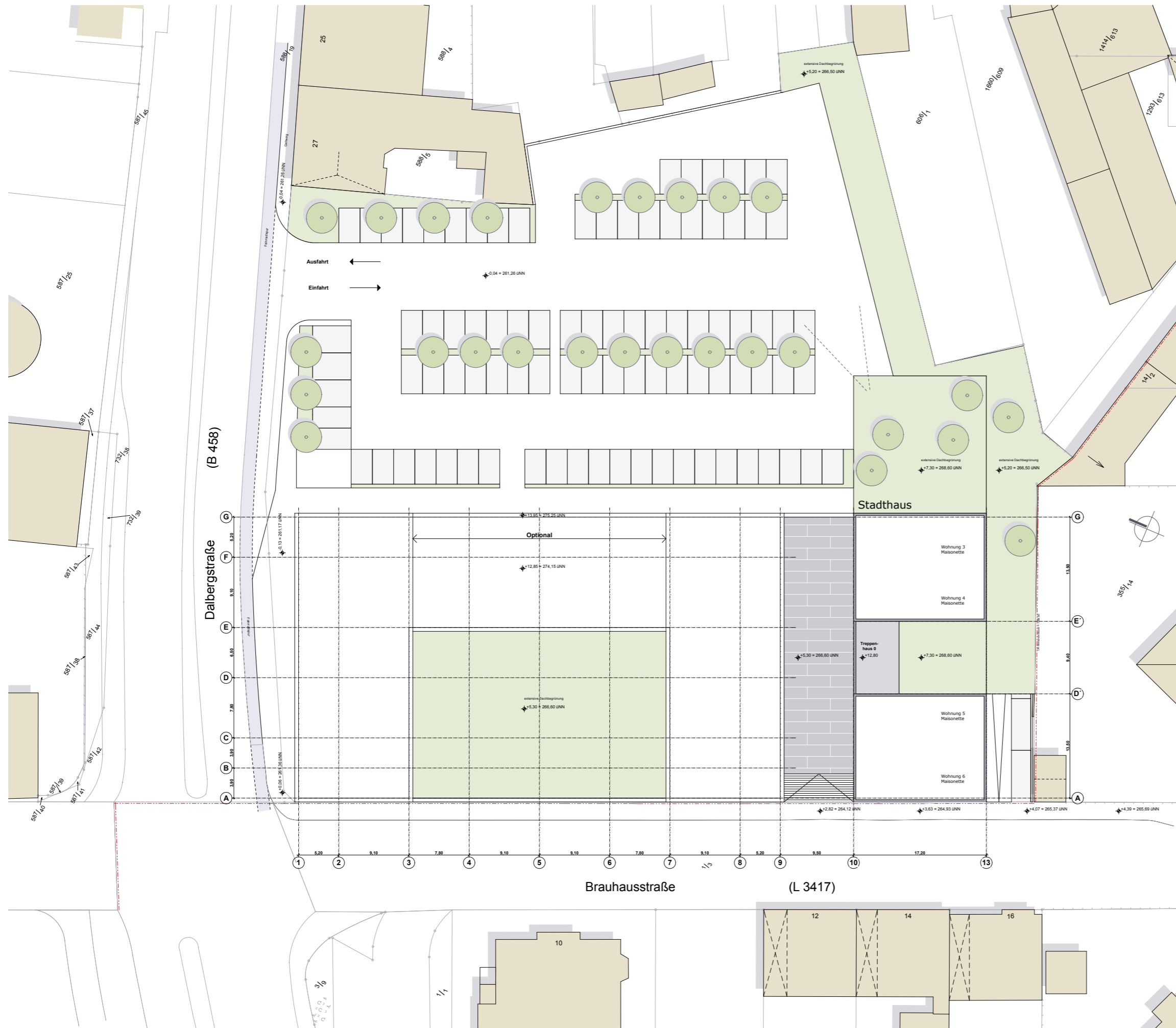


Stand: 17.02.10

Anlage zum vorhabenbezogenen  
Bebauungsplan der Stadt Fulda Nr. 166  
"Dalbergarkaden" vom 7.5.2010

(Siegel)

gez. A. Becker  
Amtsleiter  
Stadtplanungsamt



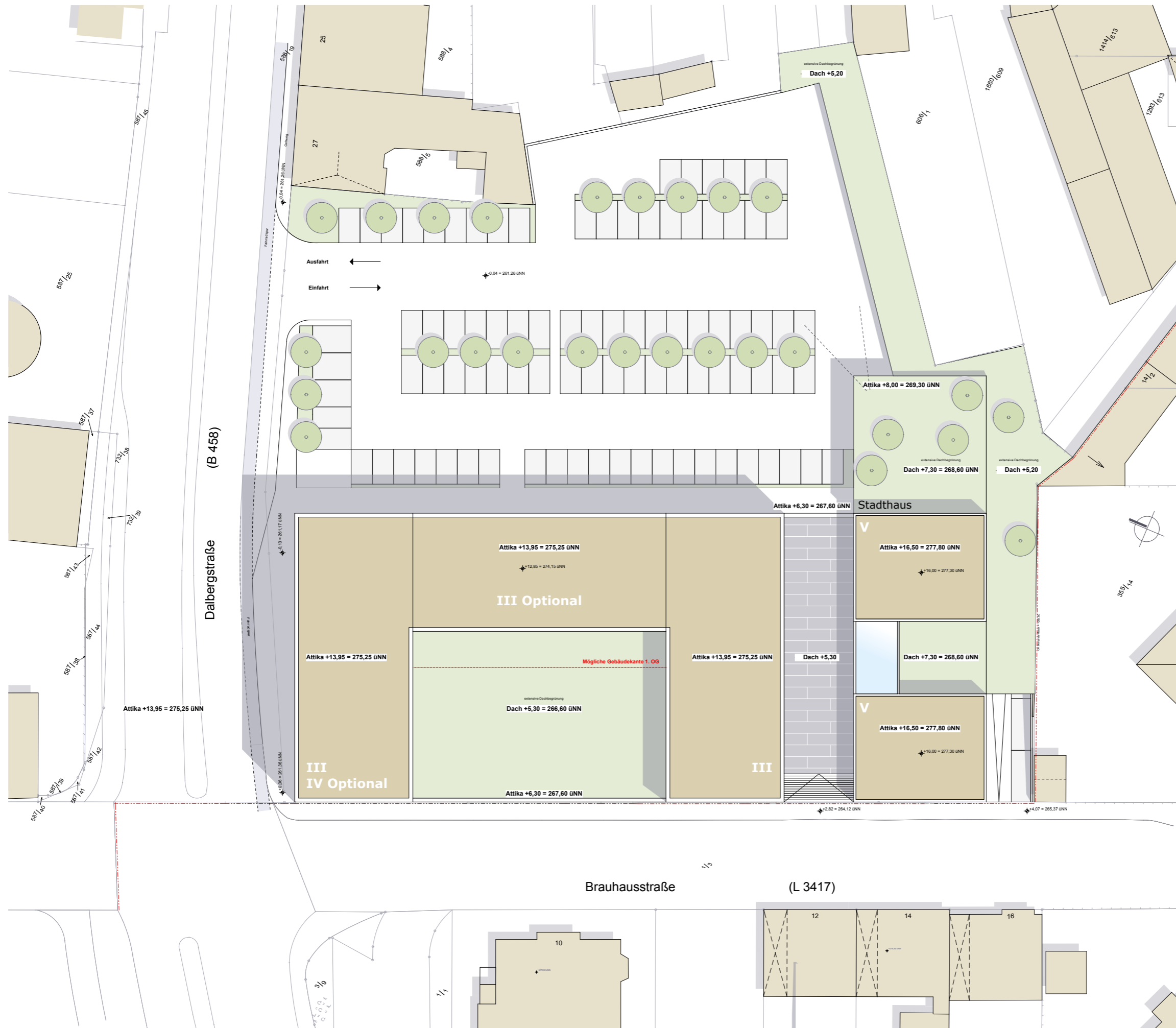
Stand: 17.02.10



Anlage zum vorhabenbezogenen  
Bebauungsplan der Stadt Fulda Nr. 166  
"Dalbergarkaden" vom 8.5.2010

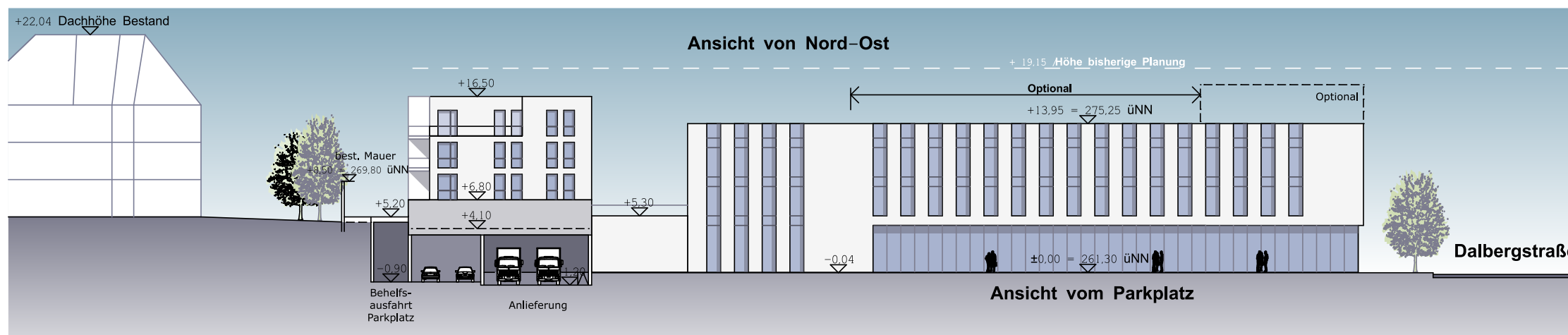
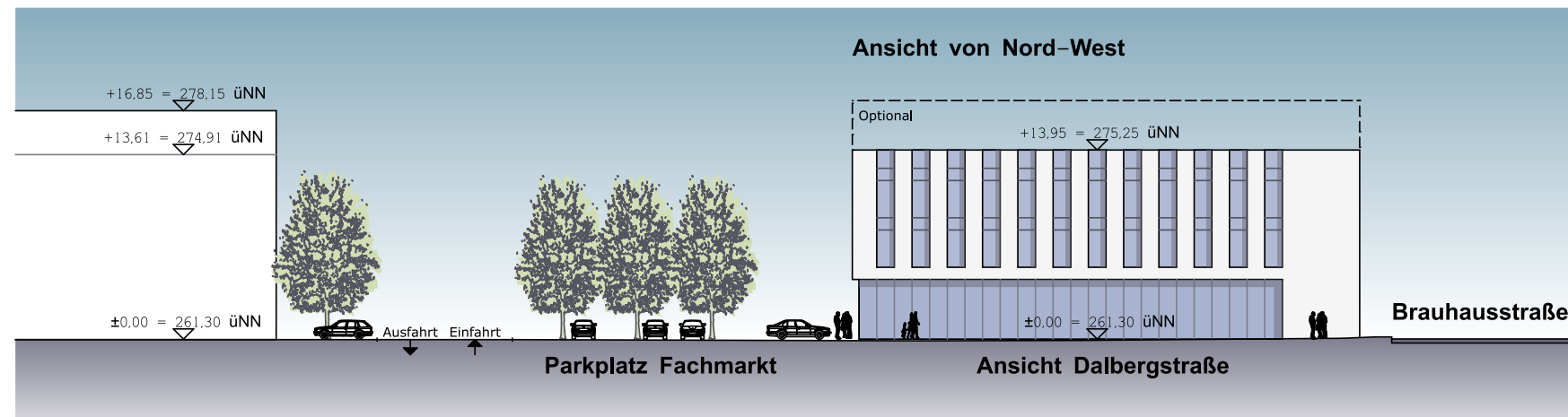
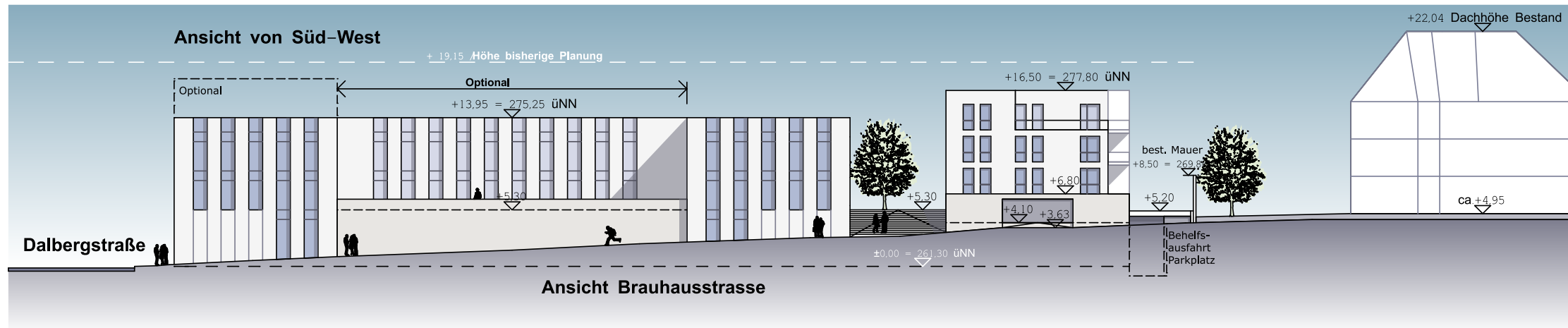
(Siegel)

gez. A. Becker  
Amtsleiter  
Stadtplanungsamt



Stand: 17.02.10

# Variante mit Option



Anlage zum vorhabenbezogenen  
Bebauungsplan der Stadt Fulda Nr. 166  
"Dalbergarkaden" vom 8.5.2010

(Siegel)

gez. A. Becker  
Amtsleiter  
Stadtplanungsamt

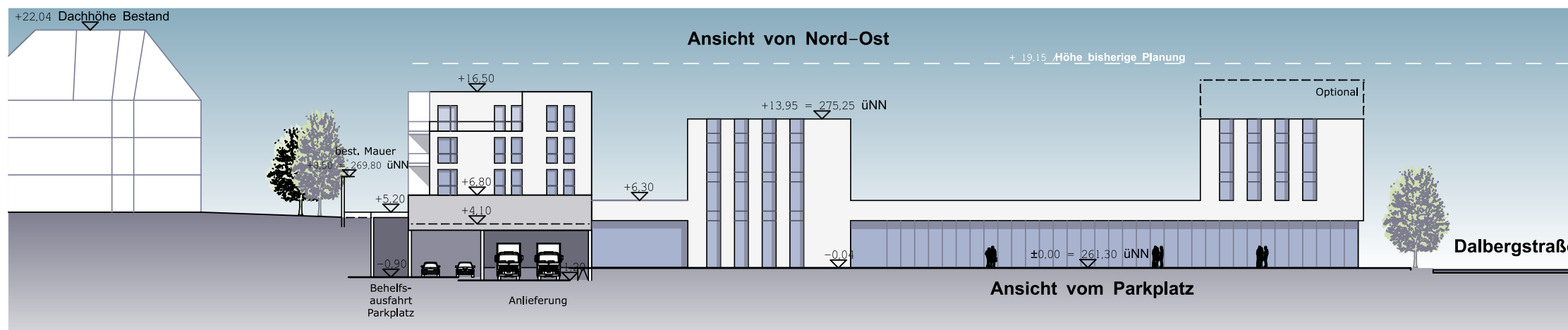
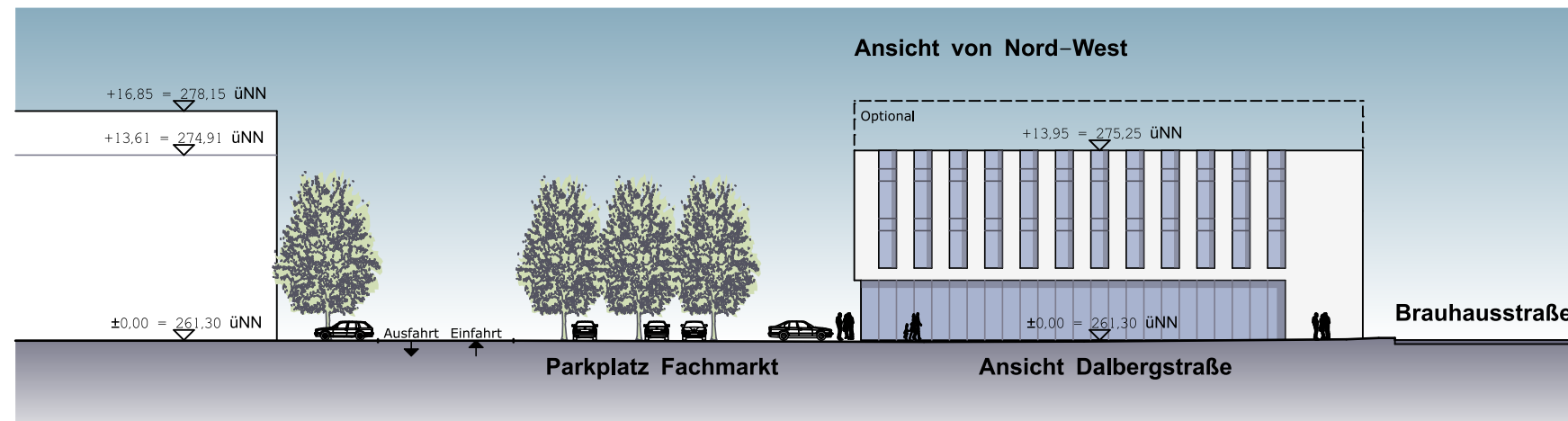
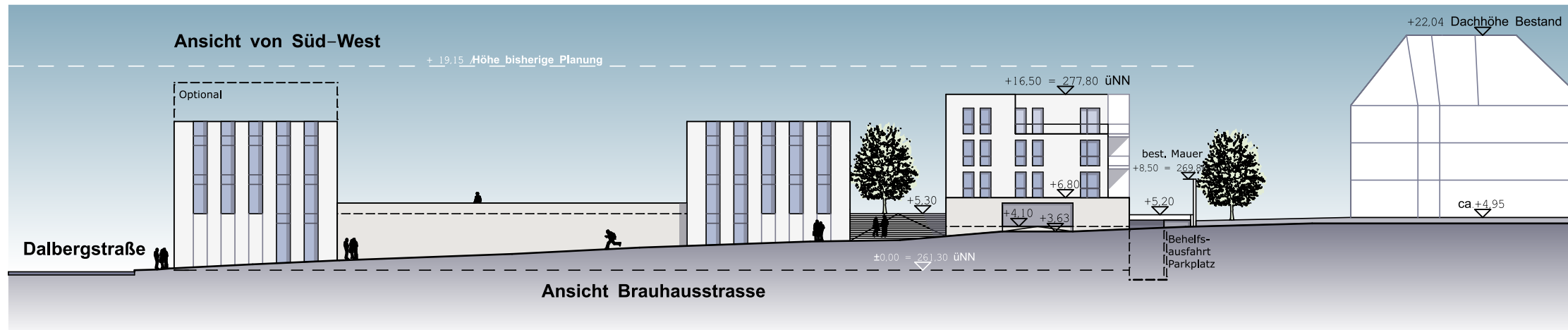
Stand: 17.02.10

# Basismodell (ohne Zwischenbau) = 1. BA

Anlage zum vorhabenbezogenen  
Bebauungsplan der Stadt Fulda Nr. 166  
"Dalbergarkaden" vom 8.5.2010

(Siegel)

gez. A. Becker  
Amtsleiter  
Stadtplanungsamt



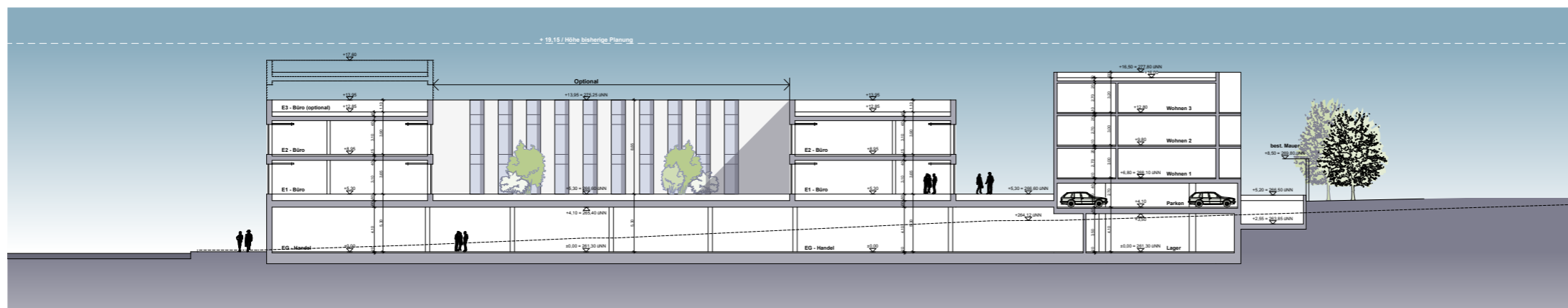
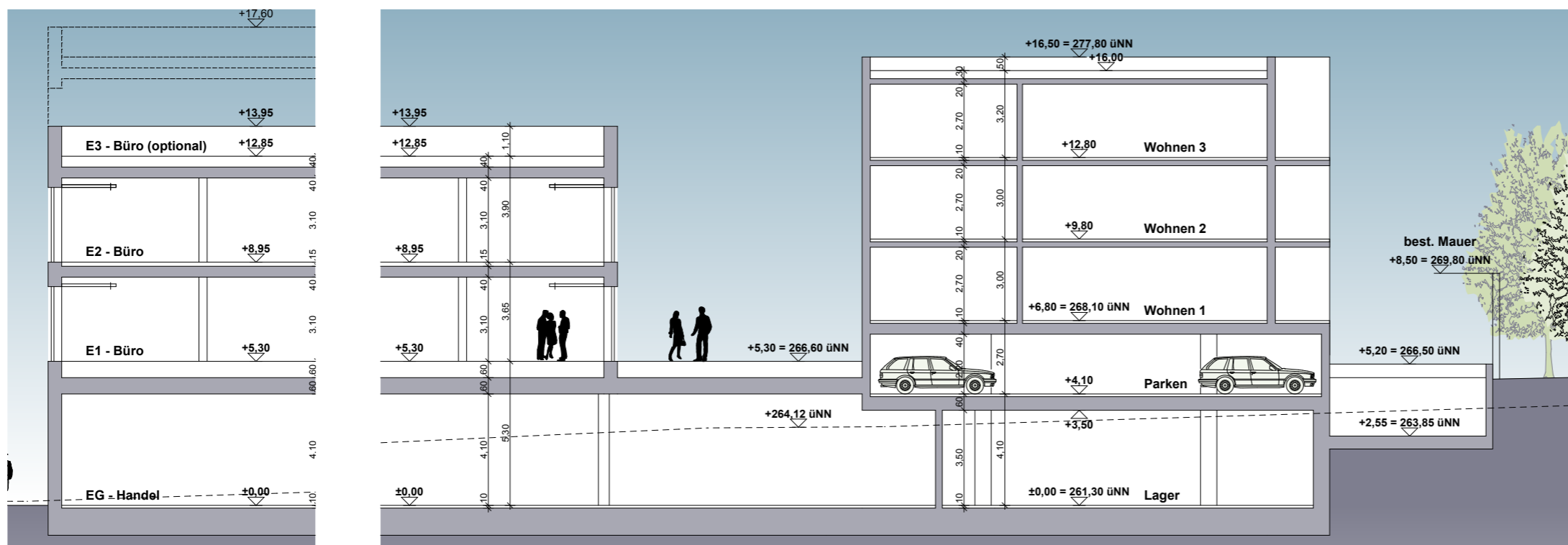
Stand: 17.02.10

**Höhen**

Erdgeschoss:	± 0,00 = 261,30 üNN
Bürogebäude:	+ 13,95 = 275,25 üNN
Stadthäuser:	+ 16,50 = 277,80 üNN
Terrasse Bürogebäude:	+ 5,30 = 266,60 üNN
Terrasse zw. Büro u. Wohnen	+ 5,30 = 266,60 üNN
Terrasse Stadthäuser:	+ 7,30 = 268,60 üNN
Überdachung Parkplätze:	+ 5,20 = 266,50 üNN
Höhe bisherige Planung:	+ 19,15 = 280,45 üNN

Anlage zum vorhabenbezogenen  
Bebauungsplan der Stadt Fulda Nr. 166  
"Dalbergarkaden" vom 8.5.2010

(Siegel) gez. A. Becker  
Amtsleiter  
Stadtplanungsamt



Anlage zum vorhabenbezogenen  
Bebauungsplan der Stadt Fulda Nr. 166  
"Dalbergarkaden" vom 8.5.2010

(Siegel)

gez. A. Becker  
Amtsleiter  
Stadtplanungsamt



**Stand: 17.02.10**