



Textliche Festsetzungen

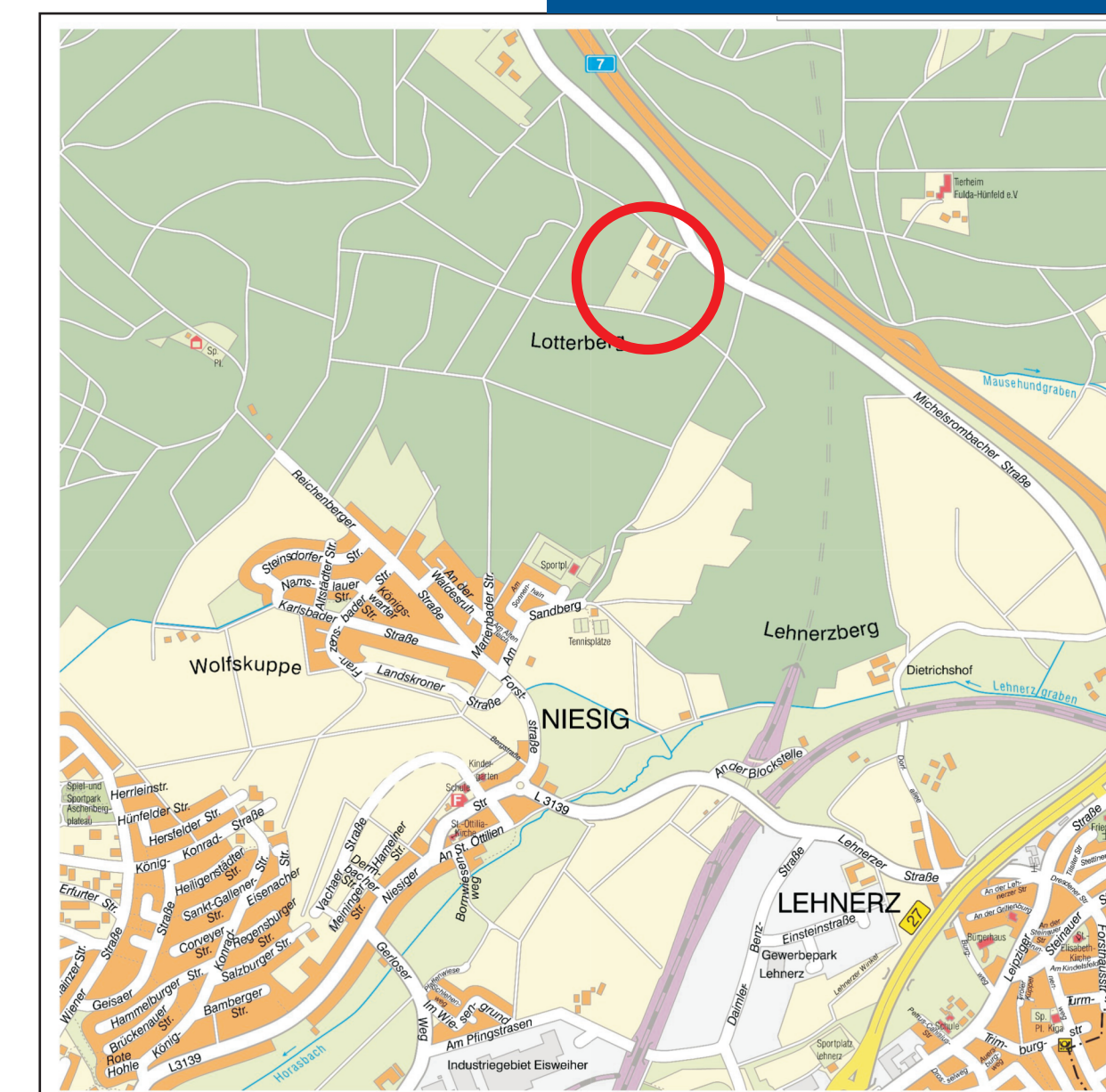
- Art der baulichen Nutzung**
 - Sondergebiet – Waldgaststätte mit Bettenhaus
Innerhalb des Sondergebietes ist die Errichtung eines Bettenhauses einschl. der erforderlichen Räume für Versorgungsanlagen und Haustechnik zulässig. Darüber hinaus werden die bereits bestehenden baulichen Anlagen des Gastronomiebetriebs mit Pavillon, die Brauerei und die betrieblichen Nebengebäude gesichert.
 - Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder im Bereich der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Die maximale Gebäudehöhe wird durch Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt. Die Bezugshöhe für Gebäudehöhen wird von der natürlichen Geländeoberfläche im Gebäudemittelpunkt gemessen.
 - Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch entsprechende Baugrenzen festgesetzt. Für die Zulässigkeit von Nebenanlagen sh. auch textl. Festsetzungen Ziff. 3.3.1, 3.3.3, 3.3.4 und 5.2.
- Private Grünflächen**
 - Private Grünfläche – Biergarten
Der vorhandene Biergarten wird als private Grünfläche festgesetzt und in seinem Bestand gesichert. Für die Bewirtschaftung des Biergartens dürfen max. 10% der festgesetzten Fläche für die Errichtung von Nebenanlagen in Anspruch genommen werden.
 - Private Grünfläche – Tiergarten
Innerhalb der privaten Grünfläche m. d. Zweckbestimmung – Tiergarten – befindet sich ein Kleintiergehege. Dieses wird im Bestand gesichert.
 - Private Grünfläche – Waldspielplatz
Innerhalb der Spielplatzfläche ist die Errichtung von baulichen Anlagen die nicht der Zweckbestimmung – Spielen – entsprechen unzulässig.
 - Private Grünfläche – Extensivwiese
In dem als Extensivwiese festgesetzten Bereich kann an 10 Tage im Jahr ein fliegender Bau (z. B. Festzelt) für die zeitlich begrenzte Durchführung von Festveranstaltungen aufgestellt werden. Die hierzu erforderlichen genehmigungspflichtigen, bauordnungsrechtlichen, brandschutztechnischen und sonstigen Genehmigungen werden hiervon nicht berührt oder ersetzt.
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
 - Die zeichnerisch als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind zu erhalten, vor Beeinträchtigungen zu schützen und im Fall des Abgangs nach Maßgabe der unteren Naturschutzbehörde zu ersetzen.
 - Freibereiche der Gastronomie und sonstige Aufenthaltsbereiche sind durch lebende Hecken einzuzäunen, so dass ein unkontrolliertes Betreten benachbarter Waldgrundstücke vermieden wird. Gemäß der potentiell natürlichen Vegetation sind hierfür Hainbuchenhecken zu pflanzen.
- Grundstücksfreiflächen**
 - Innerhalb des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Waldgaststätte und Bettenhaus“ sind mindestens 30% der Grundstücksflächen als Vegetationsflächen mit Laubgehölzen zu bepflanzen.
 - Ebenerdige Stellplätze sind so herzustellen, dass nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser versickern kann, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen. Sie sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen (sh. Planzeichen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) zulässig.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
 - Dachneigung**
Für die geplante Neubebauung sind nur Satteldächer zulässig. Die max. zulässige Dachneigung beträgt bei eingeschossigen Gebäuden oder Gebäudeteilen 38° bis 48°, bei zweigeschossigen Gebäuden oder Gebäudeteilen 28° bis 35°.
 - Dacheindeckung**
Die Dacheindeckung ist analog zum Gebäudebestand auszuführen. Es gelten die Bestimmungen der Gestaltungssatzung der Stadt Fulda vom 20.02.2006
 - Werbeanlagen**
Es gelten die Bestimmungen der Gestaltungssatzung der Stadt Fulda vom 20.02.2006.
- Hinweise**
 - Archäologische Denkmalpflege**
Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler (Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde) entdeckt, sind diese nach § 20 Denkmalschutzgesetz (DschG) unverzüglich der Unter Denkmalschutzbehörde zu melden.
 - Maßnahmen zur Versickerung von Oberflächenwasser sind mit dem Kreisausschuss des Kreises Fulda, Fachdienst Bauen und Umwelt, Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz abzustimmen.

Verfahrensvermerke

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS durch die Stadtverordnetenversammlung am 24.10.2011	BEKANNTMACHUNG des Aufstellungsbeschlusses am 05.11.2011 in der Fuldaer Zeitung
Fulda, den 23.05.2012 Der Magistrat der Stadt Fulda gez. Der Oberbürgermeister (Siegel)	Fulda, den 23.05.2012 Der Magistrat der Stadt Fulda gez. Der Oberbürgermeister (Siegel)
INFORMATION DER ÖFFENTLICHKEIT Der Termin für die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 28.03.2011 ortsüblich bekannt gemacht. Der Vorentwurf lag in der Zeit vom 04.04.2011 bis 04.05.2011 zur Einsichtnahme aus.	ENTWURFSBESCHLUSS durch die Stadtverordnetenversammlung am 28.02.2011
Fulda, den 23.05.2012 Der Magistrat der Stadt Fulda gez. Der Oberbürgermeister (Siegel)	Fulda, den 23.05.2012 Der Magistrat der Stadt Fulda gez. Der Oberbürgermeister (Siegel)
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG der Offenlegung im Entwurf am 05.11.2011 in der Fuldaer Zeitung	OFFENLEGUNG im Entwurf wurde in der Zeit vom 14.11.2011 bis 14.12.2011 durchgeführt.
Fulda, den 23.05.2012 Der Magistrat der Stadt Fulda gez. Der Oberbürgermeister (Siegel)	Fulda, den 23.05.2012 Der Magistrat der Stadt Fulda gez. Der Oberbürgermeister (Siegel)
SATZUNGSBESCHLUSS durch die Stadtverordnetenversammlung am 07.05.2012	RECHTSKRAFT Der Bebauungsplan wurde mit der ortsüblichen Bekanntmachung in der Fuldaer Zeitung am 25.06.2013 rechtskräftig.
Fulda, den 23.05.2012 Der Magistrat der Stadt Fulda gez. Der Oberbürgermeister (Siegel)	Fulda, den 25.06.2013 Der Magistrat der Stadt Fulda gez. Der Oberbürgermeister (Siegel)

Genehmigt
mit Verfügung vom 17.05.2013
AZ.: 21/1-Fulda-10-
Regierungspräsidium Kassel
Im Auftrag: gez. (Siegel)

FULDA
UNSERE STADT



■ Übersichtsplan

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

**Bebauungsplan der Stadt Fulda, Stadtteil Niesig
Nr. 14 "Waldgaststätte Am Lotterberg"**

Satzung gemäß § 10 BauGB

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung	Ermächtigung
SO Sondergebiet „Waldgaststätte mit Bettenhaus“ Nutzungsschablone Baugebiet gem. BauNVO Zahl der Vollgeschosse zul. Dachneigung I-geschossig zul. Dachneigung II-geschossig Hmax = maximale Höhe baul. Anlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO
Baugebiet I - II Dn I = 38° - 48° Dn II = 28° - 35° Hmax 13,00 m	
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 16 bis 23 BauNVO
Verkehrsflächen	Baugrenze
Fläche für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung u. Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 u. Abs. 6 BauGB
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
Private Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. Abs. 6 BauGB
Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB
B Biergarten	
T Tiergarten	
W Waldspielplatz	
E Extensivwiese	

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB
RRB Regenrückhaltebecken - Feuerlöschteich -	
Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB
St Zu erhaltende Bäume Zu erhaltender Gehölzbestand	
Sonstige Planzeichen	§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO § 9 Abs. 7 BauGB
W III A Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	
St Wasserschutzgebiet (weitere Schutzzone, innerer Bereich) gem. d. Verordnung zum Schutze der Trinkwassergewinnungsanlagen der Gas- und Wasserversorgung GWV Fulda GmbH	
Sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter	
St Stellplätze	
z.B. 588/11 Flurstücksgrenze Flurgrenze Flurstücksnummer	

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch **BauGB** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I, S. 619)
- Baunutzungsverordnung **BauNVO** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S.132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S.466)
- Planzeichenverordnung 1990 **PlanzV** vom 08.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58, BGBl. III 213-1-6)
- Bundesnaturschutzgesetz **BNatSchG** in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2010 (BGBl. I, S. 2542)
- Gesetz über die Umweltprüfung **UVPG** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 18. Mai 2011 (BGBl. I, S. 892)
- Hessische Bauordnung **HBO** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.06.2002 (GVBl. I, S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. November 2010 (GVBl. I, S. 429)
- Bundesnaturschutzgesetz **BNatSchG** vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz **HAGBNatSchG** vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629)
- Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler **DenkmalSchutzG** in der Fassung vom 05.09.1986 (GVBl. I, S. 1269), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. März 2010 (GVBl. I, S. 72,80)