



**Textliche Festsetzungen**

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §6, §7 BauNVO)**
  - Mischgebiet (§6 BauNVO): Im Mischgebiet MI sind die folgenden Betriebe und Anlagen auch nicht ausnahmsweise zulässig:
    - Gartenbaubetriebe (Nr. 6) und Tankstellen (Nr. 7)
    - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 und Sexshops als Unterart von Einzelhandelsbetrieben sowie Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution.
  - In den Baugebieten werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen, Trauf- und Firsthöhen durch Einschrieb in den Plan festgesetzt.
  - Die Bezugshöhe für Gebäudehöhen, Traufhöhen, Firsthöhen und für die Anzahl der Vollgeschosse ist das gemittelte natürliche Geländeniveau an der Seite der Haupterschließung des jeweiligen Gebäudes oder Gebäudeteiles.
- Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
  - In den Baugebieten sind Stellplätze und Garagen auch außerhalb der Baufenster zulässig.
  - Je angefangene 6 Stellplätze ist zwischen diesen ein standortgerechter Laubbaum als Hochstamm, Mindeststammumfang 14-16 cm in 1m Höhe, in eine unbefestigte Baumscheibe von ausreichender Größe zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.
  - Ebenere, nicht überdachte Stellplätze sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann z.B. in Form von breifügigem Pflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterrassen, wassergebundenen Decken.
- Maßnahmen zur Minderung schädlicher Umwelteinflüsse (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB)**
  - Anlagen, die unter die "Verordnung zur Emissionsbegrenzung von leichtflüchtigen halogenierten organischen Verbindungen" (2. BImSchV) fallen, sind nicht zulässig.
- Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
  - Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind durch geeignete Schutzmaßnahmen während der Bauarbeiten vor Beeinträchtigungen zu schützen. Abgänge sind durch standortgerechte, heimische Laubbaumarten zu ersetzen.
  - Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist wie folgt zu gestalten und zu pflegen:
    - Entwicklung eines 10 m breiten Uferandstreifens entlang der Betz. Dieser ist der natürlichen Eigenentwicklung zu überlassen.
    - Anpflanzung von mindestens 10 Ufergehölzen entlang der Betz.
    - Anpflanzung von mindestens 8 standortgerechten heimischen Laubbäumen (Wuchshöhe > 10 m) mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm in 1 m Höhe.
    - Anpflanzen von standortgerechten heimischen Sträuchern entlang des Regenrückhaltebeckens und der Grundstücksgrenzen.
    - Ansaat einer artenreichen Kräuter- und Gräsermischung auf den übrigen Flächen. Die Wiesenflächen sind einmal jährlich ab dem 15. August zu mähen.

Pflanzvorschläge Ufergehölze:	Pflanzvorschläge Laubbäume:
Alnus glutinosa - Schwarzerle	Acer platanoides - Spitzahorn
Salix alba - Silberweide	Fraxinus excelsior - Esche
Salix fragilis - Bruchweide	Quercus robur - Stieleiche
	Tilia cordata - Winterlinde

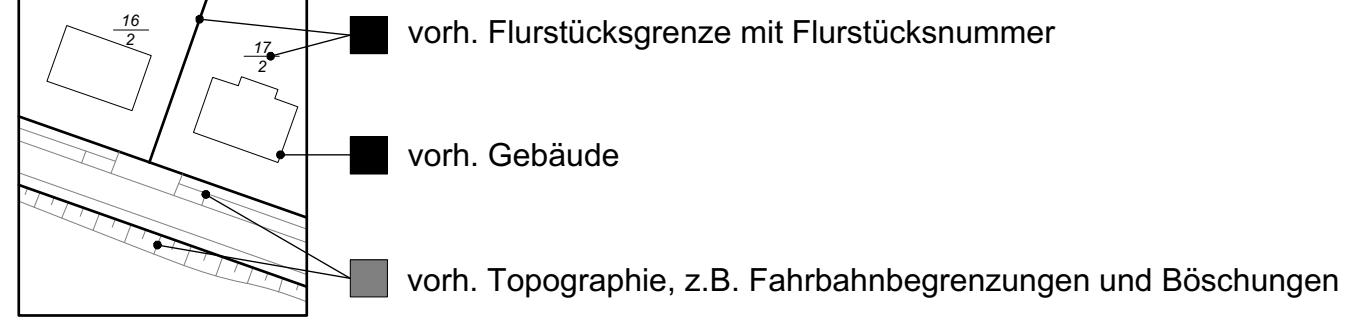
Pflanzvorschläge Sträucher:
Corylus avellana - Hasel
Crataegus laevigata - Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn
Cornus sanguinea - Hartriegel
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa canina - Hundsrose
Viburnum opulus - Schneeball

**Baurechtliche Festsetzungen gemäß § 81 Hessische Bauordnung i. V. mit §9 Abs. 4 BauGB**

- Dächer (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**
  - Die Dächer sind als Satteldächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 38°-43°.
  - Im gesamten Plangebiet sind die Dachdeckungen der Gebäude in den Farben rot, braun, grau und als begrünte Dächer zulässig.
  - Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig und müssen sich in die Gestaltung der Dächer bzw. Fassaden einfügen.
  - Bei Hausgruppen sind die Dächer einheitlich zu gestalten.
  - Im Bereich der denkmalgeschützten Gesamtanlage und der Einzeldenkmale gilt 5.1-5.4 nicht. Die Dachform und Dachfarbe ist mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmen.
- Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**
  - In den Hausgärten ist die Verwendung von immergrünen Laubgehölzen und Koniferen auf max. 20% des gesamten Gehölzbestandes zu begrenzen. Der Nachweis ist in einem Freiflächenplan zu erbringen, der dem Bauantrag beizulegen ist.
  - Je 600 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein mittelkroniger (Wuchshöhe 10-15m) oder großkroniger (Wuchshöhe >15 m) Laubbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Alternativ können zwei hochstämmige Obstbäume gepflanzt werden. Der Mindeststammumfang beträgt bei Obstbäumen 12 cm, bei mittelkronigen Bäumen 14 cm und bei großkronigen Bäumen 16 cm in 1m Höhe. Die Pflanzung ist binnen eines Jahres nach Fertigstellung der Gebäude durchzuführen.
  - Die Maximalhöhe von Einfriedungen beträgt 1,20 m über fertigem Gelände. Dort, wo Baugrundstücke an Verkehrsflächen, öffentliche Grünflächen oder Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft angrenzen, sind nur senkrecht strukturierte Holzzäune, Hecken aus Laubgehölzen oder Maschendraht in Verbindung mit Laubgehölzen zulässig. Um Wanderbewegungen von Kleintieren (z.B. Igel) nicht zu behindern, sollen die Einfriedungen sockellos und mit mindestens 10 cm Zwischenraum zum Boden ausgeführt werden.

**Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

**Erklärung der Kartengrundlage am Beispiel**



**Kartengrundlage Topographie**  
Die in der Kartengrundlage grau dargestellte Topographie ist nur Darstellung des Bestandes und keine Festsetzung.

**Stellplatzsatzung**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Fulda in ihrer jeweils gültigen Fassung, soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt.

**Gestaltungssatzung**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Gestaltungssatzung der Stadt Fulda in ihrer jeweils gültigen Fassung.

**Kampfmittel**  
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet.

**Bodendenkmäler**  
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 und der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

**Barrierefreiheit**  
Bauliche Anlagen und Einrichtungen sowie entsprechende Zuwege müssen gemäß § 46 HBO für Behinderte, alte Menschen und Kinder zweckentsprechend genutzt und barrierefrei erreicht werden können.

**Dachflächenwassernutzung**  
Bei der Nutzung von Dachflächenwasser als Brauchwasser bzw. bei der Anlage der hierfür notwendigen Installation ist die Trinkwasserverordnung sowie die DIN 1946 und 1988, Teil 4, zu beachten.

**Drainagen**  
Drainagen dürfen über die Grundstücksentwässerung nicht an die öffentlichen Schmutz- oder Mischwasserkanäle angeschlossen werden. Wenn keine direkte Ableitung des Drainagewassers in den Vorfluter möglich ist, müssen zur Sicherung der Gebäude gegen drückendes Wasser entsprechende bauliche Vorkehrungen getroffen werden.

**Versickerung von Oberflächenwasser**  
Maßnahmen zur Versickerung von Oberflächenwasser sind mit dem Kreisausschuss des Kreises Fulda, Fachdienst Bauen und Umwelt, Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz, abzustimmen.

**Wärmepumpen**  
Die Installation von Wärmepumpen ist gem. § 17 und § 19 Hessisches Wassergesetz (HWG) erlaubnispflichtig.

**Heizölanlagen**  
Heizölanlagen sind gem. § 31 Hessisches Wassergesetz (HWG) in Verbindung mit § 29 Anlagenverordnung (VAwS) der Wasserbehörde der Stadt Fulda anzuzeigen.

**Externe Kompensation über Ökoagentur Hessen**  
Die Eingriffsfolgen können nicht vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeglichen werden. Das verbleibende Kompensationsdefizit wird über die Ökoagentur Hessen nachgewiesen.

**Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch **BauGB** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)
- Baunutzungsverordnung **BauNVO** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)
- Planzeichenverordnung **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) Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz **HAGBNatSchG** vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629)
- 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)
- Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler **DenkmalSchutzG** in der Fassung vom 05.09.1986 (GVBl. I, 1986, S. 1269), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. März 2010 (GVBl. I, S. 72,80)

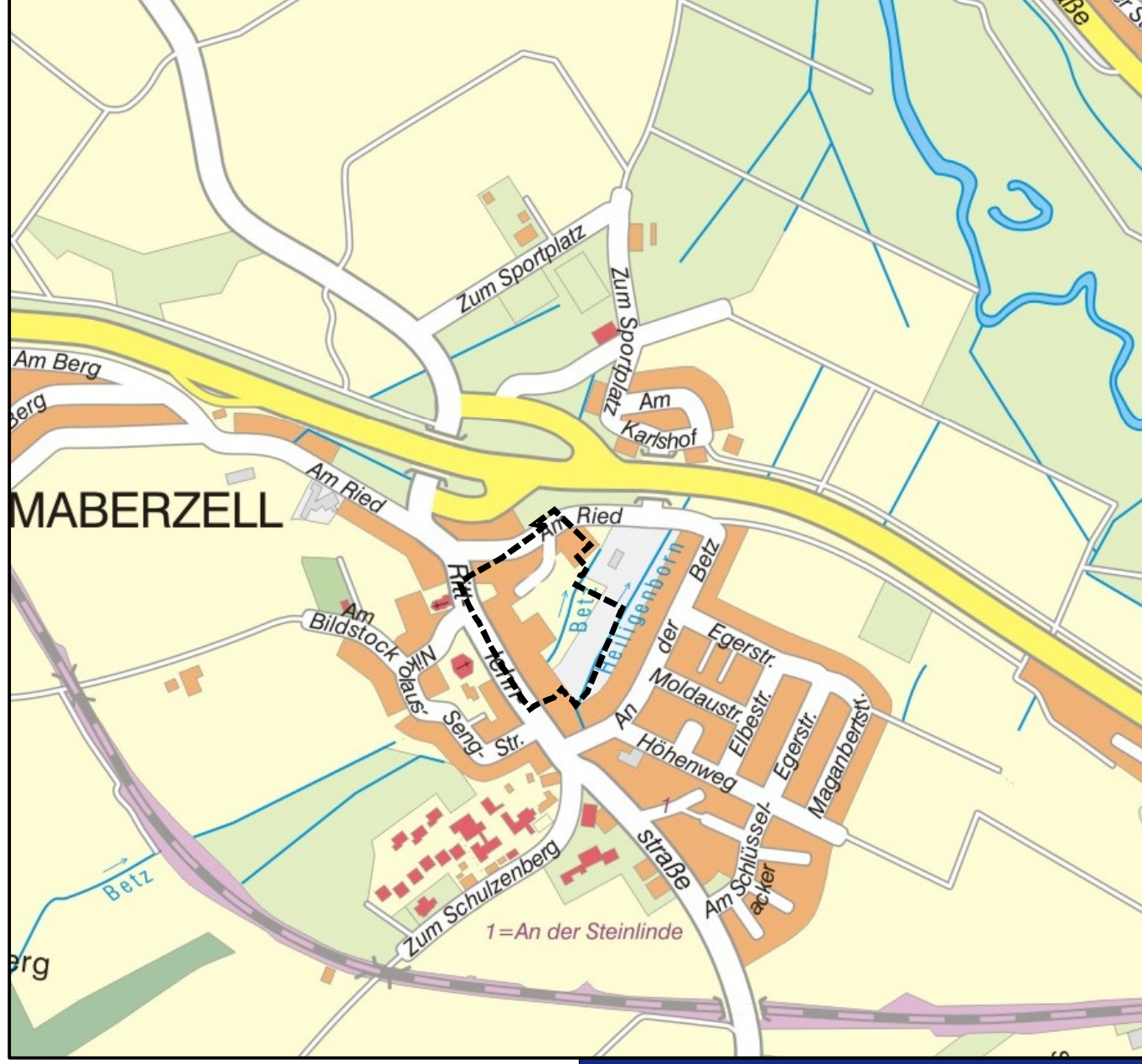
**Verfahrensvermerke**

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	BEKANNTMACHUNG
durch die Stadtverordnetenversammlung am 25.09.2012 in der Fuldaer Zeitung	des Aufstellungsbeschlusses am 25.09.2012 in der Fuldaer Zeitung
Fulda, den 22.09.2014	Fulda, den 22.09.2014
Der Magistrat der Stadt Fulda gez. Gerhard Möller Oberbürgermeister	Der Magistrat der Stadt Fulda gez. Gerhard Möller Oberbürgermeister
(Siegel)	(Siegel)
INFORMATION DER ÖFFENTLICHKEIT	INFORMATION DER BEHÖRDEN
Der Termin für die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 25.09.2012 ortsüblich bekannt gemacht. Der Vorentwurf lag in der Zeit vom 04.10.2012 bis 05.11.2012 zur Einsichtnahme aus.	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.09.2012 über die Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.
Fulda, den 22.09.2014	Fulda, den 22.09.2014
Der Magistrat der Stadt Fulda gez. Gerhard Möller Oberbürgermeister	Der Magistrat der Stadt Fulda gez. Gerhard Möller Oberbürgermeister
(Siegel)	(Siegel)
OFFENLEGUNG	BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
Die Offenlegung des Entwurfes wurde am 25.02.2014 in der Fuldaer Zeitung bekannt gemacht. Der Entwurf lag in der Zeit vom 07.04.2014 bis 07.05.2014 zur Einsichtnahme aus.	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.03.2014 über die Offenlegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Fulda, den 22.09.2014	Fulda, den 22.09.2014
Der Magistrat der Stadt Fulda gez. Gerhard Möller Oberbürgermeister	Der Magistrat der Stadt Fulda gez. Gerhard Möller Oberbürgermeister
(Siegel)	(Siegel)
SATZUNGSBESCHLUSS	RECHTSKRAFT
durch die Stadtverordnetenversammlung am 22.09.2014	Der Bebauungsplan wurde mit der ortsüblichen Bekanntmachung in der Fuldaer Zeitung am 18.08.2015 rechtskräftig.
Fulda, den 22.09.2014	Fulda, den 18.08.2015
Der Magistrat der Stadt Fulda gez. Gerhard Möller Oberbürgermeister	Der Magistrat der Stadt Fulda gez. Dr. Heiko Wingenfeld Oberbürgermeister
(Siegel)	(Siegel)

**Planzeichenerklärung**

- Art der baulichen Nutzung** (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
  - MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - (0,6) Geschossflächenzahl, Höchstmaß
  - 0,3 Grundflächenzahl, Höchstmaß
  - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - TH 6,80 Traufhöhe als Höchstmaß
  - FH 11,80 Firsthöhe als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
  - Baugrenze
  - O offene Bauweise
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - Straßenverkehrsflächen
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Verkehrsberuhigter Bereich
  - Fußgängerbereich

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
  - zu erhaltende Bäume
  - anzupflanzende Bäume ohne Standortbindung
  - anzupflanzende Sträucher ohne Standortbindung
  - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz** (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)
  - D Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliege (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)
  - D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliege (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)
- Dächer** (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)
  - SD Satteldach
  - 38 - 43° Dachneigung



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

**Bebauungsplan der Stadt Fulda  
Stadtteil Maberzell Nr. 8 "Domäne Maberzell"**

Maßstab	Zeichen	Datum
1:1000	AK	10.08.2015
Bearbeitet	AK	10.08.2015
Gezeichnet		