

Bebauungsplan der Stadt Fulda, Stadtteil Niederrode Nr. 2 „Niederoder Straße“

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf der Grundlage der nachfolgenden Bestimmungen (Rechtsgrundlagen):

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2144)
2. BauNutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.127)
3. Flurzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1990 (BGBl. I S.58)
4. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der jeweils gültigen Fassung
5. Der auf § 9(4) BauGB beruhenden Hess. Verordnung vom 28.12.1993 (GVBl. I S.655) in Verbindung mit § 87 HBO
6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
7. Hess. Naturschutzgesetz (HENatSchG)

Festsetzungen:

- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 9 (7) BauGB)
- MD Dorfgebiet § 5 BauNVO
- 2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen - in diesem Bereich sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- 0,25 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB)
- 0,4 Geschossflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB)
- 1 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) 1 BauGB)
- 1 Offene Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)
- HT 1200 Die maximale Hausstufe von 12 m darf nicht überschritten werden. Untergeordnete Bauteile wie Erker und Winkelanbauten sind über die 12 m hinaus zulässig (§ 9 (1) 1 BauGB)
- Baugrenze (§ 9 (1) 2 BauGB)
- Hauptflrichtung
- SD 38-43 Satteldach, 38°-43° Dachneigung
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 (1) 2 BauGB: Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen bestimmt.
- Auf der straßenabgewandten Gebäudeseite sind für Wintergärten Überschreitungen der Baugrenze bis zu einer Tiefe von max. 3,00 m und einer Breite von max. 50 % der Breite des Hauptgebäudes grundsätzlich zulässig. Die Dachneigung des Wintergartens ist dem Hauptgebäude anzupassen

- Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB) Mischverkehr - (verkehrsberuhigter Bereich)
- Landwirtschaftlicher Weg (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Fuß- und Radweg (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der ÜWAG (§ 9 (1) 12 BauGB)
- Stromversorgungsleitungen - oberirdisch (§ 9 (1) 13 BauGB)
- Stromversorgungsleitungen - unterirdisch (§ 9 (1) 13 BauGB)
- GA Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB) Die im Bebauungsplan eingetragenen Standorte für Garagen und Stellplätze sind einschließlich ihrer Zufahrten verbindlich.
- Kinderspielfläche (§ 9 (1) 15 BauGB)
- Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 15 BauGB) Für kulturelle Zwecke dienende Gebäude / Bürgerhaus
- Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) 25a BauGB)
- Schutz und Erhalt von Bäumen (§ 9 (1) 25b BauGB)

Hinweise

- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Grundstücksgrenzen geplant (nicht verbindlich)
- Flurgrenzen
- Gemarkungsgrenzen
- Flurbezeichnung
- Flurstücksbezeichnung
- Höhenlinie
- Fläche für Versorgungsanlage / Elektrizität (§ 9 (1) 12 BauGB)

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

Archäologische Denkmalfunde Werden bei Erdarbeiten Bodenkämmler (Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde) entdeckt, sind diese nach § 20 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden

Textliche Festsetzungen

Außere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 9 (4) BauGB und § 87 (1) Nr. 1 HBO

Dächer

Die Dächer sind als Satteldächer oder auch gegeneinander versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 38° - 43° zulässig. Ausnahmsweise kann ein Grunddach ausgeführt werden. Warm- und Krüppelwalmdächer sind unzulässig.

Für die Dachdeckung ist rotes Material zu verwenden. Drempele bis max. 0,625 m bzw. 1,00 m Höhe für das mit gekennzeichnete Bauelement sind zulässig. Die Drempele wird wie folgt gemessen: OK Rohdecke bis Schnittkante Unterkante Sparren mit Außenkante Fassade. Am Giebelort sind Dachüberstände von max. 80 cm zulässig. An der Traufe ist ein Überstand von 80 cm erforderlich, um einen höheren Drempele bis 50 cm, max. jedoch 62,5 cm planen zu dürfen.

Dachaufbauten

Dachaufbauten sind als Einzelgauben zulässig. Der Abstand zum Ortsgang muß mindestens 2,00 m betragen. Die Einzelgaube darf max. 30 % der gesamten Dachlänge betragen. Die Gesamtlänge aller Einzelgauben darf max. 50 % der gesamten Dachlänge betragen. Die Gauben sind in gleicher Art und Weise wie das Hauptdach einzudecken. Zwerchgiebel dürfen ein Drittel der Gebäudebreite nicht überschreiten. Der Abstand der Firse muß mindestens 0,50 m betragen.

Solaranlagen sind in die Dachfläche integriert zulässig. Auf einer Dachfläche darf nur eine Gaubenform zu Ausführung kommen.

Fassaden / Gestaltung

Für die Fassaden- und Dachflächen dürfen keine glänzenden Materialien verwendet werden.

Gestaltung der Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen oder Carports an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze sind als Doppelgarage oder -carport in einheitlicher Gestaltung zu errichten. Garagen sind mit einem begrüntem Pult- oder Flachdach zu versehen oder in gleicher Dachform, Dachneigung und in gleichen Materialien wie die Hauptgebäude auszuführen.

Carports sind ausschließlich als begrünte Holzkonstruktionen mit begrüntem Pult- oder Flachdach zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind mit Rasenflässa zu befestigen oder mit geplatteten Sperrholzen auszubilden. Stellplätze sind wasserundurchlässig zu befestigen (z.B. weittüftiges Pflaster, Rasengittersteine) sowie kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.

Garagen gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB

Garagen und Carports sind nur auf den in den zeichnerischen Festsetzungen umgrenzten Flächen für Garagen oder innerhalb der Wohngebäude zugelassen.

Landschaftspflegerische Festsetzungen

Maßnahme Nr. 1: Schutz und Erhalt von Bäumen

Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und vor Beeinträchtigungen jeglicher Art zu schützen. Die Durchführung von Hoch- und Tiefarbeiten im Kronbereich (=Wurzelbereich) ist zu unterlassen. Jegliches Befahren des Kronbereiches sowie die Nutzung als Lagerfläche sind nicht zulässig.

Maßnahme Nr. 2: Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Je angefangene 150 m² überbauter oder versiegelter Grundstücksfläche ist mindestens ein mittelkroniger (Wuchshöhe 10-15m) oder großkroniger (Wuchshöhe > 15m) Laubbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sind entweder als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang in 1 m Höhe von 12 cm bei mittelkronigen Bäumen oder 16 cm bei großkronigen Bäumen oder als Stammbusch mit einer Mindesthöhe von 2,50 m zu pflanzen. Die Pflanzungen sind binnen einen Jahres nach Fertigstellung der Gebäude durchzuführen. Der Anteil der Nadelgehölze in den Gärten ist auf einen Anteil von max. 10 % zu begrenzen.

Pflanzenempfehlung großkronige Bäume (> 15 m Höhe):

- Acer platanoides - Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus - Bergahorn
- Fraxinus excelsior - Germ. Esche
- Prunus avium - Vogelkirsche
- Quercus petraea - Traubeneiche
- Quercus robur - Stieleiche
- Tilia cordata - Winterlinde
- Tilia platyphyllos - Sommerlinde

Pflanzenempfehlung mittelkronige Bäume (< 15 m Höhe)

- Acer campestre - Feldahorn
- Betula pendula - Sandbirke
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Sorbus aucuparia - Eberesche

Maßnahme Nr. 3: Anlage einer Hecke auf privaten Flächen

Entlang der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze der Bauzeile "Am Lärchenrain" sind auf einer Breite von 3 m standortgerechte, belaubte Sträucher zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Maßnahme Nr. 4: Gestaltung von Einfriedungen

Die Maximalhöhe von Einfriedungen beträgt 1,20 m über fertigem Gelände. Es sind nur senkrecht strukturierte Holzläufe, Hecken aus Laubgehölzen oder Maschendraht in Verbindung mit Laubgehölzen zulässig.

Maßnahme Nr. 5: Extensivierung einer Grünlandfläche im Saurodel

Die Pflege der Grünlandfläche an der Saurodel ist zu extensivieren und auf eine einmal jährlich erfolgende Mahd nach dem 15. Juli - in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde auch früher - zu begrenzen. Entlang der Fließgewässer ist ein 10m breiter Uferstreifen aus der Nutzung zu nehmen. Die Uferstreife können einmal in 5 Jahren gemäht werden. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig.

Maßnahme Nr. 6: Zuordnung von Ausgleichsflächen

Die Ausgleichsfläche im Saurodel wird zu 55 % den bebaubaren Grundstücksflächen sowie zu 35 % den Erschließungsanlagen innerhalb des Baugebietes und zu 10 % der Baumaßnahme Erweiterung des Parkplatzes Berta-Wiesen zugeordnet.

AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERKE

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Niederoder Straße“ wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 18.02.02 beschlossen.
2. Der Beschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 23.02.02 öffentlich bekanntgemacht.
3. Der Termin für die Bürgerbeteiligung wurde am 18.05.96 ortsüblich bekanntgemacht und vom 22.05.96 bis 24.06.96 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.
4. Mit Schreiben vom 13.05.96 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB von der Planung in Kenntnis gesetzt.
5. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes nebst Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 23.02.02 öffentlich bekanntgemacht und vom 04.03.02 bis 04.04.02 durchgeführt.
6. Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 14.07.03 den Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Fulda, den 11.08.2003 Der Magistrat der Stadt Fulda

(Siegel) Bernd Woide (Bürgermeister)

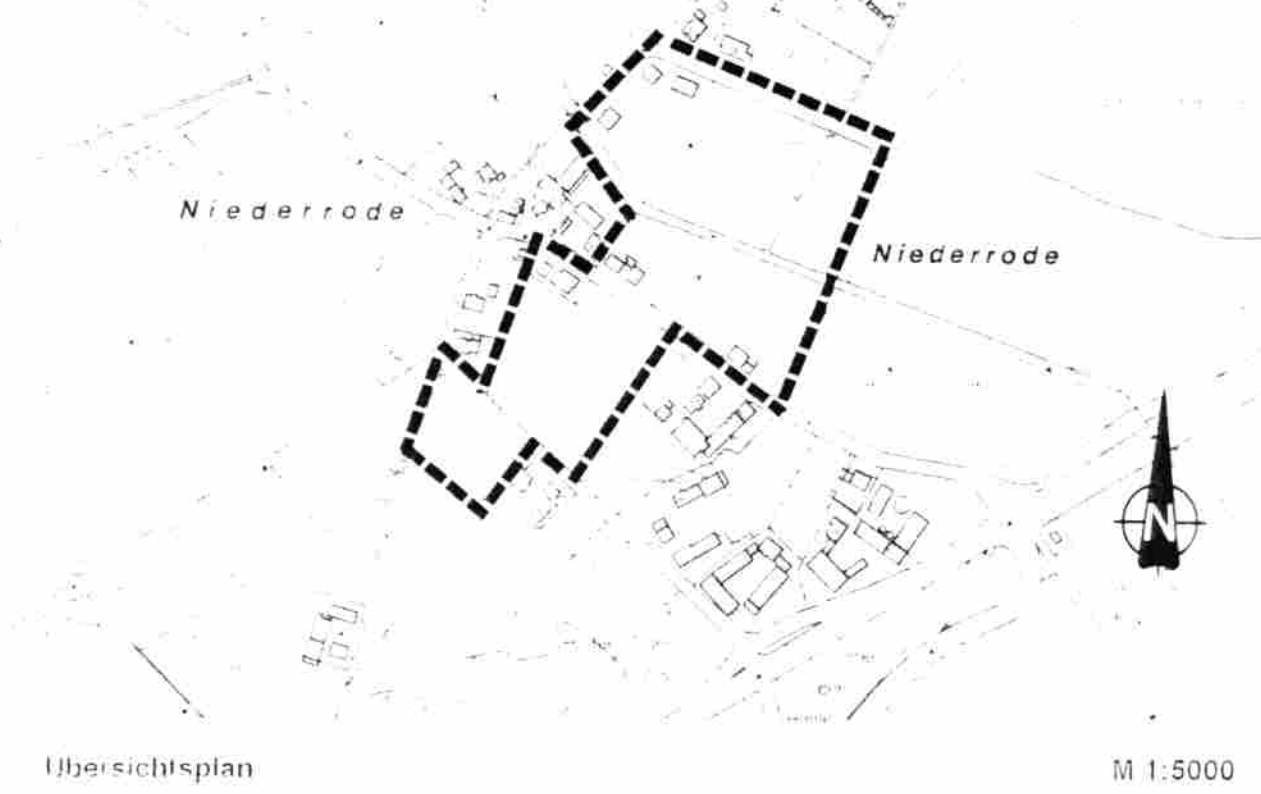
7. Anzeigeverfahren

8. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 02.08.03 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthält die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in den Bebauungsplan der Stadt Fulda, Stadtteil Niederrode Nr. 2 „Niederoder Straße“.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Fulda, den 11.08.2003 Der Magistrat der Stadt Fulda

(Siegel) Bernd Woide (Bürgermeister)



**Bebauungsplan der Stadt Fulda
Stadtteil Niederrode Nr. 2
„Niederoder Straße“**

Maßstab 1 : 1000