



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.127)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1990 (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)

Planzeichenerklärung

Zeichnerische Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 1 bis 15 BauNVO

WA ZWO
Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
Beschränkung der Zahl der Wohnungen § 9 Abs.1 Nr.6 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16 bis 21a BauNVO

0,5
Geschossflächenzahl

0,3
Grundflächenzahl

1
Zahl der Vollgeschosse

FH 7,50 m – 9,00 m
Die zulässige Firsthöhe am mittleren Anschnitt der am höher gelegenen Gelände liegenden traufseitigen Außenwand mit dem natürlichen Gelände beträgt im Minimum 7,50 m und im Maximum 9,00 m.

TH max. bergseitig 4,50 m
TH max. talseitig 6,50 m
Die zulässige maximale bergseitige Traufhöhe an der Schnittlinie von traufseitiger Außenwand mit der Dachaußenfläche über dem mittleren Anschnitt des gewachsenen Geländes beträgt 4,50 m; die zulässige maximale talseitige Traufhöhe beträgt 6,50 m über modelliertem Gelände.

Zum Nachweis der First- und Traufhöhe ist den Bauvorlagen ein Höhenplan, der die natürliche Geländeform in Grundriss und Schnitt zeigt, beizufügen

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

Baugrenze

ED
Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig

Stellung baulicher Anlagen / Firststrichung der Hauptgebäude

Verkehrsf lächen
§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsf lächen besonderer Zweckbestimmung hier: landwirtschaftl. Weg

Verkehrsf lächen besonderer Zweckbestimmung hier: Fußweg

Ein- und Ausfahrt landwirtschaftl. Verkehr

Flächen für Versorgungsanlagen
§ 9 Abs.1 Nr.12 und Abs.6 BauGB

Trafostation

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
§ 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB

Gasfernleitung mit Schutzstreifen (3+6m)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB

Anzupflanzende Bäume ohne Standortbindung, standortgerechte Arten

Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen

Geh, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Mainova (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

Geh, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der ÜWAG und des Abwasserverbandes, Gehrecht für die Allgemeinheit (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung (§ 9 Abs.7 BauGB)

Erklärung der Planunterlage

Grundstücksgrenzen geplant (nicht verbindlich)

Vorhandene Flurstücksgrenzen

Vorhandene Flurgrenze

Fl. 17
Flurbezeichnung

z.B. 473/45
Flurstücksbezeichnung

z.B. 290,10
Höhenspunkt

290
Höhenlinie

*
Straßenbeleuchtung

Böschung vorhanden

Vorhandene Gebäude

Vorhandene Mauern bzw. Stützmauern

Bebauungsvorschlag

mögliche Weiterführung der Bebauung

Vorhandene Bäume

Vorhandene Grünflächen

Bodeneinlauf

Bushaltestelle

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

- Niederschlagswasser**
Niederschlagswasser soll gemäß § 51 (3) HWG in geeigneten Fällen auf dem eigenen Grundstück versickert werden. 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.
- Grundstücksentwässerung**
Drainagen dürfen über die Grundstücksentwässerung nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Die Sicherung der Gebäude gegen drückendes Wasser ist durch entsprechende Bauliche Vorkehrungen (schwarze oder weiße Wanne) zu gewährleisten.
- Archäologische Denkmalfpflege**
Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler (Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skeletreste) entdeckt, sind diese nach § 20 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.
- Freiflächenplanung**
Mit den Bauvorlagen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, in dem die Beachtung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes nachzuweisen ist.
- Stellplätze**
Für die Stellplatznachweise gelten die Festsetzungen der Stellplatzsatzung der Stadt Fulda in der jeweils gültigen Fassung.
- Hinweis auf § 46 der Hessischen Bauordnung 2002**
Bauliche Anlagen und Einrichtungen sowie entsprechende Zuwege, die öffentlich zugänglich sind, müssen von Behinderten, alten Menschen und Personen mit Kleinkindern zweckentsprechend genutzt und barrierefrei erreicht werden können.
- Telekommunikation**
Für die flexible Anbindung der Gebäude an die in der öffentlichen Verkehrsfläche verlegten Telekommunikationslinie ist vom Bauherren ein Leerrohr bis zur Grundstücksgrenze Gehweg zur Verfügung zu stellen.
- Ferngasleitung**
Bei Arbeiten im Schutzstreifen der Ferngasleitung sind die Vorschriften des DVGW-Regelwerkes zum Schutz von Erdgasleitungen zu beachten.

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO
- 1.1**
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Die nach § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO
- 1.2**
Zulässig ist ein Vollgeschoss. Wenn im Rahmen der HBO 2002 Keller- oder Dachgeschosse als zusätzliche Vollgeschosse anzurechnen sind, können diese im Wege der Ausnahme zugelassen werden, sofern die festgesetzte Grund- und Geschossflächenzahl nicht überschritten wird und die festgesetzte First- und Traufhöhe eingehalten wird.
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
- 1.3**
Garagen mit Ausnahme von Carports sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig. Wenn sich bei Einhaltung der Baugrenzen eine Zufahrtlänge von mehr als 5,00 m ergibt, ist im Einzelfall auch für Garagen eine Überschreitung der Baugrenzen bis auf 5,00 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche möglich.

2. Örtliche Bauvorschriften
§ 9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit § 81 HBO

- 2.1 Gebäudetiefe / Giebelbreite**
Die maximale Giebelbreite darf 12,00 m nicht überschreiten. Untergedrohte Bauteile wie Erker und Winkelausbauten sind über die 12,00 m hinaus zulässig
- 2.2 Abgrabungen**
Kellergeschosse dürfen straßenseitig, bis auf notwendige Zufahrten für Garagen, nicht durch Abgrabungen freigelegt werden.
- 2.3 Dächer / Dachaufbauten**
Die Dächer sind als Satteldächer oder auch gegeneinander versetzte Puttdächer zulässig.
Für die Dacheindeckung sind ziegelrote bis rotbraune Tonziegel oder Dachsteine zu verwenden. Gründächer und in die Dachfläche integrierte Solaranlagen sind gleichfalls zulässig. Hochglänzende Eindeckungen sind unzulässig.
Dachaufbauten sind ausschließlich als Schleppe- und Satteldachgauben zulässig. Die Breite einer Einzelgaube darf bei Schleppegauben 6,00 m und bei Satteldachgauben 2,50 m nicht überschreiten. Auf einer Dachfläche darf nur eine Gaubenform zur Ausführung kommen. Im Spitzbodenbereich sind Dachaufbauten unzulässig. Der Abstand der Gauben zum Giebelortgang muss mindestens 0,75 m, der Höhenunterschied zwischen Gauben- und Hauptfirst muss mindestens 0,50 m betragen.
Dachüberstände sind giebelseitig bis max. 0,50 m und traufseitig bis max. 0,60 m zulässig.
- 2.4 Garagen, Carports und Stellplätze**
Garagen oder Carports an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze sollen in einheitlicher Gestaltung errichtet werden.
Garagen und Carports sind entweder mit einem begrünten Pult- oder Flachdach zu versehen oder in Dachneigung und Eindeckung an das Hauptgebäude anzupassen. Frei stehende Wände von Garagen sowie Pfeiler von Carports sind mit kletternden, windenden oder rankenden Pflanzen zu begrünen.
Notwendige Stellplätze sowie Zufahrten zu Garagen und Carports sind mit Schotter, breittrugiger Pflasterung oder gepflasterten Spurrinnen auszuführen
- 2.5 Einfriedungen**
Im Geltungsbereich sind Einfriedungen der Grundstücksgrenzen als Laubhecken oder als in Laubhecken geführte Drahtzäune sowie als senkrechte Holzlatenzäune zulässig.
Um Wanderbewegungen von Kleintieren (z.B. Igel) nicht zu behindern, sollen die Einfriedungen sockellos und mit mind. 10cm Zwischenraum zum Boden ausgeführt werden.

3. Grünordnerische Festsetzungen

- 3.1 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen**
§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 BauGB in Verbindung mit § 81 HBO
- In den Hausgärten ist die Verwendung von Koniferen auf max. 20% des gesamten Gehölzbestandes zu beschränken. Es ist pro Wohnung Grundstück mindestens 1 standortgerechter Laubbaum oder 1 Obstbaumhochstamm im Vorgarten zu pflanzen.
- Pflanzenliste bevorzugt zu verwendender Gehölzarten**
- Bäume 1. Ordnung**
Tilia cordata Winterlinde
Acer platanoides Spitzahorn
- Bäume 2. Ordnung**
Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Sorbus aria Mehlsbeere
Crataegus carrierei Apfelorn
- Sträucher zur Eingrünung des Baugbietes**
Corylus avellana Hasel
Cornus mas Hartweigel
Crataegus monogyna Weißdorn
Ligustrum vulgare Liguster
Rosa rugosa Kartoffelrose
Rosa canina Hundrose
Prunus avium Vogelkirsche
Sorbus aucuparia Eberesche
- Heckengehölze zur Einfriedung von Wohngrundstücken**
Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Ligustrum vulgare Liguster
- Symphoricarpos ssp.** Schneebere
- Pflanzen zur Fassadenbegrünung**
Aristolochia durior Pfeifenwinde
Hedera helix Efeu
Lonicera caprifolium Echtes Geißblatt
Parthenocissus Selbstklimmender Wein
Tropaeopata ssp.
Clematis ssp. Waldrebe
Wisteria sinensis Glycine/Blauregen
Kletterrosen

3.1 Anlage einer Baumreihe mit Heckenabschnitten
Auf der externen Kompensationsfläche sind standortgerechte, im Naturraum heimische Bäume und Sträucher zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die gehölzfreien Bereiche sind mit einer artenreichen, an den Standort angepassten Kräuter-/Gräsermischung anzulassen. Vorhandene Wildgehölze entlang des südlichen Weges sind zu erhalten.

3.2 Zuordnungsfestsetzung
§ 135 b BauGB

Die externe Ausgleichsfläche ist zu 65% den privaten Grundstücksf lächen und zu 35% den öffentlichen Erschließungsflächen zuzuordnen.

Verfahrensvermerke

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 15.03.04 die Aufstellung des Bebauungsplanes der Stadt Fulda Stadtteil Niesig 1, Änderung Nr. 88 "Aschenberg Ost" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 03.06.04 ortsüblich bekannt gemacht.

Fulda, den 08.03.2005

Der Magistrat der Stadt Fulda
Oberbürgermeister

Der Termin für die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 03.05.04 ortsüblich bekannt gemacht und vom 11.05.04 bis 12.07.04 gemäß § 9 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die beherrschenden Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.05.04 über die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Fulda, den 08.03.2005

Der Magistrat der Stadt Fulda
Oberbürgermeister

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Stadtteil Niesig 1, Änderung Nr. 88 "Aschenberg Ost" nebst Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 22.11.04 bis 22.12.04 durchgeführt. Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung ist am 13.11.04 ortsüblich erfolgt. Die beherrschenden Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.11.04 über die Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Fulda, den 08.03.2005

Der Magistrat der Stadt Fulda
Oberbürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan Stadtteil Niesig 1, Änderung Nr. 88 "Aschenberg Ost" nach Prüfung der Anträge in ihrer Sitzung am 21.02.05 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Fulda, den 08.03.2005

Der Magistrat der Stadt Fulda
Oberbürgermeister

Der von der Stadtverordnetenversammlung nach § 10 BauGB als Satzung beschlossene Bebauungsplan wurde am 18.03.05 ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde in der Bekanntmachung hingewiesen. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Fulda, den 20.06.05

Der Magistrat der Stadt Fulda
Oberbürgermeister

mit Verfügung vom 06.06.2005

Regierungspräsidium Kassel

ANZEIGUNG

FULDA DIE STADT



Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes der Stadt Fulda, Stadtteil Niesig, Nr. 88 "Aschenberg Ost"