

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG NR. 1 DES BEBAUUNGSPLANES NR. 7 "NÖRDLICH KALTENSTRASSE", EDELZELL und gleichzeitig ÄNDERUNG NR. 1 B-PLAN "HAUPTSAMMLER NR. 7" KOHLHAUS und ÄNDERUNG NR. 3 B-PLAN NR. 33 "EDELZELLER FELD"

DIE BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG BESTeht AUS BLATT 1 UND 2

Die Bebauungsplanänderung wird aufgestellt auf der Grundlage der nachfolgenden Bestimmungen:

1. des Baugesetzbuches (BauGB)
2. der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
3. der Planzeichenverordnung (PlanZVO)
4. des § 5 Hess. Gemeindeordnung
5. und der auf § 9 (4) BauGB beruhenden Hess. Verordnung vom 28.01.1977 (GVBl. I S. 102) in Verbindung mit § 118 HGO.

Mit Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung wird ein Teilbereich des Bebauungsplanes der Stadt Fulda, Stadtteil Edelzell Nr. 7 "Nördlich Kaltenstraße" gegenstandslos.

Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Grenze für Nutzungsart und Nutzungsmaß, soweit diese nicht mit der Begrenzung öffentlicher Flächen zusammenfällt.
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- z.B. 0,4 Geschosflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB)
- 0,4 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB)
- I Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) (§ 9 (1) 1 BauGB)
- II zwingend 2-geschossig
- § geschlossene Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Hauptfirstrichtung
- SD Satteldach 35 - 38°
- Baugrenze (§ 23 (1) BauNVO)
- Baulinie (§ 2 (1) BauNVO)
- Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)
- ▼ Ein- und Ausfahrten (§ 9 (1) 4, 11 BauGB)
- Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche
- ▲ Hauptabwasserleitung, unterirdisch (Abwasser) (§ 9 (1) 13 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) 15 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 (5) 1 BauGB):
- Lärmschutzwall
- Lärmschutzbebauung
- 6a Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB) Die in Bebauungsplan eingetragenen Garagen und Stellplätze sind verbindlich.
- Stützmauer

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom 18.02.1993 übereinstimmen.

Fulda, den 18.02.1993
Der Landrat des Kreises Fulda
- Katasteramt -
Im Auftrage
Hinkel
(Kirchner)

Das Unterfeld

WA 0,4 I
SD 33°-38°
WASSERSCHUTZGEBIET "W III A"

WA 0,4 I
SD 33°-38°
WASSERSCHUTZGEBIET "W III A"

Landschaftsplanerische Festsetzungen

- □ □ □ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von heimischen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)
- Pflanzung eines heimischen Laubbaumes mit Standortbindung (Straßenbäume-Hochstamm 3 x v, 20 - 25 cm)
- Pflanzung eines heimischen Laubbaumes ohne Standortbindung (Mindestpflanzgröße H 3 x v, 14 - 18 cm)
- ▨ Heckenpflanzung aus heimischen Laubgehölzen mit Standortbindung (Mindestbreite 5 m, Pflanzgrößen: str. 2 x v 60 - 100)
- ▨ Heckenpflanzung aus heimischen Gehölzen mit Standortbindung (Mindestbreite 2 m, Pflanzgrößen: str. 2 x v 60 - 100)
- □ □ □ Die Fassaden sind an geeigneten Flächen flächenhaft mit Klettergehölzen zu begrünen. Die Fassadengestaltung ist so vorzusehen, daß eine Begrünung möglich wird.
- □ □ □ Fußwege sind mit wassergebundener Decke oder als Wiesenwege anzulegen.

Gehölzartenliste

- | | |
|-----------------------|----------------------|
| Sorbus aucuparia | Eberesche/Vogelbeere |
| Acer campestre | Feldahorn |
| Cornus sanguinea | Hartriezel |
| Corylus avellana | Hasel |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Rosa canina | Heckenrose |
| Rubus idaeus | Himbeere |
| Rubus fruticosus | Brombeere |
| Ligustrum ovalifolium | Liguster |
| Carpinus betulus | |

Hinweise

- Gemarkungsgrenze
- Vorhandene Flurstücksgrenze
- z.B. 90/18 Flurstücksbezeichnung
- z.B. Fl. 1 Flurbereich
- z.B. 290 Höhenlinie
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) BauGB
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen.

Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 (1) 2 BauGB
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Hof- und Gartenflächen anzulegen. Dabei darf die Pkw-Stellplatzfläche und die Zufahrten eingeschlossen, max. 2% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche undurchlässig für Oberflächenwasser befestigt werden.

Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) 4 BauGB und § 14 (1), § 23 (5) und § 21 a BauNVO
Die in Bebauungsplan eingetragenen Standorte für Garagen und Stellplätze sind verbindlich.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den in den zeichnerischen Festsetzungen umgrenzten Flächen für Garagen zugelassen.

Verkehrsräume besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 (1) 11 BauGB
Die Wohnwege sind als Mischverkehrsflächen in kleinteiliger Pflaster anzulegen.
Die öffentlichen Parkierungsflächen sind in gleicher Weise zu gestalten.

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) 25a BauGB
Der Lärmschutzwall ist mit standortgerechten, weitgehend landschaftstypischen Gehölzen unter Berücksichtigung der Vorschläge für Gehölze des Landschaftsplanes zu bepflanzen.

An den im Bebauungsplan eingezeichneten prinzipiellen Baustandorten sind "standortgerechte" hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Die Vorschläge über Baumarten des Landschaftsplanes sollen weitgehend berücksichtigt werden.

Umweltschutz gemäß § 9 (1) 24 BauGB
An den Außenbauteilen der Gebäude sind Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu treffen:
R_h = 40 dB (Außenwände, Dächer, oberste Decken);
R_w = 35 dB (Schallschutzklasse 3) (Fenster).

Außere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 118 (1) 1 HGO
Dächer:
Die Dächer sind als Sattel- oder Walmdächer mit 35 - 38° Dachneigung auszuführen. Ein Einsteck ist max. bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Dachgauben und Dachschneitende sind nur bis zu einer Breite von 30 % der Traufkantenlänge zulässig. Schiepgauben sind unzulässig.

Für die Dacheindeckung sind Ziegel in roten Farbtönen und kleinteiligen Formaten vorzusehen. Weißbestreimentplatten sind nicht zulässig.
Die Hauptfirstrichtung für die Gebäude ist in den zeichnerischen Festsetzungen vorgeschrieben.
Firstversprünge sind zulässig.

Fassaden:
Für die Außenwände sind folgende Materialien zu verwenden:
Holz, geputztes oder geschlemmtes Mauerwerk, gestrichene Stahlkonstruktion, Glas.
Gebrochene Farbtöne sollen vorherrschen und auch für den Anstrich von Fenstern, Türen und Balkonbrüstungen vorgesehen werden.

Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge gemäß § 118 (1) 4 HGO
Garagen und Nebenanlagen sind in Materialauswahl, Farbgebung und Dachneigung auf das Hauptgebäude abzustimmen.

Gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen gemäß § 118 (1) 5 HGO
Mindestens 7% der nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Garten oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Im Vorgartenbereich der Baugrundstücke
Die notwendigen Stellplätze sind im Vorgartenbereich zulässig. Die Vorgärten sind als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten. Dabei sind bevorzugt auch Laubbäume zu pflanzen, die in der Größe den Grundstücksverhältnissen entsprechen.

Zugänge, Stellplätze und andere nicht beplante Flächen, die sich an die öffentliche Verkehrsfläche anschließen, sind in Abstimmung mit deren Gestaltung herzustellen.

Im Gartenbereich der Baugrundstücke
Die Einfriedungen der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind als Hecken bis zu 1,00 m Höhe zulässig.
Auf jedem Grundstück ist mindestens ein großer Laubbau, der auch ein hochstämmiger Obstbaum sein kann, zu pflanzen und zu pflegen.

Müllbehälter:
Müllbehälter sind in den Gebäudeumriß mit einzubeziehen oder mit entsprechender Einfassung aus Naturstein bzw. Holz oder Abpflanzung anzuordnen.

Regenwasserverwendung
Um die negativen Folgen der Versiegelung durch die geplante Bebauung zu mindern, sind die Dachflächenmässer in geeignete Rückhaltebehältnissen (z. B. Regentonnen) zu sammeln und als Gieß- und Brauchwasser zu verwenden.

Wasserschutzgebiet
Das Planungsgebiet liegt in Wasserschutzgebiet Klasse III A

VERFAHRENSVERMERKE

Für die Erarbeitung der Änderung Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 7
Fulda, den 5.8.1993
(SIEGEL) GEZ. DR. GEHRKE
Stadtbaureur

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 08.02.1993 die Aufstellung der Änderung Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 7 beschlossen. Der Beschluß wurde am 13.03.1993 ortsüblich bekanntgegeben.

Fulda, den 05.08.1993
(SIEGEL) GEZ. DR. GEHRKE
STADTBAURAT

Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB an diesem Bebauungsplanverfahren wurde am 16.05.1993 ortsüblich bekanntgegeben. Diese Bekanntmachung enthält den Hinweis, daß die Bürger in der Zeit von 20.05.92 bis 23.06.92 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Vorentwurfs haben.

Fulda, den 05.08.1993
(SIEGEL) GEZ. DR. GEHRKE
STADTBAURAT

Der Änderungsentwurf zum Bebauungsplan Nr. 7 mit Begründung hat in der Zeit vom 22.03.93 bis 23.04.93 einmündlich öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 13.03.93 ortsüblich bekanntgegeben worden.

Fulda, den 05.08.93
(SIEGEL) GEZ. DR. GEHRKE
Stadtbaureur

Die Stadtverordnetenversammlung hat nach § 10 BauGB am 19.07.1993 die Änderung Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 7 als Satzung beschlossen.

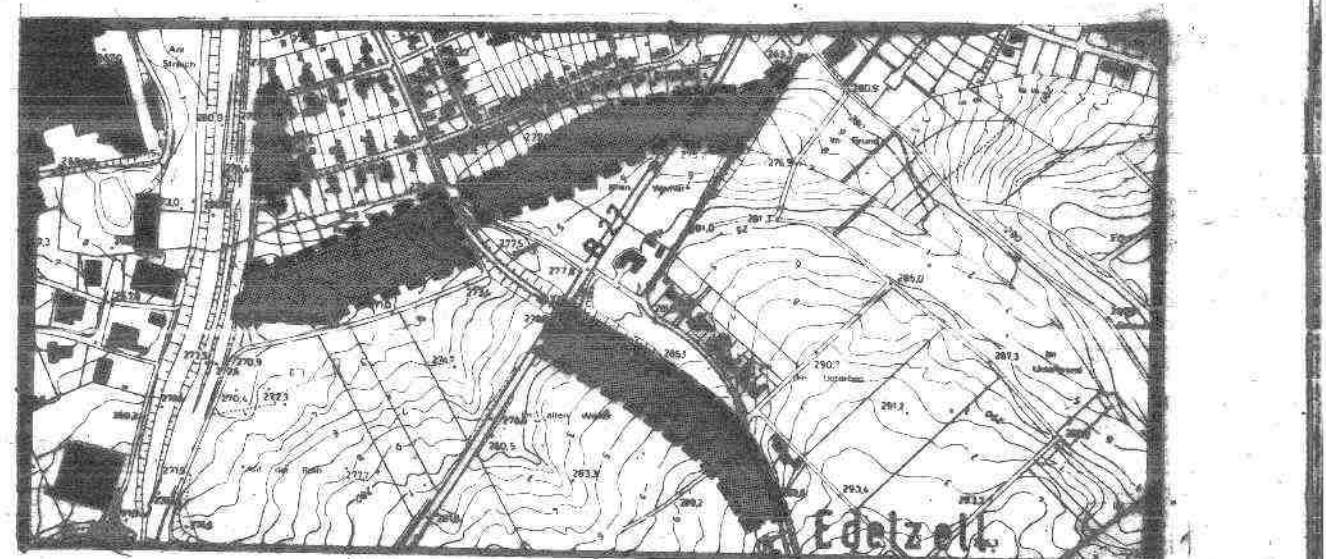
Fulda, den 05.08.1993
(SIEGEL) GEZ. DR. GEHRKE
STADTBAURAT

Das Anzeigeverfahren nach § 11, Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht. Verfügung vom 25.04.1993 Az.: 34 Fulda - 11

Regierungspräsidium Kassel
Im Auftrage:
GEZ. BOERING (SIEGEL)

Die Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens der Änderung Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 7 wurde am 16.11.1993 ortsüblich bekanntgegeben. Die Bekanntmachung enthält die Angaben über Zeit und Ort der Einmündnahme in die Änderung Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 7. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Änderung zum Bebauungsplan in Kraft.

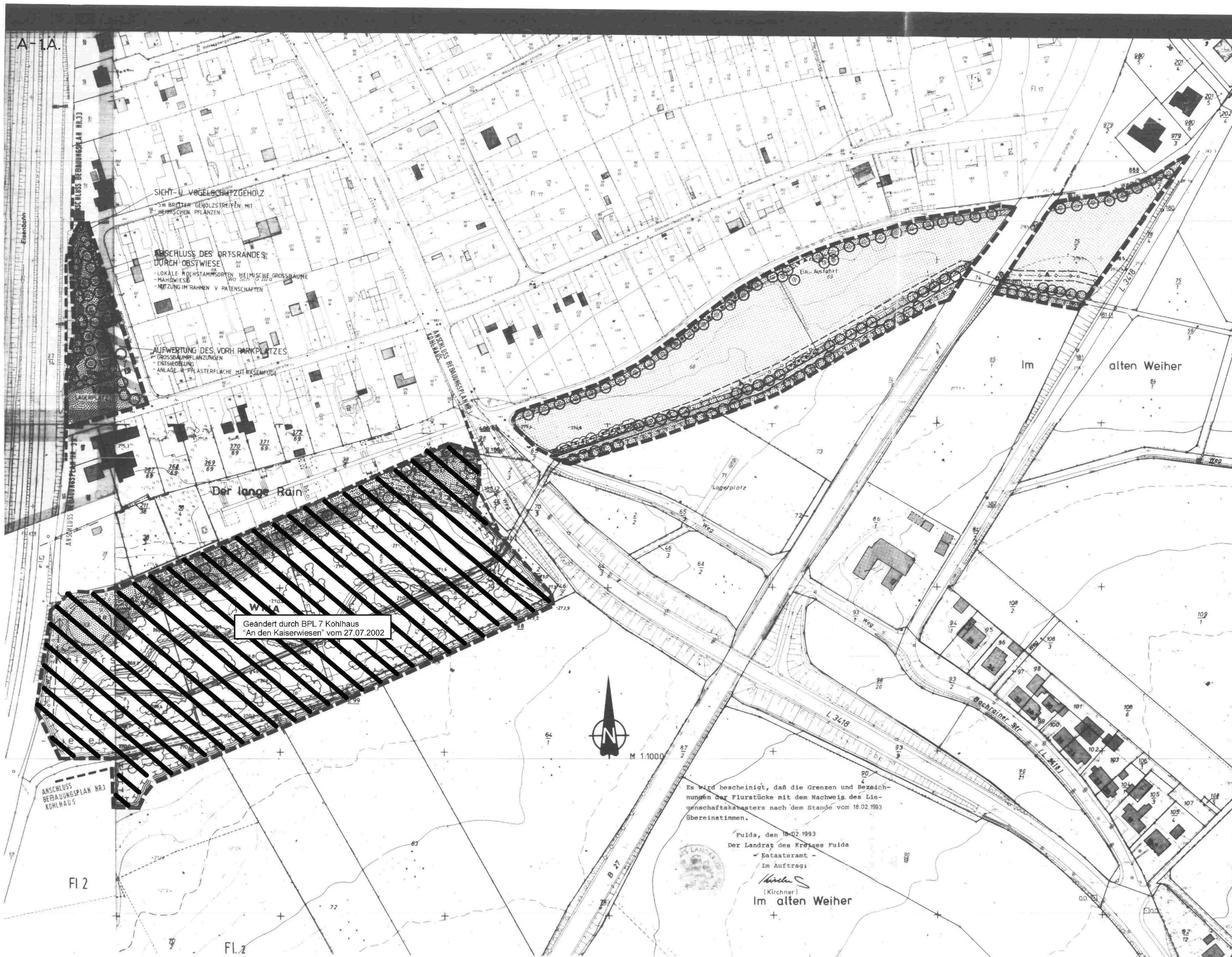
Fulda, den 16.11.1993
(SIEGEL) GEZ. DR. GEHRKE
STADTBAURAT



ÜBERSICHTSPLAN

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG NR. 1 DES BEBAUUNGSPLANES NR. 7 "NÖRDLICH KALTENSTRASSE", EDELZELL und gleichzeitig ÄNDERUNG NR. 1 B-PLAN "HAUPTSAMMLER NR. 7" KOHLHAUS und ÄNDERUNG NR. 3 B-PLAN NR. 33 "EDELZELLER FELD"

DIE BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG BESTeht AUS BLATT 1 UND 2



Geändert durch BPL 7 Kohlhaus
"An den Kaiserwiesen" vom 27.07.2002

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom 18.02.1993 übereinstimmen.

Fulda, den 18.02.1993
Der Landrat des Kreises Fulda
Katasteramt
Im Auftrag:
Kirchner
(Kirchner)
Im alten Weiher

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG NR. 1 DES BEBAUUNGSPLANES NR. 7 "NÖRDLICH KELTENSTRASSE", EDELSZELL und gleichzeitig ÄNDERUNG NR. 1 B-PLAN "HAUPTSAMMLER NR. 7" KOHLHAUS und ÄNDERUNG NR. 3 B-PLAN NR. 33 "EDELSELLER FELD"

AUSGLEICHSMASSNAHME RONSACH BLATT 2
DIE BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG BESTEHT AUS BLATT 1 UND 2
DIESE BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG WIRD AUFGESTELLT AUF DER GRUNDLAGE DER NACHFOLGENDEN BESTIMMUNGEN IN DER DERZEIT GÜLTIGEN FASSUNG

1. Des Baugesetzbuches (BauGB),
2. der Baunutzungsverordnung (BauNVO),
3. der Planzeichenverordnung (PlanZVO),
4. des § 5 Hess. Gemeindeordnung
5. und der auf § 9 (4) BauGB beruhenden Hess. Verordnung vom 28.01.1977 (GVBl. I. S. 102) in Verbindung mit § 118 HBO.

- Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: (§ 9 (1) 11 BauGB)
 - Öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) 15 BauGB)
 - Flächen für die Landwirtschaft, als Frischluftschleuse von Bebauung und Aufforstung freizuhalten. (§ 9 (1) 18 BauGB)
 - Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
 - Vorhandener Gehölzbestand, der zu erhalten bzw. in die Neupflanzung zu integrieren ist (Pappeln).
 - Obsthochstamm (§ 9 (1) 25 a BauGB)/heim. Großbaum 3 x v 20 - 25 cm
 - Erienuferbepflanzung (s. textl. Festsetz. P. 1) (§ 9 (1) 25 a BauGB)
 - Heimische Heckenbepflanzung, Mindestbreite 3 m (§ 9 (1) 25 a BauGB)
 - Großbaumpflanzung (§ 9 (1) 25 a BauGB)
 - Grenze des Änderungsbereiches
 - Fläche für die Wasserwirtschaft (Hochwasserrückhaltebecken)
 - Regenrückhaltebecken
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche
 - Hauptversorgungsleitung unterirdisch
A: Abwasser-; W: Wasserleitung
 - Anlage eines naturnahen Bachlaufes (Gewässerverlauf nach Planfeststellung/Detailplanung)

Textliche Festsetzungen

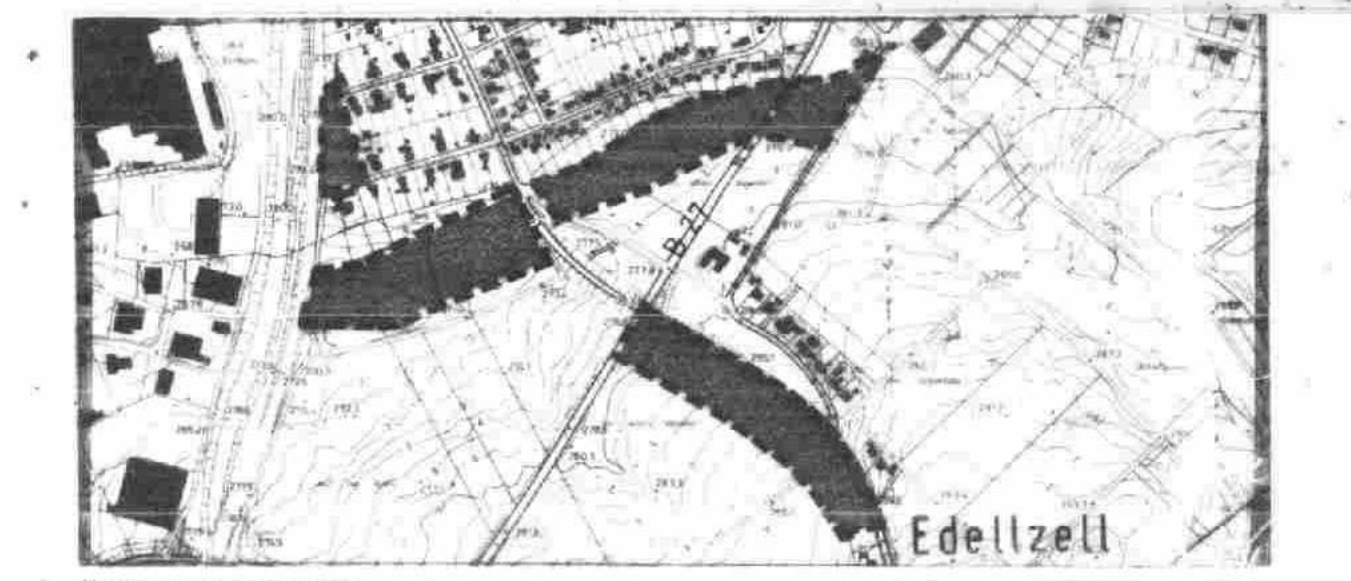
- 1.) Zur Erstellung der Uferbepflanzung sind mindestens 60 % der Uferlinie des Ronsbaches zu bepflanzen. Es sind Erlen, Bruchweiden und heimische, standortgerechte Gehölze zu setzen bzw. zu ergänzen. Die Erlen sind als Hochstämme und Heister zu pflanzen.

Beispiel für die Gehölzauswahl:

Alnus glutinosa	Schwarzerle
Prunus padus	Vogelkirsche
Salix Arten	Weiden
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pflaumenblüthen
Viburnum opulus	Schneebeil
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Crataegus monogyna	Weißdorn
Rubus caesius	Himbeere
Rubus fruticosus	Brombeere

- 2.) Zur Entwicklung einer ungestörten Uferzone sowie zum Schutz des Gewässers vor Belastungen ist eine Fläche in einer Breite von 3,00 m parallel zum Ufer extensiv zu pflegen. Gehölzfreiflächen sind der Sukzession zu überlassen.

Wasserschutzgebiet
Das Planungsgebiet liegt im Wasserschutzgebiet Klasse III A



ÜBERSICHTSPLAN

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs.3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht. Verfügung vom 25.04.1993 Az. 34. Fulda-11
Regierungspräsidium Kassel
Im Auftrag:
GEZ. DOERING (SIEGEL)

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG NR. 1 DES BEBAUUNGSPLANES NR. 7 "NÖRDLICH KELTENSTRASSE", EDELSZELL und gleichzeitig ÄNDERUNG NR. 1 B-PLAN "HAUPTSAMMLER NR. 7" KOHLHAUS und ÄNDERUNG NR. 3 B-PLAN NR. 33 "EDELSELLER FELD"

AUSGLEICHSMASSNAHME RONSACH BLATT Nr. 2
DIE BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG BESTEHT AUS BLATT 1 UND 2