



Rechtsgrundlagen

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

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
- 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
- Der auf § 9(4) BauGB beruhenden Hess. Verordnung vom 28.12.1993 (GVBl. I S. 655) in Verbindung mit § 87 HGO
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hess. Naturschutzgesetz (HENatG)

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 bis 11 BauNVO

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- GE** Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 bis 11 BauNVO

- z.B. 0,6 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB)
- z.B. 1,0 Geschößflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB)
- z.B. IV Zahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) 1 BauGB)

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

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (gemäß § 9 (1) 2 BauGB). Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen bestimmt.

- Baugrenze (§ 9 (1) 2 BauGB)
- Baulinie (§ 9 (1) 2 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB

- Fläche für den Gemeinbedarf
- Zweckbestimmung:
 - Altenheim
 - Kindergarten
 - Flächen für Sport- und Spielanlagen
 - Zweckbestimmung: Sportplatz

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Öffentliche Parkfläche

Öffentliches Parkdeck

Stellplätze

- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der ÜWAG

Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

- Öffentliche Grünfläche - Parkanlage
- Private Grünfläche
- Anzupflanzender Baum - heimische Bäume ohne Standortbindung (§ 9 (1) 25a BauGB)
- Zu erhaltender Baum (§ 9 (1) 25b BauGB)
- Zu erhaltende Gehölzbestände (§ 9 (1) 25b BauGB)
- Hecken aus heimischen standortgerechten Gehölzen

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

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Sonstige Planzeiches

- Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

Nachrichtliche Übernahme

- D** Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 (6) BauGB)

Hinweise

- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- Vorhandene Flurgrenze
- FL 17** Flurbezeichnung
- z.B. 473/45 Flurstücksbezeichnung
- z.B. 290,10 Höhenpunkt
- 290 Höhenlinie
- ⊕ Schacht vorhanden
- * Straßenbeleuchtung
- Vorhandenes Gebäude
- ▬ Vorhandene Mauern bzw. Stützmauern
- ▭ Befestigte und markierte Flächen, die z. Zt. als Stellplätze genutzt werden
- Vorhandene Bäume
- ▭ Vorhandene Grünflächen
- ▭ Durchfahrt
- ▭ Bodeneinlauf
- z.B. ① Quartiernummer

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

Drainagen dürfen über die Grundstücksentwässerung nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Die Sicherung der Gebäude gegen drückendes Wasser ist durch entsprechende bauliche Vorkehrungen zu gewährleisten.

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

Hinweis auf § 54 der Hessischen Bauordnung 1993: Bauliche Anlagen und Einrichtungen sowie entsprechende Zuwege müssen für Behinderte, alle Menschen und Kinder zweckentsprechend genutzt und barrierefrei erreicht werden können.

Für die Stellplatzanweisung gelten die Festsetzungen der Stellplatzsatzung der Stadt Fulda

Textliche Festsetzungen

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

Dächer
Für die Dacheindeckung ist rotes Material zu verwenden.

Fassaden / Gestaltung
Für die Außenwände sind folgende Materialien zu verwenden:
- Sichtmauer
- geputztes Mauerwerk
- Sandstein
- Holz

Große fensterlose Fassadenteile sind zu begrünen. Spiegelfelde, glänzende Rahmen sowie Glasbausteine sind unzulässig.

Nutzung von Dachflächenwasser
(nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Sammelanlagen (z.B. Zisternen) zu sammeln und als Brauchwasser (z.B. zur Grünflächenbewässerung) zu nutzen.

Begrenzung der Bodenversiegelung
(nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Flächenbefestigungen sind zu minimieren. Stellplätze sind in offenfugigen bzw. durchlässigen Materialien (z.B. Rasenfugenpflaster, offenesporiges Pflaster) herzustellen. Fußwege sind in wasserdurchlässigen Materialien auszuführen.

Erhalt von Gehölzbeständen
(nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Die im Plan als zu erhaltend gekennzeichneten Bäume und Gehölzflächen sind dauerhaft vor Beeinträchtigungen jeglicher Art zu schützen. Die Durchführung von Hoch- und Tiefbauarbeiten im Kronenbereich ist zu unterlassen. Jegliches Befahren des Kronenbereiches sowie die Nutzung als Lagerfläche außerhalb bereits versiegelter Flächen ist nicht zulässig (kein Auffüllen von Boden). Während der Bauphase ist der Wurzelbereich (= Kronenbereich) der Bäume durch einen mind. 1,80m hohen Schutzzaun zu sichern. Abgänge sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Gestaltung der Grundstücksfreiflächen
(nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Die nicht überbauten Grundstücksflächen mit Ausnahme der Flächen für Nebenanlagen und Erschließungsflächen sind als Grünfläche (Wiese, Gehölzflächen, Staudenbeete) anzulegen. Dabei sind mind. 25% der Freiflächen mit Gehölzen zu bepflanzen. Mindestens 30% der Gehölze müssen heimische Bäume/Sträucher sein.

Als Mindestforderung zum Ausgleich für entfallende Bäume sind in den nachfolgenden Teilbereichen hochstämmige Laubbäume (Pflanzqual. 3 x v., St.-U. 18-20 cm) zu pflanzen:
Bereich Nr. 1 (Siedlungswerk Frankfurt) 15 Laubbäume der Pflanzliste
Bereich Nr. 2 (Mediana GmbH) 30 Laubbäume der Pflanzliste

Die Bäume sind binnen eines Jahres nach Fertigstellung der Gebäude in offene Vegetationsflächen zu pflanzen.

Pflanzempfehlung Gehölze
Liste mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern:

Sträucher und Heister:
 Haselnuss (Corylus avellana)
 Hartriegel (Cornus sanguinea)
 Kornelkirsche (Cornus mas)
 Feldahorn (Acer campestre)
 Hainbuche (Carpinus betulus)
 Wildrosen (z.B. Rosa canina)

Hochstämmige Einzelbäume:
 Traubeneiche (Quercus petraea)
 Stieleiche (Quercus robur)
 Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
 Spitzahorn (Acer platanoides)
 Winterlinde (Tilia cordata)
 Eberesche (Sorbus aucuparia)
 Echte Mehlbeere (Sorbus aria)
 Hainbuche (Carpinus betulus)

Entwicklung eines öffentlichen Grünzuges
(nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Der öffentliche Grünzug ist parkartig mit der Anlage von Wiesenflächen und Gehölzflächen bzw. Baumpflanzungen zu gestalten. Die Pflanzungen sind überwiegend mit heimischen Gehölzen der Pflanzliste anzulegen.
Anzulegende Fußwege sind als wassergebundene Decke auszuführen.

Einfriedungen
(nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 87 Abs. 1 Nr. 3 HBO)
In den Bebauungsplangebieten Nr. 1 (Teilfläche des Siedlungswerkes Frankfurt) und Nr. 2 (Teilfläche der Mediana GmbH) sind Einfriedungen zur öffentlichen Parkanlage unzulässig.

Entwicklung von Kompensationsflächen in der Fuldaue
(nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind wie folgt zu entwickeln:
Fläche A:
 • Entlang des Fuldaufers sind mind. 40 Stk. Erlen und Weiden zu pflanzen.
 • Entlang der Fulda ist ein ca. 20m breiter Streifen, entlang des Weges ein ca. 10m breiter Streifen und entlang des Grabens beidseitig jeweils 5m breite Streifen der natürlichen Eigenentwicklung zu überlassen. Die Krautsäume können im Abstand von 3-5 Jahren gemäht werden.
 • Die vorhandenen Flutmulden sind durch Abschieben der oberen Bodenschicht zu vergrößern.
 • Die restlichen Flächen sind zweimal jährlich nach dem 1. Juli – in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde auch früher – zu mähen. Die Verwendung von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig.
 • Unterhaltungsmaßnahmen am Graben sind nur zulässig, wenn der Wasserabfluss erheblich beeinträchtigt ist.

Fläche B:
Die Fläche ist der natürlichen Eigenentwicklung zu überlassen. Der vorhandene Baukörper (Schuppen) ist zu entfernen.

Zuordnung von Ausgleichsflächen
(nach § 135b BauGB)
Die externen Ersatzmaßnahmen werden zu 65% den bebauenden Grundstücksflächen und zu 35% den öffentlichen Erschließungsanlagen zugeordnet.

Verfahrensvermerke

- Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 153 „St. Vinzenz“ wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 18.09.2000 beschlossen.
- Der Beschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.11.2000 öffentlich bekannt gemacht.
- Der Termin für die Bürgerbeteiligung wurde am 11.11.2000 ortsüblich bekannt gemacht und vom 13.11.2000 bis 15.12.2000 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.
- Mit Schreiben vom 09.11.2000 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB von der Planung in Kenntnis gesetzt.
- Die öffentliche Auslegung des Entwurfes nebst Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 22.12.2001 öffentlich bekannt gemacht und vom 02.01.2002 bis 04.02.2002 durchgeführt.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 06.05.2002 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 153 „St. Vinzenz“ gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Fulda, den 27.05.2002

Der Magistrat der Stadt Fulda
Dr. Rhiel
(Oberbürgermeister)

Anzeigeverfahren
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 10(3) BauGB am 25.02.2002 ortsüblich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in den Bebauungsplan Nr. 153 „St. Vinzenz“.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Fulda, den 27.05.2002

Der Magistrat der Stadt Fulda
Dr. Rhiel
(Oberbürgermeister)

