

- AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSEVERMERKE**
- Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss**
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 12.07.2004 gefasst. Der Beschluss wurde am 17.07.2004 ortsüblich bekannt gegeben.

In gleicher Sitzung wurde die öffentliche Auslegung beschlossen.
Fulda, 28.12.2004

(Siegel) gez. Gerhard Möller (Oberbürgermeister)
 - Bürgerbeteiligung**
Der Termin der Bürgerbeteiligung wurde am 17.07.2004 bekannt gegeben. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in dem Zeitraum vom 26.07.2004 bis einschl. 30.08.2004.
 - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 26.07.2004.
 - Öffentliche Auslegung**
Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 26.07.2004 bis einschl. 30.08.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde am 17.07.2004 bekannt gegeben.
 - Satzungsbeschluss und Beschluss der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen**
Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am 17.12.2004 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen.
Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden gemäß § 81 HBO am 17.12.2004 beschlossen.
Fulda, 28.12.2004

(Siegel) gez. Gerhard Möller (Oberbürgermeister)
 - Inkrafttreten des Bebauungsplanes**
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung am 27.12.2004 in Kraft.
Ab diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan zu jedermanns Einsicht im Stadtplanungsbüro der Stadt Fulda bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Fulda, 28.12.2004

(Siegel) gez. Gerhard Möller (Oberbürgermeister)

RECHTSGRUNDLAGEN
BauGB - Baugesetzbuch
BauNVO - Bauordnungsverordnung
PlanzV - Planzeichenverordnung
HBO - Hessische Bauordnung

(jeweils in der zum Zeitpunkt des öffentlichen Auslegung gültigen Fassung)

A. ZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung (§ 1 bis 11 BauNVO)**
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)**
GFZ 0,3 Geschossflächenzahl (GFZ)
GRZ 0,3 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH Firsthöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 22 und 23 BauNVO)**
o. offene Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze überbaubare Fläche nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Fußweg
- Ein- bzw. Ausfahrten u. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)**
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
Regenrückhaltebecken
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
Abwassertrassen (Planung)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Zweckbestimmung: Ausgleichsfläche
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Anpflanzung:
Bäume mit Standortbindung (Abweichungen bis zu 3,0 m zulässig)
Erhaltung:
Sträucher

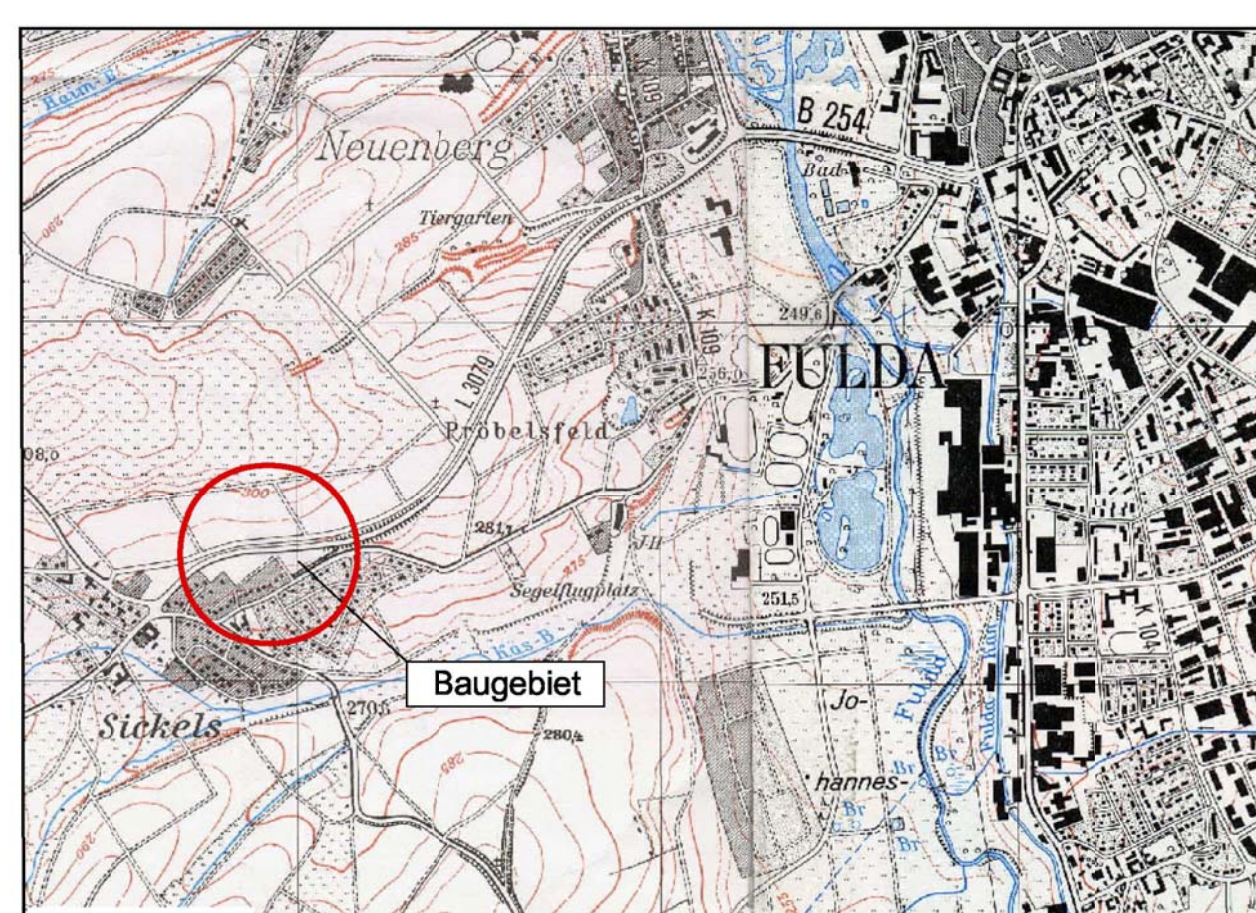
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**
Entwässerungsgraben
- Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Flächen für Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
Freizuhaltende Sichtflächen
Die Sichtflächen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung (z. B. Aufschüttungen, Bebauung, Bewuchs) über 0,80 m gemessen von der Fahrbahnoberkante freizuhalten. Einzelbäume sind im Bereich dieser Flächen zulässig.
- Kennzeichnungen und Bestandsdarstellung**
Höhenlinien (z. B.)
Bemaßung (in Meter)
Flurnummer (z. B.)
Flurstücksnummer /-grenze und Grenzsteine
Geltungsbereich teilweise betroffener Bebauungspläne (vgl. nachrichtliche Übernahmen)
Bestandsdarstellung angrenzender Straßenplanungen

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
1.1 **Art der baulichen Nutzung**
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden folgende Nutzungen im Baugebiet ausgeschlossen:
- § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
- § 4 Abs. 3 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
1.2.1 Höhe baulicher Anlagen - gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
Firsthöhe: Die maximale Firsthöhe beträgt 9,00 m. Gemessen wird am Fahrbahndrand der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße / Fusses und Radweges. Sollten aus diesen Höhenabstufungen in topographischen Sonderituationen technische und funktionale Probleme entstehen, sind ausnahmsweise Abweichungen von diesen Festsetzungen zulässig.
- Bauweise**
Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- Überbaubare Grundstücksflächen**
Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO werden Baugrenzen festgesetzt. Diese Baugrenzen sind für Nebenanlagen unverbindlich.
- Flächen für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)**
Drainagen dürfen über die Grundstücksentwässerung nicht in den Mischwasserkanal der öffentlichen Kanalisation angeschlossen werden. Der Schutz vor drückendem Wasser ist durch bauliche Vorkehrungen (schwarze, weiße Wanne oder gleichwertige Technik) zu gewährleisten.

- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
In den Verkehrswegen sind bei Ausbau und Herstellung, Trassen für die spätere Verlegung der Versorgungsleitungen vorzusehen. Die zuständigen Versorgungsunternehmen sind von Straßenbaumaßnahmen, so früh wie möglich mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn schriftlich zu unterrichten. Alle Ver- und Entsorgungstrassen sowie Telekommunikationstrassen sind unterirdisch zu verlegen.
- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
Im Bereich der in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.
Das erforderliche Schalldämmmaß (R_{w, res} nach DIN 4109) der Umfassungsbauteile (Außenwand, Dächer, Außentüren und Fenster) von Aufenthaltsräumen muss an den zur Lärmquelle orientierten Seiten (in der Regel - Nord-, Ost- und Westseiten) mind. 40 dB betragen.
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
Im Baugebiet wird ein Leitungsrecht ausgewiesen. Das Leitungsrecht wird mit max. 4,00 m festgesetzt. Es dient der Verlegung von Ver- und Entsorgungstrassen. Es wird für die Ver- und Entsorgungsträger (z. B. Abwasserkanal, Überlandwerk Fulda AG) ausgewiesen.
Das schmale Leitungsrecht am Westrand des Baugebietes dient lediglich der Verlegung von Stromtrassen des Überlandwerkes Fulda AG. Die maximale Breite des Leitungsrechtes beträgt 1,0 m.
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**
Von der Straßengrenze aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Privatgrundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu einer Höhe von 0,50 m abgewendet werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländebedingungen zugelassen werden.
- Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**
2.1 **Nicht überbaubare Grundstücksflächen**
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- Auf den privaten Grundstücksflächen ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ein Obstgehölz (Hochstamm, 2 x v., 8 - 10 cm STU) einer regionaltypischen Sorte (s. Pflanzliste) oder ein anderer mittel- oder großkroniger heimischer Laubbaum (Hochstamm, 2 x v., 10 - 12 cm STU) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Auf den privaten Grundstücksflächen sind Gehflächen sowie die Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
- Begrünung von überdachten Stellplätzen**
Garagen und Carports, die mit Flachdächern (<10° Dachneigung) ausgeführt werden, sind extensiv zu begrünen, sofern sie nicht in Verbindung mit dem Hauptbaukörper errichtet werden.
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**
Die Flächen zwischen der geplanten Bebauung und der Landesstraße 3079 sind mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzlisten zu bepflanzen. Je 100 m² Fläche ist ein Baum (Hochstamm, 2 x v., 10 - 12 cm STU) zu pflanzen. Weiterhin ist je 2 m² ein Strauch (Heister, Höhe 100 - 150 cm) anzupflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten.
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
Die Fläche ist als extensives Grünland anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die 1. Mahd darf nicht vor dem 01. Juli des jeweiligen Jahres durchgeführt werden.
- Pflanzlisten (Vorschlagslisten)**
Pflanzliste 1: Laubbäume
Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Faldahorn (Acer campestre), Winterlinde (Tilia cordata), Eberesche (Sorbus aucuparia), Traubeneiche (Quercus petraea), Sileiche (Quercus robur), Birke (Betula pendula), Hainbuche (Carpinus betulus), Rotbuche (Fagus sylvatica), Vogelkirsche (Prunus avium), Esche (Fraxinus excelsior), Zitterpappel (Populus tremula), Silberweide (Salix alba)
Im Straßenraum: vorrangig Spitzahorn (Acer platanoides) und Winterlinde (Tilia cordata)
Pflanzliste 2: Obstgehölze
Apfel: Boskop, Goldparmäne, Gravensteiner, Rheinischer Bohnapfel, Schafsnase
Birn: Gräfin Jagdberne, Güte Graue, Güte Luise, Neupe Pottau
Kirschen: Büttner's Rote Knorpelkirsche, Hedelfinger sowie: Pflaumen, Mirabellen, Zwetschen, Walnuss
Pflanzliste 3: Sträucher
Hasel (Corylus avellana), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Weißdorn (Crataegus monogyna), Roter Hartiegel (Cornus sanguinea), Heckenrose (Rosa canina), Schlehe (Prunus spinosa), Kreuzdorn (Rhamnus cathartica), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Faulbaum (Fraxinus alnus), Traubenkirsche (Prunus padus), Weißdorn zweigr. (Crataegus laevigata), Feldrose (Rosa arvensis), Zaunrose (Rosa rubiginosa), Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
Pflanzliste 4: Kletter- und Rankpflanzen
Kletterrosen (Rosa in Sorten), Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia), Efeu (Hedera helix), Waldrebe (Clematis Hybriden), Gelbblät (Lonicera caprifolium)

- Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 HBO)**
3.1 **Dachform und Dacheindeckung**
Im Baugebiet sind "nur" Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° - 45° zulässig.
Der maximale Dachüberstand beträgt an der Giebel- und Traufseite des Gebäudes max. 0,80 m. Als Dacheindeckung sind nur Ziegel oder Betondachsteine in der natürlichen Farbpalette von rotbraun bis anthrazit zulässig. Dacheindeckungen mit edelengobierten, glanzengobierten oder sinterengobierten Dachziegel sind unzulässig. Die Dacheindeckung von deutlich untergeordneten Teilflächen des Daches (z. B. Gauben) sind auch in anderen Materialien zulässig.
Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform, Dachneigung und Dachdeckung (Ziegelformate und -farbe) auszuführen.
3.2 **Dachaufbauten**
Dachgauben sind als Einzelgauben zulässig. Die Länge einer Dachgaube darf dabei höchstens 30%, die Länge aller Gauben höchstens 50% der Gesamtlänge des Daches betragen.
Der seitliche Abstand vom Ortsgang muß mindestens 2,0 m betragen. Diese Regelungen gelten sinngemäß auch für Dachschritte zur Ausbildung von Dachterrassen / Loggien.
3.3 **Stellplätze**
Für jede Wohneinheit der Ein- und Doppelhäuser sind vom Bauherren generell 2 Stellplätze nachzuweisen. Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Fulda in der jeweils gültigen Fassung. Der 2. bzw. 3. Stellplatz kann auf der Zufahrtsfläche nachgewiesen werden.
3.4 **Abfallbehältnisse**
Für alle beweglichen Abfallbehältnisse muss auf dem Grundstück ein Standort vorgesehen werden, der durch Einfriedung oder Abpflanzung straßenseitig nicht einsehbar ist.
3.5 **Einfriedigungen**
Grundstücklich werden Einfriedigungen an Grundstücksgrenzen, die unmittelbar an öffentliche Erschließungsstraßen und Gehwegen angrenzen, mit einer maximalen Höhe von 1,20 m festgesetzt.
- Hinweise und nachrichtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
4.1 **Denkmalschutz und Bodenfunde**
Wenn bei Erdarbeiten Bodenkennwerte bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische Denkmalpflege, oder dem Kulturamt, Abt. Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen.
4.2 **Dachflächenwasser**
Unverschmutztes Niederschlagswasser sollte einer Zisterne zugeführt werden und zur Brauchwasser-nutzung (Toiletenspülung, Gartenbewässerung) genutzt werden. Das Mindestfassungsvermögen der Zisterne sollte 4 m³ betragen.
Im Rahmen der hygienischen Bestimmungen sowie der Trinkwasserversorgung sind die DIN 1946, DIN 1988 (Teil 4) und die Trinkwasserverordnung zu beachten. Die Anlagen sind anzulegen.
4.3 **Grünordnung - Vollzugsfrist - Nachweis - Erhaltungsgebot**
Die verbindlichen Baumpflanzungen sind in den Planunterlagen (Freiflächenplan) nachzuweisen (Art, Qualität, Standort). Die Grundstückseigentümer haben die Baumpflanzungen und sonstige grünordnerische Festsetzungen innerhalb von 2 Jahren nach Bezugsfrist durchzuführen und mit der Gebrauchsabnahme nachzuweisen.
Neuanspflanzungen sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und sonstige Bepflanzungen sind nachzuführen.
Im Bereich der späteren Freiflächen sollte vor Auftrag des Oberbodens (Mutter-, Gartenboden) der Unterboden tiefengeglockert werden.
- Entwässerung**
Erforderliche Entwässerungsanlagen werden in gesonderten fachtechnischen Plänen nachgewiesen.
Gegen den Rückstau des Abwassers aus der Abwasseranlage hat sich jeder Abwassereinleiter selbst durch geeignete Sicherungsmaßnahmen gemäß den einschlägigen DIN-Vorschriften in der jeweils gültigen Fassung zu schützen. Diese grundsätzliche Regelung ist hinsichtlich des Rückstaus aus dem Regenrückhaltebecken in die Kanalisation von besonderer Bedeutung.
- Bestehende Bebauungspläne**
Im nördlichen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 4 "Südlich Sichelser Straße" werden andere Bebauungspläne (s. Planzeichnung) überlagert. Mit Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 4 gelten die Festsetzungen dieses Bebauungsplans.
- Öffentliche Verkehrsflächen**
Der Abschnitt der Sichelser Straße (L. 3079) wird im Zuge des Westings zur Kreisstraße abgestuft und liegt damit innerhalb der zukünftigen Ortsdurchfahrt. Baustraßen wird zukünftig die Stadt Fulda.



Bebauungsplan Nr. 4 "Südlich Sichelser Straße" mit integr. Landschaftsplan

PROJEKT
FULDA GALERIE

Stadt Fulda - Fulda Galerie
Projekt Fulda Galerie
Verwaltungs GmbH & Co.
Rabanusstr. 14 - 36037 Fulda

Maßstab: 1 : 1.000
Datum: 26.04.2004

Bearbeitet: Hofmann
Ergänzt: 17.11.2004

Planungsbüro Henning + Partner
36043 FULDA KÜNZELER STR. 11
TEL. (0661) 92814-0 FAX (0661) 92814-50