



Zeichenerklärung

- 01. Art der baulichen Nutzung**
 (§ 9 (1) BauGB, §§ 1, 4, BauNVO)
 SO Sonstiges Sondergebiet
 Zweckbestimmung:
 - Nahversorgungsgebiet
 WA1-2 Allgemeines Wohngebiet
 MI Mischgebiet
- 02. Maß der baulichen Nutzung**
 (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 16 BauNVO)
 0,3 Grundflächenzahl
 0,6 Geschossflächenzahl
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 II Zahl der Vollgeschosse zwingend
- 03. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 (§ 9 (1) BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)
 -o/-g- offene / geschlossene Bauweise
 abweichende Bauweise (s. Textl. Fests. 1.4)
 -a- nur Einzel- / Doppelhäuser oder
 Hausgruppen zulässig
 - - - - - Baulinie
 - - - - - Baugrenze
 - - - - - Firstlinie
 - FD - Flachdach
 - SD - Satteldach
 - PD - Pultdach
 - ZD - Zeltdach
- 04. Flächen für den Gemeinbedarf (FGB)**
 (§ 9 (1) Nr. 5 und (6) BauGB)
 Zweckbestimmung:
 - kirchliche Zwecke dienende
 Gebäude u. Einrichtungen
- 05. Verkehrsflächen**
 (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)
 - - - - - Straßenverkehrsflächen
 - - - - - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber
 Verkehrsflächen besonderer
 Zweckbestimmung:
 - Fuss- und Radweg -
 Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung:
 - Wohnhof - (verkehrsberuhigt)
 Zugang zugunsten der Allgemeinheit
 (s. Textlichen Festsetzung 1.7)
- 06. Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung
 und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
 (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)
 - - - - - Wertstoffsammelcontainer
- 07. Grünflächen**
 (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB und (6) BauGB)
 - - - - - Öffentliche Grünfläche
 mit Aufenthalts- und Spielflächen
- 08. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und
 Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege
 und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)
 - - - - - Anpflanzung von Bäumen
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen
 zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung
 von Natur und Landschaft
- 09. Sonstige Planzeichen**
 - - - - - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
 - - - - - Abgrenzung der Art und des Maßes der
 Nutzung innerhalb eines Baugeländes
 (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 22 BauNVO)
 - - - - - Hecken (s. textl. Fests. 2.4)
 - - - - - Umgrenzung v. Flächen für Stellplätze
 mit der Zweckbestimmung:
 - Stellplätze (St)
 - - - - - Leitungsrecht zugunsten der ÜWAG
 (s. Textl. Fests. 1.7)
- Kennzeichnungen**
 - - - - - Grünordnerische Festsetzungen
 (s. Textl. Fests. 2.0)
 -AW- Anzahl der Wohneinheiten
 (s. Textl. Fests. 1.6)
 -A- alternative Bauweise
 (s. Textl. Fests. 1.4)
- Bestandsdarstellung**
 Fl.16 Flurnummer
 Gebäude
 Flurstücksgrenzen / -nummern

1.1.2 Mischgebiet MI
 Gemäß § 1 (5) i.V.m. (9) BauNVO sind die allgemein
 zulässigen Arten von Nutzungen nach § 4 (2) BauNVO
 Nr. 6 Gartenbaubetriebe und
 Nr. 7 Tankstellen unzulässig.

Gemäß § 1 (5) i.V.m. (9) BauNVO sind
 Vergnügungsbetriebe
 Gemäß § 1 (5) i.V.m. (9) BauNVO Nr. 8 in
 überwiegend gewerblich geprägten Bereichen eines
 Mischgebietes allgemein sowie nach § 6 (3) BauNVO in
 durch Wohnen geprägten Teilen eines Mischgebietes
 ausnahmsweise zulässig sind, unzulässig.

1.1.3 Sonstiges Sondergebiet (SO)
 Gemäß § 11 (3) BauNVO werden für das ausgewiesene
 Sonstige Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung
 "Nahversorgungsgebiet" die Verkaufsflächen und das
 Sortimentenspektrum der geplanten Märkte wie folgt begrenzt:
 - 1. **Vollversorger:** maximal 1.800 m² (breitens und tiefes
 Lebensmittelangebot mit
 Nonfood- Artikeln und Aktionsware)
 - 2. **Fachmärkte:** max. 700 m² für Geschenkartikel,
 Textilien, Drogerie einschließlich den üblichen
 Nebensortimenten.

**1.2 Flächen für Stellplätze und Garagen
 mit ihren Einfahrten.**
 Gemäß § 12 BauNVO sind in den mit MI und WA1
 gekennzeichneten Gebieten Stellplätze, Carports und Garagen
 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder
 innerhalb der mit St gekennzeichneten Fläche zulässig.
 In den mit WA2 gekennzeichneten Gebieten sind Stellplätze,
 Carports und Garagen außerhalb der überbaubaren
 Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze, Carports und
 Garagen sind grundsätzlich nur im räumlichen Zusammenhang
 mit Gebäuden zu erstellen.
 Bei der Anlage von Zufahrten sind die geplanten
 Baumstandorte zu berücksichtigen. Im Bereich der Wohnhöfe
 1, 2 und 3 sind Zufahrten zu Stellplätzen, Carports und
 Garagen nur von den Wohnhöfen aus zulässig.
 Im Rahmen des Stellplatznachweises darf der für die erste
 Wohneinheit erforderliche zweite Stellplatz auf der
 Zufahrtsfläche nachgewiesen werden. Bei drei Wohneinheiten
 ist ein weiterer separat zu erschließender Stellplatz
 vorzusehen. Für jede weitere Wohneinheit ist ein zusätzlicher
 Stellplatz erforderlich.
 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind Stellplätze
 nur innerhalb der mit St gekennzeichneten Fläche zulässig.
 Für andere Nutzungen gilt ansonsten die Stellplatzsatzung
 der Stadt Fulda in der jeweils gültigen Fassung.

1.3 Maß der baulichen Nutzung
1.3.1 Höhe der baulichen Anlagen
 Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO werden die zulässigen Firsthöhen
 (FH), Traufhöhen (TH), Attikahöhen (AH), Staffel- und
 Souterraingeschosse der im Plangebiet zu errichtenden
 Gebäude und Anlagen, sofern im Plan keine abweichenden
 Festsetzungen getroffen wurden, mit der nachfolgenden
 Kennzeichnung wie folgt festgesetzt:
Allgemeines Wohngebiet (WA)
 Flachdächer (FD): AH = 3,50 m
 -geschossige Gebäude: AH = 7,00 m
 Satteldächer (SD) 35°-45° Dachneigung: FH = 8,50 m
 I -geschossige Gebäude: FH = 8,50 m
 II -geschossige Gebäude: FH = 12,50 m
 Traufhöhe > 6,00m
 Zeltdächer (ZD) 18°-22° Dachneigung: FH = 12,50 m
 II -geschossige Gebäude: FH = 12,50 m
Mischgebiet (MI), Sondergebiet (SO)
 II -geschossige Gebäude: AH = 8,00 m
 (siehe auch 3.1 Gebäudehöhen)

1.4 Bauweise
 Gemäß § 22 (1) BauNVO werden für die Allgemeinen
 Wohngebiete (WA) und das Mischgebiet (MI) die offene und für
 das Sonstige Sondergebiet (SO) die geschlossene Bauweise
 festgesetzt.
 Gemäß § 22 (4) BauNVO werden für die mit A
 gekennzeichneten Bereiche die abweichende Bauweise
 festgesetzt, unter der Voraussetzung, dass ein Baufeld
 einheitlich errichtet/gestaltet wird.
 In den gekennzeichneten Bereichen sind neben freistehenden
 Einfamilien-Doppelhäusern auch Kettenhäuser zu lassen. Im
 Falle der Errichtung von Kettenhäusern sind die 3 zentralen
 Baufelder zu einem zusammenhängenden Baufeld
 zusammenzufassen. Die Gebäude sind dann ohne
 Grenzabstand auf der östlichen Grundstücksgrenze
 zu errichten. Ausgenommen hiervon ist das östliche Baufeld,
 hier gilt die Baulinie. Alle Hauptgebäude sind zweigeschossig mit
 Flachdach zu errichten. Staffelflächen mit Flachdach sind
 nur zulässig wenn diese in einem Baufeld einheitlich
 errichtet/gestaltet werden. Die westlich anschließende Fläche
 bis zur Grundstücksgrenze ist einschossig mit Flachdach
 bebaubar. Abweichend von § 6 HBO sind Dachterrassen an der
 Grundstücksgrenze zulässig.

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen
 Gemäß § 23 (2) BauNVO werden Baulinien festgesetzt.

1.6 Anzahl der Wohneinheiten
 Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird innerhalb des
 Bebauungsplanes in den mit -AW- gekennzeichneten
 Teilbereichen die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf
 max. 2 festgesetzt.

1.7 Flächen für Gehrechte und Leitungsrechte
 Gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB werden für folgende im
 Bebauungsplan gekennzeichnete Bereiche Festsetzungen
 getroffen:
 - Ein Fußgänger-Zugang zugunsten der Allgemeinheit vom
 Stadtpark in das Sonstige Sondergebiet. Der Zugang ist
 während der Ladenöffnungszeiten durchgängig und
 uneingeschränkt für die Allgemeinheit offen zu halten. Die
 genaue Lage des Zugangs ist im Baugenehmigungsverfahren
 zu klären.
 - Leitungsrechte zugunsten der ÜWAG.

1.8 Flächen für den Gemeinbedarf (FGB)
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB werden für die im Plan
 gekennzeichneten Flächen für den Gemeinbedarf (FGB) mit
 den Zweckbestimmungen: kirchliches Zentrum ausgewiesen.

1.9 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
 Passiver Lärmschutz.
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden für Gebäude, die an
 die Paul-Klee-Straße, die Max-Liebermann-Straße und die
 Käthe-Kollwitz-Straße angrenzen, folgende
 Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Das erforderliche
 Schalldämmmaß - R_w res. i.S.d. DIN 4109 - der
 Luftschallschuttwand (Außenwand, Dach, Außentüren und
 Fenster) von Aufenthaltsräumen muß
 - an den straßenabgewandten Fassadenabschnitten
 mindestens 30dB und
 - an den straßenzugewandten Fassadenabschnitten
 mindestens 35dB betragen.
 Ausnahmsweise sind geringere Bauschalldämmmaße zulässig,
 wenn der Nachweis erbracht wird, dass bei Ruheräumen ein
 Innen Schalldämmmaß von 25 dB (A) eingehalten wird.
 Für Schlaf- und Kinderzimmer sind schalldämmte
 Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine Luftwechselrate
 von 20 m³ pro Person unter Beibehaltung des erforderlichen
 bewerteten Schalldämmmaßes garantieren. Grundsätzlich wird
 empfohlen Schlaf- und Kinderzimmer zur lärmabgewandten
 Seite zu orientieren.

2. Grünordnerische Festsetzungen
 § 9 BauGB Abs. 1 Nr. 15, 20, 25, 26; Abs. 1a: HBO § 8 (1)

2.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Allgemeines Wohngebiete WA:
 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind
 gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Auf den
 Flächen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist je
 angefangene 250 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche
 ein Oberrandgraben oder ein anderer groß- bis mittelkröniger
 Laubbäum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten
 (Mindeststammumfang 12-14 cm). Geflüchten sowie die
 Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau
 herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens
 mindere Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss,
 Asphaltierungen (Fahrgassen ausgenommen) oder
 Betonierung sind unzulässig.
Mischgebiet MI / Sonstiges Sondergebiet SO:
 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch
 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind
 entsprechend ihrer Zielsetzung dauerhaft zu pflegen und zu
 erhalten.
 Der Stadtpark ist entsprechend der Gesamtkonzeption
 Stadtpark anzulegen.

2.2 Öffentliche Grünflächen
 Als öffentliche Grünflächen werden der zentrale Stadtpark
 (im Plan mit 1 gekennzeichnet) und die mit 2 gekennzeichnete
 Ausgleichsfläche im Süden festgesetzt. Die Flächen sind
 entsprechend ihrer Zielsetzung dauerhaft zu pflegen und zu
 erhalten.
 Der Stadtpark ist entsprechend der Gesamtkonzeption
 Stadtpark anzulegen.

**2.3 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur
 Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 Die im Plan als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur
 Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 umgrenzte Fläche wird als Ausgleichsfläche festgesetzt und
 dem Eingriff des Planungsgebietes zugeordnet (§ 9 Abs. 1a
 BauGB).
 Die Fläche ist als extensiv Dauergrünlandfläche (Hainweise)
 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Bepflanzung ist in
 lockeren Gruppen mit Arten gemäß Pflanzliste A vorzunehmen.
 Dabei ist pro 200 m² Ausgleichsfläche ein Gehölz zu pflanzen.
 Nach Erreichen des Entwicklungsziels der Maßnahmenfläche
 ist dies 2x jährlich zu mähen (erste Mahd nicht vor 01.07., in
 Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde auch früher).
 Das Mähgut ist abzutransportieren.

2.4 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
 Gemäß § 23 (1) BauNVO sind die im Plan festgesetzten
 Flächen Hecken anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu
 erhalten. Die Hecken sind als Formschnitthecken auszuführen
 und werden auf eine Höhe von 1,50 m begrenzt.
 An der West- und Ostseite des Sondergebietes (SO),
 angrenzend zum Mischgebiet und zur Gemeinbedarfsfläche,
 werden die Hecken auf eine Mindesthöhe von 2,00 m
 festgesetzt. Mindestqualität: Heckenpflanzen, 2x verpflanzt,
 100-125.
 In den Quartieren nördlich des Stadtparks und südlich der
 Max-Liebermann-Straße sind einheitlich Caminus betulus
 anzulegen zu verwenden. Die Hecken zwischen dem
 Stadtpark und der Max-Liebermann-Straße sind einheitlich
 mit Cornus mas - Hartnagel zu bepflanzen.
 Die Unterbrechungen der Hecken sind auf ein Mindestmaß zu
 beschränken.
 Entlang der Christian-Rohls-Straße und östlich des
 Sondergebietes sind gemischte Hecken in der Darstellung in
 einem Abstand von 15 m hochstämmige heimische Laubbäume
 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die
 Pflanzabstände köhlerische Anlagen, zu Zufahrten oder
 Zuwegungen geändert werden. Die Gesamtzahl der Bäume ist
 einzuhalten. Baumart: Acer platanoides Spitzahorn,
 Mindestqualität: 3xv, m.B., SIU 16-18 cm.
 Für die Pflanzung der Straßebäume sind offene Baumbete in
 einer Mindestgröße von 2,0 x 3,0 m anzulegen. Sollte der
 Platzbedarf dies nicht zulassen, so ist der durchwurzelbare
 Raum durch entsprechende technische Maßnahmen zu
 sichern.
 Auf der Stellplatzfläche des Sondergebietes sind insgesamt 25
 Bäume im Raster zu pflanzen. Die zeichnerische Darstellung ist
 nicht verbindlich. Die Standorte ergeben sich aus der
 Detailplanung. Die Anzahl und das Baumraster sind
 einzuhalten. Für die Pflanzung der Bäume sind offene
 Baumbete in einer Mindestgröße von 2,0 x 3,0 m anzulegen.
 Sollte der Platzbedarf dies nicht zulassen, so ist der
 durchwurzelbare Raum durch entsprechende technische
 Maßnahmen zu sichern.
 Art: Platanus acerifolia Platane, 3xv, m.B., SIU 16-18 cm.

2.5 Aufschüttungen / Festgesetzte Geländehöhen
 Die Baufelder sind bezogen auf die angrenzenden öffentlichen
 Flächen eben herzustellen. Aufschüttungen (Wälle) /
 Abgrabungen sind auf den privaten Flächen nicht zulässig.
 Für die Beurteilung von grenzüberschreitenden Gebäuden
 und Nebenanlagen wird die OK-Bordstein, der dem Gebäude
 zugerechnete Erschließungslage / Fußweg als Geländehöhe
 im Sinne der HBO festgesetzt.

2.6 Pflege / Unterhaltung
 Die Anlage der Freiflächen und die Pflanzungen haben
 fachgerecht gemäß DIN 18320 zu erfolgen und sind spätestens
 in der nach Inbetriebnahme der Baumaßnahme folgenden
 Vegetationsperiode fertig zu stellen. Der Erhalt der Anpflanzung
 ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicherzustellen.
 Bei Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen
 vorzunehmen. Dabei sind die festgesetzten Baumarten
 und Mindestqualitäten zu verwenden.
 Die Einhaltung der Festsetzungen ist durch qualifizierte
 Freiflächenhaltungspersonal nachzuweisen.

3. Bauliche Gestaltung
 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 HBO werden
 im Allgemeinen Wohngebiet (WA1/WA2), im Mischgebiet (MI)
 und innerhalb des Sonstigen Sondergebietes (SO) folgende
 gestalterische Festsetzungen getroffen.

3.1 Gebäudehöhen
 Die Höhe der Oberkante Rohdecke über Kellergeschöß darf i.S.
 des § 9 BauNVO max. 0,50m über Fahrbahnrand im Mittel
 betragen.
 Gemessen wird am Fahrbahnrand OK-Bordstein, der an das
 Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße
 / Fuss- und Radweg. Diese Bezugshöhe gilt ebenfalls für die
 unter 1.3.1 und im Plan angegebenen First-, Trauf- und
 Attikahöhen.
 Sollten aus diesen Höhenangaben in topographischen
 Sondersituationen technische und funktionale Probleme
 entstehen, sind ausnahmsweise Abweichungen von diesen
 Festsetzungen zulässig.
 Kellergeschosse dürfen straßenseitig nicht durch Abgrabungen
 des Geländes freigelegt werden. Ausnahmsweise kann an
 höchstens zwei der Straße abgewandten Gebäudeseiten
 jeweils ein Lichtgraben auf max. 50 v.H. der Wandlänge
 abgegraben werden.

3.2 Dächer
 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind entsprechend der
 Plankennzeichnung nur Flachdächer, Zeltdächer mit einer
 Dachneigung von 18°-22° oder Satteldächer mit einer
 Dachneigung von 35°-45° zulässig.
 In den mit A gekennzeichneten Bereichen sind
 Staffelflächen grundsätzlich ausgeschlossen. Hiervon
 ausgenommen sind die in abweichender Bauweise zu
 erstellenden Kettenhäuser. (s. Textl. Fests. 1.4)

Die Dachüberstände dürfen gebel- und traufseitig max. 0,80m
 betragen. Zulässig ist eine maximale Dremphöhe von 0,75 m.
 Die Dremphöhe wird gemessen von der Oberkante Rohdecke
 bis Schnitkante der Unterkante Sparren mit der Außenwand.
 Für geneigte Dächer sind als Dachendeckung nur Ziegel und
 Dachziegel in der natürlichen Farbpalette von rotbraun bis
 anthrazit sowie unbeschichtete Zinkeindeckungen zulässig.
 Dachendeckungen mit glasierten, edel- engobierten, glanz-
 engobierten oder sinter- engobierten sowie anderen
 glänzenden Dachziegeln sind unzulässig. Doppel- und
 Reihenhäuser sind mit einheitlicher Dachform, Dachneigung,
 und Dachdeckung (Material, Ziegelformate und -farbe)
 auszuführen. Im Mischgebiet (MI) und im Sonstigen
 Sondergebiet (SO) sind nur Flachdächer oder fachgeneigte
 Dächer bis zu einer Dachneigung von 10° zulässig (s. Textl.
 Fests. 1.3.1).

3.3 Dachaufbauten
 Dachaufbauten sind als Einzelaufbauten zulässig. Die Länge einer
 Dachaufbaue darf dabei höchstens 30%, die Gesamtlänge aller
 Einzelaufbauten höchstens 50% der Gesamtlänge des Daches
 betragen. Diese Regelungen gelten sinngemäß auch für
 Dachschneitische zur Ausbildung von Dachterrassen / Loggien.
 Satellitenempfangsanlagen sind grundsätzlich im Bereich des
 Daches zulässig. Die Anlagen sind der Farbe der
 Dachendeckung anzupassen.
 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind in die
 Gesamtgestaltung des Daches zu integrieren.

3.4 Einfriedigungen
 Grundsätzlich werden an Grundstücksgrenzen, die unmittelbar
 an öffentliche Erschließungsstraßen, Gehwege oder
 Grünflächen angrenzen, Einfriedigungen auf privatem Grund
 festgesetzt. Zusätzlich zu Hecken sind als Einfriedigung Zäune
 aus Maschendraht/Stabformmaterial bis zu einer max. Höhe von
 1,20 m zulässig. Bei Einfriedigungen ist grundsätzlich auf einen
 Sockel über Straßenniveau zu verzichten.

3.5 Materialien
 Grundsätzlich sind Außenwände und Einfriedigungsmauern von
 Doppel-, Kötten- und Reihenhäusern einheitlich zu gestalten.

3.6 Werbeanlagen
 Werbeanlagen, wie z.B. Werbeflyer, sind auf dem
 Betriebsgrundstück zulässig und bleiben der
 Einzelgenehmigung vorbehalten.

4. Hinweise
4.1 Ausbauprofil
 Die Ausbauprofile innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen
 sind nur zur Information dargestellt.

4.2 Abwasserbeseitigung / Niederschlagswasser
 Die öffentliche Abwasserbeseitigung wird als Trennsystem
 ausgeführt. Brauchwasserentwässerungsanlagen sowie der
 Nachweis der ordnungsgemäßen Installation bzw. die
 Bauabnahme des Brauchwassernetzes von Wohngebäude
 unterliegen der Anzeigepflicht.
 Grundsätzlich sind die hygienischen Sicherheitsanforderungen
 nach der Trinkwasserverordnung und den einschlägigen
 DIN-Normen zu beachten.
 Drainagen dürfen über die Grundstücksentwässerung nicht an
 den Schutzwasserkanal der öffentlichen Kanalisation
 angeschlossen werden. Sollte aufgrund der örtlichen
 Gegebenheiten ein Anschluss der Drainagen an den
 Regenwasserkanal im freien Gefälle nicht möglich sein, ist die
 Sicherung der Gebäude gegen Drückendes Wasser durch
 entsprechende bauliche Vorkehrungen (schwarze, weiße
 Wanne oder gleichwertige Technik) zu gewährleisten.

4.3 Lage der Hausanschlussrassen
 Es wird darauf hingewiesen, dass grundsätzlich die Trassen für
 Hausanschluss (Strom, Wasser, Kabel etc.) zu bündeln sind.
 Für den Anschluss an das Telekommunikationsnetz ist ein
 Leerrohr bis zur Grundstücksgrenze/Gehweg zur Verfügung zu
 stellen. Eine Zusammenlegung mit Zufahrten zu Garagen und
 Stellplätze ist zur Realisierung einer einheitlichen Allee-
 bepflanzung in den öffentlichen Straßen verpflichtend.
 Es ist sicher zu stellen, dass Ven- und Entsorgungleitungen in
 ausreichendem Abstand (mind. 2,5m) zu den geplanten
 Straßen- und Wohnhöfenbepflanzungen verlegt werden. Bei
 geringeren Abständen sind geeignete
 Wurzelschutzmaßnahmen zu ergreifen (z.B. Einbau von
 Wurzelschutzplatten).

4.4 Bodendenkmäler
 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist
 dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt.
 Archäologische Denkmalpflege oder dem Kulturamt der Stadt
 Fulda, Abt. Baudenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen.

4.5 Begrünung von Flachdächern
 Dachflächen in Mischgebiet und im Sondergebiet sollen zu
 mindestens 50 % mit einer extensiven Dachbegrünung (Kraut-
 und / oder Grasvegetation) bepflanzt und konstruktiv
 entsprechend abgesichert werden.

5.0 Rechtsgrundlagen
 - Baugesetz (BauGB) Neufassung durch
 Bek. v. 23.9.2004 / 2414; zuletzt geändert durch
 Art. 4 G v. 24.12.2008 / 3018
 - BauNutzungsverordnung (BauNVO)
 Neufassung durch Bek. v. 23.01.1990 / 1132, geändert
 durch Art. 3 G v. 22.04.1993 / 466
 - Planzeichenverordnung 1990 (PLANZ90) i.d.F. der
 Bekanntmachung vom 02.10.1990 (BGBl. I S. 50)
 - § 5 der Hessischen Gemeindeverordnung (HGO) in der
 gültigen Fassung
 - § 81 der Hessischen Bauordnung 2002 (HBO) i.d.F. der
 Bekanntmachung vom 18.09.2002 (GVBl. I S. 274) in
 Verbindung mit § 9 (4) BauGB

Anlagen
Pflanzliste A (Hainweise)
Obstgehölze
 Mindestqualität: Hochstamm 3x verpflanzt, mit Ballen,
 Stammumfang 12-14 cm
 Malus communis Wildapfel
 Mespilus germanica Echte Mispel
 Pyrus pyramidalis Wildbirne
 Sorbus domestica Speierling
 Sorbus aucuparia Eberesche

**Pflanzliste B (Sträucher) - Vorschlagsliste für Bepflanzung
 auf privaten Freiflächen**
 Clematis vitalba Waldrebe
 Corylus avellana Haselnuß
 Crataegus laevigata Zweigriffliger Weißdorn
 Crataegus monogyna Eingriffliger Weißdorn
 Fraxinus alba Faulbaum
 Lonicera xylosteum Heckenkirsche
 Rhamnus cathartica Kreuzdorn
 Ribes uva-crispa* Stachelbeere
 Rosa arvensis Feldrose
 Rosa canina Hundrose
 Rosa rubiginosa Zaubrose
 Rubus fruticosus* Brombeere
 Viburnum lantana Wollige Schneeball

Verfahrensvermerke

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 12.12.2008 die
 Aufstellung des Bebauungsplanes der Stadt Fulda
 Fulda Galerie Nr. 8 "Wohnpark West" gemäß § 2 Abs. 1
 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 29.07.2009
 ortsüblich bekannt gemacht.

Fulda, den 25.01.2010
 Der Magistrat der Stadt Fulda
 gez. Gerhard Möller
 Oberbürgermeister

Der Termin für die Beteiligung der Bürger wurde am 29.07.2009
 ortsüblich bekannt gemacht und vom 06.08.2009 bis 06.09.2009
 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Fulda, den 25.01.2010
 Der Magistrat der Stadt Fulda
 gez. Gerhard Möller
 Oberbürgermeister

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Fulda Galerie
 Nr. 8 nebst Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der
 Zeit vom 06.08.2009 bis 06.09.2009 durchgeführt. Die
 öffentliche Bekanntmachung der Auslegung ist am 27.07.2009
 ortsüblich erfolgt. Die berührten Träger öffentlicher Belange
 wurden mit Schreiben vom 28.07.2009 über die Auslegung
 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 1
 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Fulda, den 25.01.2010
 Der Magistrat der Stadt Fulda
 gez. Gerhard Möller
 Oberbürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan
 Fulda Galerie Nr. 8 nach Prüfung der Anregungen in ihrer
 Sitzung am 26.10.2009 gemäß § 10 BauGB als Sitzung
 beschlossen.

Fulda, den 25.01.2010
 Der Magistrat der Stadt Fulda
 gez. Gerhard Möller
 Oberbürgermeister

Der von der Stadtverordnetenversammlung nach § 10 BauGB
 als Sitzung beschlossene Bebauungsplan Fulda Galerie Nr. 8
 "Wohnpark West" wurde am 23.01.2010 ortsüblich
 bekannt gemacht. Auf die Stelle, bei der der Bebauungsplan
 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 25.01.2010
 Der Magistrat der Stadt Fulda
 gez. Gerhard Möller
 Oberbürgermeister

Deutsche Grundkarte M. 1:17500 / Geltungsbereich

Stadt Fulda
 Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan
 Fulda Galerie Nr. 8
 - Wohnpark West -

planer:
 arge bott-hecker architekten und stadtplaner
 unter kränhenbäumen 75
 50668 köln
 tel. 0221 / 16911935

landschaftsplaner:
 wgl / werkgemeinschaft freiraum
 vordere cramergrasse 11
 90478 nürnberg
 tel. 0911-94603-0 / fax. 0911-94603-10

0420-1/1001201 index-1