

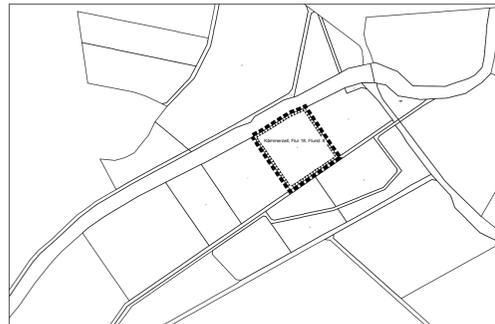


6. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs angrenzender Bebauungspläne
- Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- anzupflanzende Bäume ohne Standortbindung
- anzupflanzende Sträucher



M 1:5000
Ausgleichsfläche in Kämmerzell -
 Ökokonto-Auszug - Wiederansiedlung des schwarzblauen Moorbläulings, Vergrößerung einer Sumpffläche

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Erklärung der Plangrundlage am Beispiel

- vorh. Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- vorh. Gebäude mit Hausnummern
- vorh. Topographie, z.B. Fahrbahngrenzungen
- vorh. Flurgrenze mit Flurnummer

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 auch über die Grundstücksentwässerung nicht an die öffentlichen Schmutz- und Mischwasserkanäle angeschlossen werden. Möglich ist im Bereich, welcher im Trennsystem entwässert, der Anschluss der Drainagen an den Regenwasserkanal. Erforderlichenfalls hat dies über eine Hebeanlage zu erfolgen.

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

Für die Stellplatzanzahl gelten die Festsetzungen der Stellplatzsatzung der Stadt Fulda

Die Einhaltung der landschaftsplanerischen Festsetzungen ist durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zum Bebauungsplan nachzuweisen

Textliche Festsetzungen

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 9 (4) BauGB und § 81 (1) Nr. 1 HBO

Dächer
 In den eingeschossig festgesetzten Baufenstern sind Satteldächer oder auch gegeneinander versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 38° - 43° zulässig. Für die Flachdächer gilt eine Neigung von max. 7°. Die Ausführung eines Gründaches ist zulässig.

Dachaufbauten
 Dachaufbauten sind als Einzelgauben zulässig. Der Abstand zum Giebelortung muß mindestens 2,00 m betragen. Die Einzelgaube darf max. 30 % der gesamten Dachlänge betragen. Die Gesamtlänge aller Einzelgauben darf max. 50 % der gesamten Dachlänge betragen. Die Gauben sind in gleicher Art und Weise wie das Hauptdach einzudecken. Auf einer Dachfläche darf nur eine Gaubenform zur Ausführung kommen.

Auf den Flachdächern dürfen Anlagen zur Energiegewinnung (Solar, Photovoltaik) eine Höhe von 1,50 m über der Attikahöhe nicht überschreiten und einen Abstand von 1,00 m zur Attika nicht unterschreiten. Solaranlagen sind in die Dachfläche integriert zulässig.

Zwerggiebel dürfen ein Drittel der Gebäudebreite nicht überschreiten. Der Abstand der Firste soll mindestens 0,50 m betragen. Für die Dacheindeckung ist rotes Material zu verwenden. Drempl bis max. 1,00 m Höhe sind zulässig. Die Dremplhöhe wird wie folgt gemessen: OK Rohdecke bis Schnittkante Unterkante Sparren mit Außenkante Fassade. Ausnahmeweise sind Dachüberstände am Giebel mit max. 0,80 m zulässig.

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

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

Gestaltung der Garagen, Carports und Stellplätze
 Garagen oder Carports an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze sind als Doppelgarage oder -carport in einheitlicher Gestaltung zu errichten.

Carports sind ausschließlich als begrünte Holzkonstruktionen mit begrünten Pult- oder Flachdächern zulässig.

Garagen sind mit einem begrünten Pult- oder Flachdach zu versehen oder in gleicher Dachform, Dachneigung und in gleichen Materialien wie die Hauptgebäude auszuführen.

Nicht überdeckte Stellplätze sind mit Rasenpflaster zu befestigen oder mit gepflasterten Spurrinnen auszubilden. Stellplätze sind wasserdränierend zu befestigen (z.B. weifugiges Pflaster, Rasengittersteine) soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.

Führung von Leitungen gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB
 Die Leitungstrassen der Versorgungsunternehmen sind innerhalb des Straßenkörpers vorzusehen.

Landschaftspflegerische Festsetzungen

Anzupflanzende Bäume auf privaten Flächen

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
 Je angefangene 200 m² überbauter oder versiegelter Grundstücksfläche ist mindestens ein mittelkröniger (Wuchshöhe 10 – 15 m) oder großkröniger (Wuchshöhe > 15 m) Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sind als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 16 cm bei großkrönigen Bäumen oder 12 cm bei mittelkrönigen Bäumen und Obstbäumen in 1 m Höhe zu pflanzen. Die Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Abschluss der Bauarbeiten durchzuführen.

Einfriedigungen

Nach § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO
 Dort, wo Baugrundstücke an Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft angrenzen, sind Hecken aus Laubgehölzen, ggf. in Verbindung mit grünem Maschendrahtzaun anzulegen. Für die sonstigen Einfriedigungen sind ausschließlich grüner Maschendraht, Laubgehölzhecken und Senkrechtlattenzäune aus Holz zulässig. Die Maximalhöhe der Einfriedigungen beträgt 1,20m.

Ausnahmeweise sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig, wenn sie mit einem Abstand von min. 0,80 m zur öffentlichen Verkehrsfläche eingegrünt sind.

Eingrünung und Durchgrünung des Baugebiets

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 Innerhalb des Baugebiets sind die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wie folgt zu gestalten:

Anpflanzen von mindestens 16 Stk. hochstämmigen Obstbäumen alter Sorten (Pflanzliste A) oder Wildobstbäumen (Pflanzliste B) im Wechsel mit Hecken aus standortheimischen Sträuchern (Pflanzliste C) auf dem Grünstreifen entlang des Siedlungsrandes.

Anpflanzen von mindestens 8 Stück hochstämmigen Laubbäumen gemäß Pflanzliste C auf der Grünfläche mit Ablagerung zwischen den Baugrundstücken. Auf dieser Fläche ist die Anlage eines wasserdränierend befestigten Pfades zulässig.

Die Pflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die gehölzfreien Bereiche sind mit einer artenreichen, an den Standort angepassten Kräuter-/Gräsermischung anzusäen und können maximal zweimal jährlich gemäht werden.

Pflanzliste A: Vorschläge Obstbäume, alte Sorten **Pflanzliste B: Wildobstbäume**

- | | | |
|--------------------------------|------------------------------|----------------------|
| Biesterfelder Renette (Apfel) | Malus sylvestris | - Holzapfel |
| Jakob Lebel (Apfel) | Prunus avium | - Vogelkirsche |
| Hauxapfel | Sorbus aucuparia var. edulis | - Mährische Elsbeere |
| Große, schwarze Knorpelkirsche | Sorbus domestica | - Speierling |
| Dönissens gelbe Knorpelkirsche | Sorbus torminalis | - Elsbeere |
| Quillins Renecode (Pflaume) | | |
| Hauszweitsche | | |

Pflanzliste C: Laubbäume

- | | | | |
|---------------------|---------------|--------------------|------------------|
| Acer campestre | - Feldahorn | Cornus sanguinea | - Hartriegel |
| Acer platanoides | - Spitzahorn | Lonium europaeum | - Pfaffenhütchen |
| Acer pseudoplatanus | - Bergahorn | Lonicera xylosteum | - Heckenhütchen |
| Quercus robur | - Stieleiche | Prunus spinosa | - Schlehe |
| Sorbus aucuparia | - Eberesche | Rosa canina | - Hundrose |
| Tilia cordata | - Winterlinde | Viburnum opulus | - Schneeball |
| Tilia platyphyllos | - Sommerlinde | | |

Pflanzliste D: Sträucher

Entwicklung einer externen Kompensationsfläche in der Fuldaaue bei Kämmerzell

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 Die externe Kompensationsfläche wie folgt zu pflegen:

- Entlang der Fulda ist ein Uferstrandstreifen auf einer Breite von 10 m der natürlichen Eigenentwicklung zu überlassen.
- Parallel zum südöstlich angrenzenden Feldweg ist das Grundstück auf einer Breite von 28 m aus der Nutzung zu nehmen, so dass sich die Sumpflandschaft innerhalb einer vorfindenden Flutmulde ausweiten kann.
- Die restliche Fläche ist extensiv als Wiese zu pflegen; die erste Mahd erfolgt in der zweiten Maihälfte, die zweite Mahd ab September. Auf die Mahd im September kann verzichtet werden. Eine Düngung ist nicht zulässig. In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde kann von den Mahdterminen abgewichen werden.

Zuordnungsfestsetzung

Nach § 9 Abs. 1a BauGB
 Entsprechend des Anteils am Gesamtumfang wird der Entwicklungsbereich „Sumpffläche“ (entspricht 30 % der externen Kompensationsfläche) der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zugeordnet. Der übrige Teil der externen Kompensationsfläche (Flächenanteil 70%) sowie die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Baugebiet werden den privaten Baumaßnahmen zugeordnet.

Verfahrensvermerke

| | |
|---|---|
| AUFSTELLUNGSBESCHLUSS durch die Stadtverordnetenversammlung am 17.12.2010 | BEKANNTMACHUNG des Aufstellungsbeschlusses am 08.01.2011 in der Fuldaer Zeitung |
| Fulda, den 22.02.2012 | Fulda, den 22.02.2012 |
| Der Magistrat der Stadt Fulda (gez.) Der Oberbürgermeister | Der Magistrat der Stadt Fulda (gez.) Der Oberbürgermeister |

INFORMATION DER ÖFFENTLICHKEIT
 Der Termin für die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 08.01.2011 ortsüblich bekannt gemacht. Der Vorentwurf lag in der Zeit vom 17.01.2011 bis 17.02.2011 zur Einsichtnahme aus.

| | |
|--|--|
| Fulda, den 22.02.2012 | Fulda, den 22.02.2012 |
| Der Magistrat der Stadt Fulda (gez.) Der Oberbürgermeister | Der Magistrat der Stadt Fulda (gez.) Der Oberbürgermeister |

OFFENLEGUNG
 Die Offenlegung des Entwurfs wurde am 10.09.2011 in der Fuldaer Zeitung bekannt gemacht. Der Entwurf lag in der Zeit vom 19.09.2011 bis 19.10.2011 zur Einsichtnahme aus.

| | |
|--|--|
| Fulda, den 22.02.2012 | Fulda, den 22.02.2012 |
| Der Magistrat der Stadt Fulda (gez.) Der Oberbürgermeister | Der Magistrat der Stadt Fulda (gez.) Der Oberbürgermeister |

SATZUNGSBESCHLUSS
 durch die Stadtverordnetenversammlung am 13.02.2012

| | |
|--|--|
| Fulda, den 22.02.2012 | Fulda, den 22.02.2012 |
| Der Magistrat der Stadt Fulda (gez.) Der Oberbürgermeister | Der Magistrat der Stadt Fulda (gez.) Der Oberbürgermeister |

RECHTSKRAFT
 Der Bebauungsplan wurde mit der ortsüblichen Bekanntmachung in der Fuldaer Zeitung am 21.02.2012 rechtskräftig.

| | |
|--|--|
| Fulda, den 22.02.2012 | Fulda, den 22.02.2012 |
| Der Magistrat der Stadt Fulda (gez.) Der Oberbürgermeister | Der Magistrat der Stadt Fulda (gez.) Der Oberbürgermeister |

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch **BauGB** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I, S. 619)

Baunutzungsverordnung **BauNVO** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S.132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S.466)

Planzeichenerverordnung **PlanzV** vom 08.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58, BGBl. III 213-1-6)

Bundesnaturschutzgesetz **BNatSchG** in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2010 (BGBl. I, S. 2542)

Gesetz über die Umweltprüfung **UVPG** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 18. Mai 2011 (BGBl. I, S. 892)

Hessische Bauordnung **HBO** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.06.2002 (GVBl. I, S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. November 2010 (GVBl. I, S. 429)

Bundesnaturschutzgesetz **BNatSchG** vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542)
 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz **HAGBNatSchG** vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629)

Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler **DenkmalschutzG** in der Fassung vom 05.09.1986 (GVBl. I, S. 1269), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. März 2010 (GVBl. I, S. 72,80)

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

- Wohnbaufläche (§ 1 Nr. 1 BauNVO)
- Allgemeines Wohngebiet
Beschränkung der Zahl der Wohnungen - in diesem Bereich sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,5 Geschossflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse zwingend
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH 3,80 Traufhöhe max. 3,80 m
- FH 8,80 Firsthöhe max. 8,80 m
- AH 7,00 Attikahöhe max. 7,00 m

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 (1) 2 BauGB
 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die festgesetzten Baugrenzen bestimmt. Die maximale Haustiefe von 12,00 m darf nicht überschritten werden. Untergeordnete Bauteile wie Erker und Winkelanbauten sind über die 12,00 m hinaus zulässig. Wintergärten sind bis zu einer Tiefe von max. 3,00 m und einer Breite von max. 50 % der Breite des Hauptgebäudes zulässig. Die Dachneigung des Wintergartens ist dem Hauptgebäude anzupassen

- Hauptfirstrichtung / Stellung der Gebäude
- Stellung der Gebäude

4. Verkehrsflächen

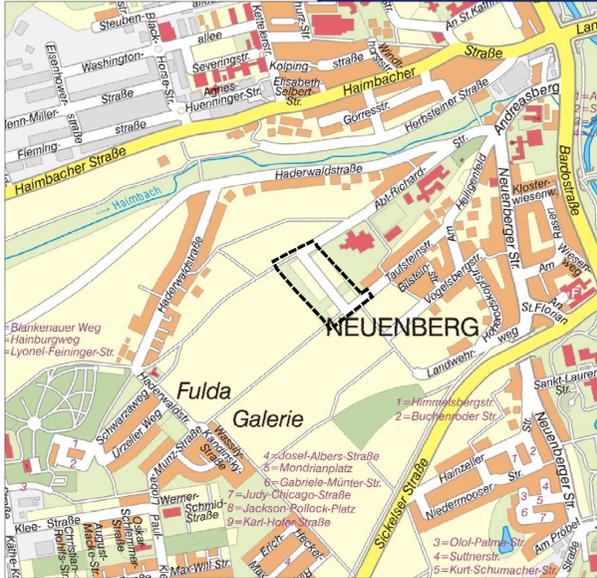
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) 2 BauGB
Mischverkehr - (verkehrsberuhigter Bereich)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Weg
- Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)
Garagen und Carports sind nur an der festgesetzten Stelle zulässig. Ansonsten gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Fulda. Für alle Grundstücke ohne eine GA-Festsetzung gilt: Garagen sind innerhalb der Baugrenzen (Baufenster) zulässig. Die Zufahrtslänge zu Garagen oder Stellplätzen darf max. 10,00 m betragen.
- Stellplätze
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Grünflächen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Grünflächen
- private Grünfläche
- Ablagerung



Stadtplanungsamt
 Postfach 2052
 36010 Fulda
 Tel.: 06 61/102 1612
 Fax: 06 61/102 2031
 e-mail: stadtplanung@fulda.de

**Bebauungsplan der Stadt Fulda, Neuenberg
 Nr. 173 'Am Tannenstück'**

| | | | |
|--------------------------|--|----------------------------|--------------------------|
| Maßstab 1:1000 | Zeichen Bearbeitet Gezeichnet | Datum MMe MMe | 12.01.2012 12.01.2012 |
|--------------------------|--|----------------------------|--------------------------|