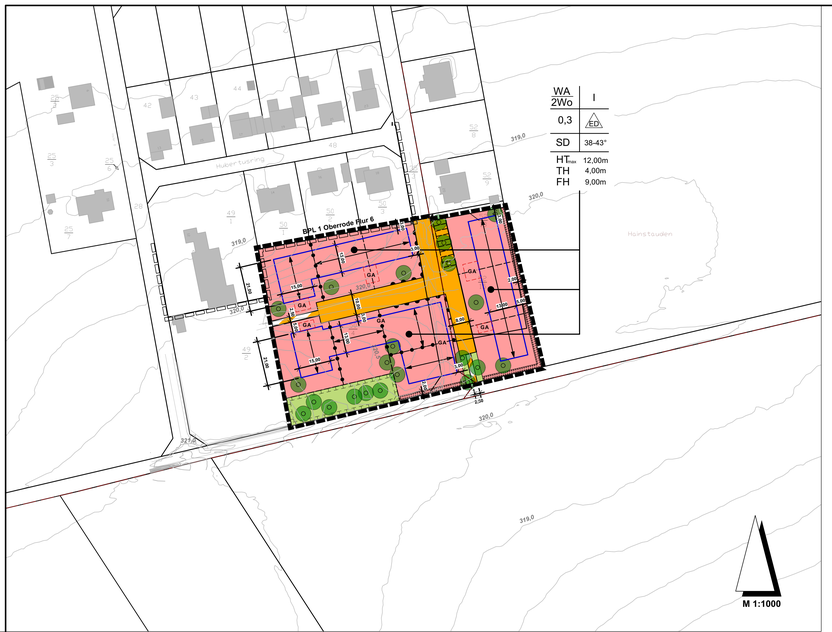


Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf Grundlage von:

1. Baugesetzbuch **(BauGB)**
2. Baunutzungsverordnung **(BauNVO)**
3. Planzeichenverordnung **(PlanzV)**
4. Hessische Bauordnung **(HBO)**
5. Bundesnaturschutzgesetz **(BNatSchG)**
6. Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz **(HAGBNatSchG)**
7. Hessisches Straßengesetz **(HStrG)**

in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung

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)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- I — Zahl der Vollgeschosse als Höchst- und Mindestmaß
- TH — Traufhöhe als Höchstmaß in Meter
- FH — Firsthöhe als Höchstmaß in Meter
- $HT_{max.}$ — Haustiefe / Giebelbreite als Höchstmaß in Meter
- WA 2WO — Beschränkung der Zahl der Wohnungen
- 0,3 — Grundflächenzahl

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. Dächer
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 und Abs. 4 BauGB i.V. mit § 91 HBO)

- SD — Satteldach
- 38°-43° — Dachneigung

5. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  Zweckbestimmung: Geh- und Radweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

- Verkehrsgrün

7. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

- anzupflanzende Bäume / Obstbäume ohne Standortbindung

8. 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)

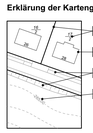
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen einer privat anzulegenden Hecke (Breite 2,00 m)

9. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs angrenzender Bebauungspläne
- Firstrichtung / Stellung baulicher Anlagen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Umgrenzung von Flächen für Garagen außerhalb der Baufenster
- GA — Garagen
- geplante Grundstücksgrenze

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Erklärung der Kartengrundlage am Beispiel



- vorh. Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- vorh. Gebäude mit Hausnummern
- vorh. Topographie, z.B. Fahrbahnbegrenzungen und Böschungen
- vorh. Höhenlinien mit Höhenzahl in "m ü.NN"

Nutzung Dachflächenwasser
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. Die Regenwasserspeicherung wird empfohlen.

Anschluss von Drainagen
Drainagen dürfen nicht an den Mischwasserkanal angeschlossen werden. Die Sicherung der Gebäude gegen drückendes Wasser hat durch entsprechende bauliche Vorkehrungen (schwarze oder weiße Wanne) zu erfolgen.

Bodenschutz
Ergeben sich während der Bauausführung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Anzeichen, die einen Altlastenverdacht begründen können, so ist die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren und in das weitere Vorgehen einzubeziehen.
Bei Umsetzung der Planung sind die vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV, 2018) herausgegebenen Merkblätter „Bodenschutz für Bauausführende" und Bodenschutz für Häuslebauer" zu beachten.

Grundwasserschutz
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in Trinkwasserschutzgebieten der Zonen IIIA bzw. IIIB. Die entsprechenden Verordnungen (WSG-VO) sind zu beachten. Dieses gilt auch im Falle temporärer Bauzeiten.

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

Für die Stellplatznachweise gelten die Festsetzungen der Stellplatzsatzung der Stadt Fulda.

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Folgende Betriebe und Anlagen sind auch nicht ausnahmsweise zulässig:

- Anlagen für Verwaltungen (§ 4 (3) Nr. 3 BauNVO)
- Gartenbaubetriebe (§ 4 (3) Nr. 4 BauNVO)
- Tankstellen (§ 4 (3) Nr. 5 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
Festgesetzt ist eine eingeschossige Bebauung. Bei den **Gebäudehöhen**, der Lage der Gebäude gilt: Die Höhe der Oberkante Rohdecke über dem Kellergeschoß (EFH = Erdgeschossfußbodenhöhe) darf max. 30 cm betragen. Bei bergseitig zur Erschließungsstraße befindlichen Grundstücken wird als Bezugspunkt für die max. Erdgeschossfußbodenhöhe das gewachsene Erdreich am höchsten Geländepunkt des Gebäudes festgesetzt. Bei talseitig zur Erschließungsstraße befindlichen Grundstücken wird als Bezugspunkt der Fahrbahnrand dieser Straße im Mittel festgesetzt.

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
Die überbaubare Fläche ist durch Baugrenzen gekennzeichnet. Die im Bebauungsplan dargestellten Baugrenzen gelten nur für aufsteigende Bauteile, d.h. Terrassen, Wege und Stellplätze sind hiervon ausgenommen

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

Dächer
Die Dächer sind als Satteldächer oder auch gegeneinander versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 38° - 43° zulässig.

Für die Dacheindeckung sind Ziegel aus Ton oder Beton in der Farbe rot zu verwenden. Drempel sind bis max. 0,625 m Höhe zulässig. Die Drempelhöhe wird wie folgt gemessen: OK Rohdecke bis Schnittkante Unterkante Sparren mit Außenkante Fassade. Ausnahmsweise sind Dachüberstände am Giebel mit max. 0,80 m zulässig.

Dachaufbauten
Dachgauben sind als Einzelgauben zulässig. Der Abstand zum Giebelortgang 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. Zwerchgiebel dürfen ein Drittel der Gebäudebreite nicht überschreiten. Der Abstand der Firste soll mindestens 0,50 m betragen.
Auf einer Dachfläche darf nur eine Gaubenform zur Ausführung kommen.

Solaranlage / Photovoltaik
Bei geneigten Dächern sind Solaranlagen (Thermische Solarkollektoren sowie Photovoltaikmodule) nur in der Neigung der Dachfläche aufgelegt oder ebenengleich zur Dachhaut zulässig. Die Module müssen zum Dachrand (einschl. Abstand zum First und zur Traufe) einen Abstand von min. 1,00 m einhalten.

Abgrabungen und Aufschüttungen
Kellergeschosse dürfen straßenseitig, bis auf notwendige Zufahrten für Garagen, nicht durch Abgrabungen des Geländes freigelegt werden. Ausnahmsweise kann an höchstens zwei der Straße abgewandten Gebäudeseiten jeweils eine Geländeabgrabung auf max. 50 v.H. der Wandlänge abgegraben werden. Die Höhe von Stützmauern und Steilböschungen ist generell aufgrund des geringen Gefälles auf 0,60 m, zur öffentlichen Verkehrsfläche auf 0,30 m begrenzt.

Fassaden / Gestaltung
Für die Außenwände sind folgende Materialien zu verwenden:
- Sichtmauerwerk
- Putz
- Naturstein
- Holz

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

Garagen
Garagen oder Carports sind innerhalb der Baufenster bzw. in den dargestellten Bereichen als Einzel- oder Doppelgaragen zulässig

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

Garagen sind mit einem begrünten Flachdach zu versehen oder in gleicher Dachform, Dachneigung und in gleichen Materialien wie die Hauptgebäude auszuführen. Garagendächer sind, sofern sie als Flachdach ausgeführt werden, extensiv zu begrünen. Die Vegetationsschicht muss eine Mächtigkeit von mindestens 12,00 cm aufweisen. Fenster, Be- und Entlüftungsöffnungen, Dachterrassen und technische Aufbauten sind ausgenommen. Flächige Ausfälle der Vegetation ab 5 m² sind zu ersetzen

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

Einfriedungen
An öffentliche Verkehrs- oder Grünflächen angrenzende Grundstückseinfriedungen sind als Laubhecken oder als in Laubhecken geführte Drahtzäune sowie als senkrechte Holzlattenzäune zulässig.
Um Wanderbewegungen von Kleintieren z.B. Igel nicht zu behindern, sollen Zäune sockellos und mit mind. 10 cm Abstand zum Boden ausgeführt werden.

Führung von Leitungen
§ 9 (1) Nr. 13 BauGB

Die Leitungstrassen der Versorgungsunternehmen sind innerhalb des Straßenkörpers vorzusehen.

Landschaftspflegerische Festsetzungen

Grünordnerische Festsetzungen
§ 9 (1) Nr. 20 u. 25 BauGB in Verbindung mit § 81 HBO sowie § 8 HBO

Schutz der bestehenden Bäume und Hecken im Bereich des Friedhofs
Im Bereich der Hainbuchenhecke ist ein Schutzstreifen von mind. 2 m von jeglicher Bebauung oder Abgrabung freizuhalten. Im Traufbereich der Bäume, welche über die Hecke auf die Baugrundstücke ragen dürfen keinen Abgrabungen oder Bebauungen / Versiegelungen vorgenommen werden. Während der Bauarbeiten sind sowohl die Hecke als auch der Trauf-, Wurzel und Stammbereich der Bäume durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen (nach DIN 18920 in Verbindung mit RAS-LP4).

Gestaltung der Grundstücksfreiflächen
In den Hausgärten ist die Verwendung von Koniferen auf max. 20 % des gesamten Gehölzbestandes zu beschränken. Je 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein mittelkroniger (Wuchshöhe 10 – 15 m) oder großkroniger (Wuchshöhe > 15 m) Laubbaum zu pflanzen. Alternativ können zwei hochstämmige Obstbäume gepflanzt werden. Der Mindeststammumfang beträgt bei Obstbäumen in 1 m Höhe mind. 12 cm, bei mittelkronigen Bäumen 14 cm und bei großkronigen Bäumen 16 cm. Die Gehölze sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Entlang der Grundstücksgrenzen, die an die freie Landschaft grenzen sind naturnahe Grünstreifen in 2 m Breite anzulegen. Die Grünstreifen sind mit Hecken und Gehölzgruppen gemäß Pflanzliste sowie hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen. Die Gehölzpflanzungen sind zu 10 % aus Bäumen als Heister in einer Höhe von mind. 1,80 m und zu 90% aus Sträuchern herzustellen. Die gehölzfreien Bereiche sind mit einer artenreichen, an den Standort angepassten Kräuter-/Gräsermischung anzusäen. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind dauerhaft zu unterhalten und langfristig zu sichern.

Schottergärten
Die nicht überbauten Grundstücksfreiflächen sind, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen wie Stellplätze, Abstellfläche, Terrassen und Wege sowie im Traufbereich der Gebäude einen max. 0,50m breiten Spritzschutzstreifen benötigt werden, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Auf Freiflächen im Bereich privater Baugrundstücke sind wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Vliess, Folie) nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig. Mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten) sind unzulässig.

Der Nachweis der Bepflanzung ist in einem qualifizierten Freiflächenplan zu erbringen, der den Bauvorlagen beizulegen ist. Die Pflanzungen sind binnen einen Jahres nach Fertigstellung der Gebäude anzulegen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

Gestaltung einer Übergangszone zur freien Landschaft:
Die städtische Fläche am Südrand des Baugebietes ist wie folgt zu gestalten und zu pflegen:
- Entwicklung eines extensiven Grünlandes: Ansaat einer artenreichen, an den Standort angepassten Kräuter-/Gräsermischung (z.B. Mischung 01 Blumenwiese oder 02 Frischwiese von Rieger-Hofmann). Die Wiese ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen (1. Mahd nicht vor dem 15. Juni). Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) ist auch ein anderer Mahdtermin möglich.
- Anpflanzung von Gehölzen/ Obstbäumen: Es sind 6 hochstämmige Obstbäume alter Sorten (Pflanzvorschläge C) oder Wildobstbäume (Pflanzvorschläge D) zu pflanzen. Um das Ernten der Bäume zu erleichtern können in Rücksprache mit der UNB auch Halbstämme gepflanzt werden.

Pflanzvorschläge

A Pflanzvorschläge Bäume:
- *Acer campestre* - Feldahorn
- *Acer platanoides* - Spitzahorn
- *Carpinus betulus* - Hainbuche
- *Quercus robur* - Stieleiche
- *Sorbus aucuparia* - Eberesche
- Tilia cordata - Winterlinde
- *Tilia platyphyllos* - Sommerlinde

B Pflanzvorschläge Sträucher:
- *Cornus sanguinea* - Hartriegel
- *Corylus avellana* - Hasel
- *Crataegus laevigata* - Zweigriffliger Weißdorn
- *Crataegus monogyna* - Eingriffliger Weißdorn
- *Euonymus europaeus* - Pfaffenhütchen
- *Frangula alnus* - Faulbaum
- *Lonicera xylosteum* - Heckenkirsche
- *Prunus spinosa* - Schlehe
- *Rosa canina* - Hundsrose
- *Salix caprea* - Salweide
- *Viburnum opulus* - Schneeball

C Pflanzvorschläge Obstbäume
Biesterfelder Renette (Apfel)
Jakob Lebel (Apfel)
Hauxapfel
Große, schwarze Knorpelkirsche
Ouillins Reneclode (Pflaume)
Hauszwetsche

D Pflanzvorschläge Wildobstbäume
- *Malus sylvestris* – Holzapfel
- *Prunus avium* – Vogelkirsche
- *Sorbus aucuparia var. Edulis* – Mähr. Eberesche
- *Sorbus domestica* – Speierling
- *Sorbus torminalis* – Elsbeere

Externe Ausgleichsfläche
Die Eingriffe in Natur und Landschaft können nicht vollständig über die interne Kompensationsmaßnahme ausgeglichen werden, daher wird ein Überschuss (55.277 BWP) aus der Kompensationsmaßnahme am Schulzenberg Gemarkung Maberzell, Flur 16, Flurstück 19/17 Bebauungsplan der Stadt Fulda, Haimbach Nr. 8 „Zwischen Merkurstraße und Fuchsstraße" angerechnet.

Nachrichtliche Hinweise Landschaftsplan

Artenschutz:
Insektenfreundliche Außenbeleuchtung:
Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen lichtempfindlicher Fledermäuse und nachtaktiver Insektenarten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich LED-Leuchten mit optimierter Lichtlenkung in voll abgeschirmter Ausführung und mit gelblichem Farbspektrum bis max. 2.500 Kelvin einzusetzen. Auf einen geringen Blaulichtanteil im Farbspektrum ist zu achten. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Richtlinie der Stadt Fulda zum nachhaltigen Umgang mit funktionalem und gestalterischem Licht im Außenbereich in der jeweils gültigen Fassung als bindend festgesetzt.

Zuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1a BauGB
Entsprechend des Anteils am Gesamteingriff werden die interne Ausgleichsfläche sowie 66 % des Kompensationsüberschusses aus dem B-Plan Haimbach Nr. 8 „Zwischen Merkurstraße und Fuchsstraße" (Umwandlung einer Ackerfläche in Grünland sowie Anlage von Feldgehölzen) den Baugrundstücken zugeordnet. Die verbleibenden 34 % des Kompensationsüberschusses aus dem B-Plan Haimbach Nr. 8 werden den öffentlichen Straßenverkehrsflächen zugeordnet.

Verfahrensvermerke

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fulda hat in ihrer Sitzung am xx.xx.xxxx die Aufstellung des Bebauungsplanes der Stadt Fulda, Stadtteil NAME Nr. x „NAME" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am xx.xx.xxxx ortsüblich bekanntgemacht.

Fulda, xx.xx.xxxx
Der Magistrat der Stadt Fulda

Oberbürgermeister

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG
Der Termin für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) wurde am xx.xx.xxxx ortsüblich bekanntgemacht. Der Vorentwurf lag in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx zur Einsichtnahme aus.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom xx.xx.xxxx über die frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 (1) unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Fulda, xx.xx.xxxx
Der Magistrat der Stadt Fulda

Oberbürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fulda hat in ihrer Sitzung am xx.xx.xxxx dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am xx.xx.xxxx bzw. am xx.xx.xxxx ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx sowie vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx öffentlich ausgelegen.

Fulda, xx.xx.xxxx
Der Magistrat der Stadt Fulda

Oberbürgermeister

BETEILIGUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom xx.xx.xxxx gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Fulda, xx.xx.xxxx
Der Magistrat der Stadt Fulda

Oberbürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fulda hat den Bebauungsplan der Stadt Fulda, Stadtteil NAME Nr. x „NAME" in ihrer Sitzung am xx.xx.xxxx gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Fulda, xx.xx.xxxx
Der Magistrat der Stadt Fulda

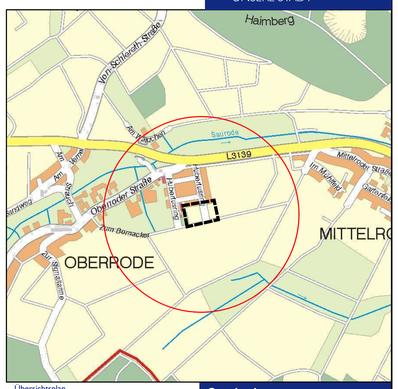
Oberbürgermeister

RECHTSKRAFT
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes der Stadt Fulda, Stadtteil NAME Nr. x „NAME" wurde am xx.xx.xxxx ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung hat der Bebauungsplan gemäß § 10 (3) BauGB Rechtskraft erlangt.

Fulda, xx.xx.xxxx
Der Magistrat der Stadt Fulda

Oberbürgermeister

FULDA
UNSERE STADT



Übersichtsplan

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

Bebauungsplan Nr. 7 der Stadt Fulda
Stadtteil Oberrode "Wohnen am Hubertusring"

Verfahren: Offenlegung

Maßstab		Zeichen	Datum
1:1000	Bearbeitet	MMe	09.02.2022
	Gezeichnet	MB	09.02.2022