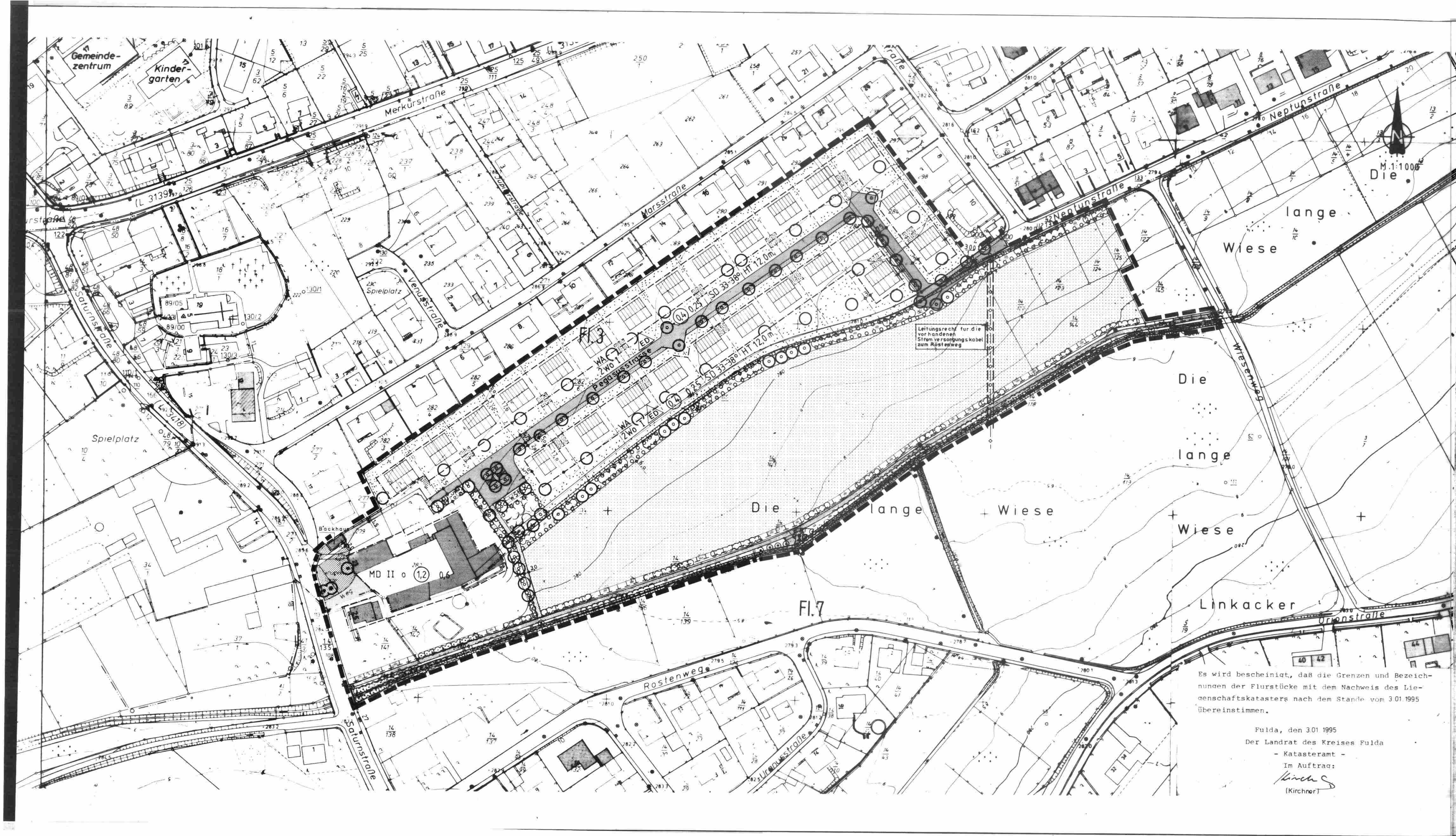




- Bebauungsplan der Stadt Fulda, Stadtteil Hainbach Nr. 7 "Südlich Marsstraße"**
- Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf der Grundlage der nachfolgenden Bestimmungen:
- Des Baugesetzbuches (BauGB)
 - der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - der Planzonenverordnung (PlanZVO)
 - des § 9 der Hess. Gemeindeordnung (HGO)
 - und der auf § 9 (4) BauGB beruhenden Hess. Verordnung vom 28.01.1977 (GVBl. I S. 102) in Verbindung mit § 87 HGO
 - des Maßnahmesatzes zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmsatz)
 - des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)
 - des Hess. Naturschutzgesetzes (HNatSchG)
- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
In diesen Bereich sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- MD** Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)
- z.B. 0A** Geschosflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- z.B. Q25** Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- z.B. I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- HT12,0m** Die maximale Haustiefe von 12 m darf nicht überschritten werden. Untergeordnete Bauteile wie Erker und Winkelausbauten sind über die 12 m hinaus zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Offene Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Nur Einzel- und Doppelhäuser** zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- SD** Satteldach (§ 9 Abs. 4 BauGB)
- 33-38°** Vorgeschriebene Dachneigung (alte Teilung) (§ 9 Abs. 4 BauGB)
- Hauptfirstrichtung** (§ 9 Abs. 4 BauGB)
- Öffentliche Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenfläche**
- Seitenstreifen Rasenpflaster - Parkstreifen**
- Fuß-Radweg, wasserdurchlässiger Belag (Pflaster)**
- Hainbachuferweg Trittrassen**
- Fulda, den 30.1.1995
Der Landrat des Kreises Fulda
Katasteramt
Im Auftrag:
Kirchner
(Kirchner)
- Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom 30.1.1995 übereinstimmen.

- WSI** Wertstoffsammlung (Container für Altglas, Papier und Dosen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- Öffentliche Grünflächen - Verkehrsgrün** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Private Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- FESTSETZUNGEN DES LANDSCHAFTSPLANES**
- Fläche für die Landwirtschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
- Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Maßnahmen: Anpflanzung von Ufergehölzgruppen, extensive Pflege der dazwischenliegenden Flächen. (Maid maximal 1 - 2 x jährlich). Ersatzmaßnahmen für die künftigen Eingriffe auf den Baugrundstücken des Allgemeinen Wohngebietes zu 60 % und der Erschließungsanlagen zu 40 %
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Maßnahmen: Anpflanzung von Baum- und Strauchgruppen zur Ortsrandeingrünung, dazwischenliegende Flächen sind selbst zu überlassen.
Ersatzmaßnahmen für die künftigen Eingriffe auf den Baugrundstücken des Allgemeinen Wohngebietes zu 60 %
- Anzupflanzende Bäume mit etwaiger Standortbindung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Anzupflanzende Bäume ohne Standortbindung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Anzupflanzende Gehölze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Privatgärten** siehe Gestaltung der Gärten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Extensive Dachbegrünung für Garagen oder Carports** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Zu erhaltende Bäume** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- Zu erhaltende Gehölze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- Sukzessionsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 1.1 Dächer**
Die Dächer sind als Satteldächer, Krüppelwalddächer und Giebeldächer mit einer Dachneigung von 33° - 38° zulässig.
Für die Dacheindeckung ist rotes Material zu verwenden. Die Dachüberstände dürfen giebel- und traufseitig max. 0,50 m betragen.
Drempel bis max. 0,50 m Höhe sind zulässig. Die Drempelhöhe wird wie folgt gemessen: OK Rohdecke bis Schnittkante Unterkante Sparren mit Außenkante Fassade.
- 1.2 Dachaufbauten**
Dachgauben sind als Einzelgauben zulässig. Der Abstand zum Giebelortgang muß mindestens 1,50 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.
Solaranlagen sind in die Dachfläche integriert zulässig. Auf einer Dachfläche darf nur eine Gaubenform zur Ausführung kommen.
- 2. Gestaltung der Garagen, Carports und Stellplätze**
Garagen, Carports und Stellplätze sind nur an den im Bebauungsplan eingezeichneten Standorten zulässig.
Garagen oder Carports an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze sind als Doppelgarage oder -carport in einheitlicher Gestaltung zu errichten.
Carports sind ausschließlich als begrünte Holzkonstruktion mit begrüntem Pult- oder Flachdach zulässig.
Garagen sind mit einem begrüntem Pult-Flachdach zu versehen oder in gleicher Dachform, Dachneigung und in gleichen Materialien wie die Hauptgebäude auszuführen.
Nicht überdachte Stellplätze sind mit Rasenpflaster zu befestigen oder mit gepflasterten Spurrinnen auszubilden.
- 3. Landschaftspflegerische Maßnahmen**
- 3.1 Eingriffsvermeidung und -minimierung**
Minimierung der Versiegelungsflächen
Um die Versiegelungsflächen so klein wie möglich zu halten, wird die Fahrbahn der geplanten Erschließungsstraße nur auf 4,75 m Breite gepflastert. Der begleitende Seitenstreifen (Park- und Baumstreifen) von 2 m Breite wird mit Rasenpflaster hergestellt, so daß das Oberflächenwasser hier zumindest teilweise versickern kann. Der Fuß-/Radweg zwischen Planmasse und der Marsstraße am Westrand wird ebenfalls mit Ufergehölzgruppen begrünt. Der Hainbachuferweg wird als vorhandener Trittrassen, der regelmäßig gemäht wird, gesichert.
Vermeidung der Dachentwässerung
Zur Minimierung der Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes durch die Neubebauung wird das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken in Zisternen gesammelt und als Gießwasser verwendet oder auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht. Dadurch wird die Kanalisation entlastet und das Niederschlagswasser verzögert dem Wasserhaushalt des Gebietes wieder zugeführt.

- 3.2 Ausgleichsmaßnahmen**
Baumplantagen entlang der Erschließungsstraßen
Entlang der geplanten Erschließungsstraßen werden auf den wasserdurchlässig befestigten Seitenstreifen großkronige Laubbäume (Artenliste siehe 4.3) gepflanzt, um das Straßenbild zu beleben und das Kleinklima zu verbessern. Die Baumstandorte werden durch Hochborde gesichert und mit bodendeckenden Gehölzen (z.B. Flee) oder Kräuterwiesenensaat begrünt.
Ausgleichsmaßnahmen für künftige Eingriffe der Erschließungsanlagen
- Gestaltung der Gärten**
Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Gesamterscheinungsbildes der Siedlung und um ein Mindestmaß für die Durchgrünung sicherzustellen, werden im Bebauungsplan folgende Festsetzungen getroffen:
- Ausschluß von Massivmauerwerk für Einfriedungen der Gärten
- offene Gestaltung der Vorgartenszone: Einfriedung ausschließlich mit Hecken aus Laubgehölzen, maximale Höhe 80 cm
- Verwendung von Trockenmauern zur Überwindung von Geländesprüngen
- Beschränkung der Verwendung immergrüner Gehölze auf 20 %
- Anpflanzung von mindestens 1 Laubbaum pro Grundstück (Stammumfang mindestens 14 cm gemessen in 1 m Höhe, Artenliste siehe 4.3, auch Hochstammobstgehölze)
- Extensive Begrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern (bis 15° Neigung) auf Garagen oder Carports (Sedum- oder Grasdächer)
- Berankung der Stützen von Carports
- Anpflanzung von mindestens einem Klettergehölz pro Haus
- Anpflanzung von mindestens 10 heimischen Sträuchern (Pflanzgröße, Höhe 80 - 100 cm) pro Grundstück. Ausgleichsmaßnahmen für künftige Eingriffe auf den Baugrundstücken des Allgemeinen Wohngebietes.
- Eingrünung der Siedlungsflächen**
Entlang des zukünftigen südlichen Siedlungsrandes zum Hainbachtal hin wird ein 6 m breiter Gehölzstreifen als Übergang zwischen der Siedlung und den angrenzenden Landschaftsflächen angelegt (Artenliste siehe 4.3). In den einzelnen großkronigen Laubbaumgruppen eingebracht werden. Die Zäune sollen zwischen den Gärten und den Gehölzstreifen errichtet werden. Durch diesen Gehölzstreifen wird die Bebauung teilweise verdeckt und optisch in die Landschaft eingebunden. Sie dient zugleich als Puffer zwischen den intensiv bewirtschafteten Ackerflächen und den angrenzenden Hausgärten gegen den Eintrag von Agrochemikalien. Der Gehölzstreifen wird entlang der Neptunstraße bis zum Birkenweg verlängert, um den Ortsrand im Bereich der vorhandenen Bebauung einzugrünen.
Zur Verbesserung des Landschaftsbildes im Bereich des Hainbachtals wird außerdem ein Gehölzstreifen parallel zum geplanten Verbindungsweg zwischen Hainbach und Marsstraße am westlichen Rand des Planungsgebietes angelegt, der die angrenzenden, teilweise störend wirkenden Landwirtschaftsgebäude optisch abschirmt. Ersatzmaßnahmen für künftige Eingriffe der Erschließungsanlagen zu 40 % und der Baugrundstücke des Allgemeinen Wohngebietes zu 60 %.
- Ergänzung der Ufergehölze entlang des Hainbaches**
Entlang des Hainbaches werden zwischen Bachbett und Wanderweg zusätzliche Ufergehölzgruppen angepflanzt (Artenliste siehe 4.3). Auf der Nordseite des Wanderweges wird ein 3 m breiter Streifen aus der Nutzung herausgenommen und als Ufergehölzgruppen begrünt. Die Flächen zwischen den Ufergehölzen werden mit einem jährlichen Mähgut und Abtransport des Mähgutes gepflegt.
Ersatzmaßnahmen für die künftigen Eingriffe auf den Baugrundstücken des Allgemeinen Wohngebietes zu 60 % und der Erschließungsanlagen zu 40 %.

- 3.3 Rahmen-Artenlisten**
- Höher wachsende Sträucher für den inneren Bereich der Pflanzungen**
- | | |
|--------------------|--------------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Corylus avellana | Hasel |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Prunus avium | Wildkirsche |
| Salix caprea | Salweide |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
- Niedrig wachsende Sträucher für den Rand der Gehölzpflanzungen (Wuchshöhe < 4 m)**
- | | |
|-------------------|----------------|
| Cornus sanguinea | Roter Hahrieel |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Rosa canina | Hundsrose |
- Großkronige Laubbäume**
- | | |
|---------------------|-------------|
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Tilia cordata | Winterlinde |
- Ufergehölze**
- | | |
|--------------------|----------------|
| Alnus glutinosa | Erls |
| Prunus pseudoceras | Esche |
| Prunus padus | Traubenkirsche |
| Salix alba | Silberweide |
| Salix fragilis | Bruchweide |
| Viburnum opulus | Schneeball |
- Rankpflanzen**
- | | |
|-----------------------------|------------------------------|
| Hedera helix | Efeu |
| Parthenocissus quinquefolia | Selbstklimmender Wilder Wein |
| 'Engelmannii' | |
| Parthenocissus tricuspidata | Selbstklimmender Wilder Wein |
| 'Veitchii' | |
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**
- | | |
|----------|---|
| D | Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB) |
| 1 | Mariensäule |
- HINWEISE**
- | | |
|--|---|
| | Vorhandene Gebäude |
| | Vorhandene Mauern bzw. Stützmauern |
| | Vorhandene Flurstücksgrenzen |
| | Geplante Grundstücksgrenzen nicht verbindlich |
| | Flurstücksbezeichnung |
| | Flurgrenze |
| | Flurbestimmung |
| | Höhenpunkte/Höhenlinien |
| | Kanaldeckel |
- Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler (Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde) entdeckt, sind diese nach § 20 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

- AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERKE**
- Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 1 u. 2 BauGB - MaßnahmenG von der Stadtverordnetenversammlung am 16.12.1994 beschlossen.
 - Der Beschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 2 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG am 20.01.1995 öffentlich bekanntgemacht.
 - Die öffentliche Auslegung des Entwurfes nebst Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 2 BauGB-MaßnahmenG wurde am 20.01.1995 öffentlich bekanntgemacht und vom 30.01.1995 bis 03.03.1995 durchgeführt.
 - Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 18.03.1996 den Entwurf den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Fulda, den 08.05.1996 Der Magistrat der Stadt Fulda
 - Anzeigeverfahren
GENEHMIGT
mit Verfügung vom 2. Aug. 1996
AZ: 34-FULDA-11
Regierungspräsidium Kassel
Im Auftrag: (SIEGEL)
GEZ. Dr. Hamberger (Oberbürgermeister)
 - Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB am 26.8.1996 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in den Bebauungsplan Nr. 7 „Südlich Marsstraße“. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Fulda, den 29.8.1996 Der Magistrat der Stadt Fulda
- (Siegel) GEZ. Dr. Hamberger (Oberbürgermeister)
- Übersichtskarte**
M 1:40 000
- Bebauungsplan der Stadt Fulda, Stadtteil Hainbach Nr. 7
"Südlich Marsstraße"
M 1:10 000