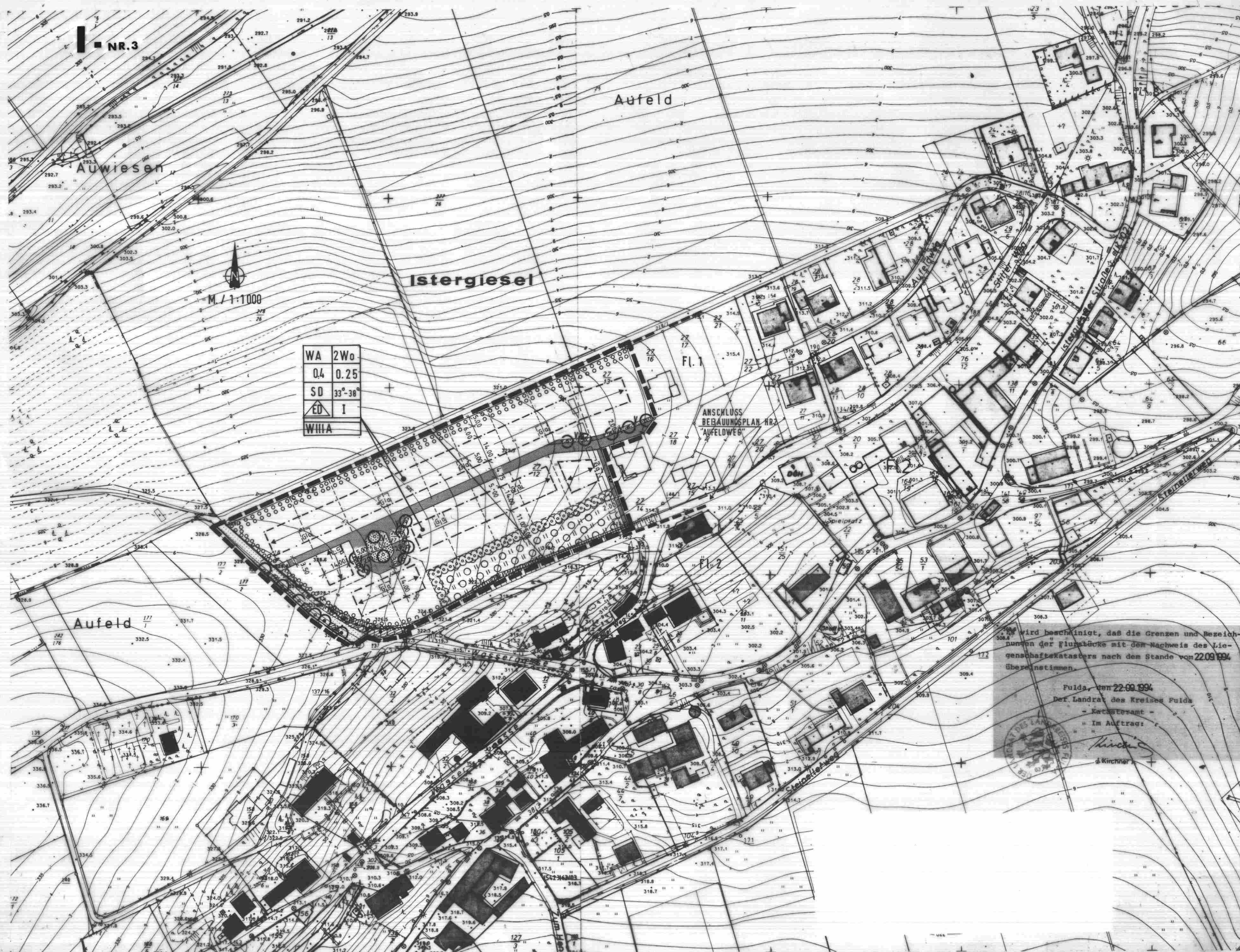




**Bebauungsplan der Stadt Fulda, Stadtteil Intergriesel Nr. 3**  
"Erweiterung Aufeldweg"  
gleichzeitig 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2  
"Aufeldweg"

Der Bebauungsplan wird aufgestellt auf der Grundlage der nachfolgenden Bestimmungen:

- des Baugesetzbuches (BauGB);
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO);
- der Planzeichenverordnung (PlanZO);
- des § 5 der Hess. Gemeindeordnung (HGO);
- und der auf § 9 Abs. 4 BauGB beruhenden Hess. Verordnung vom 28.01.1977 (GVBl. 1. Seite 102) in Verbindung mit § 87 HGO (der gültigen Fassung).

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes, wird ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 "Aufeldweg" gegenstandslos.

**Planzeichen und Festsetzungen**

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
--- Grenze des Änderungsbereiches  
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
Die gemäß § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nach § 1 Abs. 6, Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

2 Wo. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 6 BauGB)  
In diesem Gebiet sind nur Wohngebäude mit max. 2 Wohnungen zulässig.

0,4 Geschosflächenzahl (§ 20 BauNVO)  
0,25 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)  
1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2, Nr. 3 BauNVO)

80 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB)  
80 Baugrenze (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

33°-38° Satteldach (§ 9 Abs. 4 BauGB)  
Zulässige Dachneigung (alte Teilung) (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Hauptfirstrichtung (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB) siehe textliche Festsetzungen

Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB)

Straßenfläche  
Fußweg (Treppenanlage)  
Wegfläche unbefestigt  
Grünfläche - Verkehrsgrün

**Landschaftsplanerische Festsetzungen**

○ Zu erhaltender Baumbestand (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 a BauGB)  
○ Anzupflanzende, heimische Laubbäume mit Standortbindung (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 a BauGB)  
○ Anzupflanzende, heimische Laubbäume ohne Standortbindung (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 a BauGB)

○ Zu erhaltende Gehölze (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 b BauGB)

○ Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 a BauGB)

○ Streuobstwiese-Planung (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 a BauGB)

○ Anlage einer heimischen Hecke Mindestbreite 5 m (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 a BauGB)

**Nachrichtliche Übernahme**

W III A Das Baugebiet liegt in der Schutzzone III A der Trinkwasserversorgungsanlage GW Fulda. Die Verordnung zum Schutze der Trinkwasserversorgungsanlagen ist bei der Nutzung und Bebauung zu beachten.

Hinweise  
○ Vorhandene Flurstücksgrenzen  
--- Geplante Grundstücksgrenzen (nicht verbindlich)  
--- Flurgrenze

z.B. Fl. 1 Flurbezeichnung  
z.B. 27/12 Flurstückbezeichnung  
z.B. - 324,30 Höhenpunkt  
○ Höhenlinie

○ Vorhandene Böschung  
--- Vorhandene Wegeführung

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

Solaranlagen sind in die Dachfläche zu integrieren.

1.3 Fassaden  
Für die Gestaltung der Fassaden sind als Materialien Sichtmauerwerk, geputztes Mauerwerk, Sandstein oder Holz zu verwenden. Spiegelflächen oder glänzende Materialien sowie Glasbauteile sind nicht zulässig. Größere, fensterlose Fassadenteile sind zu begrünen. Pro Wohngebäude ist mindestens ein Klettergehölz anzupflanzen.

1.4 Gestaltung der Garagen, Carports und Stellplätze  
Garagen oder Carports zweier benachbarter Grundstücke an einer gemeinsamen Grenze sind als Doppelgarage oder -carport mit einheitlicher Gestaltung zu errichten. Carports sind ausschließlich als begrünte Holzkonstruktion mit Pult- oder Flachdach zulässig. Die Stützen der Carports sind zu branken.

Garagen sind mit einer extensiv begrünten Pult- oder Flachdach (bis max. 15° Neigung) zu versehen oder in gleicher Dachform, Dachneigung und in gleichen Materialien wie das Hauptgebäude auszuführen.

Garagen mit Zufahrt vom Stillen Weg aus sind aufgrund der Topographie so in den Hang hineinzubauen und mit Boden zu überdecken, daß die vorgegebene Geländeform erhalten bleibt bzw. wieder hergestellt wird.

Zufahrten zu Garagen, Carports oder Stellplätzen sind als max. 0,70 m breite Fahrschienen mit wasserdruckfesten Belägen (z.B. Rasenplaster, Schotterrasen o.ä.) auszubilden.

Nicht überdachte Stellplätze sind mit Rasenplaster zu befestigen.

**Textliche Festsetzungen**

**A) Planungsrechtliche Festsetzungen**

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)  
Die festgesetzten Grund- und Geschosflächenzahlen gelten nicht, soweit kleinere überbaubare Grundstücksflächen durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt sind.

Ausnahmeregelung:  
Wenn im Rahmen der HGO vom 16.12.1977 (GVBl. 1 1978 S.2) Keller- und/oder Dachgeschosse als zusätzliche Vollgeschosse anzurechnen sind, können diese in Wege der Ausnahme zugewiesen werden, sofern die festgesetzten Grund- und Geschosflächenzahlen nicht überschritten werden und die talseitigen Gebäudehöhen an keiner Stelle 6,00 m überschreiten.

2. Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB)  
Garagen, Carports und Stellplätze sind nur an den im Plan festgesetzten Standorten oder integriert in den Wohngebäuden zulässig.

3. Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1, Nr. 16 und Nr. 20 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 2, Nr. 3 HGO)  
Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist über ein getrenntes Leitungssystem in einer Zisterne auf dem jeweiligen Grundstück zu sammeln und für Toiletten- spülung und Gartenbewässerung zu nutzen. An der Zisterne ist ein Überlauf vorzusehen, der an das öffentliche Kanalsystem anzuschließen ist. Das Fassungsvermögen der Zisterne sollte mindestens 20 l pro m² Dachfläche betragen.

4. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 17 BauGB)  
Auf den privaten Grundstücken sind Aufschüttungen und Abgrabungen nur in dem Maße zulässig, wie sie für die höhenmäßigen Anschlüsse an das Gebäude und seine Neben- anlagen notwendig sind. Abgrabungen für die Anlage von Teichen und Zisternen sind zulässig.

5. Gestaltung von Nebenanlagen  
Nebenanlagen sind bezüglich Dachform, Dachneigung und Materialien auf das Hauptgebäude abzustimmen.

6. Gestaltung von Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1, Nr. 3 HGO)  
Als Einfriedung der Vorgärten sind ausschließlich Hecken aus heimischen Laubgehölzen mit einer Höhe von maximal 80 cm zulässig.

Für rückwärtige und seitliche Grundstückseinfriedungen sind Holzzäune mit senkrechter Lattung, Metallzäune mit senkrechten Stäben sowie Hecken aus heimischen Laubgehölzen, die bevorzugt zu verwenden sind, zulässig. Drahtzäune sind nur integriert in Hecken zulässig. Rückwärtige und seitliche Grundstückseinfriedungen dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

7. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1, Nr. 5 HGO)  
Pro Grundstück ist mindestens ein heimischer Laubbaum mit einer Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, 12 - 14 cm oder ein Obsthochstamm 8 - 12 cm zu pflanzen und zu pflegen.

Pro Baugrundstück nördlich der Erschließungsstraße sind entlang des landwirtschaftlichen Weges mindestens fünf heimische Laubgehölze (s. Artenliste) mit einer Mindestpflanzgröße von 60 - 100 cm Höhe zu pflanzen und zu pflegen.

Die Verwendung von immergrünen Gehölzen ist auf 20 % zu beschränken.

Vorgartenflächen sind als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten. Die Vorgartenflächen dürfen nicht gewerblich (Lager, Ausstellungen, Automaten, Anlagen der Außenwerbung u.dgl.) genutzt werden.

1.2 Dachaufbauten  
Dachaufbauten sind als Einzelgauben zulässig. Der Abstand der Gauben untereinander muß mindestens 1,50 m, zum Giebelortung mindestens 2,00 m betragen. Eine Einzelgaube darf eine Breite von 2,50 m nicht überschreiten. Die Gesamtlänge aller Einzelgauben darf max. 50 % der gesamten Dachlänge betragen. Dachaufbauten sind in gleicher Art und Weise wie das Hauptdach einzudecken. Auf einer Dachfläche darf nur eine Gaubenform zur Ausführung kommen. Zwerchgiebel dürfen ein Drittel der Gebäudebreite nicht überschreiten. Der Abstand der Firste muß mindestens 0,50 m betragen.

Bei der Planung wird insgesamt ein sparsamer Umgang mit der Ressource "Boden" angestrebt. Um den Anteil an versiegelter Fläche auf den privaten Wohngrundstücken zu begrenzen, ist die überbaubare Fläche durch Baugrenzen bestimmt. Asphalt, Beton sowie unterbetonierte Flächenbefestigungen sind auf den privaten Grundstücken nicht zulässig.

Im öffentlichen Bereich ist zur Minimierung des versiegelten Flächenanteils für die geplante Erschließungsstraße eine Fahrbahnbreite von 4,75 m vorgesehen.

2. Ausgleichsmaßnahmen  
Gestaltung der Grundstücksfreiflächen.  
Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Gesamterscheinungsbildes des Wohngebietes sowie um einen gewissen Ausgleich durch Begrünungsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken sicher zu stellen, werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen getroffen (siehe textliche Festsetzung B) 3.).

Nutzung von Niederschlagswasser  
Als Ausgleich für die Eingriffe durch die geplante Wohn- bebauung ist die Sanierung und Nutzung des Niederschlagswassers der Dachflächen festgesetzt (siehe textliche Festsetzung A) 3.).

Pflanzungen im öffentlichen Raum  
Das Erscheinungsbild der geplanten Erschließungsstraße soll durch die Pflanzung von standortgerechten Laubbäumen mit einem Stammumfang von 18 cm - 20 cm gegliedert und aufgelockert werden. Zur Straße "Stiller Weg" auf dem derzeitigen Grünland ist die Anlage einer Obstwiese festgesetzt. Mindestanzahl der Bäume: 15 Stück. Mindestgröße der Bäume: Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm.

1.5 Gestaltung von Nebenanlagen  
Nebenanlagen sind bezüglich Dachform, Dachneigung und Materialien auf das Hauptgebäude abzustimmen.

2. Gestaltung von Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1, Nr. 3 HGO)  
Als Einfriedung der Vorgärten sind ausschließlich Hecken aus heimischen Laubgehölzen mit einer Höhe von maximal 80 cm zulässig.

Für rückwärtige und seitliche Grundstückseinfriedungen sind Holzzäune mit senkrechter Lattung, Metallzäune mit senkrechten Stäben sowie Hecken aus heimischen Laubgehölzen, die bevorzugt zu verwenden sind, zulässig. Drahtzäune sind nur integriert in Hecken zulässig. Rückwärtige und seitliche Grundstückseinfriedungen dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

3. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1, Nr. 5 HGO)  
Pro Grundstück ist mindestens ein heimischer Laubbaum mit einer Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, 12 - 14 cm oder ein Obsthochstamm 8 - 12 cm zu pflanzen und zu pflegen.

Pro Baugrundstück nördlich der Erschließungsstraße sind entlang des landwirtschaftlichen Weges mindestens fünf heimische Laubgehölze (s. Artenliste) mit einer Mindestpflanzgröße von 60 - 100 cm Höhe zu pflanzen und zu pflegen.

Die Verwendung von immergrünen Gehölzen ist auf 20 % zu beschränken.

Vorgartenflächen sind als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten. Die Vorgartenflächen dürfen nicht gewerblich (Lager, Ausstellungen, Automaten, Anlagen der Außenwerbung u.dgl.) genutzt werden.

1.2 Dachaufbauten  
Dachaufbauten sind als Einzelgauben zulässig. Der Abstand der Gauben untereinander muß mindestens 1,50 m, zum Giebelortung mindestens 2,00 m betragen. Eine Einzelgaube darf eine Breite von 2,50 m nicht überschreiten. Die Gesamtlänge aller Einzelgauben darf max. 50 % der gesamten Dachlänge betragen. Dachaufbauten sind in gleicher Art und Weise wie das Hauptdach einzudecken. Auf einer Dachfläche darf nur eine Gaubenform zur Ausführung kommen. Zwerchgiebel dürfen ein Drittel der Gebäudebreite nicht überschreiten. Der Abstand der Firste muß mindestens 0,50 m betragen.

Bei der Planung wird insgesamt ein sparsamer Umgang mit der Ressource "Boden" angestrebt. Um den Anteil an versiegelter Fläche auf den privaten Wohngrundstücken zu begrenzen, ist die überbaubare Fläche durch Baugrenzen bestimmt. Asphalt, Beton sowie unterbetonierte Flächenbefestigungen sind auf den privaten Grundstücken nicht zulässig.

Im öffentlichen Bereich ist zur Minimierung des versiegelten Flächenanteils für die geplante Erschließungsstraße eine Fahrbahnbreite von 4,75 m vorgesehen.

2. Ausgleichsmaßnahmen  
Gestaltung der Grundstücksfreiflächen.  
Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Gesamterscheinungsbildes des Wohngebietes sowie um einen gewissen Ausgleich durch Begrünungsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken sicher zu stellen, werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen getroffen (siehe textliche Festsetzung B) 3.).

Nutzung von Niederschlagswasser  
Als Ausgleich für die Eingriffe durch die geplante Wohn- bebauung ist die Sanierung und Nutzung des Niederschlagswassers der Dachflächen festgesetzt (siehe textliche Festsetzung A) 3.).

Pflanzungen im öffentlichen Raum  
Das Erscheinungsbild der geplanten Erschließungsstraße soll durch die Pflanzung von standortgerechten Laubbäumen mit einem Stammumfang von 18 cm - 20 cm gegliedert und aufgelockert werden. Zur Straße "Stiller Weg" auf dem derzeitigen Grünland ist die Anlage einer Obstwiese festgesetzt. Mindestanzahl der Bäume: 15 Stück. Mindestgröße der Bäume: Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm.

Heckenpflanzung  
Die Hecke ist aus heimischen Gehölzen anzulegen. Mindestpflanzgröße: Höhe 60 - 100 cm. Pro 100 m² ist mindestens 1 Heister, Höhe 150 - 200 cm zu pflanzen.

Von den öffentlichen Ausgleichsmaßnahmen (Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Baumpflanzungen in Straßenraum) sind entsprechend der anteiligen Flächenverteilung 31,3 % der Erschließungsanlage und 68,7 % den Wohnbaugrundstücken zuzurechnen.

3. Rahmen-Artenliste  
Bäume I. Ordnung  
Aesculus hippocastanum - Roßkastanie  
Fagus sylvatica - Rotbuche  
Quercus petraea - Traubeneiche  
Quercus robur - Stieleiche  
Tilia cordata - Winterlinde

Bäume II. Ordnung  
Betula pendula - Weißbirke  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Prunus avium - Vogelkirsche  
Sorbus aucuparia - Vogelbeere  
starkwüchsige Obsthochstammorten

Sträucher  
Crataegus monogyna - Weißdorn  
Prunus spinosa - Schlehe  
Rosa canina - Wildrose  
Rubus - Himbeere, Brombeere  
Sambucus nigra - schwarzer Holunder  
Corylus avellana - Hasel

Klettergehölze  
1. Klettergehölze die keine Rankhilfe benötigen:  
Hedera helix - Kletterfeige  
Parthenocissus - wilder Wein  
tricuspidata "Veitchii"

2. Klettergehölze die eine Rankhilfe (Rankdraht, Rankgitter) benötigen:  
Aristolochia macrophylla - Pfeifenwinde  
Clematis montana "Rubens" - Anemonen-Waldrebe  
Hydrangea petiolaris - Kletterhortensie  
Lonicera - Jellingervellebe, Geißblatt, in vielen Arten und Formen  
Wisteria sinensis - Blauregen

Mit dem Bauantrag ist der Genehmigungsbehörde ein qualifizierter Freilichengestaltungsplan vorzulegen, mit dem die Beachtung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes nachzuweisen sind.

**AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERFAHREN**

1. Die Aufstellung der Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 16.12.1994 beschlossen.

2. Der Beschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.1.1995 öffentlich bekanntgemacht.

3. Der Termin für die Bürgerbeteiligung wurde am 24.7.1993 ortsüblich bekanntgemacht und vom 28.7.1993 bis 30.8.1993 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

4. Mit Schreiben vom 16.7.1993 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB von der Planung in Kenntnis gesetzt.

5. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes nebst Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 5.8.1995 öffentlich bekanntgemacht und vom 14.8.1995 bis 15.9.1995 durchgeführt.

6. Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 23.10.1995 den Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Fulda, den 14.11.1995 Der Magistrat der Stadt Fulda  
GEZ. DR. HAMBERGER (Oberbürgermeister)

(Siegel)

7. Anzeigeverfahren  
Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verträge des Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht. Verfügt vom 10. Jan. 1996 Az.: 34 - FULDA - 11

Regierungspräsidium Kassel  
Im Auftrage  
GEZ. DOERING (Siegel)

8. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB am 15.7.1996 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthält die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in den Bebauungsplan Nr. 3 "Erweiterung Aufeldweg". Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Fulda, den 16.7.1996 Der Magistrat der Stadt Fulda  
GEZ. DR. HAMBERGER (Oberbürgermeister)

(Siegel)

ÜBERSICHTSPLAN  
M 1:1000

Bebauungsplan der Stadt Fulda, Stadtteil Intergriesel Nr. 3  
"Erweiterung Aufeldweg"

gleichzeitig 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2  
"Aufeldweg"