

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

( § 9 (1) Nr. 25 a BauGB) - (vgl. textl. Fest-

Anzupflanzender Baum, Hochstamm, StU 18-20 cm

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung

Geh- und Leitungsrecht zugunsten des Überland-

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltein-wirkungen im Sinne des Bundesimmissonschutzgesetzes

Umgrenzung von Flächen, die von jeglicher Bebauung

( §9 (1) Nr. 24 BauGB) - (vgl. textl. Festsetzun-

Festsetzungen Ziff. 6.2)

( § 9 (1) Nr. 21 BauGB )

freizuhalten sind

— o vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurstücksbezeichnung

Das Baugebiet liegt in der Schutzzone III A

S. 621 ff) ist bei der Nutzung und Bebauung

gewinnungsanlagen vom 25.02.1982 (veröffentlicht '

im Staatsanzeiger des Landes Hessen Nr. 12/1982,

Die Verordnung zum Schutz der Trinkwasser-

- Die Einteilung der öffentlichen Verkehrsfläche ist nicht

- Im gesamten Planungsgebiet ist ein niveaugleicher Anschluß

- Das Baugebiet liegt im Bauschutzbereich des US-Landeplatzes

Forderungen aus Gründen der Lärmbelästigung können nicht

- Evtl. erforderlich werdende Schutzmaßnahmen gegen die von

der Kellergeschosse an den Schmutzwasserkanal nicht vor-

Schutz G der Trinkwasserversorgungsanlage GWV Fulda.

tL. | Flurbezeichnung

Gegenstand der Festsetzungen

Fulda-Sickels, Sektor II.

geltend gemacht werden

und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und

Gewässern. (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB) - (vgl. text).

Ooooo Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen

und Sträuchern

setzungen Ziff. 7.1)

Anzupflanzende Gehölze beruhenden Hess. Verordnung vom 28.01.1977 (GVBl. I S. 102) in Verbinding mit § 118 HBO

PLANZEICHEN UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)

Baulinie (§ 23 (2) BauNVO, § 9 (1) Nr. 2 BauGB) werkes AG Fulda und des Abwasserverbandes Baugrenze ( § 23 (3) BauNVO, § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet ( § 4 BauNVO) (vgl. textliche Festsetzungen Ziff. 1) Sondergebiet (Vereinshaus/Gaststätle)

> Lärmschutzanlage (vgl. textl. Festsetzungen Ziff. 9.2) max. Zahl der Vollgeschosse ( § 16 (2) Nr.3 BauNVO)

HINWEISE: Crundflächenzahl (§ 19 BauNVO) Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes der Stadt Fulda, Stadtteil Johannesberg Nr.1,

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig \_\_\_\_\_vorhandene Gebäude

Hauptfirstrichtung ( § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

| GA | (zwingend) ( § 9 (1) Nr. 4 BauGB) - (vgl. L = - J textl. Festsetzüngen Ziff. 3)

> \_\_\_\_ gepl. Grundstücksgrenze (nicht verbindlich) öffentliche Verkehrsfläche, Fußweg

öffentliche Verkehrsfläche/Parkplatz

landwirtschaftlicher Weg ( § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen/Fernwärme

(9 9 (1) Nr. 12 BauGB)

der L 3418 ausgehenden Emissionen sind vom Bauherren zu tragen. Gegen die Hess. Straßenbauverwaltung können hierfür keine Kosten geltend gemacht werden

- Die zu erwartenden Emissionen der Sportanlage sollten bei der Frankeitung der Grundrißlösungen sowie der Gestaltung und Amordnung der Freiflächen berücksichtigt werden

- Umgrenzung von Flächen für eine gesonderte Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB) (vgl. textl. Festsetzungen Ziff. 8)

Regenwasserrückhaltebecken

-Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) - (vgl. textl. Festsetzungen Ziff 7.3)

(§ 9 .Abs 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB Für das Baugebiet wird als Nutzungsart "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die gem. § 4 (3) Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Tankstelle) ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. 5 9 (1) Nr. 1 BauGB ist durch eine Nutzungsschablone im Baugebiet festgesetzt.

Die festgesetzten Grund- und Geschoßflächenzahlen gelten nicht, soweit kleinere überbaubare Grundstücksflächen durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt sind.

2. Bebaubarkeit der Grundstücke gem. § 9 (1) Nr. 2 BauCB Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baulinien bzw. Baugrenzen festgelegt. Die Baukörper sind entsprechend der dargestellten Haupt firstrichtung innerhalb dieser Flächen zu errichten. Die nicht überbaubaren Flächen sind als Gartenflächen Dabei darf die befestigte Fläche maximal 25 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche betragen. Asphalt, Beton sowie unterbetonierte Flächenbefestigungen sind auf den privaten Grundstücken unzulässig. Für die Befestigungsdecke incl. Tragschicht muß gemäß Herstellerangabe eine Speicherfähigkeit von mindestens 20 1/m² nachgewiesen sein.

Mögliche Materialien: - Ökopflaster - Porensteine.

 Garagen und Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB Garagen und Carports sind nur auf den in den zeichnerischen Festsetzungen umgrenzten Flächen für Garagen oder innerhalb der Wohngebäude zugelassen.

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

 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 9 (4) BauCB und § 118 (1) Nr. 1 HBO

Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 38° – 43° auszuführen. ` Für eine Hofgruppe ist jeweils nur eine einheitliche Dachneigung zulässig. Für die Dacheindeckung sind rote Ziegel zu verwenden. Die Dachüberstände dürfen giebel- und traufseitig max. 0,50 m betragen. Drempel bis max. 0,62<sup>5</sup>m Höhe sind zulässig. Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind ausgeschlossen.

5.2 Dachaufbauten

Dachgauben sind als Einzelgauben zulässig. Der Abstand Zum Giebelortgang muß mindestens 2,00 m betragen; der Abstand untereinander mindestens 1,50 m. Die Gesamtlänge aller Einzelgauben darf max. 50 % der gesamten Dachlänge betragen. Die Gauben sind in gleicher Art und Weise wie das Hauptdach einzudecken. Zwerengiebel sind ausschließlich traufseitig zulässig und sind symmetrisch anzuordnen. Sie dürfen ein Drittel der Gebäudebreite nicht überschreiten. Der Abstand der Firste soll mindestens 0,50 m betragen. Solaranlagen sind nur als kleinteilige Elemente in die

5.3 Materialien und Fassadengestaltung Für die Außenwände sind folgende Materialien zu ver-

- Sichtmauerwerk geputztes Mauerwerk - Sandstein

Dachfläche integriert zulässig.

Größere fensterlose Fassadenteile sind zu begrünen.

5.4 Gestaltung der Garagen, Carports und Nebenanlagen Garagen und Stellplätze sind, abgesehen von Garagen in Gebäuden, nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen

Zufanrten zu Garagen und Carports sind als Spurrinnen Garagen oder Carports zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze sind als Doppelgarage oder -carport mit einheitlicher Gestaltung zusammenzufassen Carports sind ausschließlich als begrünte Holzkonstruktion mit Pult- oder Flachdächern zulässig.

Emptehlung: Für die Begrünung sind zu verwenden:

Knöterich (Polygonum aubertii) Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia) (Parthenocissus quinquefolia) Sonne bis Halbschatten Pfeifenwinde (Aristolochia macrophylla)

Hopfen (Humulus lupulus) Halbschatten Jelänger-Jelieber (Lonicera caprifolium) (Lonicrea heckrottii) (Lonicera henryi) Sonne bis Halbschatten Blauregen (Wisteria sinensis)

Materialien wie die Hauptgebäude auszuführen.

bzw. Rasenpflaster zu befestigen oder mit gepflasterten Spurrinnen auszubilden. Auf den vorgesehenen Flächen für Garagen/Carports südlich der Erschließungsstraße sind je Wohnhof einheitlich entweder nur Garagen- oder nur Carports zulässig. Garagen sind in gleicher Dachneigung und in gleichen

Sonne bis Halbschatten

Nicht überdachte Stellplätze sind mit Rasengittersteinen

Entlang der Haupterschließungsstraße sind ausschließlich freiwachsende oder geschnittene Hecken als Abgrenzung der privaten Grundstücke zum Straßenraum zulässig. Zäune sind nur integriert in Hecken und mit einer max. Höhe von 1,20 m zulässig. An den Grundstücksgrenzen zu den Wohnhöfen und deren Zuwegungen sowie zu den Entwässerungsgräben sind jegliche Arten von Einfriedungen ausgeschlossen. Zur L 3418 hin sind die Einfriedungen zufahrts- und zugangslos zu erstellen.

Gestaltung der privaten Freiflächen gem. § 118 HBO

Auf jedem Baugrundstück ist ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu pflegen mit einer Mindestgröße von 12-14 cm Stammumfang. Zur übrigen Gartengestaltung sind bevorzugt standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden. Der Anteil der Nadelgehölze darf nicht mehr als 10 % be-Mit dem Bauantrag ist der Genehmigungsbehörde ein quali, fizierter Freiflächengestaltungs- bzw. Bepflanzungsplan vorzulegen.

 Landschaftspflegerische Festsetzungen gem. §4 HeNatG und § 9 (1) BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind, wie im zeichnerischen Teil des Planes eingetragen, verschiedene Landschaftsgestaltungszonen ausgewiesen, für die die nachstehenden Festsetzungen gem. 9 (1) BauGB i.V.m. 4 HENatSchG gelten.

7.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB Im Straßenraum sind an den zeichnerisch festgesetzten Standorten hochstämmige Laubbäume mit einem Mindest-

stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen. Folgende Arten sind zu verwenden: - in den großen Hofflächen: Eschen (Fraxinus excelsior) - in den kleinen Hofflächen: Bergahorn (Acer pseudoplatanus) entlang der Straßen: Spitzahorn

Dreireihiges Pflanzschema:

Entlang des Siedlungsrandes ist ein mehrstufiger Cehölzsaum gemäß dem Pflanzschema anzulegen und zu pflegen.

(Acer platanoides

Sträucher: Hartriegel (Carnus sanguinea) Hasel (Corylus avellana) Heckenkirsche (Lonicera xylosteum) Liguster (Ligustrum vulgare) Hundsrese (Rosa canina) Holunder (Sambucus nigra Kornelkirsche (Cornus mas) Bäume: Feldahorn (Acer campestre) Hainbuche (Carpinus betulus) Vogelkirsche (Prunus avium)

Am Rand der für die gesonderte Regelung des Wasserabflusses festgesetzten Flächen sind vereinzelt Cehölze und Gehölzgruppen zu pflanzen unter Verwendung folgender Arten:

Eberesche (Sorbus aucuparia)

Salweide (Salix caprea)

(Alnus glutinosa) (Corylus avellana) Faulbaum (Rhamnus frangula) Salweide (Salix caprea) Schwarz-Weide (Salix nigricans) Holunder (Sambucus nigra) Hartriegel (Cornus sanguinea)

7.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässein gem. 9 (1) Nr. 25 b BauGB Zur optischen Einfassung des Sportplatzgeländes sind die bestehenden Gehölzsäume zu erhalten und gemäß dem Pflanzschema unter Ziff. 6.1 zu ergänzen.

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

> Diese Flächen sind als Dauergrünland mit Streuobst anzulegen und zu pflegen. Pro 50 m² Fläche ist ein geeigneter Hochstamm anzupflanzen. Die Wiesenflächen im öffentlichen Bereich sind extensiv zu unterhalten, d.h., daß jährlich sind nu-1-2 Mahden durchzuführen. Der erste Schnitt darf nicht vor dem 15.7., der zweite nicht vor dem 15.9. stattfinden.

Auf diesen Flächen sind sämtliche Düngemaßnahmen sowie die Anwendung von Herbiziden unzulässig. Die anzupflanzenden Obstbäume sind fachgerecht zu pflegen. Nistmöglichkeiten im Bereich der Obstbaumpflanzungen sind vorzusehen.

Die Rückhaltebereiche (Flächen für die gesonderte Regelung des Wasserabflusses gem. 59 (1) Nr. 16 BauGB) sind mit natürlichen Mitteln der Ingenieurbrologie auszubilden. Technische Mittel sollen nur im Ausnahmefall zum Einsatz kommen.

7.4 Flächen für Aufschützungen und Abgrabungen

Auf den privaten Grundstücken sind Aufschüttungen und Abgrabungen nur in den Maße zulässig, wie sie für die höhenmäßigen Anschlüsse an das Gebäude und seine Nebenanlagen notwendig sind. Abgrabungen für die Anlage von Teichen und Zisternen sind zulässig.

7.5 Anlage von Fuß- und Radwegen in öffentlichen Grünflächen Fuß- und Radwege sind ausschließlich mit wassergebundenen Belägen, die frei von toxischen Stoffen sein müssen, herzustellen.

 Flächen für die gesonderte Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

Im Bereich der mit Planzeichen umgrenzten Flächen ist das anfallende Niederschlagswasser über flache offene Mulden grundstücksweise, jeweils rückseitig an dem Grundstücksgrenzen, den offenen Entwässerungsgräben zu übergeben. Die mit Ziff. 1 bis 5 gekennzeichneten Flächen dienen der Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser, welches über die oberflächennahen offenen Entwässerungsgräben von den Grundstücken abgeleitet wird. Nach der Rückhaltung wird das Wasser über einen Entwässerungsgraben durch die Fuldaaue der Fulda zugeführt.

Empfehlung:

2 cbm betragen.

Für alle Grundstücke wird die Nutzung von Niederschlagswasser, das von den Dachflächen der Gebäude abfließt, für Toilette, Waschmaschine und Gartenbewässerung empfohlen. Die erforderliche Speichergröße sollte mindestens

Lärmschutzmaßnahmen

Wohnräume im 1. OG).

Festsetzungen zur Energieversorgung

zu pflanzen und zu unterhalten.

ausgeschlossen.

Gestaltung der Parkplätze

9.2 Lärmschutzanlage

9.1 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

entsprechend der DIN 18005 vorzunehmen (Fensteranlagen

der Schallschutzklasse II, Schalldämmaß RW 32 dB für

Zur Reduzierung der Lärmimmissionen vom Sportplatz auf

schutzanlage mit einer Höhe von ca. 3,50 m (zu messen von

die angrenzende Wohnbebauung ist eine begrünte Lärm-

Ok. naturliches Gelände) am im Bebauungsplan gekennzeichne-

Die Verwendung von festen und flüssigen fossilen Brenn-

stoffen als Energieträger ist im "Planungsgebiet"

Für je 6 Stell plätze ist ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum,

Stammumfang 18 – 20 cm, auf einer ausreichend großen Pflanzfläche

ten Standort zu errichten (siehe hierzu Schallgutachten ).

gem. §9 (1) Nr. 24 BauGB Fulda, den 26.5.1992 Wegen der möglicherweise zu erwartenden Lärmimmissio-Der Magistrat der Stadt Fulda nen vom Sportplatz sind für die Gebäude innerhalb der (SIEGEL) GEZ. DR. GEHRKE gekennzeichneten Flächen für die Grundrißplanung bzw. für passive Schallschutzmaßnahmen am Bau Berechnungen von Schallschutzmaßnahmen und der Schallpegelminderungen

Für die Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 3

"Am Lagerfelde" im Stadtteil Johannesberg

VERFAHRENSVERMERKE

Stadtbaurat Die Stadtverordnetenversammlung hat am 27.1.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 beschlossen

Der Beschluß wurde am 15.2.1992 ortsüblich bekannt-

Fulda, den 26.5.1992 Der Magistrat der Stadt Fulda

(SIEGEL) GEZ. DR. HAMBERGER Oberbürgermeister

Die Beteiligung der Bürger gem. 3 (1) BauGB an diesem Bauleitplanverfahren wurde am 8.9.1990 ortsüblich bekanntgemacht. Diese Bekanntmachung enthielt den Hinweis, daß die Bürger in der Zeit vom 12.9.1990 bis 16.10.1990 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Vorentwurfes haben.

Der Magistrat der Stadt Fulda

ortsüblich bekanntgemacht worden.

Fulda, den 26.5.1992

(SIEGEL) GEZ. DR. HAMBERGER Oberbürgermeister Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 3 mit Begründung hat in der Zeit vom 24.2.1992 bis 27.3.1992 einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 15.2.1992

Fulda, den 26.5.1992 Der Magistrat der Stadt Fulda

(SIEGEL) GEZ. DR. GEHRKE Stadtbaurat Die Stadtverordnetenversammlung hat nach 10 BauGB am 25 5 1992 den Behauungsplan Nr. 3 als Satzung beschlossen.

Fulda, den 26.5.1992

Der Magistrat der Stadt Fulda (SIEGEL) GEZ. DR. HAMBERGER

Das Anzeigeverfahren nach 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.

Die Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 3 wurde am 10.4 1993 ortsüblich bekannter macht. Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in den Bebauungsplan Hr. 3. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Fulda, den 21.4.1993

Der Magistrat der Stadt Fulda (SIEGEL) GEZ. DR. HAMBERGER Oberbürgermeister

Das Anzeigeverfahren nach & 11 Abs. 3 Bou GB wurde durchgefunit. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemocht Verfügung vom 8. Sep. 1992 Az.: 34 FULDA -11 Regierungspräsidium Kassel Im Auftrag:

GEZ. SCHURMANN I.V. (SIEGEL)

KIND UND PARTNER, 6400 FULDA