



Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande von 22.11.1995 übereinstimmen.

Bebauungsplan der Stadt Fulda, Stadtteil Johannesberg Nr. 5 "Am Zirkenbacher Kreuz"

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf der Grundlage der nachfolgenden Bestimmungen:

- 1. Des Baugesetzbuches (BauGB)
2. der Baunutzungsverordnung (BaunVO)
3. der Flächennutzungsverordnung (FlächNVO)
4. des § 5 der Hess. Gemeindeordnung (HGO)
5. und der auf § 9 (4) BauGB beruhenden Hess. Verordnung vom 28.01.1977 (OBl. 1 S. 102) in Verbindung mit § 87 HBO

- Zustimmungen**
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauGB)
2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen...
0,25 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB)
0,3 Geschossflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB)
I Zahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) 1 BauGB)
E nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 (1) 2 BauGB)
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 (1) 2 BauGB)
Offene Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)
HT 12,00
Baugrenze (§ 9 (1) 2 BauGB)
SD 38-43° Satteldach/Pultdach, Dachneigung 38° - 43°
Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung
Fläche für Versorgungsanlage/Elektrizität (§ 9 (1) 12 BauGB)
Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)
Fuß-/Radweg (§ 9 (1) 11 BauGB)
Verkehrsgrün (§ 9 (1) 15 BauGB)
Garagen (§ 9 (1) 15 BauGB)
Stellplätze
Öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) 15 BauGB)
Kinderspielfläche (§ 9 (1) 15 BauGB)
Friedhof (Erweiterungsfläche) (§ 9 (1) 15 BauGB)
Anzapflanzender Baum - heimische Bäume mit Standortbindung (§ 9 (1) 25 a BauGB)
zu erhaltender Baum (§ 9 (1) 25 b BauGB)
Bäume mit etwaiger Standortbindung
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, einschl. (§ 9 (1) 20 BauGB)
Diese Fläche, die zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft im Planungsgebiet dient, wird gem. § 8 a, Abs. 1, Satz 4 Bst. 4 entsprechend ihres Anteils am Gesamtgegriff zu 30 % dem Bau der Erschließungsstraßen und zu 70 % den privaten Baumaßnahmen zugeordnet.
Rückhalte- und Versickerungsbereich für Niederschlagswasser, Dachwasser...
private Fläche zum Anpflanzen von heimischen Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 a BauGB)
Hauptverantwortung für unterirdische Gasverteilung mit Schutzstreifen (3 + 6 m)
Naturschutz
vorhandene Flurstücksgrenzen
Grundstücksgrenzen geplant (nicht verbindlich)
Flurgrenzen
Gemarkungsgrenzen
FL 1 Flurbestimmung
37 Flurstückbezeichnung
285,5 NN Höhenpunkt
290 Höhenlinie
Schacht vorhanden

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

Anfallendes Dachflächenwasser sollte in Samelanlagen (z.B. Zisternen) zurückgehalten und als Brauchwasser in Haushalten für die Toilettenspülung und zur Gartenbewässerung verwendet werden.

Der Überlauf der Zisternen soll an den Rückhalte- und Versickerungsbereich für Niederschlagswasser angeschlossen werden, um so eine Verunreinigung und Versickerung des Niederschlagswassers zu ermöglichen.

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.

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 9 (4) BauGB und § 87 (1) Nr. 1 HBO

Dächer
Die Dächer sind als Satteldächer oder auch gegeneinander versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 38° - 43° zulässig. Ausnahmeweise kann ein Gründach ausgeführt werden.

Für die Dachdeckung ist rotes Material zu verwenden. Für eine Hofgruppe ist jeweils nur eine einheitliche Dachneigung zulässig. Dremel bis max. 0,625 m Höhe sind zulässig. Die Dremelhöhe wird wie folgt gemessen: 0,8 m bis zur schrittweise unterste Sparre mit Außenkante Fassade. Ausnahmeweise sind Dachüberstände an Ortsgang Giebel mit max. 0,80 m zulässig. An Ortsgang Traufe ist ein Spannüberstand von 80 cm erforderlich, um einen höheren Dremel als 50 cm, max. jedoch 62,5 cm planen zu dürfen.

Dachaufbauten
Dachaufbauten sind als Einzelbauten zulässig. Der Abstand zum Glasdachstuhl mit mindestens 2,0 m zu betragen. Die Einzelgaube darf max. 30 % der gesamten Dachfläche betragen. Die Gesamthöhe aller Einzelbauten darf max. 50 % der gesamten Dachfläche betragen. Die Bauten sind in gleicher Art und Weise wie das Hauptdach einzudecken. Zwerchriegel 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 Gaubenturm zur Ausführung kommen.

Fassaden/Gestaltung
Für die Außenwände sind folgende Materialien zu verwenden:
- Lichttauerwerk
- geputztes Mauerwerk
- Sandstein
- Holz
Große fensterlose Fassadenteile sind zu begrünen. Spiegelfläche, 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 begründete Holzkonstruktion mit begrünter Pult- oder Flachdachfläche zulässig. Die Garagen sind mit einem begrünter Pult- oder Flachdach zu versehen oder in gleicher Art und Weise wie die Hauptgebäude auszuführen.

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

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

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

Landschaftspflegerische Festsetzungen
1. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
Vorhandener Bewuchs ist so weit als möglich zu schonen. Im stammsicher gefährdete Bäume (auch Neupflanzungen) sind durch wirksame Maßnahmen (z. B. Poller, Baumstutzgitter) zu schützen.
2. Flächen für Aufsichtsanlagen und Abgrabungen
Auf den privaten Grundstücken sind zum Zwecke der Gartengestaltung Auf- und Abgrabungen nur in dem Maße zulässig, wie sie für die habitatspezifischen Anschluss an das Gebäude und seine Nebenanlagen notwendig sind. Abgrabungen von Anlagen von Teichen und dem Bau von Zisternen sind zulässig.
3. Behandlung der Dach- und Oberflächenwässer
Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen ist über ein separates Leitungsnetz in eine Zisterne abzulassen. Das Fassungsvermögen der Zisterne ist mind. 50 l/m² Auffangfläche zu betragen. Der Überlauf ist mittels Leitungen in den angrenzenden Grünzug zu leiten und dort zur Versickerung zu bringen.
4. Flächenfestsetzungen auf den privaten Grundstücken
Wasserundurchlässige Beläge wie Asphalt, Beton sowie unterbetonierte Flächenfestsetzungen sind auf den privaten Grundstücken unzulässig.
5. Anlage von öffentlichen Fuß- und Radwegen
Fuß- und Radwege sind ausschließlich mit wasserundurchlässigen Belägen, die frei von toxischen Stoffen sein müssen, herzustellen. Ausgenommen von dieser Festsetzung ist die Friedhofsanlage.
6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
1. Flächen zur Regulierung des Wasserflusses
Diese Fläche ist als flache Rasenmulde anzulegen. Im Längsverlauf sind abschnittsweise leichte Querwälle anzulegen, damit unterschiedliche Wasserstände entstehen. Die Rückhalte- und Versickerungsbereiche sind mit den natürlichen Mitteln der Ingenieurbauweise auszubilden. Technische Mittel sollen im Ausnahmefalle zum Einsatz kommen (z. B. Einlaufbereich, Unterquerungen von Wegen und Straßen etc.).
2. Fläche für Maßnahmen zur landschaftlichen Einbindung
In Süden und Westen sind auf einer Breite von mind. 5 m Obstbaumalleen zu setzen.
Mindestpflanzgröße: Stammumfang 12 - 14 cm bzw. 10 - 12 cm (Obstbäume); Mindestanzahl pro 50 m²: 1 Stück. An jedem Obstbaum sind Nisthilfen für Vögel und/oder Insekten vorzusehen. Für Obstbäume sind mind. 5 Stützstangen aufzustellen.
Im Norden ist eine Feldhecke anzulegen. Mindestpflanzgröße: Höhe 60 - 100 cm, pro 2 lfm ist ein Gehölz zu setzen. Die Hecke ist mind. 2-reihig anzulegen.
Pflegerichtlinien
Die Wiesflächen in den o. g. Bereichen sind extensiv zu unterhalten, d. h. eine 1 - 2 x jährliche Mahd ist durchzuführen. Der erste Schnitt darf nicht vor dem 15.07., der zweite nicht vor dem 15.09. eines Jahres stattfinden.
Die Anwendung von Herbiziden sowie stoffliche Düngemaßnahmen sind auf diesen Flächen unzulässig.
7. Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Grundstücke zur freien Landschaft (Grundstücke der äußeren Grenze gekennzeichnete Flächen) sind auf einer Breite von 3 m eine freiwachsende Hecke aus heimischen Gehölzen anzulegen.
Mindestpflanzgröße: Höhe 60 - 100 cm
Mindestanzahl pro 2 lfm: 1 Gehölz

Entlang der inneren Grundstücksgrenze sind mindestens 10 heimische Gehölze als Hecke zu pflanzen. Mindestpflanzgröße: s. o.

Pro Grundstück ist mindestens ein heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum zu setzen. Mindestpflanzgröße: Stammumfang 12 - 14 cm bzw. 10 - 12 cm

"Innere" Grundstücke
Entlang der Grenzen sind mind. 10 heimische Gehölze als Hecke zu pflanzen. Mindestpflanzgröße: s. o.

Pro Grundstück ist mindestens ein heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum zu setzen. Mindestpflanzgröße: Stammumfang 12 - 14 cm bzw. 10 - 12 cm

Gewerblich genutzte Grundstücke
Die Zufahrten zur Garage/zum Carport sind als befestigte Fahrspuren anzulegen. Eine Befestigung der Gesamtfläche ist nicht zulässig. Pro Vorgarten ist mind. ein Stützgehölz (z. B. Zierapfel, Kugel, Feiselbäume) zu pflanzen.

Stellplätze
Für 4 Stellplätze ist ein hochstämmiger Baum in Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen. Mindestpflanzgröße: Hochstamm: Stammumfang 12 - 14 cm

Einzäunungen
Einzäunungen sind ausschließlich in Form von grünem Maschendrahtzaun (max. Höhe: 1,20 m) oder Senkrechtlattenzaun (Holz) zulässig.

AUFSTELLUNGS- UND BEKANNTMACHUNGSVERFAHREN
1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 25.5.1995 beschlossen.
2. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 4.11.1995 öffentlich bekanntgemacht.
3. Der Termin für die Bürgerbeteiligung wurde am 15.10.1993 ortsüblich bekanntgemacht und vom 20.10.1993 bis 27.11.1993 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.
4. Mit Schreiben vom 7.10.1993 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 1.11.1995 öffentlich bekanntgemacht und vom 13.11.1995 bis 15.12.1995 durchgeführt.
6. Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 18.3.1996 den Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Fulda, den 26.4.1996

Der Magistrat der Stadt Fulda
BEZ. DR. HAMBURGER
(Siegel) (Oberbürgermeister)

Anzeigeverfahren
Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht. Verfügung vom 8. Juli 1996 Az.: 34-FULDA-11
Regierungspräsidium Kassel
Im Auftrage:
BEZ. SCHÜRMANN i.V. (SIEGEL)

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB am 22.10.1996 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthält die Angaben über Zeit und Ort der Einreichnahme in den Bebauungsplan Nr. 5 "Am Zirkenbacher Kreuz". Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Fulda, den 24.10.1996
Der Magistrat der Stadt Fulda
BEZ. DR. HAMBURGER
(Siegel) (Oberbürgermeister)

ÜBERSICHTSPLAN
M 1:5000

BEBAUUNGSPLAN DER STADT FULDA, STADTTEIL JOHANNESBERG

"AM ZIRKENBACHER KREUZ" M 1:1000

Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page.