

PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauBG, § 4 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet
Im WA sind je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.
Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauBG sind im Allgemeinen Wohngebiet folgende Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO unzulässig:
- Schank- und Spisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (Nr. 2)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Nr. 3)
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind alle Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG, § 16, 19, 20 BauNVO)



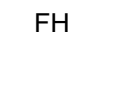
Grundflächenzahl
Für die Ermittlung der zulässigen Grundflächen sind die Flächen der Privaten Grünfläche als Berechnungsgrundlage nicht maßgeblich.



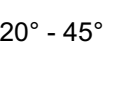
Geschossflächenzahl



Vollgeschoss als Höchstmaß
Stoffgeschosse (Latengeschosse) sind nur zulässig, wenn eine maximale Gebäudehöhe von 7,70 m nicht überschritten wird und die Bruttogrundrissfläche max. 60% der Bruttogrundrissfläche des Erdgeschosses beträgt.



Firsthöhe als Höchstmaß
Als Bezugslinie zur Bestimmung der Firsthöhe wird der Anschnitt der Außenwand mit dem Fahrbahnrand über der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße festgelegt.
Ausnahmen können im Einvernehmen mit der Gemeinde nach § 31 Abs. 1 BauBG zugelassen werden, wenn das einzelne Gebäude nicht mit vertretbarem Aufwand durch andere Ausführungen innerhalb der Höhengrenze möglich ist.

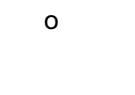


Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß
Für Stoffgeschosse und Nebenanlagen sind Dachneigungen < 20° ausnahmsweise zulässig.

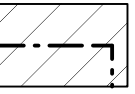
3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG, § 22 + § 23 BauNVO)



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



offene Bauweise
Die gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zulässige Gebäudelänge von 50 m wird auf 25 m reduziert.



nicht überbaubare Grundstücksfläche
überbaubare Grundstücksfläche

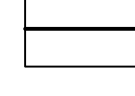
Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet mit Nummerierung	
Zahl der Wohnungen je Gebäude	
Bauweise mit Einschränkung	Vollgeschoss
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachneigung	Einzelhaus-/Doppelhausbebauung
maximale Firsthöhe, gemessen ab Oberkante Straße	

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauBG)



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Fuß- und Radweg



Fußweg - Vollversiegelung unzulässig

5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauBG)



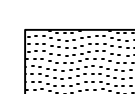
Flächen für Versorgungsanlagen



Elektrizität



Gas



Sammelstelle für Altglas, Altpapier etc.

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauBG)



Öffentliche Grünfläche



Parkanlage

Diese Fläche ist als Landschaftspark mit Gehölzreihen, Gehölzgruppen und Einzelgehölzen sowie Ruderal- und Wiesenflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.



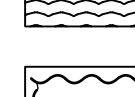
Private Grünfläche - Versiegelung und Überbauung unzulässig



Grabeland

Innere dieser Fläche ist je Parzelle als bauliche Anlage ausschließlich eine Gerätekiste bis max. 5 m² Brutto-Raumhöhe zulässig.

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauBG)



Wasserflächen

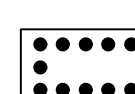


Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft

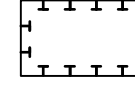


Regenrückhalteraum

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauBG)



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen
Die Laubgehölze innerhalb dieser Flächen sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die gehölzfreien Bereiche innerhalb dieser Flächen sind der Sukzession zu überlassen bzw. periodisch zu mähen (zwischenjährig, nach dem 1. Juli).



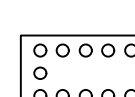
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Innere der mit 1 gekennzeichneten Flächen ist durch entsprechende Pflanz- und Pflegemaßnahmen ein mehrschichtiger standorttypischer Gehölzbestand sowie ein wesentlicher Bewuchs mit einzelnen Gehölzelementen anzulegen, zu entwickeln und dauerhaft zu stabilisieren. Es sind Gehölzarten der Pflanzliste A zu verwenden.



Die mit 2 gekennzeichnete Fläche ist zu 80 % mit Mischhecken bestehend aus mindestens zehn Arten der Pflanzliste A zu bepflanzen; die restlichen 20 % sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die Gehölze sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen

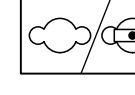


Innere der mit 3 gekennzeichneten Fläche sind Gehölze als Einzelgehölze oder Pflanzgruppen in unterschiedlicher Größe und Zusammensetzung gemäß Pflanzliste A zu bepflanzen. Die gehölzfreien Flächen sind periodisch zu mähen (zwischenjährig, nach dem 1. Juli) oder der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die Gehölze sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

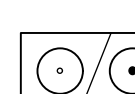


Diese Flächen sind mit einer 3-reihigen Laubholzhecke unter Verwendung von Strüchern gemäß der Pflanzliste D zu bepflanzen (Pflanzenabstand 1 m, Reihenabstand 1 m). Die Gehölze sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

9. Anpflanzen von Bäumen und Strüchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauBG)



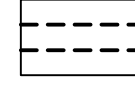
Anpflanzung von Laubstrüchern / Erhaltung von Bäumen und Strüchern
Die im Plan als zu erhalten dargestellten Laubgehölze sind einschließlich ihres Wurzelbereiches vor schädlichen Einflüssen insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Abgängige Laubgehölze sind durch standorttypische Gehölze zu ersetzen.



Anpflanzung von Laubbäumen / Erhaltung von Laubbäumen
Innere der Erschließungsstraßen und Platzaufweitungen sind hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von 16-18 cm (3 x verpflanzt) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumarten sind der Pflanzliste B 'Straßenbäume' zu entnehmen. Je Laubbauhochstamm ist eine vegetationsfähige, mindestens 6 m² große Baumscheibe vorzusehen. Die Baumscheiben sind gegen Überfahren zu schützen.

Von der festgesetzten Lage der Gehölze in den öffentlichen Verkehrs- bzw. Grünflächen kann abgewichen werden, wenn dies aus technischen oder verkehrlichen Gründen erforderlich ist, die Gesamtheit eingehalten wird und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

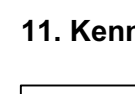
10. Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 7 BauBG)



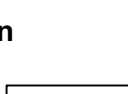
Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



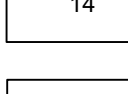
Vorhandene Flurgrenze



Flurstücksnummer



Vorhandene Flurstücksgrenze



Höhenlinien

Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches sind nur nachrichtlich.

12. FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 81 HBO

12.1 Dachgauben

Dachgauben sind nur zulässig, wenn die Dachneigung des Hauptdaches > 35° beträgt. Die Gesamtbreite aller Dachgauben einer Dachfläche darf max. 50 % von der jeweiligen Traufhöhe betragen. Die maximale Breite einer einzelnen Dachgaube darf 30% der Traufhöhe nicht übersteigen. Der Abstand zum First muss mindestens 0,50 m, der seitliche Abstand vom Ortsgang muss mindestens 1,50 m betragen.

12.2 Dachneidung

Für Dachneidungen sind nur Materialien mit ziegelroten bis braunen und grauschwarzen Farbtonen zu verwenden. Schiefer- oder Dachziegel sind zulässig. Glänzende und lasierte Farbvarianten sind ausgeschlossen. Solare oder verwandte Energieerzeugungsanlagen sind zulässig.

12.3 Dachbegrünung

Flächengünstige Dächer von Nebenanlagen bis zu 20° Dachneigung sind ab einer Fläche von 30 m² extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht bei Anordnung notwendiger technischer Anlagen oder Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie.

12.4 Garagen und Stellplätze

Im Rahmen des Stellplatznachweises darf für eine Wohninheit erforderliche zweite nachzuweisende Stellplatz auf der Zufahrtfläche ausgewiesen werden. Bei zwei Wohneinheiten kann der dritte Stellplatz auf der Zufahrtfläche nachgewiesen werden.

Grundsätzlich sind Garagen an den Nachbargrenzen im Rahmen der Landesbauordnung (HBO) zulässig. Bei Anordnung von Garagen / Carports parallel zu öffentlichen Straßen bzw. zu öffentlichen Fußwegen ist ein seitlicher Grenzabstand von 1,50 m zum Straßenrand einzuhalten.

12.5 Einfriedungen

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind als transparente Zäune, als geschnittene Hecken und / oder als Mauern aus Naturstein oder Ortbeton bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Dort, wo Grundstücke an öffentliche Grünflächen angrenzen, sind nur Laubholzhecken, ggf. in Verbindung mit Maschendraht, zulässig. Die Gehölzarten sind der Pflanzliste C 'Einfriedungen' zu entnehmen.

12.6 Gärtnereiche Gestaltung der Grundstücksflächen

Die Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, dabei sind bei Neuanpflanzungen bevorzugt heimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden. Auf jedem Baugrundstück ist pro angefangene 600 m² mind. 1 hochstämmiger, heimischer Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 12-14 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Alternativ können pro angefangene 600 m² auch 2 hoch- oder halbstämmige Obstbäume gepflanzt werden. Insgesamt sind auf jedem Wohngrundstück mindestens 15 % der Gesamtgrundstücksfläche mit Gehölzen zu bepflanzen. Dabei sind pro Strauch 1,5 m² und pro Hochstamm 5 m² anzusetzen. Die Gehölzarten sind der Pflanzliste D zu entnehmen. Die gesamten Pflanzmaßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme durchzuführen, d.h. spätestens in der nach Abschluss der Bauarbeiten folgenden Vegetationsperiode. Die Einhaltung der Festsetzungen ist durch einen qualifizierten Freiflächenplan nachzuweisen. Die Bepflanzung der Freiflächen der Baugrundstücke ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen.

12.7 Oberflächeneinstufungen

Gehwege, PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten, Hofflächen und Terrassen sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Verankerung von Niederschlagswasser zulässt. Zu dieser Bauweise zählt auch eine in Sandbettung verlegte, fugenreiche Pflasterung, die eine Grundwasserneubildung in ausreichendem Maße ermöglicht. Bei Flächen, die größer 15 m² sind dürfen die Fugen nicht vermergelt werden.

12.8 Drainagen

Drainagen dürfen über die Grundstücksentwässerung nicht an den Schmutzwasserkanal der öffentlichen Kanalisation angeschlossen werden. Sollte aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ein Anschluss der Drainagen an den Regenwasserkanal im freien Gefälle nicht möglich sein, ist die Sicherung des Gebäudes gegen Wassereintritt durch entsprechende bauliche Vorkehrungen zu gewährleisten.

12.9 Leitungen

Die zur Versorgung des Gebietes notwendigen Versorgungsleitungen (Strom, Telekommunikation) sind unterirdisch zu verlegen.

EMPFELHUNGEN

Pflanzliste A 'Obstbäume' (Halb- oder Hochstamm STU mind. 8-10 cm; 2 x verpflanzt)

Äpfel:
Bohnhagef
Breitscher
Gelber Edelapfel
Boskop

Birnen:
Gute Gräse
Schweizer Wasserbirne
Gräfin von Paris

Zwischengrün/Pflaumen:
Hauszwetschge
Wegemehrs Frühzwetschge
Zimmers Frühzwetschge
Nancy Mirabelle

Süßkirische:
Bültners Rote Knoopel
Teckners Schwarze
Große Schwarze Knoopel

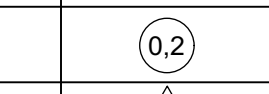
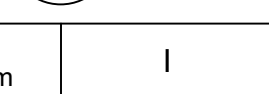
BESCHEINIGUNG DES KATASTERAMTES

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

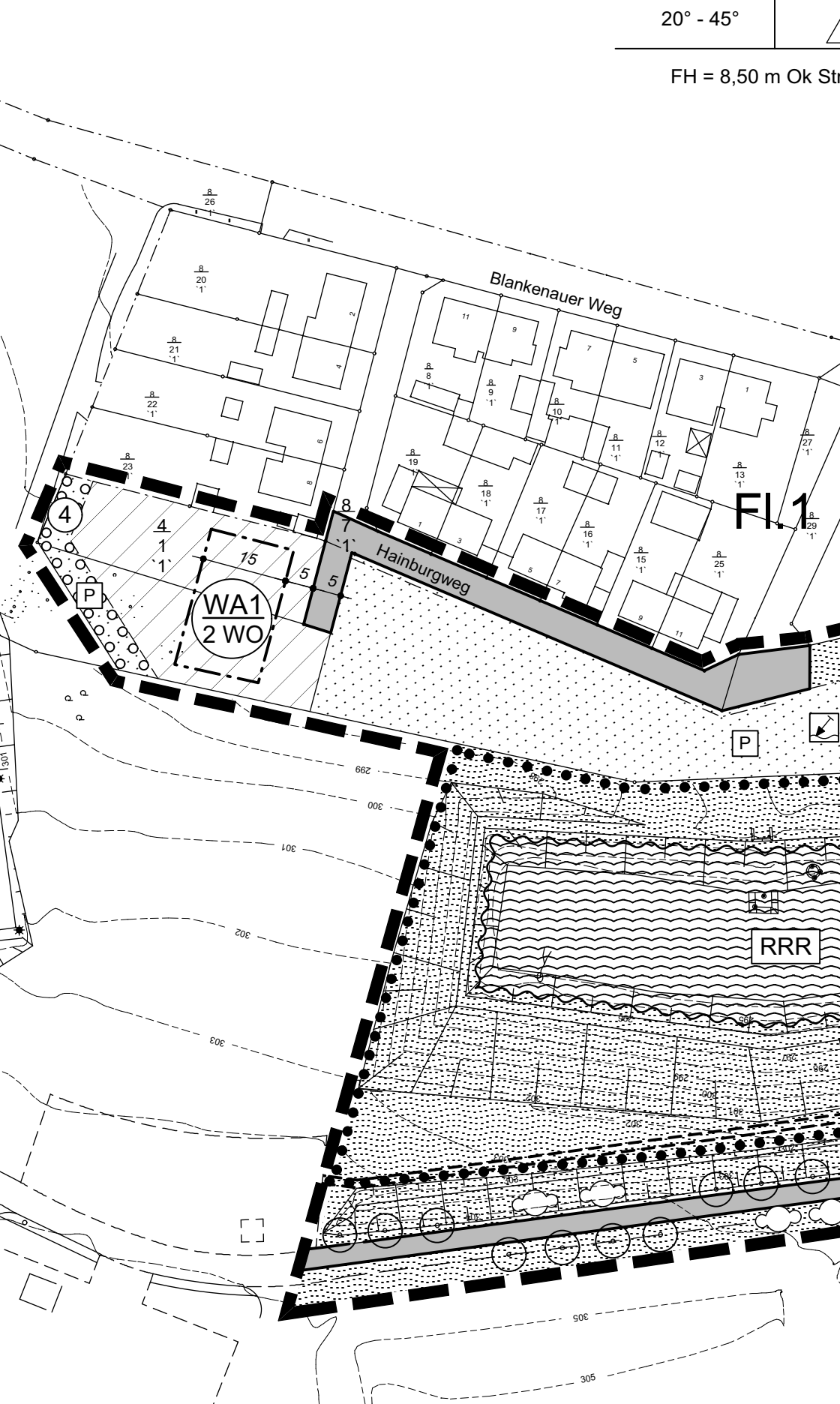
Fulda, den 30.10.2003
Der Landrat des Landkreises Fulda
Regionalentwicklung, Kataster
- Katasteramt -
Im Auftrag
gez. Delig

(Siegel)

In der Mühldele

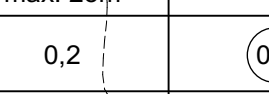


FH = 8,50 m OK Straße

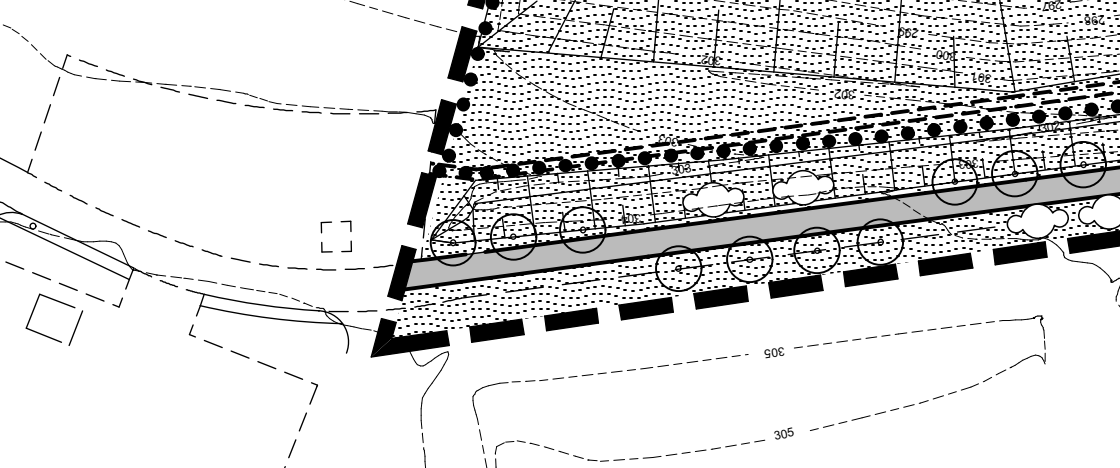


Fl. 1

In der Knittelscholle



FH = 9,50 OK Straße



Pflanzliste A 'Bäume und Sträucher' (Hochstamm STU mind. 12-14 cm; Heister 150-200 cm; Sträucher 100-150 cm; 2 x verpflanzt)

Bäume:

Feld-Ahorn (Acer campestre)
Schwarz-Eiche (Quercus robur)
Birk (Betula pendula)
Heilbuche (Carpinus betulus)
Esche (Fraxinus excelsior)
Silber-Eiche (Quercus robur)
Trauben-Eiche (Quercus petraea)
Sal-Weide (Salix caprea)
Eberesche, Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
Feld-Ulm (Ulmus carpinifolia)

Sträucher:

Kornelkirsche (Cornus mas)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Haselnuss (Corylus avellana)
Zweifelhager Weidling (Crataegus monogyna)
Eingriffeliger Weidling (Crataegus monogyna)
Gewöhnliches Pfaffenholzchen (Euonymus europaeus)
Schlehe (Prunus spinosa)
Gewöhnliche Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Feld-Rose (Rosa arvensis)
Gemeine Heckenrose (Rosa canina)
Essig-Rose (Rosa gallica)
Aple-Rose (Rosa rugosa)
Schlehe (Prunus spinosa)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)

Pflanzliste B 'Straßenbäume' (Hochstamm, STU 16-18 cm, 3 x verpflanzt)

Feld-Ahorn (Acer campestre 'Eisriek')

Gewöhnliche Esche (Fraxinus excelsior 'Westhof's Glorie')
bzw. Fraxinus excelsior 'Geesenk'

Apfeldorn (Crataegus x caryerei, C. crus-galli)

Rot-Dorn (Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet')
Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia 'Brouwers')

Pflanzliste C 'Einfriedungen'

Im Bebauungsplan werden u.a. geschnittene Hecken als Einfriedung entlang von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen zugelassen. Nachfolgende Arten sind auszuwählen:

Hainbuche (Carpinus betulus), Feldahorn (Acer campestre), Liguster (Ligustrum vulgare)

Pflanzliste D 'Privatgärten' (Hochstamm STU mind. 8-10 cm; Heister 150-200 cm; Sträucher 100 150 cm; 2 x verpflanzt)

Pflanzung als Einzelsträucher oder in Heckenform; Mischhecken aus mindestens zehn Arten werden empfohlen. Die Arten der Pflanzliste D sind in Kombinationen möglich.

Feld-Ahorn (Acer campestre)
Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
Schwarz-Eiche (Quercus robur)
Birk (Betula pendula)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Weidling (Crataegus monogyna)

Esche (Fraxinus excelsior)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Winter-Linde (Tilia cordata)
Hasel (Corylus avellana)
Sommerleider (Buddleia davidi)
Forsythie (Forsythia intermedia)
Jasmin (Jasminum nudiflorum)

Ranunkelstrauch (Kerria japonica)
Falscher Jasmin (Philadelphus coronarius)
Rosen (Zuchtforn, Rosa in Sorten)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Frischpflanz (Sorea vanhouttei)
Wilder Flieder (Syringa vulgaris)
Bogmispel (Syringa reflexa)
Glockenstrauch (Weigelia florida)

HINWEISE

1. Bodenkennmäler

Treten bei Erdbarbeiten Bodenkennmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und sonstige Funde (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelette etc.) zu Tage, so ist gem. §§ 19 und 20 DStMG das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte, Außenstelle Marburg, Ketzertach 11, 35037 Marburg, unverzüglich zu informieren. Die Arbeiten sind vorübergehend anzustellen. In zu erzielende Baugenehmigungen ist die Anzeigepflicht gemäß § 20 DStMG aufzunehmen.

2. Zisternen

Anteilendes Dachflächenwasser kann in den zur Verfügung gestellten Sammelanlagen (Zisternen, 6 cm Fassungsvermögen) zurückgehalten und als Brauchwasser im Hausbau (z.B. für die Toilettenspülung, Waschmaschine) und / oder zur Gartenbewässerung verwendet werden.
Bei Nutzung von Dachflächenwasser als Brauchwasser bzw. bei der Anlage der hierfür notwendigen Installationen sind die Trinkwasserordnung sowie die DIN 1945 und 1988, Teil 4 zu beachten.
Gemäß § 13 Abs. 3 der Trinkwasserordnung besteht für Regenwassernutzungsanlagen eine Anzeigepflicht beim Kreisgesundheitsamt. Im Rahmen der späteren Abnahme der Wohngebäude ist die ordnungsgemäße Installation des Brauchwassernetzes durch eine Abnahmebescheinigung eines zugelassenen Installationsbetriebes bzw. des Wasserversorgungsunternehmens dem Gesundheitsamt nachzuweisen.

3. Schutz des Mutterbodens (gem. § 202 BauBG)

Mutterboden, der bei der Errichtung und Veränderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Vergrudung zu schützen.

4. Baumstandorte

Bei der Festlegung der genauen Standorte für die in den Erschließungsstraßen vorgesehenen Baumpflanzungen sind die Verhältnisse der späteren Freiflächen sowie der Unterboden vor Auftrag von Mutter- oder Gartenboden tiefengeblockt zu schützen.

5. Unterboden

Im Bereich der späteren Freiflächen sollte der Unterboden vor Auftrag von Mutter- oder Gartenboden tiefengeblockt werden.

VERFAHRENSVERMERKE

Rechtsgrundlagen (in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung):

Baugesetzbuch (BauBG)	Hessische Garagenverordnung (GAVO)
BauNutzungsverordnung (BauNVO)	Hessisches Wassergesetz (HWG)
Planzonenverordnung (PlanzV)	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Hessische Bauordnung (HBO)	Hessisches Naturschutzgesetz (HENAStG)
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)	

1. Die Stadtvordereversammlung der Stadt Fulda hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 'Wohnpark Wäldchen' im Stadtteil Fulda Galerie im Sinne des § 2 Abs. 1 BauBG mit Festsetzungen nach § 9 BauBG am 26.03.2003 beschlossen. Der Beschluss wurde am 29.03.2003 ortsüblich bekannt gegeben.

Fulda, den 24.10.2003

Der Magistrat der Stadt Fulda

gez. Gerhard Möller

Oberbürgermeister

Fulda, den 24.10.2003

Der Magistrat der Stadt Fulda

gez. Gerhard Möller

Oberbürgermeister

Fulda, den 24.10.2003

Der Magistrat der Stadt Fulda

gez. Gerhard Möller

Oberbürgermeister

Fulda, den 24.10.2003

Der Magistrat der Stadt Fulda

gez. Gerhard Möller

Oberbürgermeister

Fulda, den 24.10.2003

Der Magistrat der Stadt Fulda

gez. Gerhard Möller

Oberbürgermeister

Fulda, den 24.10.2003

Der Magistrat der Stadt Fulda

gez. Gerhard Möller

Oberbürgermeister

Fulda, den 24.10.2003

Der Magistrat der Stadt Fulda

gez. Gerhard Möller

Oberbürgermeister

Fulda, den 24.10.2003

Der Magistrat der Stadt Fulda

gez. Gerhard Möller

Oberbürgermeister