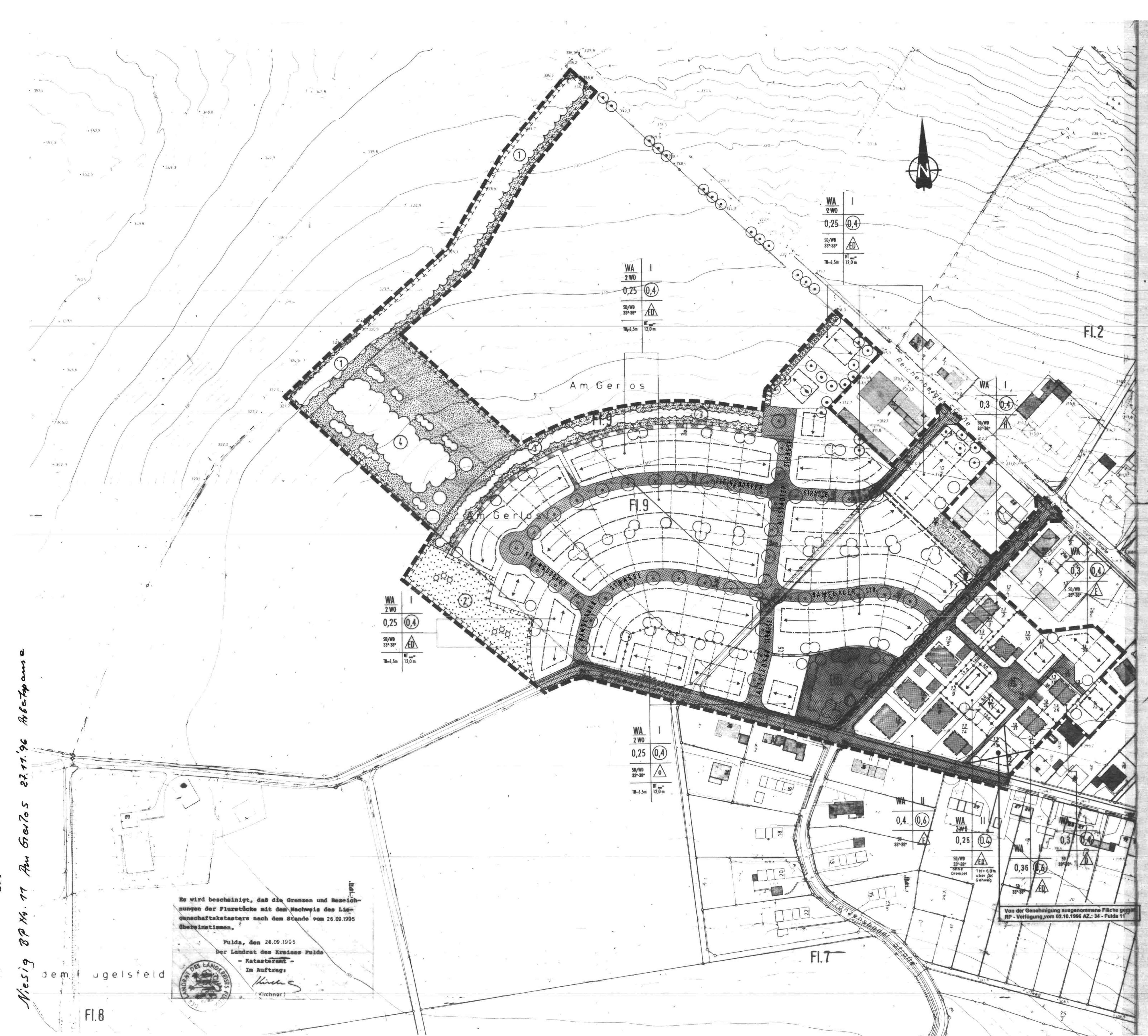


Niesig Bp Nr. 11 Am Gerlos 23.11.96 Abetpans



STADT FULDA, STADTTEIL NIESIG

Bebauungsplan Nr. 11, "Am Gerlos"

Gleichzeitig Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Nr. 8 B "Aschenberg - Ost"

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf der Grundlage nachfolgender Bestimmungen:

1. des Baugesetzbuches (BauGB)
2. der Bauordnungsverordnung (BauO)
3. der Planungsverordnung (PlanVO)
4. des § 5 der Hess. Gemeindeordnung (HGO)
5. der auf § 9, Abs. 4, Baugesetzbuch beruhenden Hess. Verordnung vom 23.01.1977 (GVBl. I Seite 102)
6. des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)
7. des Hess. Naturschutzgesetzes (HNatSchG)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

FL 9	Flurnummer
	Flurgrenze vorhanden
	Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer z.B. 46
	Gebäude - Bestand
	Höhenlinien - Bestand
	Bäume, die nicht erhalten werden können
	Entwässerungsrunde, die nicht erhalten werden kann

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

Wenn bei Erdarbeiten Bodenkümmel entdeckt werden, sind diese nach § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

EMPFEHLUNG

Anfallendes Dachflächenwasser sollte in Sammelanlagen (z.B. Zisternen) zurückgehalten und als Brauchwasser im Haushalt (z.B. für die Toilettenspülung) und zur Gartenbewässerung verwendet werden. Auch die Möglichkeiten der Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser sollen geprüft werden. Bei der Nutzung von Dachflächenwasser als Brauchwasser bzw. bei der Anlage der hierfür notwendigen Installationen ist die Trinkwasserverordnung sowie die DIN 1946 und 1986, Teil 4 zu beachten.

PLANZEICHEN UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

	Grenze des Geltungsbereiches (§ 9, Abs. 7, BauGB)
	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
	höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9, Abs. 1, Nr. 6 BauGB)
	Grundflächenzahl als Höchstgrenze (§ 19 BauNVO)
	Geschäftlichkeitszahl als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)
	max. Zahl der Vollgeschosse (Ausbau von Dach- oder Kellergeschossen bei Einhaltung der max. Geschosflächenzahl zulässig) (§ 16, Abs. 2, Nr. 3 und Abs. 4 BauNVO)
	Bauweise (§ 22, Abs. 2, BauNVO) (vgl. Textl. Festsetzungen Teil A, Ziff. 2)
	zulässige Hausform (§ 22, Abs. 3, BauNVO) (vgl. Textl. Festsetzungen Teil A, Ziff. 2)
	max. Traufhöhe (§ 9, Abs. 2, BauGB und § 19 BauNVO) (vgl. Textl. Festsetzungen Teil A, Ziff. 4)
	max. Hausiefe (§ 23, Abs. 4 BauNVO) (vgl. Textl. Festsetzungen Teil A, Ziff. 5)
	Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung, sofern sie nicht mit den Grenzen der öffentlichen Flächen zusammenfällt
	Sattel- und Walmdach (vgl. Textl. Festsetzungen Teil B, Ziff. 1.1)
	Dachneigung (vgl. Textl. Festsetzungen Teil B, Ziff. 1.1)
	Baugrenze (§ 23 BauNVO)
	Hauptflächrichtung (§ 9, Abs. 1, Nr. 2, BauNVO)
	öffentliche Verkehrsfläche Erschließungsstraßen (§ 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB)
	Fußweg
	Bushaltestelle
	Flächen für Versorgungsanlagen/ Trafostation (§ 9, Abs. 1, Nr. 12 BauGB)
	Leitungsrecht zugunsten der Stromversorgung (§ 9, Abs. 1, Nr. 21 BauGB)
	Erhaltung von Bäumen (§ 9, Abs. 1, Nr. 25a BauGB)
	zu erhaltender Graben
	Umgrenzung von Flächen mit Pflanzbindung (2-reihige Hecke mit Arten der Liste unter Ziff. 7.1)
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9, Abs. 1, Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 8 BNatSchG)
	Anpflanzen von Bäumen (§ 9, Abs. 1, Nr. 25a BauGB)
	Anpflanzen von Gehölzen ohne Standortbindung (§ 9, Abs. 1, Nr. 25a BauGB) (vgl. Textl. Festsetzungen Teil A, Ziff. 8)
	Anlage einer Streuobstwiese auf Dauergrünland (vgl. Textl. Festsetzungen Teil A, Ziff. 8.2.2)
	Säume und Wildkrautzone (vgl. Textl. Festsetzungen Teil A, Ziff. 8.2.1 - 8.2.4)
	Nummern der unterschiedlichen landschaftspflegerischen Maßnahmen (vgl. Textl. Festsetzungen Teil A, Ziff. 8.2.1 - 8.2.4)
	Öffentliche Grünfläche (§ 9, Abs. 1, Nr. 15 BauGB)
	Kinder Spielplatz
	Grenze des Änderungsbereiches

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet (§ 5 BauNVO)**

Die gem. § 4 (3) Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Tantele) ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB ist durch Nutzungsabgrenzungen im Flächennutzungsplan festgelegt. In Teilbereichen sind gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.
2. **Bauweise (§ 22 BauNVO)**

Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten. Im Baugebiet sind Bereiche mit unterschiedlich zulässigen Hausformen festgesetzt. Die jeweils zulässigen Hausformen, z.B. nur Einzel- und Doppelhäuser, sind den Nutzungsabgrenzungen zu entnehmen.
3. **Bebauungsart der Grundstücke (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bereich des Bebauungsplanes durch Baugrenzen festgelegt. Die Baugrenzen sind entsprechend der dargestellten Hauptflächrichtung innerhalb dieser Flächen zu errichten. Die nicht überbaubaren Flächen sind als Gartenflächen einzurichten.
4. **Gebäudehöhen (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO)**

Im Baugebiet darf die traufseitige Traufhöhe der Gebäude 6,50 m nicht überschreiten.

Zu messen ist die Traufhöhe ab Anschnitt der traufseitigen Außenwand mit dem natürlichen Gelände an der letzten Stelle bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Unterkante Sparren.

Dem Bauantrag ist ein Höhenplan, der die natürliche Geländeform in Grundriß und Schnitt zeigt, beizufügen.
5. **Gebäudetiefen (§ 23 (4) BauNVO)**

Im Baugebiet darf eine max. Hausiefe von 12,0 m nicht überschritten werden.

Untergeordnete Bauteile wie Erker und Winkelanbauten sind über die 12,0 m hinaus zulässig.
6. **Erschließung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

Die Erschließung der Baugebiete ist über die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Erschließungsstraße sicherzustellen.

Entlang der Erschließungsstraßen wird einseitig ein kombinierter Park-/Grünstreifen angelegt. Auf diesem sind an den im Plan gekennzeichneten Standorten in einem Abstand von 18 m hochstämmige heimische Laubbäume (Pflanzqualität: St. J. 18-20 cm) zu pflanzen und zu pflegen.

Die Pflanzstände sind so zu verstehen, daß für die Anlage von Zufahrten und Parkplätzen geringfügige Verschiebungen möglich sind.

Die für die Pflanzung der Straßenbäume einzurichtenden Baumbetten sind in einer Mindestgröße von 2,0 x 3,0 m anzulegen.

Sind für die Anlage der Erschließung Aufschüttungen oder Abgrabungen auf angrenzenden privaten Grundstücken notwendig, sind diese von den Anliegern zu dulden.

Die Grundstückszufahrten im Bereich des zu erhaltenden Grabens sind nur über Brücken zulässig. Vorrichtungen sind nicht gestattet.
7. **Bindungen für Bepflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**
 - 7.1 **Allgemeine Pflanzfestsetzungen**

Als Sträucher und Heister:
Haselnuß (Corylus avellana)
Hartfrießel (Cornus sanguinea)
Feldahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Wildrose (Rosa canina)
Schlehe (Prunus spinosa)
Faulbaum (Fraxinus saxonica)

Als hochstämmige Einzelbäume:
Traubeneiche (Quercus petraea)
Stieleiche (Quercus robur)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Salweide (Salix caprea)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Winterlinde (Tilia cordata)

Hochstämmige Obstbäume:
Apfel
Birne
Pflaume
Zwetsche

Ranker für Schattenwände:
Waldrebe (Clematis vitalba)
Efeu (Hedera helix)
Jelängerjelißer (Lonicera caprifolium)
Polygnum suberectum

Ranker für Sonnenwände:
Parthenocissus (Parthenocissus)
Triebspindel (Triebspindel)
Wildrebe (Parthenocissus)
Wildrebe (Parthenocissus)
 8. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 8 BNatSchG)**

Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen auf privaten Grundstücken

Auf jedem Baugrundstück sind mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum 1. oder 2. Ordnung mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm, alternativ 2 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen und zu pflegen.

Entlang jeweils einer langen Grundstücksgrenze ist eine Laubgehölzhecke zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind hierbei mindestens 15 heimische Sträucher anzupflanzen (vgl. Pfl.-Liste unter Ziff. 7.1)

Insgesamt sind mindestens 15% der Gesamtgrundstücksfläche mit Gehölzen zu bepflanzen. Dabei sind pro Strauch 1,5 m² und pro Hochstamm 5 m² anzusetzen.

Um die Auswirkungen auf den Natur- und Wasserhaushalt gering zu halten, sind Flächenbefestigungen zu minimieren. Für Befestigungen dürfen ausschließlich wasserdurchlässige Materialien wie Klinkerplatten, Rasengittersteine o.ä. verwendet werden.

Die Einhaltung der Festsetzungen ist durch einen qualifizierten Freilandgestaltungsplan zum Bauantrag nachzuweisen.

Die Pflanzmaßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme durchzuführen, d.h. spätestens in der nach Abschluß der Bauarbeiten folgenden Vegetationsperiode.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 HGO)**
 - 1.1 **Dächer**

Als Dachform ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nur das geneigte Sattel- und Walmdach zulässig. Die zulässige Neigung wird mit 33°-38° festgelegt.

Als Dachüberdeckung sind rote Ziegeln bzw. Betondachsteine zu verwenden.

Die Dachüberstände dürfen giebel- und traufseitig max. 0,80 m betragen.

Zulässig ist eine maximale Dremphöhe von 0,625 m. Die Dremphöhe wird gemessen von der Oberkante Rohdecke bis Schnittkante Unterkante Sparren mit der Außenwand.
 - 1.2 **Dachaufbauten**

Dachaufbauten sind als Einzelbauten zulässig. Die Länge einer Dachaufbaue darf dabei höchstens 30%, die Gesamtlänge aller Einzelbauten höchstens 50 % der Gesamtlänge des Daches betragen.

Die Höhe über der Dachhaut darf 1/3 der Dachhöhe gemessen von der Traufe bis zum First nicht übersteigen, maximal jedoch 1,50 m. Der seitliche Abstand vom First zum First der angrenzenden Gebäude muß mindestens 2,00 m betragen.

Diese Regeln gelten sinngemäß auch für Dachanschnitte zur Ausbildung von Dachterrassen bzw. Loggien.

Solaranlagen sind in die Dachfläche integriert zulässig.
 - 1.3 **Materialien und Fassadengestaltung**

Wandverkleidungen und Außenwandflächen mit glänzenden oder reflektierenden Materialien und Anstrichen sind nicht zulässig.

Für die Außenwände sind folgende Materialien zu verwenden:
- Sichtmauerwerk als Ziegelmauerwerk
- geputztes Mauerwerk
- Sandstein
- Holz

Tür- und fensterlose Außenwandflächen mit einer Länge von über 3 m Größe sind mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen.
 - 1.4 **Garagen, Carports und Nebenanlagen**

Garagen und Nebenanlagen sind in Form und Gestaltung dem Hauptgebäude anzupassen.

Carports zur Überdeckung von Stellplätzen sind als Holzkonstruktionen zulässig. Sie können abweichend von der im Geltungsbereich festgesetzten Dachform auch mit Flach- bzw. Pultdächern ausgebildet werden. Bei Flachdächern und Pultdächern bis 15° Neigung sind diese als Gründächer auszuführen.
2. **Gärtnerische Gestaltung der Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 4 und § 8 HGO)**
 - 2.1 **Einfrischung**

Für die Einfrischung der Grundstücke sind zulässig:
- lebende Hecken
- Holz- und Metallzäune mit vertikaler Gliederung mit einer max. Höhe von 1,30 m

Auf straßenreihigen Einfriedungen sollte möglichst verzichtet werden. Sollten dennoch straßenreihige Einfriedungen angelegt werden, sind ausschließlich freistehende oder gestrichelte Hecken zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 02.11.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Am Gerlos" beschlossen.

Fulda, den 3.7.1996

Magistrat der Stadt Fulda
DR. HANBERGER
Oberbürgermeister
 2. Die Beteiligung der Bürger gem. § 3, Abs. 1, BauGB an diesem Bauleitplanverfahren wurde am 28.12.1994 ortsüblich bekanntgemacht. Diese Bekanntmachung enthielt den Hinweis, daß die Bürger in der Zeit vom 23.12.1994 bis 27.1.1995 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Entwurfs haben.

Fulda, den 3.7.1996

Magistrat der Stadt Fulda
DR. HANBERGER
Oberbürgermeister
 3. Der Entwurf mit Begründung zum Bebauungsplan Nr. 11 "Am Gerlos" hat über die Dauer eines Monats vom 8.11.1995 bis 8.12.1995 einschließlich öffentlich ausgetragener Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 28.10.1995 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Fulda, den 3.7.1996

Magistrat der Stadt Fulda
DR. HANBERGER
Oberbürgermeister
 4. Die Stadtverordnetenversammlung hat nach § 10 BauGB am 17.6.1996 den Bebauungsplan Nr. 11 "Am Gerlos" mit Satzung beschlossen.

Fulda, den 3.7.1996

Magistrat der Stadt Fulda
DR. HANBERGER
Oberbürgermeister
 5. Genehmigungsvermerk des Regierungspräsidenten
GEMÜSSIGT
UNTER AUFLAGEN
mit Verfügung vom 2. Okt. 1996
AZ: 34 - FULDA - 11
Regierungspräsidium Kassel
Im Auftrag:
GEZ. DÖRING (SIEGEL)
 6. Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 11 "Am Gerlos" wurde gem. § 12 BauGB am 22.11.1996 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in den Bebauungsplan Nr. 11 "Am Gerlos". Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 11 "Am Gerlos" rechtsverbindlich.

Fulda, den 2.8.11.1996

Magistrat der Stadt Fulda
DR. HANBERGER
Oberbürgermeister
- ÜBERSICHTSPLAN M. 1:25.000
- ### STADT FULDA

STADTTEIL NIESIG

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN NR. 11 "AM GERLOS"

23.08.1995 KUND UND PARTNER, 38041 FULDA