

Bebauungsplan der Stadt Fulda, Stadtteil Sicksels Nr. 3 „Erweiterung Schindhohle“

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf der Grundlage der nachfolgenden Bestimmungen:

1. Des Baugesetzbuches (BauGB)
2. der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
3. der Planzeichenverordnung (PlanZVO)
4. des § 5 der Hess. Gemeindeordnung (HGO)
5. der auf § 9(4) BauGB beruhenden Hess. Verordnung vom 28.01.1977 (GVBl. S. 102) in Verbindung mit § 87 HBO
6. des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)
7. und des Hess. Naturschutzgesetzes (HNatG)

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 3, Stadtteil Sicksels „Erweiterung Schindhohle“, werden Teile der Bebauungspläne Nr. 2 und Änderung Nr. 3 gegenstandslos.

- Festsetzungen:**
- Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)
 - Grenze des Änderungsbereiches
 - WA 2Wo 0,25 (0,4) HTmax 12,00 m SD 33-38° THmax 6,00 m
 - 0,25
 - 0,4
 - I
 - HT max. 12,00 m
 - TH max. 6,00 m
 - Baugrenze (§ 9 (1) 2 BauGB)
 - Hauptfluchtlinie
 - Satteldach, 33-38° Dachneigung
 - Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung
 - Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)
 - Mischverkehr-(verkehrsberuhigter Bereich)
 - Fuß- und Radweg (§ 9 (1) 11 BauGB)
 - wasserdurchlässiger Belag
 - Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)
 - Garagen und Carports sind nur auf den in der Planzeichnung umgrenzten Flächen für Garagen oder innerhalb der Wohngebäude zugelassen.
 - Familienkabel - unterirdisch - der Deutschen Telekom (§ 9 (1) 13 BauGB)
 - Wertstoffsammlstelle (Container für Altpapier, Papier und Dosen) (§ 9 (1) 12 BauGB)
 - Zu erhaltender Baum (§ 9 (1) 25b BauGB)
 - Zu erhaltende Gehölzbestände (§ 9 (1) 25b BauGB)
 - Anpflanzen von Einzelbäumen mit etwaiser Standortbindung - Arten gem. Pflanzliste - (§ 9 (1) 25a BauGB)
 - Anpflanzen von Einzelbäumen ohne Standortbindung - Arten gem. Pflanzliste - (§ 9 (1) 25a BauGB)
 - Anpflanzen von Gehölzen - Arten gem. Pflanzliste - (§ 9 (1) 25a BauGB)
 - Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 (1) 18a BauGB)
 - Flächen für die Landwirtschaft, extensives Grünland (§ 9 (1) 18a BauGB)
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)
 - Regenwasserhalteanlage (Bodenfilteranlage) Rutschsicher- und Versickerungsbereich für Niederschlagswasser, Dachwasserversickerung in Wiesenmulden, Vorklärun des Wassers mit Hilfe einer Wurzelumleitung Lage und Größe des Wasserbeckens ist nicht verbindlich und Bedarf einem wasserrechtlichen Verfahren
 - Diese Fläche dient zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft gem. § 8a, Abs. 1, Satz 4 BNatSchG - Siehe Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen
 - Zu erhaltender Graben
 - Graben

WIII A

- Nachrichtliche Übernahme**
(WIII A) Das Plangebiet liegt innerhalb der Grenzen eines Wasserschutzgebietes der Zone WIII A der Trinkwasserversorgungsanlage GWV Fulda.
- Die Verordnung zum Schutz der Trinkwasserversorgungsanlagen vom 25.02.1982 (veröffentlicht im Staatsanzeiger des Landes Hessen) Nr. 12/1982, S. 621 ff. ist bei der Nutzung und Bebauung zu beachten.
- Hinweise**
- vorhandene Flurstücksgrenzen
 - Grundstücksgrenzen geplant (nicht verbindlich)
 - Flurgrenzen
 - Gemarkungsgrenzen
 - Flurbezeichnung
 - Flurstücksbezeichnung
 - Höhepunkt
 - Höhehinne
 - Schacht vorhanden
 - Straßenbeleuchtung
 - Böschung vorhanden oder geplant
 - Haltestelle Stadt- und Regionalbus
 - Anzulegende Mulde

Fl. 2
22
- 265 NN

Gründerzeitliche Festsetzungen

Ertschließung (§ 9 (1) 11 BauGB)

Auf der südlichen Seite der Erschließungsstraße ist ein 8,0 m breiter Park-/Grünstreifen anzulegen. Dabei sind jeweils 2 Stellplätze parallel zur Fahrbahn mit einem Baumbeet in einer Mindestgröße von 2,0 x 5,0 m abzuwechsell. Es sind hochstämmige Laubbäume zu verwenden.

Die Wohnfläche ist zur Minderung des Versiegelungsgrades mit breitflüchigem Pflaster zu befestigen.

Bindungen für Bepflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

Allgemeine Pflanzfestsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Neupflanzungen vöwendig mit heimischen standortgerechten Gehölzen, Blütensträuchern und Obstbäumen nach folgender Liste anzulegen:

- Sträucher und Heister**
- Haseuln (Corylus avellana)
 - Hartnagel (Cornus sanguinea)
 - Kornelrösche (Cornus mas)
 - Feldahorn (Acer campestre)
 - Hartriebelschlehe (Tilia cordata)
 - Wildrosen (Rosa canina)
 - Salweide (Salix caprea)
 - Schlehe (Prunus spinosa)
 - Faulbaum (Fraxinus alnus)
- Hochstämmige Einzelbäume:**
- Traubeneiche (Quercus petraea)
 - Stieleiche (Quercus robur)
 - Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
 - Spitzahorn (Acer platanoides)
 - Winterlinde (Tilia cordata)
 - Eberesche (Sorbus aucuparia)
 - Echte Mehlbeere (Sorbus aria)
 - Hartriebelschlehe (Carpinus betulus)
- Hochstämmige Obstbäume:**
- Apfel
 - Birnen
 - Pflaumen
 - Zwetschen
- Textliche Festsetzungen**
- 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 33° - 38° zulässig. Ausnahmeweise kann ein Gründach ausgeführt werden.
- Für die Dachneigung ist rotes Material zu verwenden.
- Für eine Hofpflanze ist jeweils nur eine einseitige Dachneigung zulässig. Die in den Bebauungsplänen eingetragenen Standorte für Garagen und Stellplätze sind einschließlich ihrer Zufahrten verbindlich.
- Bei der Planung von Doppelhäusern sind zusätzliche Zufahrten mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Fulda (Verkehrsabteilung) abzustimmen.
- Auf die Stellplatzsetzung der Stadt Fulda wird hingewiesen.

Garagen gem. § 9 (1) 4 BauGB

Garagen und Carports sind nur auf den in den zeichnerischen Festsetzungen umgrenzten Flächen für Garagen zugelassen. Ausnahmeweise sind auch Doppelgaragen zulässig, wenn die zusätzliche Versiegelung entsprechend ausgeglichen wird.

Garagenstandorte innerhalb der Wohnhöfe: Im Fall einer ansprechenden und individuellen Gestaltung der Wohnhöfe, sind andere Garagenstandorte möglich.

Führung von Leitungen gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB

Die Leitungsgrassen der Versorgungsunternehmen sind innerhalb des Straßenkörpers vorzusehen.

Archaische Denkmaltypologie

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

Sonnenenergie

Zur Nutzung der Sonnenenergie und Schonung der natürlichen Ressourcen sollen verstärkt Sonnenkollektoren auf nach Süden ausgerichteten Flächen angelegt werden.

Hinweis auf § 54 der Hessischen Bauordnung 1993:

Bauliche Anlagen und Einrichtungen sowie entsprechende Zugwege müssen für Behinderte, alte Menschen und Kinder zweckentsprechend genutzt und barrierefrei erreicht werden können.

Für die Stellplatzsetzung gelten die Festsetzungen der Stellplatzsetzung der Stadt Fulda.

Die Einhaltung der landschaftsplanerischen Festsetzungen ist durch einen qualifizierten Freifachgestaltungsplan zum Bebauungsplan nachzuweisen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB in Verbindung mit § 8 BNatSchG)

Festsetzungen auf privaten Grundstücken

Auf jedem Baugrundstück sind mindestens 1 heimischer, hochstämmiger Laubbau 1. oder 2. Ordnung mit einem Mindestumfang von 14 - 16 qm, alternativ 2 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen und zu pflegen.

Entlang jeweils einer langen Grundstücksgrenze ist eine Laubgehölzhecke zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

Es sind mindestens 15 heimische Sträucher pro Grundstück anzupflanzen (vgl. Pfl.-Liste). Insgesamt sind mindestens 15% der Gesamtgrundstückfläche mit Gehölzen zu bepflanzen. Dabei sind pro Strauch 1,5 m² und pro Hochstamm 5 m² offene Vegetationsfläche anzusetzen.

Ab 3 m Höhe sind fensterlose Fassaden an Wohngebäuden und Garagen durch Kletterpflanzen, d.h. spätestens in der nach Abschluß der Bautätigkeiten folgenden Vegetationsperiode.

Um die Auswirkungen auf den Natur- und Wasserhaushalt gering zu halten, sind Flächenbefestigungen zu minimieren.

Entlang des neu entstehenden südlichen Ortsrandes ist ein 5 m breiter Grünstreifen anzulegen, der als privater Nutzgarten zur Abgrenzung gegen die landwirtschaftlich genutzte Fläche, mit Gehölzgruppen zu bepflanzen ist. Die Bepflanzung ist so zu gestalten, daß sich Heckenzüge aus heimischen, standortgerechten Sträuchern mit Baumgruppen standortgerechter Laubbäume abwechseln entsprechend der Pflanzliste.

Die Fläche ist als extensiv zu pflegende Wiesenfläche zu entwickeln, die 1x jährlich nach dem 15.09. abschrittweise zu mähen sind. Das Mähgut ist abzutransportieren.

Festsetzungen im öffentlichen Bereich

Zwischen dem südlichen Rand des Baugabietes „An der Schindhohle“ und dem neu entstehenden Baugabiet „Erweiterung Schindhohle“ ist ein Grünzug zu entwickeln. Entlang des am jetzigen Siedlungsrand verlaufenden Fußwegs sind im dortigen Bereich punktuell Strauchgruppen mit heimischen standortgerechten Gehölzarten entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen.

Die Wiesenfläche südlich des Vogelschutzgehölzes bis zum verbindlichen Fußweg ist als jeglicher Nutzung zu nehmen.

Wasserrückhalt / Zisterne

Zum Sammeln des Dachwassers ist eine Zisterne anzulegen. Die Größe richtet sich nach der Dachfläche: 30 l/m² Dachfläche.

Das anfallende Dachflächenwasser ist als Brauchwasser im Haushalt (z.B. für die Toilettenspülung) und zur Gartenbewässerung zu verwenden.

Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

Im öffentlichen Bereich durchzuführenden Maßnahmen werden gem. § 8a, Abs. 1, Satz 4 BNatSchG entsprechend ihres Anteils am Gesamtumfang zu 30 % dem Bau der Erschließungsanlage und zu 70 % dem privaten Baumaßnahmen zugeordnet.

AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERKE

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 27.1.1997 beschlossen.
2. Der Beschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.2.1997 öffentlich bekanntgemacht.
3. Der Termin für die Bürgerbeteiligung wurde am 6.4.1996 ortsüblich bekanntgemacht und vom 10.4.1996 bis 13.5.1996 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.
4. Mit Schreiben vom 23.3.1996 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 15.2.1997 öffentlich bekanntgemacht und vom 24.2.1997 bis 14.1.1997 durchgeführt.
6. Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 14.1.1997 den Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Fulda, den 8.8.1997 Der Magistrat der Stadt Fulda

GEZ. DR. HAMBERGER (Oberbürgermeister)

7. Anzeigeverfahren

Mit Verfügung vom 24.11.1997 AZ: 32.1 - Fulda-6-11 Regierungspräsident Kassel

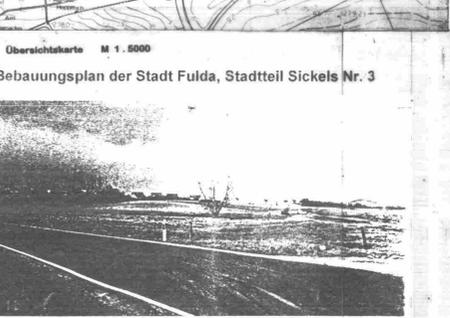
Im Auftrage: GEZ. WENDRICH-MORITZEN

8. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB am 12.12.1997 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in den Bebauungsplan Nr. 3 „Erweiterung Schindhohle“.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Fulda, den 5.12.1997 Der Magistrat der Stadt Fulda

GEZ. DR. HAMBERGER (Oberbürgermeister)



Übersichtskarte M 1:5000
Bebauungsplan der Stadt Fulda, Stadtteil Sicksels Nr. 3

„Erweiterung Schindhohle“