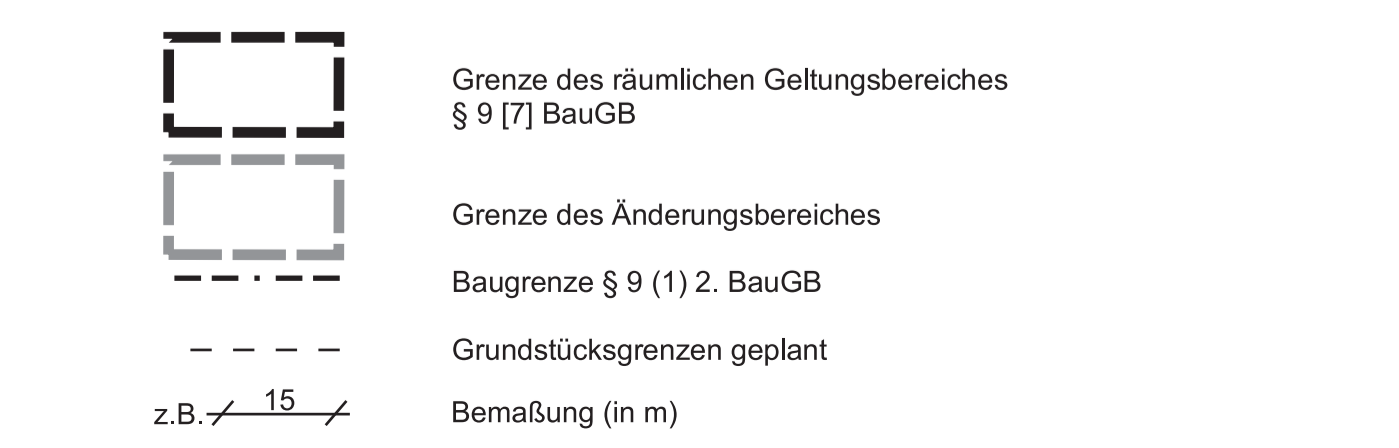


**Rechtsgrundlagen**

- Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf der Grundlage der nachfolgenden Bestimmungen (Rechtsgrundlagen):
1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141)
  2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.127)
  3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1990 (BGBl. I S. 58)
  4. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der jeweils gültigen Fassung
  5. Der auf § 9(4) BauGB beruhenden Hess. Verordnung vom 28.12.1993 (GVBl. I S.655) in Verbindung mit § 81 HBO
  6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
  7. Hess. Naturschutzgesetz (HENatG)

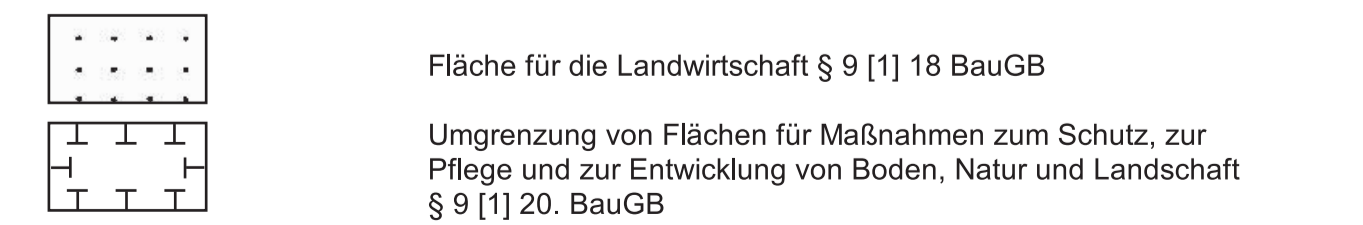
**Festsetzungen**



**Art und Maß der Bebauung**

<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
2 Wv	Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten § 9 (1) 6. BauGB
1 I	Zahl der zulässigen Vollgeschosse § 9 (1) 1. BauGB
0,3	Grundflächenzahl § 9 [1] 1. BauGB
o	Offene Bauweise § 9 [1] 2. BauGB
	Verkehrsflächen § 9 [1] 11. BauGB

**Landschaftsplanung**



- Erhalt von Bäumen § 9 [1] 25 BauGB (circle with dot)
- Anpflanzen von Bäumen § 9 [1] 25 BauGB (circle with cross)
- Anpflanzen von Sträuchern § 9 [1] 25 BauGB (cloud shape)

**Hinweise**

- Drainagen**  
Drainagen dürfen nicht über die Grundstücksentwässerungsanlagen an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Erforderlichenfalls sind entsprechende bauliche Vorkehrungen (schwarze- oder weiße Wanne) zu treffen.
- Niederschlagswasser**  
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. Die ordnungsgemäße Installation des Brauchwassernetzes ist durch eine Abnahmebescheinigung des Installationsbetriebes nachzuweisen.
- Archäologische Denkmalpflege**  
Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler (Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen 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 können verstärkt Sonnenkollektoren auf nach Süden ausgerichteten Flächen angelegt werden.
- Telekommunikation**  
Für die flexible Anbindung der Gebäude an die vorhandene Telekommunikationslinie ist ein Leerrohr bis zur Grundstücksgrenze vom Bauherrn zur Verfügung zu stellen.
- Stellplätze**  
Für die Stellplatzanzahl gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Fulda.

**Textliche Festsetzungen**

- 1. Art der baulichen Nutzung**  
Festsetzungen nach § 9 (1) 1 BauGB und nach § 4 BauNVO
- WA - Allgemeine Wohngebiete**  
Die allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen und der Unterbringung weiterer, das dem Wohnen ergänzender und gleichzeitig nicht beeinträchtigender Nutzungsarten.
- Ausnahmsweise zugelassen werden können nach § 4 (3) 1., 2., 3, 4 BauNVO:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - Sonstige nicht störende Betriebe
  - Anlagen für Verwaltungen
  - Gartenbaubetriebe
- Ausgeschlossen und damit unzulässig sind nach § 4 (3) 4. und 5. BauNVO:
- Tankstellen
- Die Eigentümer der Grundstücke sind verpflichtet, zum Anschluss ihrer Grundstücke an die Verkehrsfläche, die Anlage von Böschungen auf ihren Grundstücken zu dulden. § 9 (1) 26 BauGB

- 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften**  
Festsetzungen nach § 81 HBO, § 16 (2) 4. BauNVO und § 9 (2), (4) BauGB
- Dächer, Firsthöhe, Dachneigung, Gebäudebreite**  
Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer oder Pultdächer auszuführen.
- Satteldächer:**  
Die Firsthöhe darf maximal 9,00m betragen. Die Firsthöhe wird ab der natürlichen Geländeoberfläche gemessen.
- Eingeschossige Gebäude sind mit einer giebelseitigen Hausbreite von max. 12m festgesetzt, die Dachneigung muss mindestens 40° Grad betragen.
  - Zweigeschossige Gebäude sind mit einer giebelseitigen Hausbreite von weniger als 10m zulässig, die Dachneigung muss mindestens 20° Grad betragen.
- Pultdächer:**  
Gebäude mit Pultdächern sind nur zweigeschossig zulässig. Die Firsthöhe darf maximal 8,00m betragen. Die Firsthöhe wird ab der natürlichen Geländeoberfläche gemessen. Die zulässige giebelseitige Hausbreite ist kleiner als 10m.

- Höhenlage der baulichen Anlagen**  
Die Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude (Fertigfußbodenhöhe FFH) darf maximal 0,50m über der natürlichen Geländeoberfläche liegen.
- Dachaufbauten, Dacheindeckung**  
Für die Dacheindeckung ist rotes, rotbraunes und anthrazitfarbenes nicht glänzendes Material aus Ziegel oder Betondachsteinen zu verwenden. Dachbegrünung ist zulässig. In der Dachfläche integrierte Solaranlagen sind zulässig. Aneinander gebaute Gebäude sind mit einer einheitlichen Dachneigung zu versehen. Dachüberstände sind am Ortsgang Giebel mit max. 0,30m zulässig, am Ortgang Traufe mit max. 0,70m zulässig.
- Dachaufbauten sind bei zweigeschossigen Gebäuden unzulässig.**  
Dachgauben sind als Einzelgauben zulässig. Der Abstand zum Giebelortgang muss mindestens 1,50m betragen. Die Gauben sind in gleicher Art und Weise wie das Hauptdach einzudecken. Auf einer Dachfläche darf nur eine Gaubenform zur Ausführung kommen. Zwerchgiebel dürfen ein Drittel der Gebäudebreite nicht überschreiten. Der Höhenunterschied der Firste soll mindestens 0,50m betragen. Im Spitzbodenbereich sind Dachaufbauten unzulässig.

- Fassadengestaltung und Materialien**  
Für die Außenwände sind hochglänzende, polierte und geschliffene Materialien unzulässig. Fensterlose Wohnhausfassaden, freistehende Wände von Garagen sowie Pfeiler von Carports sind mit kletternden, windenden oder rankenden Pflanzen zu begrünen.
- Garagen, Carports und Stellplätze**  
Garagen oder Carports an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze sind als Doppelgarage oder -carport in einheitlicher Gestaltung zu errichten. Garagen und Carports sind entweder mit einem begrünten Pultdach oder Flachdach zu versehen oder in gleicher Dachform, Dachneigung und in gleichen Materialien wie das Hauptgebäude auszuführen. Notwendige Stellplätze sowie Zufahrten zu Garagen und Carports sind mit Schotter, breitflügeliger Pflasterung oder gepflasterten Spurrinnen auszuführen.
- Einfriedigungen**  
Im Geltungsbereich sind Einfriedigungen der Grundstücksgrenzen als Laubhecken oder als in Laubhecken geführte Drahtzäune, als Holzzäune und Metallzäune mit vertikaler Gliederung zulässig. Dort, wo die Baugrundstücke an die freie Landschaft grenzen, sind Laubgehölzhecken anzulegen.
- Um Wanderbewegungen von Kleintieren (z.B. Igel) nicht zu behindern, sollen die Einfriedigungen sockellos und mit mind. 10cm Zwischenraum zum Boden ausgeführt werden.

- 3. Grünordnerische Festsetzungen**
- Gestaltung der Grundstücksfreiflächen**  
In den Hausgärten ist die Verwendung von immergrünen Laubgehölzen und Koniferen auf max. 20% des gesamten Gehölzbestandes zu beschränken. Es sind pro Wohngrundstück mindestens 1 standortgerechter Laubbaum oder 1 Obstbaumhochstamm zu pflanzen.
- Pflanzliste bevorzugt zu verwendender Gehölzarten**
- Heckengehölze zur Einfriedigung von Wohngrundstücken
- |                     |             |
|---------------------|-------------|
| Acer campestre      | Feldahorn   |
| Carpinus betulus    | Hainbuche   |
| Ligustrum vulgare   | Liguster    |
| Symphoricarpos ssp. | Schneebeere |
- Pflanzen zur Fassadenbegrünung
- |                      |                         |
|----------------------|-------------------------|
| Aristolochia durior  | Pfeifenwinde            |
| Hedera helix         | Efeu                    |
| Lonicera caprifolium | Echtes Geißblatt        |
| Parthenocissus       | Selbstklimmerender Wein |
| tricuspidata ssp.    |                         |
| Clematis ssp.        | Waldrebe                |
| Wisteria sinensis    | Glycine/Blauregen       |
| Kletterrosen         |                         |

- Entwicklung einer naturnahen Wiesenfläche im Tal des Weierwiesenwassers**  
Die externe Kompensationsfläche ist wie folgt zu entwickeln und zu gestalten:
- Rückbau des Weierwiesenwassers (Aufweitung des Gewässerbettes, Anpflanzen von mind. 5 Stück Erlen und Weiden.
  - Entwicklung eines 10m breiten Uferandstreifens. Der Streifen ist der natürlichen Eigenentwicklung zu überlassen und kann in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde alle 3 – 5 Jahre gemäht werden.
  - Extensivierung der Grünlandnutzung; die Fläche ist ein- bis zweimal jährlich nach dem 1. Juli – in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde auch früher – zu mähen. Die Verwendung von Düngemitteln und Pestiziden ist unzulässig.
  - Anpflanzen von drei hochstämmigen Laubbäumen und mind. 150 m² Gehölzfläche aus standortgerechten, heimischen Gehölzen der folgenden Liste:

- Laubbäume:**
- |                  |             |
|------------------|-------------|
| Acer campestre   | - Feldahorn |
| Carpinus betulus | - Hainbuche |
| Sorbus aucuparia | - Eberesche |
- Großsträucher und Bäume (5-10 m Höhe):**
- |                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| Corylus avellana    | - Hasel                   |
| Crataegus laevigata | - Zweigriffliger Weißdorn |
| Crataegus monogyna  | - Eingriffliger Weißdorn  |
| Salix caprea        | - Salweide                |
- Normalsträucher (< 5 m Höhe)**
- |                    |                  |
|--------------------|------------------|
| Cornus sanguinea   | - Hartriegel     |
| Euonymus europaeus | - Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare  | - Liguster       |
| Lonicera xylosteum | - Heckenkirsche  |
| Prunus spinosa     | - Schlehe        |
| Rhamnus frangula   | - Faulbaum       |
| Rosa canina        | - Hundrose       |
| Viburnum opulus    | - Schneeball     |

**Zuordnung der Ausgleichsfläche**  
Die externe Kompensationsfläche wird zu 70% den Baugrundstücken und zu 30% den öffentlichen Erschließungsflächen zugeordnet.

**Verfahrensvermerke**

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 14.07.03 die Aufstellung des Bebauungsplanes der Stadt Fulda, Stadtteil Bernhards Nr. 5 „Sand“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 9.08.03 ortsüblich bekanntgemacht.

Fulda, den 9.08.2004

Der Magistrat der Stadt Fulda

( Siegel )

gez. Oberbürgermeister

Für die Erarbeitung des Bebauungsplanes

Fulda, den 9.08.2004

( Siegel )

gez. Stadtbaurat/in

Der Termin für die Beteiligung der Bürger wurde am 9.08.03 ortsüblich bekannt gemacht und vom 18.08.03 bis 18.09.03 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Fulda, den 9.08.2004

( Siegel )

gez. Oberbürgermeister

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes der Stadt Fulda, Stadtteil Bernhards Nr. 5 „Sand“ nebst Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 15.03.04 bis 15.04.04 durchgeführt. Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung ist am 06.03.2004 ortsüblich erfolgt.

Die beauftragten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.03.04 über die Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Fulda, den 9.08.2004

( Siegel )

Der Magistrat der Stadt Fulda

gez. Oberbürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan der Stadt Fulda, Stadtteil Bernhards Nr. 5 „Sand“ nach Prüfung der Anregungen in ihrer Sitzung am 12.07.04 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Fulda, den 9.08.2004

( Siegel )

Der Magistrat der Stadt Fulda

gez. Oberbürgermeister

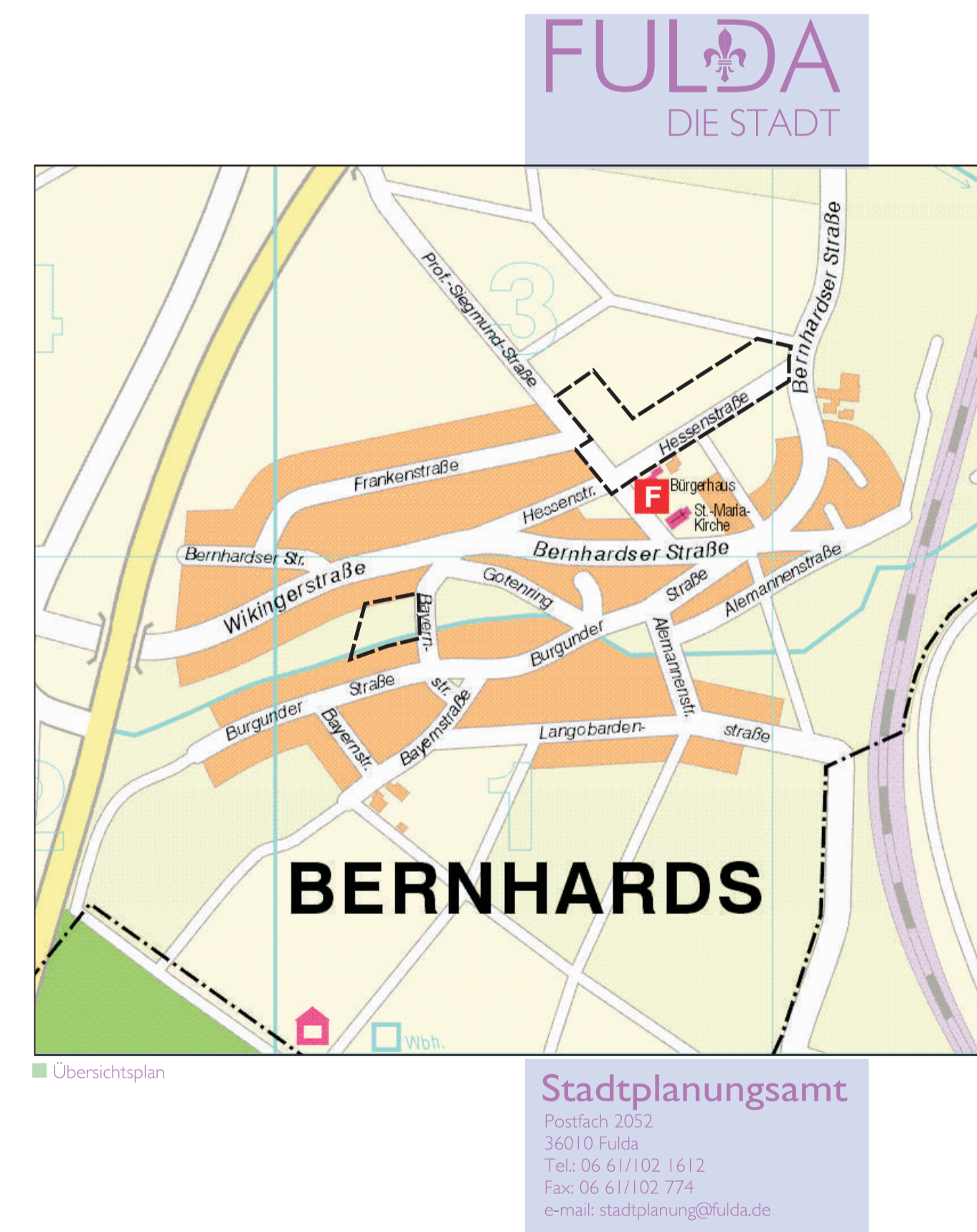
Der von der Stadtverordnetenversammlung nach § 10 BauGB als Satzung beschlossene Bebauungsplan der Stadt Fulda, Stadtteil Bernhards Nr. 5 „Sand“ wurde am 31.07.04 ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde in der Bekanntmachung hingewiesen. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Fulda, den 9.08.2004

( Siegel )

Der Magistrat der Stadt Fulda

gez. Oberbürgermeister



**Bebauungsplan der Stadt Fulda, Stadtteil Bernhards Nr. 5 "Sand"**

Planung CAD-Bearbeitung

Beurteilt Sc MB

Datum 29.04.04 29.04.04