



Bebauungsplan der Stadt Fulda Nr. 5 "Nördlich im Vogelsang" im Stadtteil Dietershan

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf der Grundlage der nachfolgenden Bestimmungen:

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

- Festsetzungen**
- Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)
 - WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - 2Wo** Beschränkung der Zahl der Wohnungen - in diesem Bereich sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 - 0,25** Geschosflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB)
 - 0,25** Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB)
 - I** Zahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) 1 BauGB)
 - HT 12,00** nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die maximale Haustiefe von 12 m darf nicht überschritten werden. Untergeordnete Bauteile wie Erker und Winkelbauten sind über die 12 m hinaus zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Baugrenze (§ 9 (1) 2 BauGB)

Hauptfistrichtung (§ 9 (1) 2 BauGB)

SD Satteldach, Dachneigung 33° - 38°

TH Traufhöhe - talseitige Gebäudeseite max. 6,00 m über natürlichem Gelände

"Wenn im Rahmen der HBO vom 20.12.1993 (GVBl. I 1993, Nr. 32, Seite 655) Keller- und/oder Dachgeschosse als zusätzliche Vollgeschosse anzurechnen sind, können diese im Wege der Ausnahme zugelassen werden, sofern die festgesetzten Grund- und geschosflächenzahlen nicht überschritten werden, die talseitigen Gebäudehöhen an keiner Stelle 6,00 m überschreiten und die Anordnung der verbleibenden Einstellplätze sowie eines angemessenen Grünflächenanteils auf dem Grundstück gesichert ist.

- Strassenverkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Mischverkehr
- Verkehrsgrün und öffentliche Stellplätze - Rasenpflaster
- anzupflanzender Baum - heimische Bäume ohne Standortbindung (§ 9 (1) 25 a BauGB)
- zu erhaltender Baum (§ 9 (1) 25 b BauGB)
- Bäume mit etwaiger Standortbindung
- zu erhaltende Gehölzbestände (§ 9 (1) 75 b BauGB)
- Hecke aus heimischen standortgerechten Gehölzen
- private Fläche zum Anpflanzen von heimischen Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 a BauGB)
- private Fläche zur Anlage einer Obstwiese und heimischen Hecke
- Teichanlage zur Regenwasserrückhaltung
- Garagen und Stellplätze gem. § 9 (1) 4 BauGB

Die im Bebauungsplan eingetragenen Standorte für Garagen und Stellplätze sind einschl. ihrer Zufahrten verbindlich.

Garagen bzw. Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den in den Zeichnerischen Festsetzungen umrissenen Flächen für Garagen zugelassen. Zusätzlich kann max. ein Stellplatz im Vorgartenbereich nachgewiesen werden.

- WaSch III** **Nachrichtliche Übernahme**
- Das Baugelände liegt in der Schutzzone III der Trinkwasserversorgungsanlage Petersberg. Die Verordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen von 1983 (veröffentlicht in Staatsanzeiger des Landes Hessen Nr. 47/1983, S. 2244 ff.) ist bei der Nutzung und Bebauung zu beachten.
- Hinweise**
- vorhandene Flurstücksgrenzen
 - Flurstücksgrenzen geplant (nicht verbindlich)
 - Flurgrenzen
 - Gemarkungsgrenzen
 - Flurbezeichnung
 - Flurstückbezeichnung
 - 34,9 ANN Höhenpunkt
 - 351 Höhenlinie
 - ⊕ Schacht vorhanden
- Freiflächenplanung**
- Mit dem Bauantrag ist der Genehmigungsbehörde ein qualifizierter Freiflächenplan vorzulegen, in dem die Beachtung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes nachzuweisen ist.

Sonnenenergie

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

Pflege und Reinigung

Die Baureihe zwischen "Im Judengrund" und "Theiligstrauch" wird von der Stadt Fulda mindestens einmal jährlich gepflegt und zwar derart, dass keine Behinderungen für Fahrzeuge auf dem Feldweg oder den angrenzenden Ackerflächen entsteht.

Werden bei Erdbarbeiten Bodendekübler (Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde) entdeckt, sind diese nach § 20 DSchö unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

Bei der Nutzung von Dachflächenwasser als Brauchwasser bzw. bei der Anlage der hierfür notwendigen Installation ist die Trinkwasserverordnung sowie die DIN 1946 und 1988, Teil 4 zu beachten.

Textliche Festsetzungen

Dächer

Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 33° - 38° auszuführen. Ausnahmsweise kann ein Gründach ausgeführt werden.

Für die Dacheindeckung ist rotes Material zu verwenden.

Drempel bis max. 0,625 m Höhe sind zulässig. Die Drempelhöhe wird wie folgt gemessen: OK Rohdecke bis Schnittkante Unterkante Sparren mit Außenkante Fassade. Ausnahmsweise sind Dachüberstände am Ortsgang Giebel mit max. 0,80 m zulässig. Am Ortsgang Traufe ist ein Spannüberstand von 80 cm erforderlich, um einen höheren Drempel als 50 cm, max. jedoch 62,5 cm planen zu dürfen.

Dachaufbauten

Dachaufbauten sind als Einzelgauben zulässig. Der Abstand zum Giebelortsgang muß mindestens 2,00 m betragen. Die Einzelgaube darf max. 30 % der gesamten Dachfläche betragen. Die Gesamtlänge aller Einzelgauben darf max. 50 % der gesamten Dachfläche betragen. Die Gauben sind in gleicher Art und Weise wie das Hauptdach einzudecken. Zwerchgiebel 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 Gaubenform zur Ausführung kommen.

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 begrünte Holzkonstruktion mit begrünten Pult- oder Flachdächern zulässig.

Garagen sind mit einem begrünten Pult- oder Flachdach zu versehen oder in gleicher Dachform, Dachneigung und in gleichen Materialien wie die Hauptgebäude auszuführen.

Nicht überdachte Stellplätze sind mit Rasenpflaster zu befestigen oder mit gepflasterten Spurrinnen auszubilden.

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

Die Leitungsstrassen der Versorgungsunternehmen sind innerhalb des Straßenkörpers vorzusehen.

Landschaftsplanerische Festsetzungen

Öffentlicher Bereich

Gehölzplantagen

Strassenbäume: Mindestpflanzgröße: Stammumfang 18 - 20 cm
 sonstige Bäume: Mindestpflanzgröße, Stammumfang 14 - 16 cm
 Hecken: Mindestpflanzgröße, Höhe 60 - 100 cm
 Pflanzart / 2-4 teilig

Privater Bereich

Grundstücke allgemein

- pro Gebäude ist mindestens ein Klettergehölz zu setzen
- die Verwendung von immergrünen Gehölzen ist auf 20 % zu beschränken
- Carport-Stützen sind zu begrünen
- Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind extensiv zu begrünen
- Einfassungen im Vorgartenbereich sind mit Hecken oder Senkrechtlattenkonstruktionen vorzunehmen
- Pro Grundstück ist ein heimischer Laubbau sowie 10 heimische Sträucher (als Hecke) zu setzen. Mindestpflanzgröße Stammumfang 12-14, Sträucher/Höhe 60-100 cm

Grundstücke zur freien Landschaft

Diese Festsetzungen gelten zusätzlich zu den o.g. allgemeinen Festsetzungen.

1. Im nördlichen Bereich (gekennzeichnete Fläche) sind zu setzen:
 - 2 heimische Laubbäume, Mindestpflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm, bzw. Heister Höhe 150-200 cm
 - 20 im Heckensystem, Mindestpflanzgröße: Höhe 60-100 cm, Mindestanzahl: 15 Stück
2. Grundstücke mit der Festsetzung einer Obstwiese
 - In dem gekennzeichneten Bereich sind mind. 3 Obsthochstämme zu setzen. Zur Grundstücksgrenze nach Norden ist eine heimische Hecke aus mind. 15 heimischen Sträuchern zu setzen.
 - Pflege: Die gekennzeichnete Fläche ist als Wiesfläche anzulegen, auf Düngung ist zu verzichten. Regelmäßig angelegter Rasen ist unzulässig.

Wasserrückhalt

Zisterne

Zum Sammeln des Dachwassers ist eine Zisterne anzulegen. Die Größe richtet sich nach der Dachfläche: 30 l/m² Dachfläche. Das gesammelte Wasser ist zur Gartenbewässerung und Toiletten-spülung zu nutzen.

Hauszugänge, Terrassen etc.

Hauszugänge und Terrassen, Zufahrten sind so zu gestalten, daß das anfallende Oberflächenwasser in einer Vegetationsfläche versickern kann. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist vorher zu überprüfen.

Vorhandener Baubestand

Zur Erhaltung des dargestellten Baubestandes ist bei Baumaßnahmen die DIN 18120 zum Schutz des Baues bei Baumaßnahmen zugrunde zu legen.

Zuordnung der Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen

Die festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft in Planungsbereich werden gem. § 8 a, Abs. 1, Satz 4 BNatSchG entsprechend ihres Anteils am Gesamteingriff zu 30 % dem Bau der Erschließungsanlage und zu 70 % den privaten Baumaßnahmen zugeordnet.

AUFTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERFAHREN

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 23.10.1995 beschlossen.
 2. Der Beschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.11.1995 öffentlich bekanntgemacht.
 3. Der Termin für die Bürgerbeteiligung wurde am 5.8.1995 ortsüblich bekanntgemacht und vom 3.8.1995 bis 12.8.1995 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.
 4. Mit Schreiben vom 18.09.1995 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 25.11.1995 öffentlich bekanntgemacht und vom 1.12.1995 bis 8.1.1996 durchgeführt.
 6. Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 18.3.1996 den Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
- Fulda, den 9.5.1996
- Der Magistrat der Stadt Fulda
 GEZ. DR. HAMBÜRGER
 (Siegel)
 (Oberbürgermeister)

Anzeigeverfahren

GENEHMIGT
 mit Verfügung vom 8. Aug. 1996
 AZ.: 34-FULDA-11
 Regierungspräsidium Kassel
 Im Auftrag: L. SIEGEL
 GEZ. DOERING
 (Siegel)
 (Oberbürgermeister)

Der Magistrat der Stadt Fulda
 GEZ. DR. HAMBÜRGER
 (Siegel)
 (Oberbürgermeister)

Bebauungsplan der Stadt Fulda Stadtteil Dietershan Nr. 5

"Nördlich im Vogelsang",

