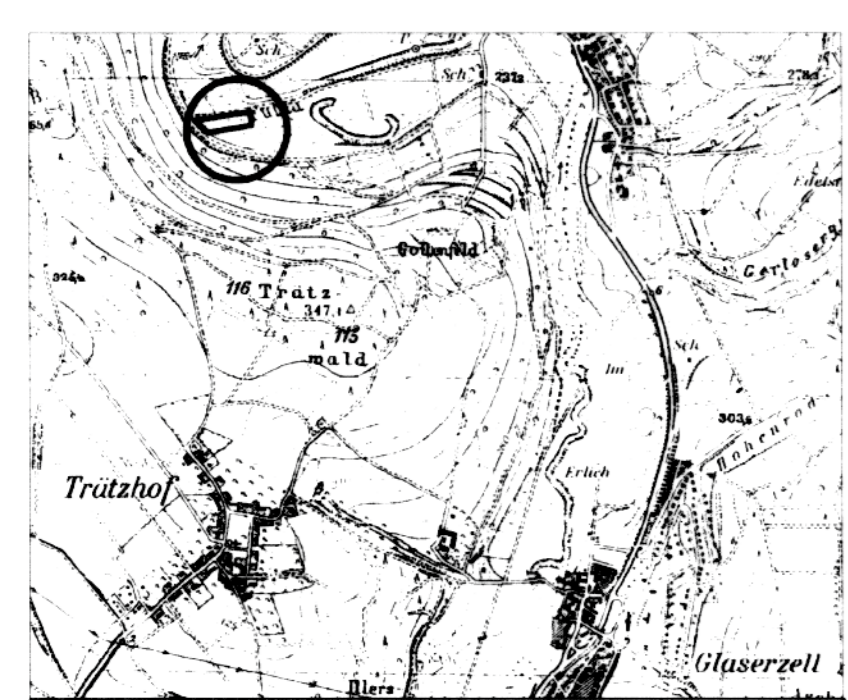
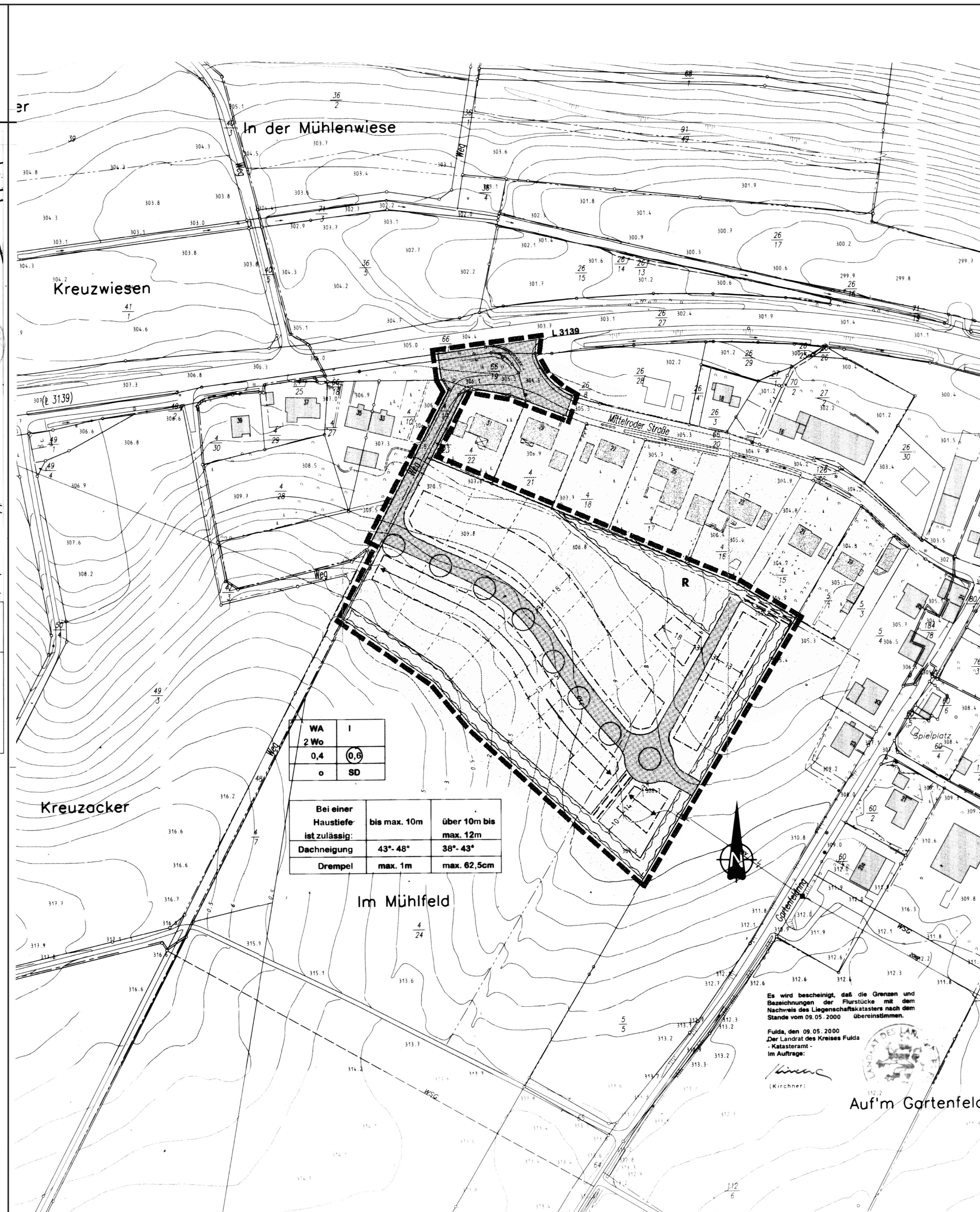


B-PLAN NR. 3 'IM MÜHLEFELD' FULDA-MITTELRODE
EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHE FULDA-KÄMMERZELL M 1:1000
 Auf der externen Ausgleichsfläche ist die Grünlandnutzung zu extensivieren und die Pflege auf eine einmal jährlich erfolgende Mahd nach dem 15. Juli zu beschränken. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden und eine Beweidung sind nicht zulässig. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze sind einzeln und gruppenweise standortheimische Gehölze zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.



B-PLAN NR. 3 'IM MÜHLEFELD' FULDA-MITTELRODE
 EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHE FULDA-KÄMMERZELL M 1:25.000

FULDA-MITTELRODE
B-PLAN NR. 3 'IM MÜHLEFELD'
FULDA-MITTELRODE
 EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHE KÄMMERZELL
 M 1:1000
 M 1:25.000
 6000 KOLLMAN LANDSCHAFTS- UND FREIZEITPLANUNG
 3470 SCHLEIERBÜHL-ELGERSHAUSEN FORSTSTRASSE 6
 TEL. 03601 / 8946-0 FAX. 03601 / 8946-25



Bebauungsplan Nr. 3 der Stadt Fulda, Stadtteil Mittelrode, „Im Mühlfeld“

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf der Grundlage der nachfolgenden Bestimmungen:
 1. Das Baugesetzbuch (BauGB)
 2. der Bauabstandsverordnung (BauABV)
 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 (HENatG)

Planzeichen und Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 [7] BauGB
- Art und Maß der Bebauung
- Baugrenze § 9 (1) 2. BauGB
- WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- 2 Wo Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten § 9 (1) 8. BauGB
- I Zahl der Vollgeschosse § 9 (1) 1. BauGB
- 0,4 Grundflächenzahl § 9 [1] 1. BauGB
- o Geschosflächenzahl § 9 [1] 1. BauGB
- o Offene Bauweise § 9 [1] 2. BauGB
- SD Satteldach § 87 (1), (4); HBO in V. mit § 9 (4) BauGB
- Festrichtung der Hauptgebäude zwingend § 9 [1] 2. BauGB
- Grundstücksgrenzen geplant (nicht verbindlich)
- Flächen und Einrichtungen für Verkehr und Infrastruktur
- Öffentliche Verkehrsflächen § 9 [1] 11. BauGB
- Flächen für die Besiegelung von Oberflächenwasser § 9 (1) 14. BauGB
- R Regenwasserrückhalteanlage/Erdbecken
- Lage und Größe der Anlage ist nicht verbindlich und Bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung § 9 (1) 14. BauGB
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 [1] 21. BauGB
- Grünordnung
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 [1] 20. BauGB
- o Großkronige Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten § 9 [1] 25. BauGB
- o Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten § 9 [1] 25. BauGB

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 Nutzungen.

Ausnahmsweise zugelassen werden können nach § 4 (3) 1., 2., 3. BauNVO

- Betriebe des Beraterberufsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Betriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Ausgeschlossen sind damit unzulässig sind nach § 4 (3) 4. und 5. BauNVO:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung
 Festsetzungen nach § 9 (1) 1. BauGB und nach § 16 (2) und (6) BauNVO

Vollgeschosse
 Wenn im Rahmen der Hess. Bauordnung Dachgeschosse als Vollgeschosse anzurechnen sind, so können diese im Wege der Ausnahme zugelassen werden.

Haustiefe
 Die maximale Haustiefe von 12m darf nicht überschritten werden. Untergordnete Bauteile wie Erker und Winkelbauten sind über die 12m hinaus zulässig § 9 [1] 1. BauGB

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften
 Festsetzungen nach § 87 (1), (4); HBO, § 16 (2) 4. BauNVO und § 9 (2), (4) BauGB

Höhenlage der baulichen Anlagen
 Die maximale Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Fertigfußboden Erdgesch.) darf auf der Nordseite der Haupterschließungsstraße 0,50m, auf der Südseite 0,75m betragen.

Dächer, Dachaufbauten
 Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer auszuführen. Bei einer Haustiefe bis max. 10m ist eine Dachneigung von 43-48° zulässig. Bei einer Haustiefe über 10m bis max. 12m ist eine Dachneigung von 38-43° auszuführen. Für die Dachdeckung ist rotes Material zu verwenden.

Walm- und Krüppelwäldächer sind unzulässig.

Aneinander gebaute Gebäude sind mit einer einheitlichen Dachneigung zu versehen. Drempel bis max. 1,00m Höhe sind bei Gebäuden bis max. 10m Haustiefe zulässig. Drempel bis max. 62,5cm Höhe sind bei Gebäuden über 10m bis max. 12m Haustiefe zulässig. Die Drempelhöhe wird wie folgt gemessen: OK Rohdecke bis Schrittkante Unterkante Sparren mit Außenkante Fassade.

Dachüberstände sind am Ortsgang Giebel mit max. 0,50m zulässig, am Ortsgang Traufe mit max. 0,80m zulässig.

Dachgauben sind als Einzelgauben zulässig. Der Abstand zum Giebelortgang muß mindestens 2,00m betragen. Die Einreißhöhe darf max. 1,80m Breite aufweisen. Die Gesamtlänge aller Einzelgauben darf max. 50% der gesamten Dachlänge betragen. Die Gauben sind in gleicher Art und Weise wie das Hauptdach einzudecken.

Zwerchgebel dürfen ein Drittel der Gebäudebreite nicht überschreiten. Der Höhenunterschied der Firste soll mindestens 0,50m betragen.

Im Spitzbereich sind Dachaufbauten unzulässig.

Auf einer Dachfläche darf nur eine Gaubenform zur Ausführung kommen.

In die Dachfläche integrierte Solaranlagen sind zulässig.

Fassadengestaltung und Materialien
 Für die Außenwände sind hochglänzende, polierte und geschiffene Materialien unzulässig.

Fensterlose Wohnhausfassaden, frestehende Wände von Garagen sowie Pfeiler von Carports sind mit Kletterden, windenden oder rankenden Pflanzen zu begrünen § 9 [1] 20. BauGB

Garagen, Carports und Stellplätze
 Notwendige Stellplätze sowie Zufahrten zu Garagen und Carports sind mit Schotter, trockengelegter Pflasterung oder gefestigten Spunnen auszuführen.

Einfriedrungen
 Im Geltungsbereich sind Einfriedrungen der Grundstücksgrenzen als Laubhecken oder als in Laubhecken geführte Drahtzäune, als Holz- und Metallzäune mit vertikaler Gliederung zulässig.

Straßenläufige Einfriedrungen sind mit einer max. Höhe von 1,50m zulässig.

Um Wanderbewegungen von Klienten (z.B. Igel) nicht zu behindern, sollen die Einfriedrungen sockellos und mit mind. 10cm Zwischenraum zum Boden ausgeführt werden.

Gestaltung der Grundstückskreuzflächen
 In den Hauptgärten ist die Verwendung von immergrünen Laubgehölzen und Koniferen auf 20% des gesamten Gehölzbestandes zu beschränken. Es sind pro Wohngrundstück mindestens 1 großkroniger Laubbaum oder 1 Obstbaumhochstamm zu pflanzen.

Zuordnungsfestsetzung
 Die Ausgleichsmaßnahmen auf der Fläche in der Gemarkung Fulda Kämmierzell, Flur 16, Flurstück 12 wird zu 20% den Eingriffen durch öffentliche Erschließungsanlagen und zu 80% den Eingriffen auf den bebaubaren Grundstücken zugeordnet (§ 135b BauGB)

Pflanzenliste bevorzugt zu verwendender Gehölzarten

- Bäume 1. Ordnung**
- | | |
|------------------|-------------|
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Acer platanoides | Spitzahorn |
- Bäume 2. Ordnung**
- | | |
|-------------------|-----------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hasel |
| Sorbus aria | Heibohne |
| Crataegus carynea | Apfelrose |
- Sträucher zur Eingrünung des Baugelbietes**
- | | |
|--------------------|---------------|
| Corylus avellana | Hasel |
| Cornus mas | Hornveilchen |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Rosa rugosa | Kartoffelrose |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
- Heckengehölze zur Einfriedung von Wohngrundstücken**
- | | |
|---------------------|------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hasel |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Symphoricarpos ssp. | Schneebere |
- Pflanzen zur Fassadenbegrünung**
- | | |
|----------------------|-----------------------|
| Anacardium duran | Pfeifenwinde |
| Hedera helix | Efeu |
| Lonicera caprifolium | Echtes Geißblatt |
| Parthenocissus | Selbstklimmender Wein |
| Tricuspidata ssp. | |
| Clematis ssp. | Waldrebe |
| Wisteria sinensis | Glycinie/Bauergarten |
| Kletterrosen | |

Hinweise

- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- z.B. 4/24 Flurstücksbezeichnung
- 308.7 Höhenpunkt
- 310 Höhenlinie

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 unmittelbare Verbindung einer Regenwasseranlage bzw. eines Brauchwassernetzes mit dem öffentlichen Trinkwassernetz ist nicht zulässig. Trinkwassernetz und Regenwasser- bzw. Brauchwassernetz sind in unterschiedlichen Materialien auszuführen und soweit sie nicht erdverletzt sind, farblich unterschiedlich zu kennzeichnen. Eine Trinkwassernachspeisung ist nur über einen freien Auslauf erlaubt. Alle Entnahmestellen des Brauchwassernetzes sind mit den Worten „Kein Trinkwasser“ schriftlich oder blicklich zu kennzeichnen. An den häuslichen Übergabestellen des Trinkwassernetzes (z.B. Wasserzähler) sind Hinweisschilder mit folgendem Text anzubringen: „Achtung, in diesem Gebäude ist eine Regenwasseranlage installiert. Querverbindungen ausschließen“. Die ordnungsgemäße Installation des Brauchwassernetzes ist durch eine Abnahmebescheinigung des Installationsbetriebes nachzuweisen.

Archaische Denkmalpflege
 Werden bei Erarbeiten Bodendenkmäler (Mauern, Stenensetzungen, 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 sollen verstärkt Sonnenkollektoren auf nach Süden ausgerichteten Flächen angelegt werden.

Stellplätze
 Für die Stellplatznachweise gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Fulda.

Höhenangaben
 Aufgrund der topographischen Verhältnisse kann es, bei Ausnutzung der Baugrenze nördlich der Erschließungsstraße, notwendig sein, zur Entsorgung des Schmutzwassers eine Hebeanlage einzurichten.

Verfahrensvermerke

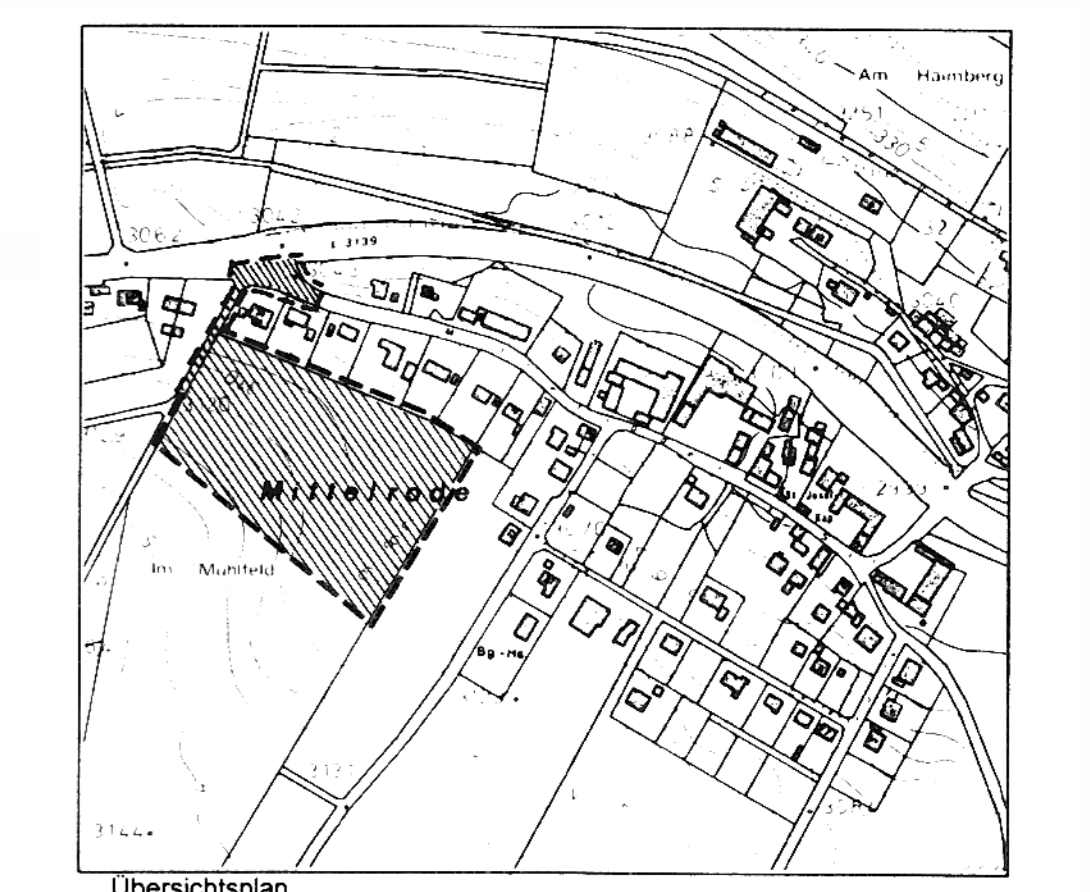
Die Stadtverordnetenversammlung hat am 03.07.1995 die Aufhebung des Bebauungsplanes der Stadt Fulda Nr. 3, im Mühlfeld, Stadtteil Mittelrode gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
 Der Beschluß wurde am 05.08.1995 öffentlich bekanntgemacht.
 Fulda, den 3.05.2001

Der Termin für die Beteiligung der Bürger wurde am 13.12.1996 öffentlich bekanntgemacht und vom 18.12.1996 bis 22.01.1997 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.
 Fulda, den 3.05.2001

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 3 nebst Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 22.05.00 bis 25.05.00 durchgeführt. Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung ist am 13.05.00 veröffentlicht.
 Die verbindlichen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.05.00 über die Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 Fulda, den 3.05.2001

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan Nr. 3 nach Prüfung der Anregungen in ihrer Sitzung am 23.10.00 gemäß § 10 BauGB als festgelegt beschlossen.
 Fulda, den 3.05.2001

Der von der Stadtverordnetenversammlung nach § 10 BauGB als Sitzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 3 wurde am 20.03.01 ortsüblich bekanntgemacht. Auf die Stelle, bei der die Bedingungen auf Druck eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde in der Bekanntmachung hingewiesen. Die Bekanntmachung ist mit § 10 BauGB in Kraft.
 Fulda, den 3.05.2001



Bebauungsplan Nr. 3 „Im Mühlfeld“
Stadtteil Mittelrode
 mit integriertem Landschaftplan, bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften

M 1 : 1000

