

### Anderung Nr. 3 und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 86 "Am Ziegenraben" im Stadtteil Gläserzell der Stadt Fulda

Diese Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes wird aufgestellt auf der Grundlage der nachfolgenden Bestimmungen (Rechtsgrundlagen):

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
- Bauordnungverordnung (BauVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127)
- Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der jeweils gültigen Fassung
- § 87 der Hessischen Bauordnung 1989 (HBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.12.1993 (GVBl. I S. 655) in Verbindung mit § 4) BauGB

- Planzeichnerklärung**
- WA ZWO** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauVO)  
In diesem Bereich sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungseinheiten zulässig. (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
- MI** Mischgebiet (§ 6 BauVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)  
z.B. 0,4 Grundflächenzahl GRZ  
z.B. I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- HT max. 12 m** Die Gebäudehöhe darf 12 m nicht überschreiten. Untergeordnete Bauteile wie Erker und Winkelanbauten sind über die 12 m hinaus zulässig.
- OKFF max. 35 cm** Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss darf nicht mehr als 35 cm über dem gewachsenen Erdschicht hinausragen, gemessen wird an der am höchsten Geländepunkt befindlichen Gebäudeecke. Wenn im Rahmen der Hess. Bauordnung Kellergeschosse als Vollgeschosse anzurechnen sind, so können diese im Wege der Ausnahme zugelassen werden, sofern die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen nicht überschritten werden. Zum Nachweis ist dem Bauantrag ein Höhenplan, der die natürliche Geländedeformation in Grundriss und Schnitt zeigt, beizulegen.
- Bauweise, Bauformen, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)**
- offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Baugrenzen Stellung baulicher Anlagen / Hauptfluchtstrichtung jeweils parallel zu den Höhenlinien
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**
- öffentliche Verkehrsflächen
  - landwirtschaftliche Wege
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)**
- Hochspannungsleitung 110 kV mit Schutzstreifen 2 x 20 m
- Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**
- öffentliche Grünfläche hier: Parkanlage
  - öffentliche Grünfläche hier: Verkehrsgrün
  - private Grünfläche-Gärten
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses (§ 5 (2) Nr. 7 und 8), § 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB)**
- Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
  - Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 (1) Nr. 18 BauGB)
  - Flächen für Wald
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)**
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft siehe textl. Festsetzung Nr.1.4
  - Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen siehe textl. Festsetzung Nr.1.3
  - Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen siehe textl. Festsetzung Nr. 1.1
  - anzupflanzende Bäume, standortgerechte Arten ohne Standortbindung zu erhaltender Baum, siehe textl. Festsetzung Nr.1.1
  - anzupflanzende Gehölze, standortgerechte Arten ohne Standortbindung
- Sonstige Planzeichen**
- Garagen, Carports und Stellplätze sind nur an den im Bebauungsplan eingezeichneten Standorten zulässig, § 9 (1) Nr. 4 u. Nr. 22, (4) und (7) BauGB siehe textl. Festsetzung Nr.4
  - SD 30° - 33°** zulässig sind Satteldächer sind mit einer Dachneigung von 30° - 33° § 9 (4) BauGB und § 87 HBO, siehe textl. Festsetzung Nr.3
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, § 9 (7) BauGB
  - Grenze des Änderungsbereiches
  - Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung, § 16 (5) BauNVO
  - Fläche mit Geh- und Fahrrecht

### Erklärung der Planunterlage

- Grundstücksgrenzen geplant (nicht verbindlich)
- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- Vorhandene Flurgrenze
- Fl. 4 Flurbestimmung
- z.B. 60/2 Flurstücksbezeichnung
- z.B. 270,4 Höhenpunkt
- 270 Höhenlinie
- ⊕ Schacht vorhanden
- ⊙ Straßenbeleuchtung
- ⊙ Böschung vorhanden
- Vorhandene Mauern bzw. Stützmauern
- Vorhandene Bäume
- ⊙ Bodeneinlauf
- H Bushaltestelle

### Nachrichtliche Hinweise

- Archäologische Denkmale**  
Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler (Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde) entdeckt, sind diese nach § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.
- Erwässerung**  
Drainagen zur Grundstücksentwässerung dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden. Die Sicherung der Gebäude gegen drückendes Wasser ist durch entsprechende bauliche Vorkehrungen (schwarze oder weiße Wände) zu gewährleisten.
- Freiflächenplanung**  
Mit dem Bauantrag ist der Genehmigungsbehörde ein qualifizierter Freiflächenplanungsvorliegen, in dem die Beschichtung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes nachzuweisen ist.
- Stellplätze**  
Für die Stellplatznachweise gelten die Festsetzungen der Stellplatzsatzung der Stadt Fulda in der Fassung vom 03.08.1997.
- Regenwasserentlastung**  
Bei der Nutzung von Dachflächenwasser als Brauchwasser bzw. bei der Anlage der hierfür notwendigen Installationen die in Trinkwasserverordnung sowie die DIN 1946 und 1988, Teil 4, zu beachten. Die ordnungsgemäße Installation bzw. Bauabnahme des Brauchwassernetzes ist durch eine Abnahmebescheinigung eines Installationsbetriebes bzw. des örtlichen Wasserversorgungsunternehmens nachzuweisen.

### Textliche Festsetzungen

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen**
- Planungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 u. Nr. 25 BauGB)
    - Schutz und Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25b)  
Die im Plan gekennzeichneten Bäume und Sträucher sind zu erhalten und vor Beeinträchtigungen jeglicher Art zu schützen. Die Durchführung von Hoch- und Tiefbauarbeiten im Kronenbereich (=Wurzelbereich) ist zu unterlassen. Jegliches Befahren des Kronenbereiches sowie die Nutzung als Lagerfläche ist nicht zulässig (dem Artikeln von Boden).
    - Anzupflanzende Bäume auf privaten Flächen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)  
Je angefangene 200 m<sup>2</sup> überbauter oder versiegelter Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- oder großkröniger Laubbäum oder ein Obstbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sind entweder als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 14 cm bei mittelkrönigen Bäumen und Obstbäumen oder 16 cm bei großkrönigen Bäumen oder als Stammbusch mit einer Mindesthöhe von 2,5 m zu pflanzen. Die Pflanzungen sind binnen eines Jahres nach Fertigstellung der Gebäude durchzuführen.
    - Anlage eines Grünstreifens entlang des Siedlungsrandes auf privaten Flächen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)  
Auf den Privatgrundstücken sind angrenzend an die freie Landschaft naturnahe Grünstreifen in einer Breite von mind. 3 m anzulegen. Die Grünstreifen sind mit Heckenschnittarten aus Laubbäumen und/oder hochstämmigen Obstbäumen mit einem Mindeststammumfang von 14 cm in 1 m Höhe zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind binnen eines Jahres nach Fertigstellung der Gebäude anzulegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
  - Pflanzempfehlung Gehölze
 

**Großkrönige Bäume (> 15 m Höhe):**

    - Acer pseudoplatanus - Bergahorn
    - Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
    - Quercus petraea - Traubeneiche
    - Tilia cordata - Winterlinde

**Mittelkrönige Bäume (10-15 m Höhe):**

    - Acer carpinifera - Feldahorn
    - Betula pendula - Sandbirke
    - Carpinus betulus - Hainbuche
    - Populus tremula - Zitterpappel
    - Sorbus aucuparia - Elsenerle

**Großstäucher und Bäume (5-10 m Höhe):**

    - Corylus avellana - Hasel
    - Crataegus laevigata - Zweigflügel Weißdorn
    - Crataegus monogyna - Eingriffel Weißdorn
    - Rhamnus catharticus - Kreuzdorn

**Normalstäucher (< 5 m Höhe)**

    - Comus sanguinea - Hartfagel
    - Lonicera xylosteum - Heckenwinde
    - Rosa canina - Hundrose
    - Viburnum opulus - Schneeball

**Obstbäume**

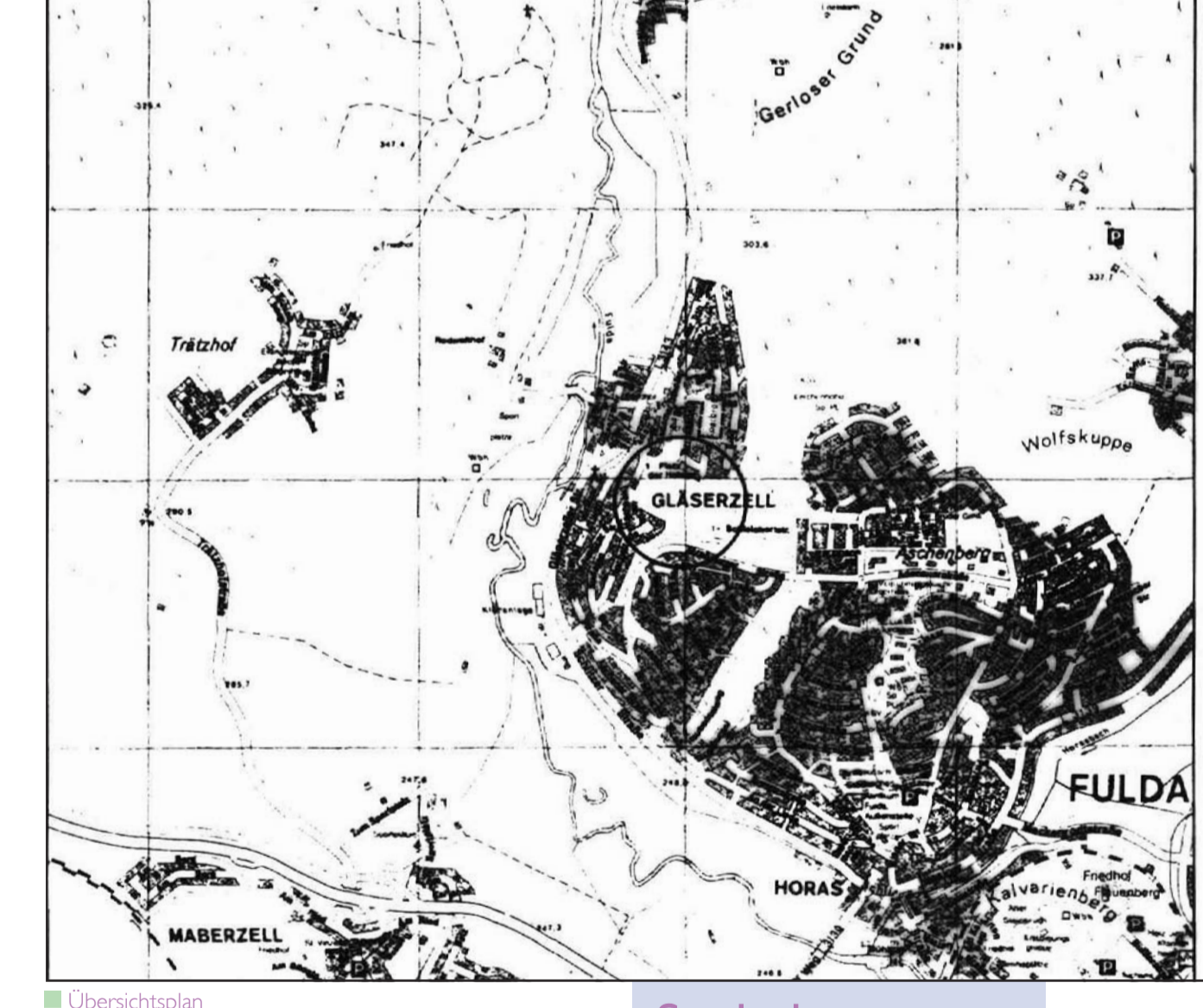
    - Apfel: Bestierfelder Renette, Schöner aus Rotkopf, Jakob Lebel, Grauelsteiner, Rheinische Schafnase, Klarapfel
    - Birnen: Conference, Gellerts Butterbirne, Köstliche von Charnoux
    - Kirschen: Büttner rote Knorpelkirsche, Dibbissens gelbe Knorpelkirsche, Oullins Renetode
    - Pflaumen/Zwetschen: Hauszwetsche, Ontario-Pflaume

### Verfahrensvermerke

- Die Stadtverordnetenversammlung hat am 18.06.01 die Aufstellung der Änderung Nr. 3 und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 86 "Am Ziegenraben" im Stadtteil Gläserzell der Stadt Fulda gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 11.07.01 öffentlich bekanntgemacht.
- Für die Erarbeitung des Bebauungsplanes  
Fulda, den 14.02.02.
- Der Termin für die Beteiligung der Bürger wurde am 11.07.01 öffentlich bekanntgemacht und vom 08.01 bis 21.08.01 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.
- Fulda, den 14.10.02
- Die öffentliche Auslegung der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 86 "Am Ziegenraben" nebst Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 02.02.02 bis 02.02.02 durchgeführt. Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung am 03.02.02 ist öffentlich erfolgt. Die beschrifteten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.04.02 über die Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Fulda, den 14.10.02
- Die Stadtverordnetenversammlung hat die Änderung Nr. 3 und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 86 nach Prüfung der Anregungen in ihrer Sitzung am 02.02.02 gemäß § 10 BauGB als Sitzung beschlossen.
- Fulda, den 14.10.02
- Die von der Stadtverordnetenversammlung am 07.07.02 als Sitzung beschlossene 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 86 wurde am 07.07.02 öffentlich bekanntgemacht. 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 14.10.02

### Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 87 HBO

- Fassadengestaltung
- Für die Außenbrände sind folgende Materialien zu verwenden:
  - Sichtmauerwerk als Ziegelmauerwerk
  - Sandstein
  - Holz
  - Putz
- Gestaltung der Dächer
  - In Anpassung an die angrenzende Bebauung ist die Dachendeckung mit Ziegel in Rot- / Brauntönen auszuführen. Davon abweichend ist auch eine Dachendeckung in Schiefer oder Zinkblech mit möglichst sowie Sonnenkollektoren und Dachbegrünungen. Glänzend glasierte oder engoblierte Materialien sind unzulässig.
  - Am Giebelgärtel sind die Traufe (gemessen als Waagrechte zwischen Traufkante und Außenwand) sind Dachüberstände von max. 60 cm zulässig.
  - Drempel sind bis zu einer Höhe von max. 0,625 m zulässig. Die Drempelhöhe wird wie folgt gemessen: OK-Randhöhe bis Schrägkante Unterkante Sperrn mit Außenkante Fassade
  - Dachgauben sind als Einzelgauben zulässig. Der Abstand zum Giebelgärtel muss mindestens 1,50 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. Zwerchriegel dürfen ein Drittel der Gebäudebreite nicht überschreiten. Der Abstand der Firste soll mind. 0,50 m betragen. Auf der 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 begrüntem Flachdach zulässig. Garagen sind gleichfalls mit einem begrüntem Flachdach zu versehen.
  - Nicht überdeckte Stellplätze sind mit Rasenpflaster zu befestigen oder mit gepflasterten Sperrsteinen auszubilden.
- Gestaltung der Einfriedungen
  - Die Maximalthöhe von Einfriedungen beträgt 1,20 m über fertigem Gelände. Es sind nur senkrecht strukturierte Holz- oder Metallzäune, Hecken aus Laubbäumen oder Maschendraht in Verbindung mit Laubbäumen zulässig. Dort, wo Baugrundstücke an die freie Landschaft grenzen, sind im Zusammenhang mit den anzupflanzenden Gehölzen ausschließlich Maschendrahtzäune zulässig.



Stadtplanungsamt  
Postfach 2052  
99074 Fulda  
Tel: 06 61102 1613  
Fax: 06 61102 2611  
E-Mail: stadtplanungsamt@fulda.de

### Anderung Nr. 3 und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 86 "Am Ziegenraben" im Stadtteil Gläserzell der Stadt Fulda mit integriertem Landschaftsplan

1:1000  
Planung CAD-Bearbeitung  
10/2002  
Sc Ko/MB  
10/2002