

D-Ä-1  
12.11.98  
B-Plan "Am Zirkenbacher Kreuz"  
1:1000  
1:1000



Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom 20.03.1998 übereinstimmen.

Fulda, den 20.03.1998  
Der Landrat des Kreises Fulda  
-Katasteramt-  
Im Auftrage:  
*Kirchner*  
(Kirchner)

VERMESSUNGSABTEILUNG DER STADT FULDA  
Ausgabe nach dem Grundstücksplan (siehe Anlagenliste)  
Vermaßungsdatum: 19.05.98  
Vermaßungs-Nr.: 89.02.38  
Vermaßungs-Nr.: 89.02.38

<b>A</b>	WA 2 Wo I	0,25 HTmax 12,00m SD 38°-43°
<b>B</b>	WA 2 Wo I	0,25 HTmax 12,00m SD 38°-43°
<b>C</b>	WA 2 Wo I/II	0,6 HTmax 12,00m SD/PO 8°-13° I HTmax 12,00m II HTmax 10,00m
<b>D</b>	WA 2 Wo I/II	0,6 HTmax 12,00m SD/PO 8°-13° I HTmax 12,00m II HTmax 10,00m

W III A Das Plangebiet liegt innerhalb der Grenzen eines Wasserschutzgebietes der Zone W III A der Trinkwasserversorgungsanlage GWV Fulda.

Bebauungsplanänderung und Erweiterung des Bebauungsplanes der Stadt Fulda, Stadtteil Johannesberg Nr. 5, Änd. 1 „Am Zirkenbacher Kreuz“

Erweiterung und Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Fulda, Stadtteil Johannesberg, Änderung Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 5 „Am Zirkenbacher Kreuz“

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. 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 (HNatSchG)

- Festsetzungen:**
- Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)
  - Grenze des Änderungsbereiches
  - 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 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB)
  - 0,3 Geschöflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB)
  - I Zahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) 1 BauGB)
  - E Nur Einzeihäuser zulässig (§ 9 (1) 2 BauGB)
  - ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 (1) 2 BauGB)
  - H Nur Hausgruppen zulässig (§ 9 (1) 2 BauGB)
  - g Geschlossene Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)
  - HTmax Die maximale Hausstärke von 12 m darf nicht überschritten werden. Untergeordnete Bauteile wie Erker und Wintergärten sind über die 12 m hinaus zulässig. (§ 9 (1) 1 BauGB)
  - HTmax 12,00m
  - SD Satteldach, 38° - 43° Dachneigung
  - Baulinie
  - Baugrenze (§ 9 (1) 2 BauGB)
  - Hauptfritrichung
  - SD Satteldach, 38° - 43° Dachneigung
  - Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung
  - Strassenverkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB) - (verkehrsberuhigter Bereich)
  - Fuß- und Radweg (§ 9 (1) 11 BauGB) - wasserdurchlässiger Belag
  - Hauptversorgungsleitung - unterirdisch
  - Gasternleitung mit Schutzstreifen 9,00 m 6,00 m links und 3,00 m rechts der Rohrtrasse in Richtung Norden gesehen (Die Auflagen u. Hinweise zur „Anweisung zum Schutz von Erdgasleitungen“ der Gas-Union GmbH, Frankfurt sind einzuhalten)
  - Garagen Garagen und Carports sind nur auf den in den zeichnerischen Festsetzungen umgrenzten Flächen für Garagen innerhalb der Wohngebäude zugelassen.
  - Carport
  - Zufahrten (verbindlich)
  - Mit Fahr-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten des Abwasserverbandes
  - Öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) 15 BauGB) Diese Fläche gilt als Ersatzmaßnahme für die Eingriffe auf den Baugrundstücken zu 60% und der Erschließungsstraßen zu 40%.
  - Kinderspielplatz (§ 9 (1) 15 BauGB)
  - anzupflanzender Baum - heimische Bäume ohne Standortbindung (§ 9 (1) 25a BauGB)
  - Bäume mit etwaiger Standortbindung zu erhaltender Baum (§ 9 (1) 25b BauGB)
  - private Flächen zur Anpflanzung von heimischen Bäumen und Sträuchern (50% der Bezugsfläche) (Streuwiese) (§ 9 (1) 25a BauGB)
  - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)
  - Diese Fläche, die zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft im Plangebiet dient, wird gem. § 8a Abs.1, Satz 4 BNatSchG entsprechend ihres Anteils am Gesamtgrünff zu 40% dem Bau der Erschließungsstraßen und zu 60% den privaten Baumaßnahmen zugeordnet.
  - Fläche für die Landwirtschaft
  - Nachrichtliche Übernahme (W III A) (W III A) Das Plangebiet liegt innerhalb der Grenzen eines Wasserschutzgebietes der Zone W III 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
  - Flurbzeichnung
  - 261 Flurstücksbezeichnung
  - 265,5NN Höhenpunkt
  - 290 Höhenlinie

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.

Anfallendes Dachflächenwasser ist in Sammelanlagen (z.B. Zisternen) zurückzuhalten und als Brauchwasser im Haushalt (z.B. für die Toilettenspülung) und zur Gartenbewässerung zu verwenden.

Der Überlauf der Zisternen ist an den Rückhalte- und Versickerungsbereich für Niederschlagswasser anzuschließen, um so eine Verdunstung und Versickerung des Niederschlagswassers zu ermöglichen.

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

Für die Stellplatznachweise gelten die Festsetzungen der Stellplatzsatzung der Stadt Fulda

**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 38° - 43° zulässig. Ausnahmeweise kann ein Gründach durchgeführt werden.

Für die Dacheindeckung ist rotes Material zu verwenden. Drempeis bis max. 0,625 m Höhe sind zulässig. Die Drempeisfläche wird wie folgt gemessen: OK Rohdecke bis Schnittkante Unterkante Sparren mit Außenkante Fassade. Ausnahmeweise sind Dachüberstände am Giebel mit max. 0,80 m zulässig. An der Traufe ist eine Spannüberstand von 0,80 m erforderlich, um einen höheren Drempeis als 0,50 m, max. jedoch 0,625 m Höhe zu dürfen.

Dachaufbauten Dachgauben sind als Einzelgauben zulässig. Der Abstand zum Giebelortgang muß mindestens 2,00 m betragen. Die Einzelgaube darf max. 30 % der gesamten Dachlänge betragen. Die Gesamtlänge aller Einzelgauben darf max. 50 % der gesamten Dachlänge 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.

Fassaden / Gestaltung Für die Außenwände sind folgende Materialien zu verwenden: - Sichtmauer - geputztes Mauerwerk - Sandstein - Holz

Große fensterlose Fassadenteile sind zu begrünen. Spiegelflächen, glänzende Rahmen sowie Glasbausteine sind unzulässig.

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 Holzkonstruktionen mit begrüntem Pult- oder Flachdachern zulässig.

Garagen sind mit einem begrüntem 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. Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weitflüchsiges Pflaster, Rasengittersteine) soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.

Garagen gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB Garagen und Carports sind nur auf den in den zeichnerischen Festsetzungen umgrenzten Flächen für Garagen oder innerhalb der Wohngebäude zugelassen.

Führung von Leitungen gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB Die Leitungsstrassen der Versorgungsunternehmen sind innerhalb des Straßenkörpers vorzusehen.

**Landschaftspflegerische Festsetzungen:**

Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen Auf den privaten Grundstücken sind zum Zwecke der Gartengestaltung Auf- und Abgrabungen nur in dem Maße zulässig, wie sie für die höhenmäßigen Anschlüsse an das Gebäude und seine Nebenanlagen notwendig sind. Abgrabungen zum Anlegen von Teichen und dem Bau von Zisternen sind zulässig.

Behandlung der Dach- und Oberflächenwasser Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen ist über ein separates Leitungsnetz in eine Zisterne abzuleiten. Das Fassungsvermögen der Zisterne hat mind. 50 l/m² Auffangfläche zu betragen. Der Überlauf ist an den Regenwasserkanal anzuschließen.

Flächenbefestigungen auf den privaten Grundstücken Wasserdurchlässige Beläge, wie Asphalt, Beton sowie unterbetonierte Flächenbefestigungen sind auf den privaten Grundstücken unzulässig.

Eingrünung des Baugebietes Im Westen des Baugebietes sind innerhalb des 5 m breiten Grünstreifens hochstämmige Obstbäume verschiedener alter Sorten zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt max. 10 m. Im Norden des Baugebietes ist innerhalb eines 12 m breiten Grünstreifens eine freiwachsende Hecke aus standortheimischen Gehölzen herzustellen.

Innere Durchgrünung des Baugebietes Auf der zentral im Baugebiet gelegenen Grünfläche ist eine artenreiche Wiese mit gruppenweise angelegten Baum- und Strauchpflanzungen zu entwickeln. Innerhalb der Fläche ist die Anlage eines öffentlichen Weges mit wasserdurchlässigem Belag zulässig.

Eingrünung privater Grundstücke zur freien Landschaft Auf den westlichen Privatgrundstücken ist entlang der äußeren Grundstücksgrenze (angrenzend an die Obstbaumreihe) ist eine mind. 3 m breite, freiwachsende Hecke aus standortheimischen Laubgehölzen anzulegen.

Anzupflanzende Bäume auf privaten Flächen Pro Grundstück ist mindestens ein heimischer Laubbau oder ein Obstbaum zu setzen.

Gestaltung von Vorgärten Die Zufahrten zur Garage / zum Carport sind als befestigte Fahrspuren anzulegen. Eine Befestigung der Gesamtfläche ist nicht zulässig.

Einfriedigungen Dort, wo Baugrundstücke an den zentralen öffentlichen Grünzug innerhalb des Baugebietes angrenzen, sind freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen, ggf. in Verbindung mit grünem Maschendraht anzulegen. Für die sonstigen Einfriedigungen sind ausschließlich grüner Maschendraht oder Senkrechtlattenzaune aus Holz zulässig. Die Maximalhöhe der Einfriedigungen beträgt 1,20 m.

Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen Die im öffentlichen Bereich durchzuführenden Maßnahmen werden entsprechend ihres Anteils am Gesamtgrünff zu 40% dem Bau der Erschließungsanlagen und zu 60% den privaten Baumaßnahmen zugeordnet.

**AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERKE**

1. Die Aufstellung der Erweiterung und Änderung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 16.03.1998 beschlossen.
2. Der Beschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.05.1998 öffentlich bekanntgemacht.
3. Der Termin für die Bürgerbeteiligung wurde am 16.10.1998 ortsüblich bekanntgemacht und vom 20.10.98 bis 22.11.98 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.
4. Mit Schreiben vom 07.10.1998 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 § 2 Abs. 2 BauGB wurde am 16.05.1998 öffentlich bekanntgemacht und vom 25.05.1998 bis 26.06.1998 durchgeführt.
6. Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 06.02.1999 den Entwurf der Erweiterung und Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

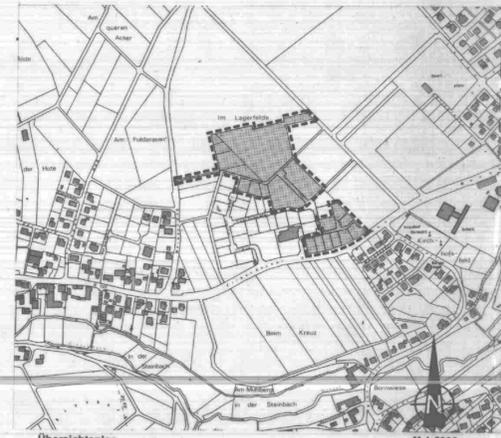
Fulda, den 12.03.1999 Der Magistrat der Stadt Fulda

(Siegel) *Dr. Rhiel*  
(Oberbürgermeister)

7. Anzeigeverfahren
8. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 10 BauGB am 10.3.1999 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthält die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in die Erweiterung und Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Fulda, Stadtteil Johannesberg, Änderung Nr.1 zum Bebauungsplan Nr. 5 „Am Zirkenbacher Kreuz“.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft.  
Fulda, den 12.03.1999 Der Magistrat der Stadt Fulda

(Siegel) *Dr. Rhiel*  
(Oberbürgermeister)



Übersichtplan M 1:5000

**Bebauungsplanänderung und Erweiterung des Bebauungsplanes der Stadt Fulda, Stadtteil Johannesberg Nr. 5, Änd. 1 „Am Zirkenbacher Kreuz“**

M 1:1000