



Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

- Abgrenzungen
 - Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
 - Grenze unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 (4) § 16 (5) BauNVO)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Flächen oder Maßnahmen (§ 9 (1)-20-BauGB)
- Art baulicher Nutzung (§ 9 (1)-1-BauGB)

Nutzung	Zulässige Verkaufsfläche
Mischgebiet § 6 BauNVO (Bereiche A + B)	
Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude	
Einzelhandels- und Gastronomiebetriebe als Ergänzungangebot zum Friedhof	
Anlagen für Verwaltungen sowie für archaische, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	unzulässig sind:
Tankstellen und Vergnügungsstätten auch als Ausnahme gemäß § (3) BauNVO	
Gewerbegebiet § 8 BauNVO	
Nicht erheblich belastende Gewerbebetriebe	
Büro- und Verwaltungsgebäude	unzulässig sind:
Einzelhandelsbetriebe	
Lagerplätze	
Tankstellen	
Anlagen für sportliche Zwecke	
Vergnügungsstätten	
Ausnahme zulässig sind:	
Floristikbetriebe	
mit Ausschlüssen- und Verkaufsfläche	400 m ²
mit Ausstellungs- und Verkaufsfläche	400 m ²

- Sondergebiet Friedhof § 11 (1) BauNVO**
Das Gebiet der Errichtung der für den Nutzungszweck erforderlichen Gebäuden und anderen baulichen Anlagen.
- A Betriebsbereich**
Verwaltung, vorläufige Trauerhalle, Bestattung, Abstellraum
- B Trauerhalle**
Aussegnungs- und Nebenträume, Betriebsanlagen

Maß der Gebietsnutzungen und Bauweise (§ 9 (1)-1,2-BauGB § 16 -20, 22 BauNVO)

Gebiete	GRZ	GRF	GRUN	Z	TH	Bauweise
Mi A	0,6	1,2	0,4	II	8,0	b
Mi B	0,5	1,2	0,4	II	7,0	o
GE	0,7	1,2	0,3	II	8,0	o
SO A	2,200	—	—	I	—	o
SO B	2,000	—	—	I	—	o

GRZ Grundflächenzahl (relativ); **GR** Grundfläche (absolut)
GFZ Geschossflächenzahl; **GRUN** Grundflächenanteil
Z Zahl der Vollgeschosse
o offene Bauweise
b besonders Bauweise: Baukörper > 50 m Länge zulässig, Grenzabstand gem. HBO

Festgesetzt sind die Höchstgrenzen, beim Grundflächenanteil die Mindestgrenzen. In der GRZ sind alle Bau- und Wegeflächen, Überschreitungen sind nicht zulässig (§ 19 (4) BauNVO). Ausnahmsweise ist im Mi- und GE-Gebiet zusätzlich eine durchlässige, begrünete Befestigung bis 5 m von Gebäuden zulässig. Der Aufbaubestand dieser Flächen muß < 0,5 sein. Im SO-Gebiet werden die Wegflächen nicht auf die GR angerechnet. Die Traufhöhe (TH) ist der Schnittpunkt der Traufwand mit der Dachhaut. Höhenbezugspunkt ist die Hinterkante der anbaufähigen öffentlichen Verkehrsfläche, rechtswegig zur Gebäudemitte gemessen.

- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der Gebäude (§ 9 (1)-2-BauGB)**
- Überbaubare Fläche
- Baugrenze
- Nicht überbaubare Fläche

- Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1)-11-BauGB)**
- Straßen- und Wegeflächen
- Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- Pkw: Parkplatz, Anzahl der Parkplätze
- Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen
- Private Wegefläche
- Ein- und Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Hauptzugang des Friedhofs
- Betriebszufahrt/Nebeneingänge

- Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 (1)-12-BauGB)**
- Trafestation
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen § 9 Abs. (1) Nr. 13 BauGB**
- Regenwasserkanal
- Schmutzwasserkanal
- Wasserleitung
- Gasleitung

- Grünflächen (§ 9 (1)-15-BauGB)**
- Öffentliche Grünflächen:
- Parkanlage
- Friedhof

Innenbereich der „Grünfläche Friedhof“ sind als Ausnahme zweckgebundene, eingeschlossene Gebäude bis zu einer Grundfläche von 300 qm zulässig.
 Hauptwegeneit des Friedhofs mit Alleen
 Lage und Gestaltung unverbindlich
 Die Breite der befestigten Wege beträgt 3,0 bis 4,0 m, die des begleitenden Baumstreifens beidseitig ca. 2,5 bis 3,0 m. Der Abstand der Alleenbäume in der Reihe ist ca. 10,0 bis 15,0 m.
 Private Grünfläche
 Bauliche Anlagen sind unzulässig, Einfriedungen müssen in Laubgehölzhecken verlaufen.

- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 (1)-16-BauGB)**
- Grabenlauf mit zeitweiliger Wasserführung
- Flächen zur Regelung des Wasserflusses
- Her: Regenrückhalte-, Versickerungs- und Verdunstungsbecken (Erdbecken), Gestaltung als naturnah ausgeformte Gelände- mulde mit standortgerechter Bepflanzung.

Sonstige Planzeichen (§ 9 (1) Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Landschaftsplanerische Festsetzungen (§§ 1a (3) u. 9 BauGB)

- Flächen und Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1)-20-BauGB)**
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen Ausgleichsmaßnahmen (§ 1a (3) u. 9 BauGB)

- Zuordnung gem. § 9 (1a) BauGB**
Die im Bebauungsplan mit dem Planzeichen gekennzeichneten und nach § 9 (1)-20-BauGB festgesetzten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen sind die darauf durchzuführenden Maßnahmen sind im Baugrund zu erwartenden Eingriffen als Sammel- ausgleichsmaßnahme gem. § 9 (1a) BauGB zugeordnet. Sie wird von der Stadt Fulda durchgeführt, die Kosten werden auf die Begünstigten verteilt (§ 13a BauGB).

- Maßnahmen:**
 - 1. Biotopkomplex Gehölz- und Saunanlagen**
50 bis 75% der Fläche sind mit Arten der Liste "Geschlossene Bepflanzung" zu bepflanzen. Anzustreben ist ein Wechsel zwischen hochwachsenden Gehölzgruppen und geschlossener Strauchschicht. Das Verhältnis beträgt ca. 10% Bäume 1:2 Anteil beerragender Gehölze zu berücksichtigen. Die nicht bepflanzen Flächen, besonders zur freien Landschaft hin, sind zur natürlichen Entwicklung von Gras-Krautsaumen vorzuziehen. Im Friedhofsbereich sind innerhalb der Flächen als Ausnahmen zulässig:
Friedhofseingänge und Wegeführung entsprechend Hinweis in der Planzeichnung, Parkarchitekturen, Einfriedungen, Unverlegte Zwischenleitungen für Erdarbeiten und Grünschnitt, insgesamt höchstens 3.000 qm.
Unverlegte Wege einer Breite bis 2,5 m.
Gemäß § 70 des Hess. Wassergesetzes ist ein Abstand von 5,0 m landsideits von der Böschungsoberkante des Gewässers einzuhalten.
 - 2. Extensive, artenreiche Wiese**
Neuanlage mit einer standortlich angepassten, kräuterreichen Wiesenmischung bzw. Extensivierung der bestehenden Wirtschaftswiese. Innerhalb der Fläche sind unverlegte Wege einer Breite bis 2,5 m als Ausnahme zulässig.
 - 3. Erhalt von Gehölzen (§ 9 (1)-25 a-b-BauGB)**
Der im Plan festgesetzte Bestand ist zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
 - 4. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1)-25 a-b-BauGB)**
4.1 **Raumbildende und abschirmende Anpflanzungen**
 Geeignete hochwüchsige Arten der Auswahl „Hochstammige Bäume“ sowie „Geschlossene Bepflanzungen“.
4.2 **Grabenbepflanzung**
 Gruppen standorttreuer Sträucher und Bäume 2. Ordnung, Qualität mindestens Heister 2xv bzw. Stammumfang SU 16/12
4.3 **Hochstammige Bäume**
 Qualität mindestens Stammumfang SU 16/18

Bindungen für die Bepflanzungen (§ 9 (1)-25 b-BauGB)

- Anpflanzung hochstammiger Bäume**
Die Bäume sind entsprechend den Darstellungen im Plan bzw. den textlichen Bestimmungen anzupflanzen und zu unterhalten. Die angelegten Standorte sind variabel. Die Arten sind der folgenden Auswahl zu entnehmen:
Alhorn, Kastanie, Linde, Eiche, Esche, Ulme, Mehlbeere.
In Bereichen mit besonderen Gestaltungsanforderungen können auch andere Arten verwendet werden.
- Geschlossene Bepflanzungen**
Es sind folgende Artenauswahlen in Qualität (mind. 2xv, verbindlich):
Bäume 1. Ordnung: Buche, Traubeneiche, Stieleiche, Winterlinde, Blume 2. Ordnung: Hainbuche, Vogelbeere, Espe, Hängebirke, Salweide, Eberesche, Feldahorn
Sträucher: Haselnuß, Faulbaum, Weidling, Schilke, Hundrose, Rote Heckenkirsche, Schneeball, Liguster, Pfaffenhut, Roter Holunder

- Freiflächengestaltung der Grünfläche Friedhof**
Mindestens 5% der Grabelfläche sind durch Bäume und Sträucher zu gliedern. Die Hauptwege sind als Alleen aus einreihigen Baumreihen zu gestalten. Je 10 fm Wegrand ist mindestens ein Alleebaum zu pflanzen.
- Begrünung der Baugruben (MI, GE)**
Der festgesetzte Mindestgrünflächenanteil (s. „GRÜN“ bei „Gebietnutzung“) ist als grüne Fläche herzustellen und zu unterhalten. Die Hälfte davon ist mit Gehölzen der Artliste „Geschlossene Bepflanzung“ zu bepflanzen. Je angelegte 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum der Artenauswahl „Anpflanzung von Bäumen“ anzupflanzen und zu unterhalten. Die Vorarbeiten sind als grüne Fläche herzustellen und zu unterhalten. Vor Ladengeschäften darf ausschneisweise bis 50% des Vorgartens als Verkaufsfläche genutzt werden.
Kto.-Stellplätze sind je 6 Stellplätze mit mindestens einem Baum sowie einem Pflanzbeet von mindestens 10 qm Größe anzulegen.
Mindestens 25% der Gebäudefassaden sind durch kletternde Gehölze zu begrünen.

- Schutz der Landschaft vor Wasserabfluß (§ 9 (1)-20-BauGB mit §§ 51, 55 HWG, § 87 HBO)**
Zufahrten, Kto.-Stellplätze und Hofflächen sind mit einem versickerungsfähigen Belag auszubauen, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen. Das Dachflächenwasser ist aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden, der Überflutungsüberstand zu versickern. Das Gebiet wird im Trennsystem mit Rückhalt des Regenwasserabflusses entwässert.

Bauordnungsrechtliche Bestimmungen (§ 87 HBO)

- Dach- und Gebäudegestaltung**
Dachform in allen Baugruben ist extensiv begrüntes Flachdach oder schwach geneigtes Dach bis 10° a. D. Die Dachform im Baublock SO, ist frei. Je 20 m Fassadenlänge ist ein Fuchterverzatz von mindestens 2,0 m Tiefe vorzusehen. Der Verzatz kann auch durch vorgesehene Rankkonstruktionen geschaffen werden.
- Fassaden- und Farbgestaltung der Gebäude, Werbeanlagen**
Die Fassaden der Blöcke MI und GE dürfen keine dominanten Formierungen ergeben. Farbgebungen mit Signalwirkungen sowie Leuchtkästen sind unzulässig.
- Wertstoff- und Restmüllsammelplätze**
Die Abfallsammelplätze werden für getrennte Sammlung und Wiederverwertung der verschiedenen Abfallarten eingerichtet. Sie sind durch Anpflanzungen bzw. begrünete Schilde oder Übergrünungen gegen Einblick abzusichern.
- Einfriedungen**
Einfriedungen müssen in Laubgehölzplantagen verlaufen oder sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Farbgestaltung mit Fern- bzw. Signalwirkung ist unzulässig. Die vorgegebene Bauart und Gestaltung ist im Bauvertrag anzugeben. Die Anschlüsse an die Nachbarzufriedungen sind aufzugeben. In Vorgärten müssen sich Einfriedungen auf die Bauflucht zurücksetzen.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Gebäudebestand**
- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- Vorgeschlagene Flurstücksgrenzen, unverbindlich
- Flurgrenze
- Flurbereichung, Flurstücksbezeichnung
- Zaun
- Leuchten, Schachtdeckel, Einlauf
- Höhepunkt
- Höhepunkte
- Böschung vorhanden
- Bauabschnitte des Friedhofs, unverbindlich
- Vorlage von Freiflächengestaltungsplänen (BauVorVO, nachrichtl.)
- Als Bestandteil der Bauanlage sind qualifizierte Freiflächengestaltungspläne entsprechend den Bestimmungen der Bauordnungsverordnung vom 17. 12. 1984 (GVBl. S. 828) vorzulegen. Darin ist prüfungsfähig durch Planzeichnung und Berechnungen nachzuweisen, daß die Bestimmungen des Bebauungsplanes sowie entsprechend § 9 HBO eingehalten werden. Die Regelungen von § 9 HBO sind verbindlich. Die Ausführung der Maßnahmen wird mit der Bauabnahme geprüft.
- Archäologische Denkmalpflege (§ 20 DSchG, nachrichtl.)
- Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfahrungen und andere Funde entdeckt, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmal-schutzbehörde zu melden.

Rechtsgrundlagen
 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
 Baunutzungsverordnung (BaunVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127)
 Planungsverordnung 1990 (PlanVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der jeweils gültigen Fassung
 § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der jeweils gültigen Fassung
 § 87 der Hessischen Bauordnung 1983 (HBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.12.1993 (GVBl. S. 655) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

Verfahrensvermerke
 Der Stadtrat hat am 13. Juli 1998 die Aufhebung des Bebauungsplanes der Stadt Fulda Nr. 138 "Westfriedhof" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 8. August 1998 öffentlich bekanntgemacht.
 Fulda, den 10. 8. 1999 (Siegel) gez. Dr. Rhiel Oberbürgermeister
 Für die Erarbeitung des Bebauungsplanes
 Fulda, den 10. 8. 1999 (Siegel) gez. Bernd Streitberger Stadtbaurat
 Der Termin für die Beteiligung der Bürger wurde am 10. Februar 1999 öffentlich bekanntgemacht und vom 14. Februar 1999 bis 19. März 1999 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durchgeführt.
 Fulda, den 10. 8. 1999 (Siegel) gez. Dr. Rhiel Oberbürgermeister
 Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 138 "Westfriedhof" nach Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 17. August 1998 bis 18. September 1998 durchgeführt. Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung ist am 8. August 1998 erfolgt.
 Der beschriebene Träger öffentlicher Berange wurde mit Schreiben vom 3. August 1998 über die Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 Fulda, den 10. 8. 1999 (Siegel) gez. Dr. Rhiel Oberbürgermeister
 Der Stadtrat hat am 13. Juli 1998 die Aufhebung des Bebauungsplanes der Stadt Fulda Nr. 138 "Westfriedhof" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Auf die Erstellung der Bebauungspläne auf Dauer hingewiesen. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft.
 Fulda, den 10. 8. 1999 (Siegel) gez. Dr. Rhiel Oberbürgermeister

Übersichtsplan
 HAIMBACH
 NEUENEBERG
 SICKELS
 FULDA Stadtplanungsamt

Bebauungsplan der Stadt Fulda Nr. 138 „Westfriedhof“

Planung: HANS DORN
 Landschaftsarchitekt BDLA Frankfurt am Main
 Bearbeitung: Bernd H.K.Hoffmann, Dipl. Ing.

M. 1 : 1000 Im Januar 1999