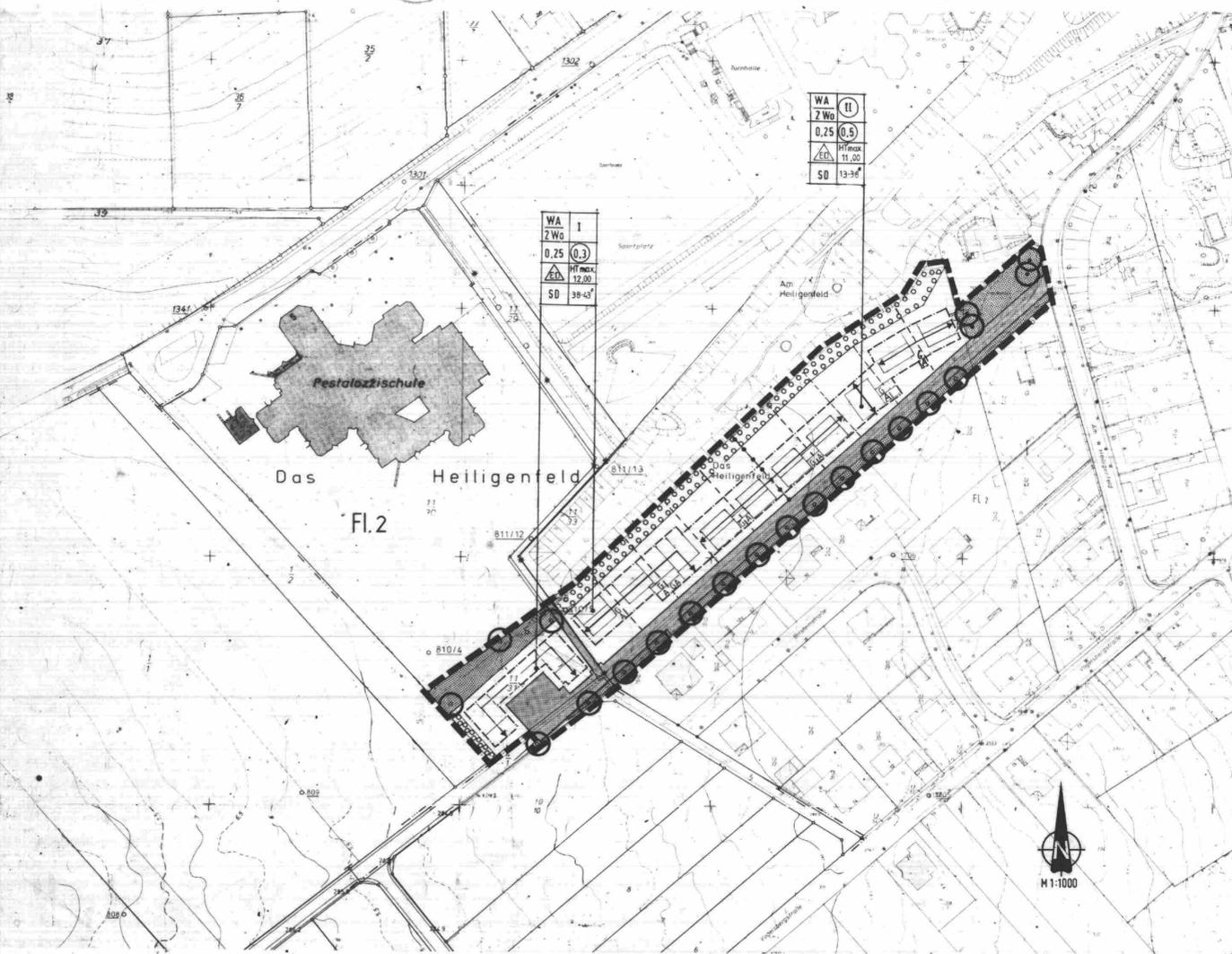


Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom 09.05.2000 übereinstimmen.

Fulda, den 09.05.2000
Der Landrat des Kreises Fulda
- Katasteramt -
Im Auftrag:



Bebauungsplan der Stadt Fulda, Ortsteil Neuenberg Nr. 148 „Das Heiligenfeld“

Bebauungsplan der Stadt Fulda, Ortsteil Neuenberg Nr. 148 „Das Heiligenfeld“

Dieser Bauungsplan wird aufgestellt auf der Grundlage der nachfolgenden Bestimmungen (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)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der jeweils gültigen Fassung
- Der auf § 9(4) BauGB beruhenden Hess. Verordnung vom 28.12.1993 (GVBl. I S.655) in Verbindung mit § 87 HBO
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hess. Naturschutzgesetz (HNatG)

- Festsetzungen:**
- WA** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)
 - WA** Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
 - 2 Wo** 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** Geschosflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB)
 - I** Zahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) 1 BauGB)
 - II** Zahl der Vollgeschosse zwingend (§ 9 (1) 1 BauGB)
 - HT max. 12,00** Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig (§ 9 (1) 2 BauGB)
 - HT max. 12,00** Die maximale Haustiefe von 12 m darf nicht überschritten werden. Untergeordnete Bauteile wie Erker und Winkelbauten sind über die 12,00 m hinaus zulässig. (§ 9 (1) 1 BauGB)
 - Baugrenze** (§ 9 (1) 2 BauGB)
 - Hauptflurstichtung**
 - SD 33-38** Satteldach, 33 - 38 ° bzw. 38 - 43 ° Dachneigung
 - Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche** gemäß (§ 9 (1) 2 BauGB): Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Die zulässige Bauweise ist für die einzelnen Bereiche im Bebauungsplan dargestellt. Auf der straßenanliegenden Gebäudeseite sind für Wintergärten Überschreitungen der Baugrenze bis zu einer Tiefe von max. 3,00 m und einer Breite von max. 50 % der Breite des Hauptgebäudes grundsätzlich zulässig.
 - Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung** (nur gültig für die Art der Bauweise)
 - GA** Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)
 - Verkehrsr Grün** (einschl. Stellplätze)
 - GA** Garagen
Garagen und Carports sind nur auf den in den zeichnerischen Festsetzungen umgrenzten Flächen für Garagen oder innerhalb der Baufenster zugelassen. Im Falle von neuen Grundstücksaufteilungen ist eine Garage / Carport an einer Nachbarbaugrenze zulässig in einer Entfernung von 5,00 bis 12,00 m zum Fahrbahnrand.
 - Öffentliche Grünfläche / Parkanlage** (§ 9 (1) 15 BauGB) Diese Fläche gilt als Ersatzmaßnahme für die Eingriffe auf den Baugrundstücken zu 60% und der Erschließungsstraßen zu 40%.
 - Anzupflanzender Baum - heimische Bäume**
Standort der Bäume ist nicht verbindlich § 9 (1) 25a BauGB
 - Gehölzgruppe**
 - Private Flächen zur Anpflanzung von Heckenabschnitten** im Wechsel mit Obstbäumen (§ 9 (1) 25a BauGB)
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 (1) 20 BauGB)

Nachrichtliche Übernahme
Das Plangebiet liegt innerhalb der Grenzen eines Wasserschutzgebietes der Zone WIIIA der Trinkwassergewinnungsanlage GWV Fulda. Die Verordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen vom 25.02.1982 (veröffentlicht im Staatsanzeiger des Landes Hessen) Nr. 12 / 1982, S.621 ff. ist bei der Nutzung und Bebauung zu beachten.

Zuordnung der Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen
Die Zuordnungen sind wie folgt vorgenommen worden: Zu 40% als Ausgleichs- u. Ersatzmaßnahme für die Versiegelung der zukünftigen Erschließungsstraßen und zu 60% als Maßnahme für künftige Eingriffe auf den Baugrundstücken des Dorfgebietes.

- Hinweise**
- Grundstücksgrenzen geplant (nicht verbindlich)
 - Vorhandene Flurstücksgrenzen
 - Gemarkungsgrenzen
 - Vorhandene Flurgrenze
 - Fl. 17
 - Flurstücksbezeichnung
 - z.B. 473/45
 - z.B. 280/10
 - Höhennote
 - Höhenlinie
 - Schacht vorhanden
 - Straßenbeleuchtung
 - Böschung vorhanden
 - Vorhandene Gebäude
 - Vorhandene Bäume
 - Vorhandene Grünflächen
- 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
- Archäologische Denkmalpflege
Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler (Mauern, Steinsetzungen, 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 können verstärkt Sonnenkollektoren auf nach Süden ausgerichteten Flächen angelegt werden
- Für die Stellplatzanzweise gelten die Festsetzungen der Stellplatzsatzung der Stadt Fulda
- Textliche Festsetzungen**
- Bauordnungrechtliche Festsetzungen und Gestaltungsrichtlinien gem. § 9 (4) BauGB und § 87 (1) Nr. 1 HBO

Dächer
Die Dächer sind als Satteldächer oder gegeneinander versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 38° - 43° zulässig. Ausnahmeweise kann ein Gründach ausgeführt werden. Waln- und Krüppelwalmdächer sind unzulässig.
Für die Dacheindeckung ist rotes Material zu verwenden. Drempel bis max. 0,75 m Höhe sind zulässig. Die Drempelhöhe wird wie folgt gemessen: OK Rohdecke bis Schnittstelle Unterseite Stäben mit Aufkante-Fassade. Die Dachüberstände dürfen Giebelseitig max. 0,60 m betragen.

Dachaufbauten
Dachgauben sind als Einzelgauben -zulässig. Der Abstand zum Ortsgang 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. Auf einer Dachfläche darf nur eine Gaubenform zur Ausführung kommen.
Zwerggiebel dürfen ein Drittel der Gebäudebreite nicht überschreiten. Die Höhendifferenz der Firse muß mindestens 0,50 m betragen.
Solaranlagen sind in die Dachfläche integriert zulässig.

Fassaden / Gestaltung
Für die Fassaden- und Dachflächen dürfen keine glänzenden Materialien verwendet werden.

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 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.

Landschaftspflegerische Festsetzungen:

Maßnahme Nr. 1: Schutz und Erhalt von Bäumen
(nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Alle vorhandenen Bäume sind zu erhalten und vor Beeinträchtigungen jeglicher Art zu schützen. Die Durchführung von Hoch- und Tiefarbeiten im Kronenbereich (= Wurzelbereich) ist zu unterlassen. Jegliches Befahren des Kronenbereiches sowie die Nutzung als Lagerfläche sind nicht zulässig.

Maßnahme Nr. 2: Gestaltung der Grundstücksfreiflächen
(nach § 87 Abs. 1 Nr. 5 HBO)
Je angefangene 150 m² überbauter oder versiegelter Grundstücksfläche ist mindestens ein mittelkröniger (Wuchshöhe 10-15m) oder großkröniger (Wuchshöhe > 15m) Laubbäum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sind entweder als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang in 1 m Höhe von 12 cm bei mittelkrönigen Bäumen oder 16 cm bei großkrönigen Bäumen oder als Stammbusch mit einer Mindesthöhe von 2,50 m zu pflanzen. Die Pflanzungen sind binnen einen Jahres nach Fertigstellung der Gebäude durchzuführen.

Maßnahme Nr. 3: Anlage von Gehölzstreifen als Pufferzone zur Hohl- und als Übergangszone zur freien Landschaft (auf privaten Flächen)
(nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Die an den Gehölzbestand der Hohl- und der freien Landschaft angrenzenden, im Plan gekennzeichneten 3 bzw. 5 m breiten Flächen, sind zu mind. 70 % mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Gehölzfreie Bereiche sind mit einer artenreichen, an den Standort angepassten Kräuter-/Grasermischung anzulegen. 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 platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
Prunus avium - Vogelkirsche
Quercus petraea - Traubeneiche
Quercus robur - Stieleiche
Tilia cordata - Winterlinde
Tilia platyphyllos - Sommerlinde

Mittelkrönige Bäume (10-15 m Höhe):
Acer campestre - Feldahorn
Betula pendula - Sandbirke
Carpinus betulus - Hainbuche
Populus tremula - Zitterpappel

Sorbus aucuparia - Eberesche

Großsträucher und Bäume (5-10 m Höhe):
Corylus avellana - Hasel
Crataegus laevigata - Zweigflügel Weißdorn
Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn
Salix caprea - Salweide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

Normalsträucher (< 5 m Höhe)
Cornus sanguinea - Hartrieel
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Rosa canina - Hundrose
Viburnum opulus - Schneeball

Maßnahme Nr. 4: Gestaltung von Einfriedungen
(nach § 87 Abs. 1 Nr. 3 HBO)
Die Maximalhöhe von Einfriedungen beträgt 1,20 m über fertigem Gelände. Es sind nur senkrecht strukturierte Holzzaune, Hecken aus Laubgehölzen oder Maschendraht in Verbindung mit Laubgehölzen zulässig. Dort, wo Baugrundstücke an öffentlichen Grünflächen angrenzen, sind freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen, ggf. in Verbindung mit Maschendraht anzulegen.

Maßnahme Nr. 5: Entwicklung einer Ausgleichsfläche im Haimbachtal
(nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die Fläche im Haimbachtal ist wie folgt zu gliedern und zu gestalten:

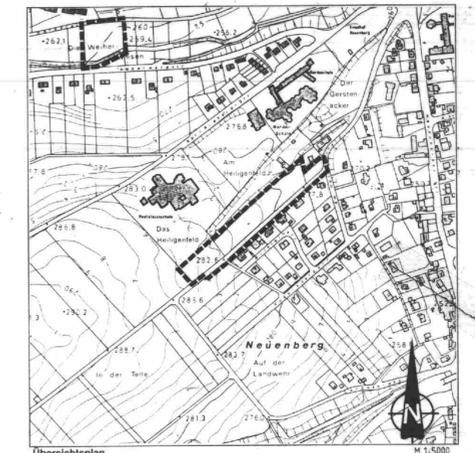
- Anpflanzung von 3 Hochstämmen und 2 dreireihigen, mindestens 8 m langen Heckenabschnitten aus standortheimischen Gehölzen entlang des Weges (siehe Planstelle)
- Entlang des Ufers Herausnahme eines 10m breiten Streifens aus der Nutzung zur Entwicklung teuchter Hochstaudenfluren. Der Streifen kann einmal in 5 Jahren gemäht werden.
- Entwicklung extensiven Grünlandes auf den restlichen Flächen. Das Grünland kann zweimal im Jahr nach dem 15. Juli gemäht werden. Der Einsatz von Düngemitteln ist nicht zulässig.
- Innerhalb der Fläche ist die Anlage eines Fußweges zulässig.

Maßnahme Nr. 6: Zuordnung von Ausgleichsflächen
(nach § 135b BauGB)
Die Ausgleichsfläche im Haimbachtal wird zu jeweils 50 % den bebaubaren Grundstücksflächen und der Erschließungsstraße zugeordnet.



AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERKE

- Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am **3.05.99** beschlossen.
- Der Beschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **18.06.99** öffentlich bekanntgemacht.
- Der Termin für die Bürgerbeteiligung wurde am **18.06.99** ortsüblich bekanntgemacht und vom **23.06.99 bis 26.07.99** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.
- Mit Schreiben vom **14.06.99** wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB von der Planung in Kenntnis gesetzt.
- Die öffentliche Auslegung des Entwurfes nebst Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am **22.04.00** öffentlich bekanntgemacht und vom **2.05.00** bis **5.06.00** durchgeführt.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am **12.02.01** den Entwurf der Erweiterung und Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 BauGB einschl. der gestalterischen Festsetzungen gem. BauGB und HBO als Satzung beschlossen.
Fulda, den **23.03.2001** Der Magistrat der Stadt Fulda
- (Siegel) **gZ. Dr. Priel** (Oberbürgermeister)
- Anzeigeverfahren
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 10 (3) BauGB am **24.02.01** ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in des Bebauungsplans der Stadt Fulda, Ortsteil Neuenberg Nr. 148 „Das Heiligenfeld“
Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Fulda, den **23.03.2001** Der Magistrat der Stadt Fulda
(Siegel) **gZ. Dr. Priel** (Oberbürgermeister)



Bebauungsplan der Stadt Fulda, Ortsteil Neuenberg Nr. 148 „Das Heiligenfeld“
Maßstab: 1 : 1000