

Bebauungsplan der Stadt Fulda, Stadtteil Zell Nr. 2 „Nördlich Zeller Strasse“

Dieser Bebauungsplan 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)
- Planzonenverordnung 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 (HENatG)

Festsetzungen:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)**
- MD** Dorfgebiet § 5 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)
- 0,4** Geschosflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB)
- I** Zahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) 1 BauGB)
- HT 12,00** Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig (§ 9 (1) 2 BauGB)
- 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)**
- Hauptftrichtung**
- Satteldach, 38 - 43 °** Dachneigung
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche gemäß (§ 9 (1) 2 BauGB):** Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die festgesetzten Baugrenzen bestimmt.
- Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)** einschl. begrünter Begegnungsfläche
- Landwirtschaftlicher Weg**
- Sichtdreieck**
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der ÜWAG (§ 9 (1) 12 BauGB)**
- KV-Leitung - oberirdisch - (§ 9 (1) 13 BauGB)**
- GA** Garagen Garagen und Carports sind innerhalb der Baufenster und an einer Nachbargrenze in einer Entfernung von 5,00 bis 12,00 m zum Fahrbahnrand zulässig.
- Öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) 15 BauGB)** Diese Fläche gilt als Ersatzmaßnahme für die Eingriffe auf den Baugrundstücken zu 60% und der Erschließungsstraßen zu 40%.
- Abzubrechende Bauwerke**
- Anzupflanzender Baum - heimische Bäume** Standort der Bäume ist nicht verbindlich § 9 (1) 25a BauGB)
- Gehölzgruppe**
- Graben**
- Private Flächen zum Anpflanzen 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)**

(W III A) Das Plangebiet liegt innerhalb der Grenzen eines Wasserschutzgebietes der Zone W III A der Trinkwassergewinnungsanlage GWV Fulda. Die Verordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen vom 23.02.1982 (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
- Flurbezeichnung
- Flurstücksbezeichnung
- Höhenlinie
- 290
- Haltestelle Stadt- und Regionalbus

Fl. 17 z.B. 473/45

HT 12,00

HT 12,00

HT 12,00

HT 12,00

HT 12,00

HT 12,00

HT 12,00

HT 12,00

HT 12,00

HT 12,00

HT 12,00

HT 12,00

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

Für die Stellplatznachweise gelten die Festsetzungen der Stellplatzsatzung der Stadt Fulda

Es wird darauf hingewiesen, dass gegen den Straßenbausträger der K 101 und der K 108 keine Ansprüche auf Schutzmaßnahmen gegen Verkehrsemissionen bestehen

Textliche Festsetzungen

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften 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. Walmd- und Krüppelwalmdächer sind unzulässig.

Für die Dacheindeckung ist rotes Material zu verwenden. Drempeel bis max. 0,75 m Höhe sind zulässig. Die Drempeelhöhe wird wie folgt gemessen: OK Rohdecke bis Schnittstelle Unterraum-Sparren mit Außenkante Fassade. Die Dachoberstände 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 Gaubenforch zur Ausführung kommen.

Zwerggiebel dürfen ein Drittel der Gebäudebreite nicht überschreiten. Die Höhendifferenz der Firste muß mindestens 0,50 m betragen.

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.

Garagen sind mit einem begrüntem Pult- oder Flachdach zu versehen oder in gleicher Dachform, Dachneigung und in gleichen Materialien wie die Hauptgebäude auszuführen.

Landschaftspflegerische Festsetzungen:

Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (nach § 87 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Je angefangene 175 m² überbauter oder versiegelter Grundstücksfläche ist mindestens ein mittelkroniger (Wuchshöhe 10-15m) oder großkroniger (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 mittelkronigen Bäumen oder 16 cm bei großkronigen Bäumen oder als Stammbusch mit einer Mindesthöhe von 2,50 m zu pflanzen. Die Pflanzungen sind binnen einen Jahres nach Fertigstellung der Gebäude durchzuführen. Der Anteil der Nadelgehölze in den Gärten ist auf einen Anteil von max. 10 % zu begrenzen.

Gestaltung einer Übergangszone zur freien Landschaft (auf privaten Flächen) (nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf den Privatgrundstücken sind angrenzend an den künftigen Siedlungsrand naturnahe Grünstreifen in einer wechselnden Breite von 3 und 5 m anzulegen. Die Grünstreifen sind mit Heckenabschnitten aus standortheimischen Arten und/oder hochstammigen Obstbäumen zu bepflanzen. Gehölzfreie Bereiche sind mit einer artenreichen, an den Standort angepassten Kräuter-/Gräsermischung anzusäen. Die Pflanzungen sind binnen einen Jahres nach Fertigstellung der Gebäude anzulegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Pflanzempfehlung Heckenabschnitte

Großkronige 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

Mittelkronige 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 - Eingrifflicher Weißdorn
Salix caprea - Salweide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

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

Pflanzempfehlung Obstbäume

Mittelkronige Obstbäume
- Biesterfelder Renette, Boskop, Jacob Lebl, Gravensteiner, Roter
- Eiserapfel, Schafnase, Hauxapfel, Zäbergü Renette
- Conferezo, Gellerts Butterbirne, Köstliche von Chaux
- Bütners Rote Knorpelkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche, Dönissens Gelbe Knorpelkirsche
- Nancymirabelle, Oullins Renecode

Kleinkronige Obstbäume
- Baumanns Renette, Klarapfel, Rote Sternrenette
- Güte Luise, Rote Dachhaubirne
- Hauszwetsche, Ontario-Pflaume

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 Holzläufe, Hecken aus Laubgehölzen oder Maschendraht in Verbindung mit Laubgehölzen zulässig.

Entwicklung einer Kompensationsfläche im Gieselbachtal (nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Uferböschungen der Giesel sind abschnittsweise mit Erlen und Weiden zu bepflanzen. Angrenzend an die Wegeparzelle (Flurstück 64) ist eine Gehölzgruppe aus standortgerechten, im Naturraum heimischen Arten anzulegen. Die gehölzfreien Flächen sind weitgehend einer natürlichen Eigenentwicklung zu überlassen und können max. alle fünf Jahre gemäht werden.

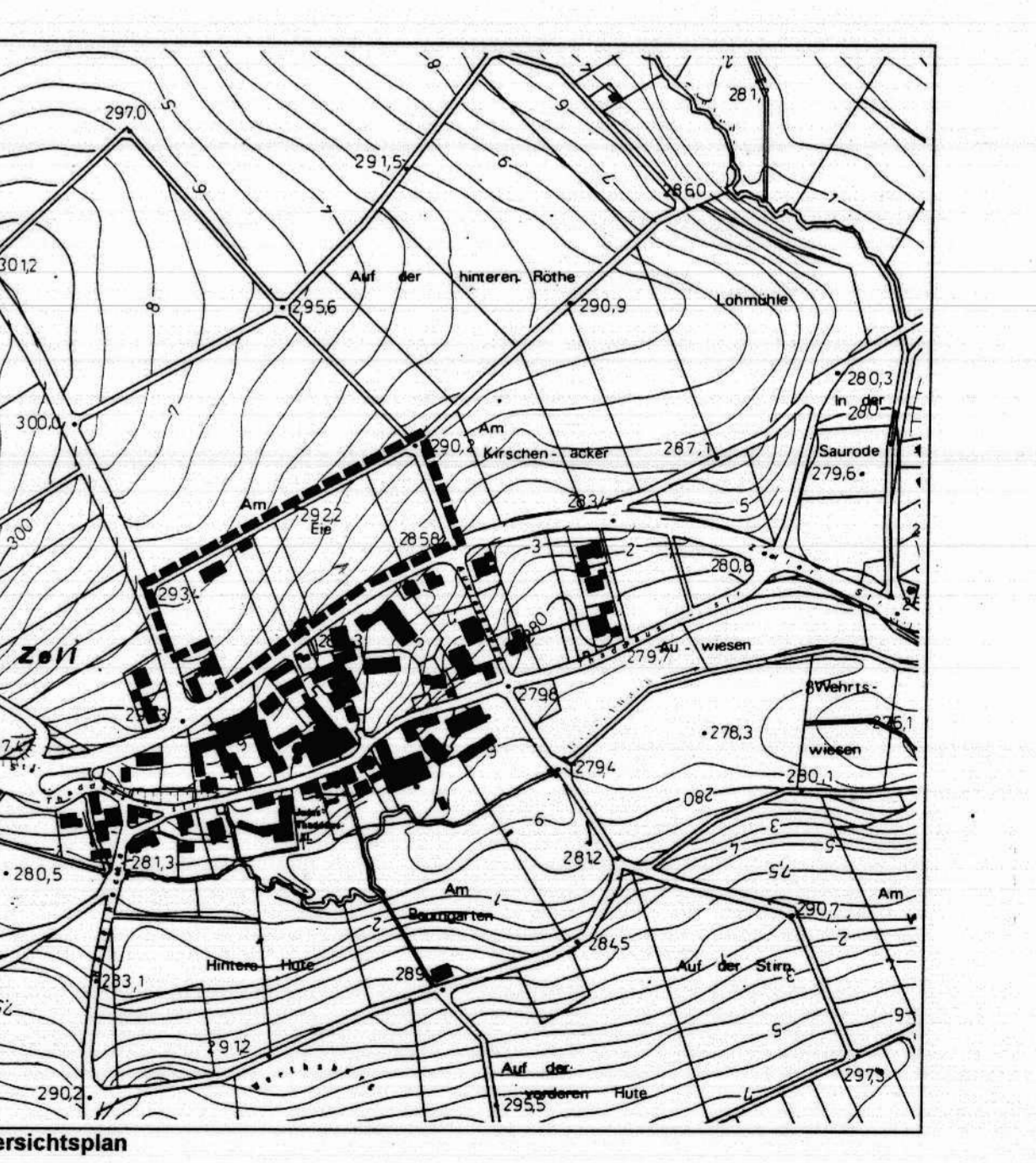
AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERKE

- Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 24.11.1997 beschlossen
- Der Beschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.11.1997 öffentlich bekanntgemacht.
- Der Termin für die Bürgerbeteiligung wurde am 23.01.1998 ortsüblich bekanntgemacht und vom 28.01.1998 bis 02.03.1998 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.
- Mit Schreiben vom 19.01.1998 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 22.01.2000 öffentlich bekanntgemacht und vom 31.01.2000 bis 03.03.2000 durchgeführt.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 12.02.2001 den Entwurf der Erweiterung und Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB einschl. der gestalterischen Festsetzungen gem. BauGB und HBO als Satzung beschlossen.

Fulda, den 13.06.2001
Der Magistrat der Stadt Fulda
Dr. Rhiel
(Oberbürgermeister)

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 10 (3) BauGB am 28.05.2001 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in des Bebauungsplanes der Stadt Fulda, Stadtteil Zell Nr. 2 „Nördlich Zeller Strasse“

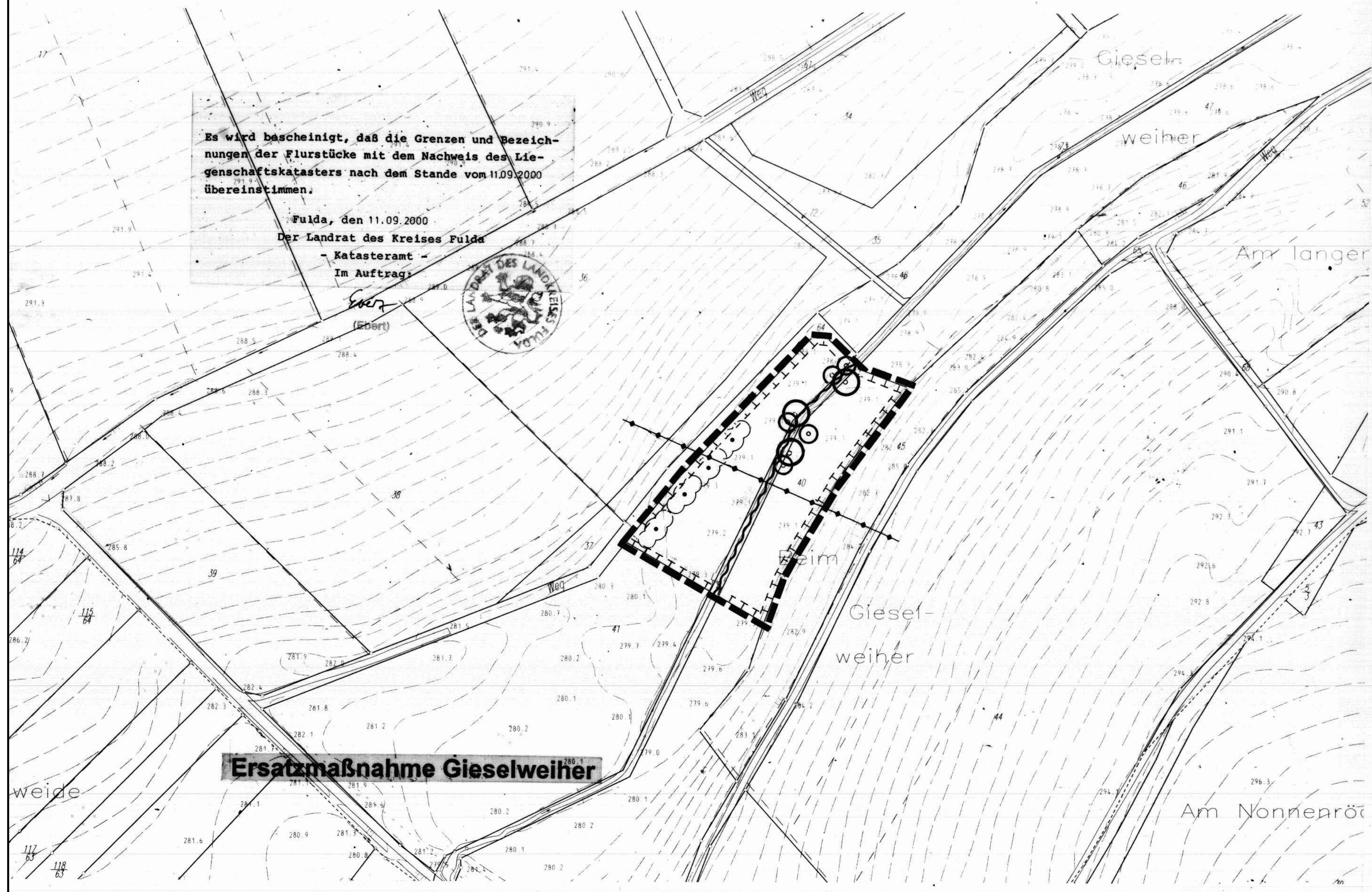
Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Fulda, den 13.06.2001
Der Magistrat der Stadt Fulda
Dr. Rhiel
(Oberbürgermeister)



Bebauungsplan der Stadt Fulda, Stadtteil Zell Nr. 2 „Nördlich Zeller Strasse“

Maßstab: 1 : 1000
Stadtplanungsamt Fulda, Entwurf und Bearbeitung: Dipl.-Ing. Markus Menke
Landschaftsplanung: Dipl.-Ing. Katrin Wessolowski

Bebauungsplan der Stadt Fulda, Stadtteil Zell Nr. 2 „Nördlich Zeller Strasse“



Ersatzmaßnahme Gieselweiher

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom 11.09.2000 übereinstimmen.
Fulda, den 11.09.2000
Der Landrat des Kreises Fulda
- Katasteramt -
Im Auftrag:
[Signature]