

# STADT FULDA

## BEBAUUNGSPLAN NR. 8 EDELZELL "CHATTENSTRASSE"

### VORBEMERKUNG

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf Grundlage von:

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Bauordnungsverordnung (BauNVO)
3. Planzeichenverordnung (PlanZVO)
4. Hess. Bauordnung (HBO)
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
6. Hess. Naturschutzgesetz (HENatG)

In der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.

### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

- Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
- Gebäude - Bestand
- Böschung - vorhanden

Die Bereitstellung ausreichender Löschwassermengen auf den Baugrundstücken ist gem. § 36 Brandschutz - Hilfeleistungsgesetz in Verbindung mit § 54 (1) HBO sicherzustellen und bei Bauantragstellung nachzuweisen.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, sind diese dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Bei der Nutzung von Dachflächenwasser als Brauchwasser bzw. bei der Anlage der hierfür notwendigen Installationen sind die Trinkwasserverordnung sowie die DIN 1946 und 1988, Teil 4 zu beachten.

Für die Stellplatznachweise gelten die Festsetzungen der Stellplatzsatzung der Stadt Fulda.

Die Einhaltung der textlichen Festsetzungen unter 5.1 und 5.2 ist durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag nachzuweisen.

Drainagen dürfen über die Grundstücksentwässerung nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Die Sicherung der Gebäude gegen drückendes Wasser ist durch entsprechende bauliche Vorkehrungen (schwarze oder weiße Wanne) zu gewährleisten.

Die Deutsche Telekom empfiehlt den Bauherren die Bereitstellung eines Leerrohres für die flexible Anbindung der Gebäude an die vorhandene Telekommunikationslinie.

### ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)
- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

- MD Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
- 2WO Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude - s. Nutzungsschablone (§ 9 (1) 6. BauGB)
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß - s. Nutzungssch. (§ 16 BauNVO)
- 0,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß - s. Nutzungsschablone (§ 19 BauNVO)
- 0,3 Geschosflächenzahl als Höchstmaß - s. Nutzungsschablone (§ 20 BauNVO)
- TH 4,5m max. Traufhöhe - s. Nutzungsschablone (§ 18 BauNVO) Als Traufhöhe gilt die mittlere Höhe der Schnittlinie der Außenwandfläche mit der Außendachfläche über dem vorhandenen Gelände
- FH 11,0m max. Firsthöhe - s. Nutzungsschablone (§ 18 BauNVO) Als Firsthöhe gilt die mittlere Höhe der Firstlinie über dem vorh. Gelände
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten bzw. -maße

- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2. BauGB)

- ED zulässige Hausform (§ 22 (2) BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- Hauptfstrichtung (§ 9 (1) 2. BauNVO)

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 87 HBO)

- SD Satteldach
- 38° - 43° Dachneigung - s. Nutzungsschablone

- Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11. BauGB)

- Erschließungsstraße
- ruhender Verkehr
- Fußweg
- vorhandener Wirtschaftsweg

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

- Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 (1) 15. + 18. BauGB)

- private Grünfläche
- Fläche für die Landwirtschaft

- Bindungen für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25a u. b BauGB)

- Anpflanzen von Bäumen (ohne Standortbindung)
- Erhaltung von Bäumen Die entlang des Grabens vorhandenen Pappeln sind bei Abgang durch standortgerechte Bäume zu ersetzen (Eschen)

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Ersatzmaßnahmen
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 5 (2) Nr. 4 und (4), § 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB)

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Erschließung Für die geplante Haupterschließung wird ein Querschnitt mit einer Breite von 6,0 m bzw. in Teilbereichen 11,0 m als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die untergeordneten Stichstrassen erhalten einen Ausbaquerschnitt von 5,5 m. Die Verkehrsflächen werden als Mischverkehrsflächen ausgebildet. Hinweis: Die Aufteilung der Verkehrsfläche wird auf Bauebene nicht festgelegt, sondern im Zuge der noch ausstehenden Straßenplanung konkretisiert. Sind für die Anlage der Erschließung Aufschüttungen oder Abgrabungen auf angrenzenden privaten Grundstücken notwendig, sind diese von den Anliegern zu dulden.

- Ver- und Entsorgung Wasserversorgung und Entwässerung sowie evtl. erforderliche Erschließungsanlagen werden in gesonderten fachtechnischen Plänen nachgewiesen. In den Verkehrswegen sind bei Ausbau und Herstellung Leitungsstrassen für die Versorgungsunternehmen vorzusehen.

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 87, Abs. 1, Nr. 1 HBO)

- 3.1 Dächer Im Geltungsbereich sind ausschließlich Satteldächer zulässig; die jeweils zulässige Dachneigung ist der Nutzungsschablone zu entnehmen. Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig. Als Dachendeckung sind rote Materialien zu verwenden. Glänzende oder reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

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

- 3.3 Fassaden Die Breite von Zwerchgiebeln darf ein Drittel der Gebäudebreite nicht überschreiten. Der Höhenunterschied der Firste muß mindestens 0,50 m betragen.

- 3.4 Garagen, Carports Garagen oder Carports an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze sind als Doppelgarage oder -carport in einheitlicher Gestaltung mit durchgehender Dachform zu errichten. Carports sind ausschließlich als begrünte Konstruktionen mit begrünten Pult- oder Flachdachform zulässig. Garagen sind mit einem begrünten Pult- oder Flachdach zu versehen oder in gleicher Dachform und gleichen Materialien wie das Hauptgebäude auszuführen.

4. Brauchwassernutzung (§ 87, Abs. 2, Nr. 3 HBO in Verb. mit § 9, Abs. 4 BauGB) Anfallendes Niederschlagswasser von Dachflächen ist in Sammelanlagen (z.B. Zisternen) mit einem Fassungsvermögen von min. 3.000 l zurückhalten und zur Freiflächenbewässerung und / oder als Brauchwasser im Betrieb bzw. Haushalt (z.B. zur Toilettenspülung) zu verwenden.

5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Als Ausgleich für die Eingriffe durch die Bebauung, die notwendigen Erschließungsmaßnahmen und zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft sind nachfolgende Ausgleichsmaßnahmen bzw. Ersatzmaßnahmen durchzuführen:

- 5.1 Bindungen für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern Allgemeine Pflanzfestsetzungen Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Neupflanzungen vorwiegend mit heimischen, standortgerechten Arten nach folgender Liste anzulegen:

- Hochstämme und Heister:
- Traubeneiche (*Quercus petraea*)
  - Stieleiche (*Quercus robur*)
  - Hainbuche (*Carpinus betulus*)
  - Vogelkirsche (*Prunus avium*)
  - Zitterpappel (*Populus tremula*)
  - Salweide (*Salix caprea*)
  - Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

- Sträucher:
- Hasel (*Corylus avellana*)
  - Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
  - Kornelkirsche (*Cornus mas*)
  - Weißdorn (*Crataegus spec.*)
  - Schlehe (*Prunus spinosa*)
  - Holunder (*Sambucus nigra*)
  - Wildrosen (z.B. *Rosa canina*)
  - Brombeere (*Rubus fruticosus*)

- Ranker für Halbschatten- und Schattensäume:
- Waldrebe (*Clematis vitalba*)
  - Efeu (*Hedera helix*)
  - Jelängerjellieber (*Lonicera caprifolium*)
  - Knöcher (*Polygonum aubertii*)
  - Pfeifenwinde (*Aristolochia macrophylla*)

- Ranker für Sonnenränder:
- Weinrebe (*Parthenocissus tricuspidata*)
  - Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*)

- 5.2 Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen auf den Baugrundstücken Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke, mit Ausnahme der Flächen für Nebenanlagen, sind als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Auf jedem Baugrundstück sind mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm, alternativ 2 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen und zu pflegen. Diese Festsetzung gilt unabhängig von den unter 6. zeichnerisch festgesetzten Pflanzgebieten. Um die Auswirkungen auf den Natur- und Wasserhaushalt gering zu halten, sind Flächenbefestigungen zu minimieren. Fußwege sind wasserdurchlässig zu befestigen.

- Am nördlichen Rand des geplanten Baugebietes ist entlang des Wirtschaftsweges eine Obstbaumreihe zu pflanzen. Es sind ausschließlich Hochstämme, und zwar altbewährte Sorten gem. Sortenliste vom ARLL Fulda zu verwenden: Die Pflanzmaßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme durchzuführen, d.h. spätestens in der nach Abschluß der Bauarbeiten folgenden Vegetationsperiode. Apfel, z.B. Gravensteiner, Jakob Fischer, Kardinal, James Grieve, Danziger Kantapfel, Schöner von Boskoop, Roter Boskoop, Goldrenette Birne, z.B. Gute Graue, Gellerts Butterbirne, Williams-Christ-Birne Steinobst, z.B. Bühler Frühzwetsche, Hauszwetsche, Nancy Mirabelle, Grosse Schwarze Knorpelkirsche, Hedeifinger Riesenkirsche

- 5.3 Pflanzmaßnahmen im Straßenraum In der Erschließungsstrasse sind mind. 2 hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und zu pflegen.

- 5.4 Ersatzmaßnahmen in gem. § 9 (1a) BauGB festgesetzten Flächen (Geltungsbereich B) Die erforderlichen Maßnahmen werden auf einem Wiesengrundstück am Ronsbach innerhalb der zeichnerisch umgrenzten Flächen durchgeführt. Hierzu ist ein 17,5 m breiter Streifen entlang des Baches vollständig aus der Nutzung zu nehmen und seiner natürlichen Sukzession zu überlassen. Das Wiesenteilstück nördlich der Trennlinie ist extensiv zu bewirtschaften, indem sie lediglich 1x jährlich nach dem 1. Juli, in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde auch früher, gemäht werden.

6. Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 135a BauGB) Die textlich unter 2. und 5.4 festgesetzten Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen werden gem. § 135a BauGB entsprechend den Flächenanteilen bei zu erwartender Bebauung / Versiegelung dem Eingriff der Gebietserschließung mit 41 % und dem der privaten Baumaßnahmen mit 59 % zugeordnet.

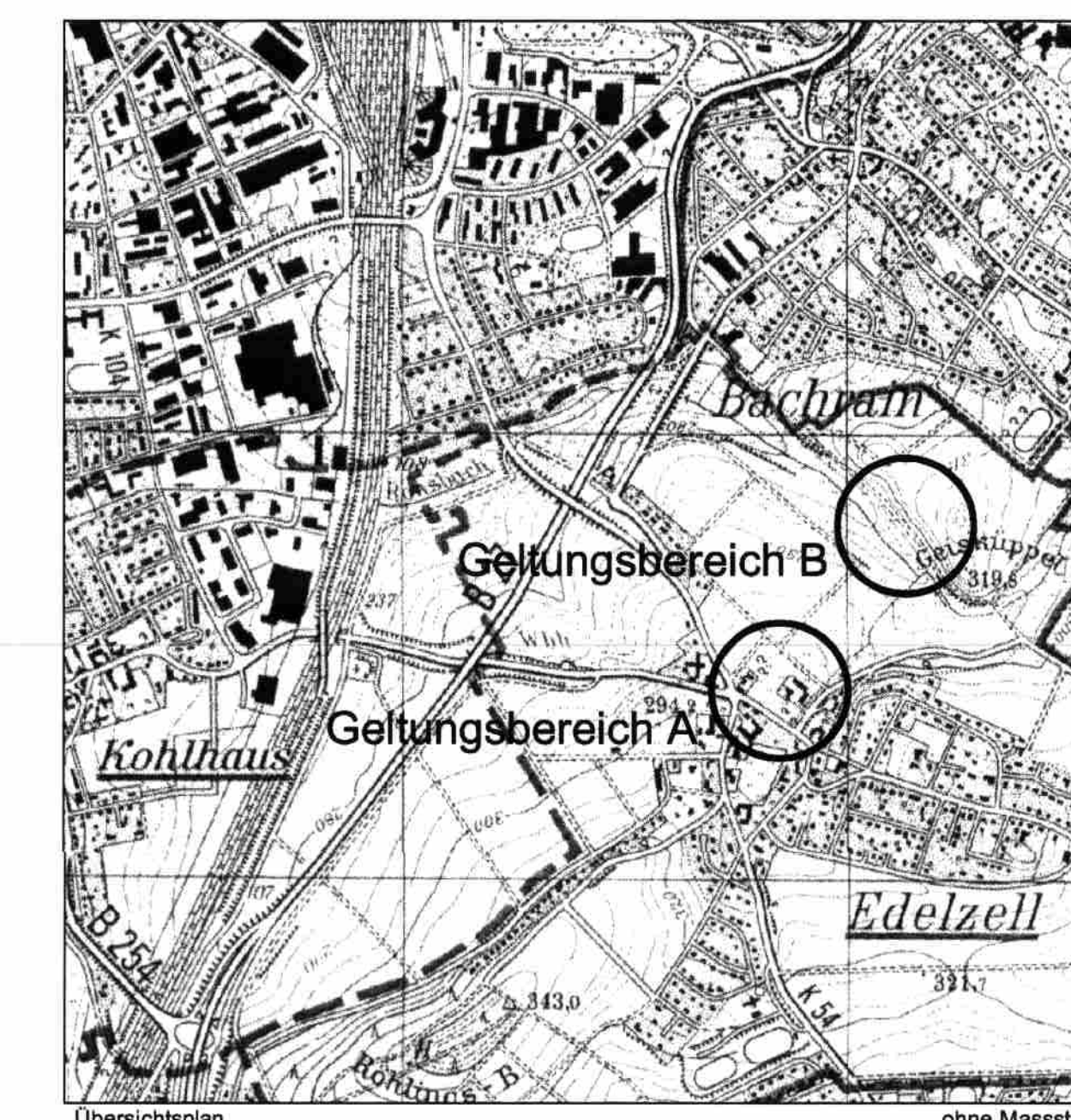
### VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 17.12.99 beschlossen.
2. Der Beschluß wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 22.01.00 öffentlich bekanntgegeben.
3. Der Termin für die Bürgerbeteiligung wurde am 22.01.00 ortsüblich bekanntgemacht und vom 26.01.00 bis 26.02.00 gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.
4. Mit Schreiben vom 14.01.00 wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB von der Planung unterrichtet.

5. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes nebst Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 23.12.00 öffentlich bekanntgemacht und vom 02.01.01 bis 05.02.01 durchgeführt.
6. Die erneute Offenlegung wurde am 23.02.02 bekannt gemacht und vom 04.03.02 bis 04.04.02 durchgeführt.

7. Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 21.10.02 den Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB als Sitzung beschlossen. Fulda, den 21.11.02 Der Magistrat der Stadt Fulda

8. Der Satzungsbeschluß ist am 08.11.02 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in den Bebauungsplan Nr. 8 "Chattenstraße". Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Fulda, den 21.11.02 Der Magistrat der Stadt Fulda



STADT FULDA  
STADTEIL EDELZELL

BEBAUUNGSPLAN NR. 8  
"CHATTENSTRASSE"

Masstab 1 : 1.000 erstellt: November 2001

Herget und Wienröder Landschafts- und Städtebauarchitekten  
Theilring 32 36124 Eichenzell Telefon 06656 / 50028 -fax 50029