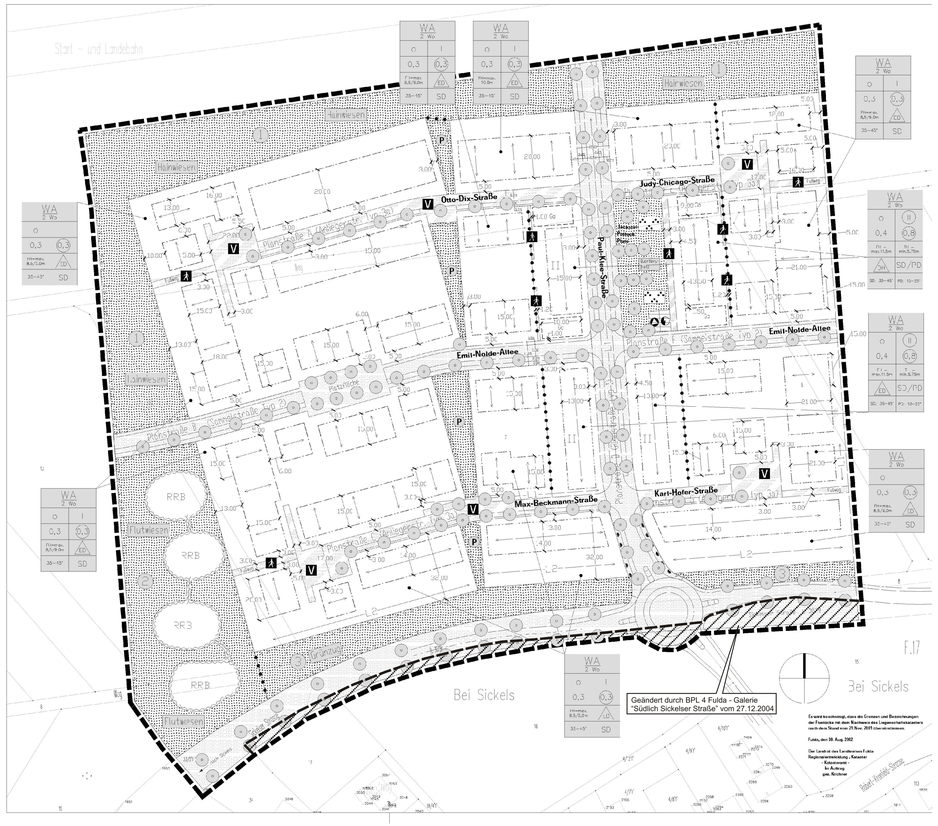


STADT FULDA

BEBAUUNGSPLAN FULDA GALERIE NR. 2 "WOHNPARK SÜD"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, ALLGEMEINE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

TEIL A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

WA = Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

Gem. §1 Abs. 5 u. 9 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet folgende Nutzungen nach § 4 (2) BauNVO unzulässig:
- Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (Nr.2)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Nr.3).

Gem. §1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind alle Ausnahmen nach §4 (3) BauNVO nicht zulässig.
Art und Maß der baulichen Nutzung gem. §9 (1) 1. BauGB werden durch eine Nutzungsschablone im Baugebiet festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) als Hochstmaß (§19 (4) 3 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind teilversiegelte Flächen nur prozentual zu berechnen, wenn die Versickerungsfähigkeit des jeweiligen Materials durch einen Produktnachweis belegt werden kann.

2.2 Geschoßflächenzahl (GFZ) als Hochstmaß (§20 (2) BauNVO)

Die festgesetzten Grund- und Geschoßflächenzahlen gelten nicht, soweit kleinere überbaubare Grundstücksflächen durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt sind.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§20 (2) BauNVO)

Gemäß §18 (1) BauNVO werden folgende maximal zulässigen talseitigen Firsthöhen (FH) bzw. minimal erlaubten Traufhöhen (TH) festgesetzt:

Für Satteldächer
max. FH = 9,00m bzw. 10,0m für bergseitige, 1-geschossige Gebäude
max. FH = 8,50m für talseitige, 1-geschossige Gebäude
und Pultdächer
max. FH = 11,50m für 2-geschossige Gebäude.

min. TH = 5,75m für 2-geschossige Gebäude mit Sattel- und Pultdächern (talseitig)

Definition: Firsthöhe
Als Bezugslinie zur Bestimmung der Firsthöhe wird der Anschnitt der Außenwand mit dem Fahrbahnrand über der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße festgelegt.
Definition: Traufhöhe
Die Höhe der talseitigen Außenwand wird gemessen vom Anschnitt der Außenwand mit der gedachten Verlängerung des Fahrbahnrandes über der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

3. Bauweise (§22 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind, wie im Plan gekennzeichnet, folgende Hausformen bzw. Kombinationen zulässig:
a) nur Einzel- und Doppelhäuser,
b) nur Doppelhäuser und Hausgruppen.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§23 BauNVO)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes werden Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Überschreitungen der Baulinie können bis zu 1,50m mit Sekundärbauteilen (Eingangsvorbauten) zugelassen werden. Baugrenzen sind einzuhalten.
Die Baukörper sind entsprechend der dargestellten Hauptfirstrichtung innerhalb dieser Flächen zu errichten.

5. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 12,14 BauNVO)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind Stellplätze und Garagen außerhalb der festgesetzten Baufenster nicht zulässig, wenn gesonderte Flächen für Stellplätze und Garagen ausgewiesen sind. Nebenanlagen sind grundsätzlich nur innerhalb der festgesetzten Baufenster zulässig.

6. Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 (1) Nr.6 BauGB)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf maximal 2 festgesetzt.

7. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr.13 BauGB)

Die Leitungstrassen der Versorgungsunternehmen sind innerhalb des Straßenkörpers, der Fuß-/Radwege bzw. der öffentlichen Grünflächen vorzusehen.

8. Grünflächen (§ 9 (1) Nr.15 BauGB)

8.1 Private Grünflächen
Die privaten Grünfreiflächen sind entsprechend 11. anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

8.2 Öffentliche Grünflächen
Der im Zentrum gelegene Quartiersplatz wird als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage mit Spielmöglichkeiten" festgesetzt.
Zur Begrünung der Fläche ist eine entsprechende Zahl an Bäumen (Tilia cordata, Hochstamm, 3xv., STU 18-20cm) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

9. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr.16 BauGB)

Zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers im Planungsgebiet sind innerhalb der gekennzeichneten Flächen entsprechende Gräben und Versickerungsmulden anzulegen. Die kaskadenförmig angeordneten Retentionsbecken sind mit Gräben zu verbinden. Eine Einzäunung der Becken ist nicht vorgesehen. Die Gräben und Versickerungsbecken sind fachgerecht zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

10. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr.20 BauGB)

Innerhalb des Planungsgebietes werden 3 unterschiedliche Typen an öffentlichen Kompensationsflächen festgesetzt.

Die im Plan mit 1 gekennzeichneten Flächen im Norden des Planungsgebietes sind als extensive Dauergrünlandflächen (Hairwiesen) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Bepflanzung ist mit Arten gemäß Pflanzliste A in lockeren Gruppen vorzunehmen. Dabei ist pro 150 qm Ausgleichsfläche je ein Gehölz (3xv., m.B., STU 12-14cm) vorzusehen.

Die im Plan mit 2 gekennzeichnete Fläche im Westen des Planungsgebietes ist als extensive Grünlandfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Bepflanzung ist mit Einzelgehölzen gemäß Pflanzliste B vorzunehmen. Dabei ist pro 200 qm Ausgleichsfläche je ein Gehölz (3xv., m.B., STU 12-14cm) vorzusehen.

Die im Plan mit 3 gekennzeichneten Flächen im Süden des Planungsgebietes sind entlang der Grundstücksgrenzen mit einer durchgehenden mindestens dreireihigen Hecke aus heimischen, standortgerechten Sträuchern gemäß Pflanzliste E zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind pro Strauch 1,5 qm Pflanzfläche vorzusehen.

Nach Erreichen des Entwicklungszieles der Maßnahmenflächen 1 bis 3 sind die offenen Flächen 2 mal jährlich zu mähen (erste Mahd nicht vor dem 01.07). Das Mähgut ist abzutransportieren.

Die unter 12. festgesetzten Baumpflanzungen werden dem Gesamteingriff des Planungsgebietes zugeordnet (§ 9 (1a) BauGB).

11. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr.25a BauGB)

Innerhalb der zeichnerischen Umgrenzung ist auf den betreffenden Privatgrundstücken eine flächige Heckenpflanzung anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Es sind 70% Sträucher und 30% Heister gemäß Pflanzliste E zu verwenden. Zusätzlich ist auf jeder dieser Flächen als Überhälter pro Grundstück mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum 1. Ordnung gemäß Pflanzliste D in diese Hecke zu pflanzen. Bei der Bepflanzung sind pro Strauch und Heister 1,5qm und pro Hochstamm 5,0qm anzusetzen.

12. Anpflanzungen von Bäumen (§ 9 (1) Nr.25 BauGB)

Innerhalb der Parkstreifen entlang der Erschließungsstraßen und in den Platzaufweitungen sind in einem Abstand von ca. 15 m hochstämmige heimische Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die jeweiligen Baumarten sind der Pflanzliste C zu entnehmen.

Die festgesetzten Pflanzstandorte bei den Baumpflanzungen sind zur Information dargestellt und geben die beabsichtigte stadtebauliche Ordnung wieder. Die geplanten Standorte sind bei der Gestaltung der Freiflächen nach Möglichkeit zu beachten.

Für die Pflanzung der Straßenbäume in den Parkflächen sind offene Baumbeete in einer Mindestgröße von 2,0m x 3,0m anzulegen. Im Bereich der Wendehämmer sind um den Baum herum auf einer Fläche von insgesamt 70qm wasserdurchlässige Materialien (z. B. breitfugiges Rasenpflaster, wassergebundene Decke) einzubauen.

13. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr.24 BauGB)

Passiver Lärmschutz
Für Gebäude an den gekennzeichneten Fassadenabschnitten werden folgende passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt:

Das erforderliche Schalldämmaß (R w,res i.S.d. DIN 4109) der Umfassungsbauteile (Außenwand, Dächer, Außentüren und Fenster) von Aufenthaltsräumen muß an den gekennzeichneten Fassadenabschnitten L1 mind. 30 dB,
an den gekennzeichneten Fassadenabschnitten L2 mind. 35 dB
betragen.

Ausnahmsweise sind geringere Bauschalldämmaße zulässig, wenn der Nachweis erbracht wird, daß bei Ruheräumen ein Innenschallpegel von 25 dB (A) eingehalten wird.

TEIL B FESTSETZUNGEN GEM. § 87 HBO

1. Äußere Gestaltung bautlicher Anlagen (§87 (1) 1 HBO)

1.1 Dächer

1.1.1 Dachform und -neigung

Als Dachform sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes für eingeschossige Gebäude nur Satteldächer und lediglich für zweigeschossige Gebäude auch Pultdächer zulässig.
Die zulässigen Dachneigungen werden wie folgt festgesetzt:

a) Satteldächer: 35°-45°
b) Pultdächer: 10°-25°

Für Nebengebäude und untergeordnete Bauteile sind auch Flachdächer zulässig.
Die Dachüberstände dürfen giebelseitig max. 0,50m betragen. Traufseitig sind für Satteldächer max. 0,80m bzw. für Pultdächer max. 1,20m Dachüberstand zulässig.
Die maximal zulässige Drempelhöhe beträgt 0,625m.
Die Drempelhöhe wird gemessen von der Oberkante Rohdecke bis Schnittpunkt der Außenkante Fassade mit der Unterkante Sparren.
Doppel- und Reihenhäuser sind mit einheitlicher Dachform, Dachneigung und Dachdeckung (Format und Farbe) auszuführen.

1.1.2 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind ausschließlich Tonziegel oder Betondachsteine in anthrazit bzw. roter bis rotbrauner Farbgebung zu verwenden. Glänzende Dacheindeckungen werden ausgeschlossen. Zusätzlich sind für Pult- und Flachdächer auch Grasdächer zulässig.

1.1.3 Dachaufbauten

Dachgauben sind nur als einzelne Spitz- oder Schleppgauben zulässig.
Die maximale Höhe der senkrechten Gaubenaußenwand darf ein Drittel der Gesamtdachhöhe, gemessen von der Traufe bis zum First, nicht überschreiten, max. jedoch 1,50m betragen.
Der Abstand zum First muß mind. 0,50m, der seitliche Abstand vom Ortgang muß mindestens 2,00m betragen.
Die Länge von Gauben darf dabei höchstens 30 %, die Gesamtlänge aller Einzelgauben höchstens 50% der Gesamtlänge des Daches betragen.
Für Zwerchgiebel gilt, daß die Dachneigung der des Hauptdaches entsprechen muß, oder steiler (max. jedoch 60°) geneigt sein muß.
Kollektoren und Solarzellen (Photovoltaik) sind grundsätzlich zulässig. Sie sind aber nur in die Dachfläche integriert, durchlaufend horizontal, durchlaufend vertikal auf der Haupt-dachfläche oder auf den Dachern von Anbauten zulässig.
Satellitenempfangsanlagen sind dach- und wandseitig unzulässig.

1.2 Gebäudehöhen

Kellergeschosse dürfen straßenseitig, bis auf notwendige Zufahrten für Garagen, nicht durch Abgrabungen des Gebäudes freigelegt werden.
Ausnahmsweise kann an höchstens zwei der Straße abgewandten Gebäudeseiten jeweils ein Lichtgraben nach §46 (1) HBO auf max. 50% der Wandlänge abgegraben werden.

1.3 Fassadengestaltung

Wandverkleidungen und Außenwandflächen sind zulässig aus Putz, Beton, Holz und Stein in gedeckten, nicht glänzenden Farben. Für untergeordnete Bauteile können als zusätzliche Materialien auch Glas und profilierites Metall verwendet werden. Außenwände von Doppel- und Reihenhäusern sind in Material und Farbgebung einheitlich zu gestalten.

1.4 Gestaltung von Nebenanlagen und Garagen

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind in Materialwahl, Farbgebung und Dachform den Hauptgebäuden anzupassen. Für Carports sind nur begrünte Flachdächer zulässig.

1.5 Garagen und Stellplätze (§87 (1) 4 HBO)

Stellplätze und Garagen sind grundsätzlich nur im räumlichen Zusammenhang mit Gebäuden zu erstellen und können in der Regel auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nachgewiesen werden.

Im Rahmen des Stellplatznachweises dart der für 1 Wohneinheit erforderliche zweite nachzuweisende Stellplatz auf der Zufahrtsfläche ausgewiesen werden. Bei 2 Wohneinheiten kann der dritte Stellplatz auf der Zufahrtsfläche nachgewiesen werden.

Für die zwingend 2-geschossigen Wohneinheiten an den Langsseiten des Quartierspatzes sind nur innerhalb der ausgewiesenen "Flächen für Stellplätze und Garagen" jeweils 2 Stellplätze bzw. Garagen zulässig.

Alle weiteren Festsetzungen regelt die Stellplatzsatzung der Stadt Fulda vom 28.07.1995. Hingewiesen wird hier insbesondere auf den §4 (5) und (4) der Stellplatzsatzung zur Gestaltung der Stellplätze.

2. Besondere Vorschriften über die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§87 (1) 5 HBO)

2.1 Einfriedigungen

Für die Einfriedigung der Grundstücke sind lebende Hecken (Pflanzliste F), Holz- oder Metallzäune bzw. Mauern aus Naturstein oder Ortbeton nur bis zu einer Höhe von 1,20m zulässig. Holz- oder Metallzäune sind mit vertikaler Gliederung zu gestalten.
Einfriedungsmauern und -zäune von Doppel- und Reihenhäusern sind in Materialwahl und Farbgebung einheitlich zu gestalten.

2.2 Gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Die Grundstücksfreiflächen im Allgemeinen Wohngebiet sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, dabei sind bei Neuanpflanzungen bevorzugt heimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden.

Auf jedem Baugrundstück ist pro angefangene 600qm mindestens 1 hochstämmiger, heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung mit einem Mindeststammumfang von 12-14 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Alternativ können pro angefangene 600qm auch zwei hoch- oder halbstämmige Obstbäume (regionaltypische Sorten) gepflanzt werden. Insgesamt sind auf jedem Wohngrundstück mindestens 15 % der Gesamtgrundstücksfläche mit Gehölzen zu bepflanzen. Dabei sind pro Strauch 1,5qm und pro Hochstamm 5,0qm anzusetzen.

Die gesamten Pflanzmaßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme durchzuführen, d.h. spätestens in der nach Abschluß der Bautätigkeiten folgenden Vegetationsperiode. Die Einhaltung der Festsetzungen ist durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag nachzuweisen.

Um die Auswirkungen auf den Natur- und Wasserhaushalt gering zu halten, sind Flächenbefestigungen zu minimieren. Für Stellplätze und Zufahrten dürfen ausschließlich wasserdurchlässige Materialien wie breitfugiges Rasenpflaster, Rasengittersteine, Ökoporenpflaster o.ä. verwendet werden.
Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphalt-tränungen oder Betonierung sind unzulässig.

2.3 Drainagen

Drainagen dürfen über die Grundstücksentwässerung nicht an den Schmutzwasserkanal der öffentlichen Kanalisation angeschlossen werden. Sollte aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ein Anschluß der Drainagen an den Regenwasserkanal im freien Gefälle nicht möglich sein, ist die Sicherung des Gebäudes gegen Wassereintritt durch entsprechende bauliche Vorkehrungen zu gewährleisten.

ALLGEMEINE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. Denkmalschutz/ Bodendenkmäler

Nach §20 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) sind dem Landesamt für Denkmalpflege in Wiesbaden alle bei Erdarbeiten auftretenden Funde wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste zu melden. Die Funde und Fundstellen sind bis zu einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zur Entscheidung zu schützen (§20 (3) HDSchG).

2. Zisternen

Anfallendes Dachflächenwasser kann in den zur Verfügung gestellten Sammelanlagen (Zisternen, 6 cbm Fassungsvermögen) zurückgehalten und als Brauchwasser im Haushalt (z. B. für die Toilettenspülung, Waschmaschine) und/ oder zur Gartenbewässerung verwendet werden.
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.

3. Ausbauprofil

Das Ausbauprofil innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen als auch die Baumstandorte sind nur zur Information dargestellt.

RECHTSGRUNDLAGEN

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf der Grundlage nachfolgender Bestimmungen. Die planerischen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzen nicht die allgemein gültigen baurechtlichen Bestimmungen, Normen, sonstigen Vorschriften und Satzungen.
1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141, ber. 1998 I S.137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S.3762)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)
3. Hessische Bauordnung (HBO) vom 20.12.1993 (GVBl. I S.655), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1998 (GVBl. I S.562)
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58)
5. Hess. Naturschutzgesetz (HENatrG) i.d.F. vom 16.04.1996 (GVBl. I S.145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.10.2001 (GVBl. I S.434, 435)
6. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 25.03.2002 (BGBl. I 2002 S. 1193)
7. Hessisches Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 22.01.1990 (GVBl. I S.114), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2001 (GVBl. I S. 595, 597)
8. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl. I S.205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.08.2002 (BGBl. I 2002 S. 1193)

ANLAGEN

Pflanzliste A (Obstgehölze)
Malus domestica (Apfel), Pyrus communis (Birne), Prunus domestica (Pflaume, Zwetsche), Pyrus pyraster (Wildbirne), Malus communis (Wildapfel), Mespilus germanica (Mispel), Sorbus domestica (Spiselbirg), Juglans regia (Walnuß), Sorbus aucuparia var. edulis (Mährische Eberesche)
Zu verwenden sind regionaltypische, altbewährte Sorten wie Äpfel:
Äpfel von Grancoda, Kaiserapfel, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Prinzenapfel, Danziger Kantapfel, Kaiser Wilhelm, Riesenboiken, Rote Sternrenette u.a.
Birnen: Petersbirne, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Grüne Jagdbirne, Luxembarger Mostbirne, Schweizer Wasserbirne u.a.

Pflanzliste B (Bäume)
Fraxinus excelsior (Esche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Salix alba (Silberweide)
Tilia cordata (Winterlinde)B
zusätzlich in kleineren Pflanzqualitäten auch:
Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)
Populus tremula (Zitterpappel)

Pflanzliste C (Straßenbäume)
Planstraße D:
Tilia cordata (Winterlinde) in Sorten
Planstraße B:
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Anliegerstraßen :
Aesculus carnea (Planstraße A,E),
Corylus colurna (Planstraße C, G)
Wendehammer:
Aesculus carnea (Purpur-Kastanie)
Tilia cordata (Winterlinde) in Sorten

Pflanzliste D (Überhälter)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Fraxinus excelsior (Esche)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Quercus robur (Stieleiche)
Tilia cordata (Winterlinde)

Pflanzliste E (Sträucher und Heister)
Acer campestre (Feldahorn)
Betula pendula (Hängebirke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Corylus avellana (Haselnuß)
Cornus sanguinea (Hartriegel)
Crataegus laevigata (Zweigriff. Weißdorn)
Frangula alnus (Faulbaum)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Rhamnus frangula (Faulbaum)
Salix caprea (Salweide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Viburnum opulus (Gem. Schneeball)

Pflanzliste F (Hecken)
Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)B
Crataegus laevigata (Weißdorn)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Ligustrum vulgare (Liguster)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 18.02.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Wohnpark Süd", Fulda Galerie beschlossen. Der Beschluß wurde am 25.02.2002 ortsüblich bekanntgemacht.

Fulda, den 04.09.2002
Der Magistrat der Stadt Fulda gez. Dr. Alois Rhiel, Oberbürgermeister

2. Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB an diesem Bauleitplanverfahren wurde am 25.02.2002 ortsüblich bekanntgemacht. Diese Bekanntmachung enthielt den Hinweis, daß die Bürger in der Zeit vom 04.03.2002 bis 05.04.2002 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Entwurfes haben.

Fulda, den 04.09.2002
Der Magistrat der Stadt Fulda gez. Dr. Alois Rhiel, Oberbürgermeister

3. Der Entwurf mit Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2 "Wohnpark Süd" , Fulda Galerie, hat über die Dauer eines Monats vom 04.03.2002 bis 05.04.2002 einschließlich öffentlich ausgelegen.
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 25.02.2002 ortsüblich bekanntgemacht worden.

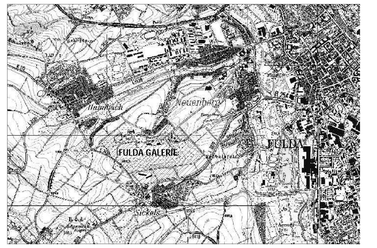
Fulda, den 04.09.2002
Der Magistrat der Stadt Fulda gez. Dr. Alois Rhiel, Oberbürgermeister

4. Die Stadtverordnetenversammlung hat nach § 10 BauGB am 26.08.2002 den Bebauungsplan Nr. 2 "Wohnpark Süd", Fulda Galerie und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß §87 HBO als (Gestaltungs-)Satzung beschlossen.

Fulda, den 04.09.2002
Der Magistrat der Stadt Fulda gez. Dr. Alois Rhiel, Oberbürgermeister

5. Der Beschluß des Bebauungsplanes Nr. 2 "Wohnpark Süd", Fulda Galerie, wurde gem. § 10 BauGB am 31.08.2002 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort zur Einsichtnahme in den Bebauungsplan Nr. 2 "Wohnpark Süd", Fulda Galerie. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 2 "Wohnpark Süd", Fulda Galerie rechtsverbindlich.

Fulda, den 04.09.2002
Der Magistrat der Stadt Fulda gez. Dr. Alois Rhiel, Oberbürgermeister



ÜBERSICHTSPLAN ohne M.

PROJEKT
FULDA GALERIE

Verwaltungs GmbH & Co.
Stadtentwicklungs KG
Schlüchterstraße 8 - 36037 Fulda
Tel. 0661 / 102-1822

BAUVORHABEN:	Projekt Fulda Galerie Stadt Fulda	
BEZEICHNUNG:	Bebauungsplan Nr.2 "Wohnpark Süd"	
MASSTAB: 1:1.000	BLATT NR.: 1	DATUM: 24.06.2002
BEARBEITET: tr	ÄNDERUNGEN:	
GEPRÜFT:		

Planungsbüro
KINDIRAUSCH
36041 Fulda , Görresstraße 2
TELEFON 0661-928040 , TELEFAX 0661-928045

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß §2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90)

Art der baulichen Nutzung (§9 (1) BauGB)
- WA 2 Wo — Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO), Hochstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§9 (1) 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) BauGB)
- I — Zahl der Vollgeschosse -Höchstmaß- (§16 (4) BauNVO)
- II — Zahl der Vollgeschosse -zwingend- (§16 (4) BauNVO)
- 0,3 — Grundflächenzahl (GRZ) (§13 (4) 3 BauNVO)
- Max. zulässige First- und Traufhöhe des Hauptdaches (§9 (1) BauGB): max. FH -bergseitig- = 9,5m; max. FH -talseitig- = 9,0m; max. FH -zweigeschossig- = 11,5m; min. TH -zweigeschossig- = 5,75m
- (0,3) — Geschoßflächenzahl (GFZ) (§20 (2) BauNVO)
- FH max. TH min.

Bauweise, Baugrenze (§9 (1) 2 BauGB)
- o — offene Bauweise (§22 (1) BauNVO)
- Baugrenze (§23 BauNVO)
- Hauptfirstrichtung
- Baulinie (§23 BauNVO)
- E D — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§22 (2) BauNVO)
- E DH — nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig (§22 (2) BauNVO)
- SD — Satteldach
- PD — Pultdach

Verkehrsflächen (§9 (1) 11 BauGB)
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche (§9 (1) 11 BauGB)
- V — Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung (§9 (1) 11 BauGB) hier: Verkehrsberuhigter Bereich
- Straßenbegrenzungslinie (§9 (1) 11 BauGB)
- Ö — Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung (§9 (1) 11 BauGB) hier: Öffentlicher Fuß-/ Radweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§9 (1) 11 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen und die Abfallentsorgung (§9 (1) 12, 14 und (6) BauGB)
- Fläche für Versorgungsanlagen (§9 (1) 12, 14 BauGB)
- Zweckbestimmung: Abfall (Wertstoffsammelcontainer)
- Zweckbestimmung: Elektrizität (Trafostation)

Grünflächen (§9 (1) 15 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche (§9 (1) 15 BauGB)
- P — Private Grünfläche (§9 (1) 15 BauGB)
- Zweckbestimmung: Parkanlage mit Spielmöglichkeiten

Fläche für die Wasserwirtschaft und zur Regelung des Wasserabflusses (§9 (1) 16 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft und zur Regelung des Wasserabflusses hier: Regenrückhaltebecken

Planungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 (1) 20,25 BauGB)
- Anpflanzen von Einzelbäumen (§9 (1) 25 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zur Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 (1) 20 BauGB)
- Gründorferische Festsetzungen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen (§9 (1) Nr. 25aBauGB)

Sonstige Planzeichen (§9 (1) 15 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 (7) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bzw. des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§16 (5) BauNVO)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§9 (1) 4, 22 BauGB) Zweckbestimmung: Ga Garagen
- L1 — Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 (1) 24 BauGB), hier: Lärmpegelbereich

Hinweise
- Fl.7 — Flurnummer
- 3 — Flurstücksgrenze und -nummer

NUTZUNGSSCHABLONEN

Füllschema der Nutzungsschablone:

Art der Nutzung / Zahl der Wohnungen	
Bauweise	Geschoßzahl
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Firstrichtungbeschränkung	Hausform
Dachneigung	Dachform