

STADT FULDA

Stadtteil Fulda Galerie

Bebauungsplan Nr. 9

"Wohnpark Südwest"

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

- Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
- Gebäude - Bestand

Die Aufteilung der Verkehrsfläche wird auf Bebauungsplanenebene nicht festgelegt, sondern im Zuge der Straßenplanung konkretisiert.

Die öffentliche Abwasserbeseitigung wird im Trennsystem ausgeführt. Brauchwasserumsetzungsanlagen sowie der Nachweis der ordnungsgemäßen Installation bzw. die Bauabnahme des Brauchwasseretzes von Wohngebäuden unterliegen der Anzeigepflicht. Grundsätzlich sind die hygienischen Sicherheitsanforderungen nach der Trinkwasserverordnung und den einschlägigen DIN-Normen zu beachten. 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 der Gebäude gegen drückendes Wasser durch entsprechende bauliche Vorkehrungen (schwarze, weiße Wanne oder gleichwertige Technik) zu gewährleisten.

Es wird darauf hingewiesen, dass grundsätzlich die Trassen für Hausanschlüsse (Strom, Wasser, Kabel etc.) zu bündeln sind. Für den Anschluss an das Telekommunikationsnetz ist ein Leerrohr bis Grundstücksgrenze / Gehweg zur Verfügung zu stellen. Eine Zusammenlegung von Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen ist zur Realisierung einer einheitlichen Alleebepflanzung in den öffentlichen Straßen verpflichtend. Es ist sicherzustellen, dass Ver- und Entsorgungsleitungen in ausreichendem Abstand (mind. 2,5 m) zu den geplanten Straßen- und Wohnhofbepflanzungen verlegt werden. Bei geringen Abständen sind geeignete Wurzelschutzmaßnahmen zu ergreifen (z.B. Einbau von Wurzelschutzplatten).

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente, z.B. Schichten, Stängelreste, Skelettreste, bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologie und Paläontologie, oder der Stadt oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf Grundlage von:
- Baugesetzbuch (BauGB)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - Planzonenverordnung (PlanzV)
 - Hess. Bauordnung (HBO)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 - Hess. Naturschutzgesetz (HENatG)
- In der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des Geltungsbereiches** (§ 9 (7) BauGB)
 - FH = 11,5m
- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1. BauGB)
 - WA** (Wohngebiet)
 - 2.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6. BauGB)
 - Gemäß § 1 (6) 1. BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO unzulässig.
 - 2.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
 - Nicht zulässig sind Nutzungen gem. § 6 (2) 7. + 8. und (3) BauNVO.
 - MI** (Mischgebiet)
 - 2.3 Grundflächenzahl als Höchstgrenze (§ 19 BauNVO)
 - 0,3
 - 2.4 Geschossflächenzahl als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)
 - 0,6
 - 2.5 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 BauNVO)
 - II
 - 2.6 Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung (§ 16 (5) BauNVO)
 -
 - Bauweise** (§ 9 (1) 2. BauGB und § 22 (1) - (3) BauNVO)
 - 3.1 Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
 - O
 - 3.2 Nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
 - E
 - 3.3 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
 - ED
 - 3.4 Hauptfrischtragung
 -
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 (1) 2. BauGB und § 23 BauNVO)
 - Baulinie (§ 23 (2) BauNVO)
 -
 - Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
 -

Nebenanlagen sind ausschließlich in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

- Höhe baulicher Anlagen** (§ 16 (2) 4. BauNVO und § 18 BauNVO)
 - maximal zulässige Firsthöhe (FH)
 - Firsthöhe ist die Höhe des Dachfirstes über der Bezugshöhe.
 - Satteldach (SD)
 - I - geschossige Gebäude Firsthöhe (FH) max. 8,50 m bzw. 9,50 m
 - II - geschossige Gebäude Firsthöhe (FH) max. 10,50 m bzw. 11,50 m
 - Walmdach (WD)
 - I - geschossige Gebäude Firsthöhe (FH) max. 7,00 m
 - Putzdach (PD)
 - II - geschossige Gebäude Firsthöhe (FH) max. 11,50 m
 - Attikahöhe (AH) max. 4,00 m
 - AH < 4,0m

Als Bezugshöhe für alle festgesetzten Höhen gilt die mittlere Höhe des Fahrbahndeckes entlang der Grenze zwischen Grundstück und öffentlicher Verkehrsfläche (ohne Kälte-Kollwitz-Strasse). Im Wohngebiet (WA) ist die Höhe der Oberkante Rohdecke über dem Kellergeschoss/Bodenplatte i.S. des § 18 BauNVO bis max. 0,25 m über der Bezugshöhe zulässig. Sollten aus diesen Höhenangaben in topografischen Sonderituationen technische und funktionale Probleme entstehen, sind ausnahmsweise Abweichungen von diesen Festsetzungen zulässig. Kellergeschosse dürfen straßenseitig nicht durch Abgrabungen des Geländes freigelegt werden. Ausnahmsweise kann an höchstens zwei der Straße abgewandten Gebäudesseiten jeweils ein Lichtgraben auf max. 50 v.H. der Wandlänge abgegraben werden.
- Verkehrsräume** (§ 9 (1) 11. BauGB)
 - 6.1 Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11. BauGB)
 -
 - 6.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11. BauGB)
 -

Zweckbestimmung: Öffentlicher Fuß-/Radweg

Zweckbestimmung: Dorfplatz
- Flächen für die Regelung des Wasserabflusses und für Versorgungsanlagen** (§ 9 (1) 16. und 21. BauGB)
 - 7. Retentionsmulde (ohne Standortbindung)
 -
 - Leitungsrecht
 -
- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 (1) 24. BauGB)
 - 8. Passiver Lärmschutz
 - Für Gebäude entlang der Kennzeichnung werden folgende passive Lärmschutzmaßnahmen festgelegt:
 - Das erforderliche Schalldämmmaß (R'w, res i.S.d. DIN 4109) der Umfassungsbauweise (Außenwand, Dächer, Außen Türen und Fenster) von Aufenthaltsräumen muß an dem gekennzeichneten Fassadenschnitt L mind. 30 dB betragen.

- Bindungen für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern** (§ 9 (1) 25. a) und b) BauGB)
 - 9.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen
 - Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Neupflanzungen vorwiegend mit heimischen, standortgerechten Arten nach folgender Liste anzulegen:
 - Bäume als Hochstamm mit 14-16 cm Stammumfang der Arten:**
 - Winterlinde (Tilia cordata)
 - Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
 - Spitzahorn (Acer platanoides)
 - Esche (Fraxinus excelsior)
 - Hainbuche (Carpinus betulus)
 - Stieleiche (Quercus robur)
 - Traubeneiche (Quercus petraea)
 - Feldahorn (Acer campestre)
 - Eberesche (Sorbus aucuparia)
 - Vogelkirsche (Prunus avium)
 - Silberweide (Salix alba)
 - Zitterpappel (Populus tremula)
 - Sträucher, mind. 0,6 - 1,0 m hoch, der Arten:**
 - Haselnuß (Corylus avellana)
 - Hundrose (Rosa canina)
 - Kornelkirsche (Cornus mas)
 - Holunder (Sambucus nigra)
 - Hartriegel (Cornus sanguinea)
 - Weißdorn (Crataegus monogyna)
 - Brombeere (Rubus fruticosus)
 - Schlehe (Prunus spinosa)
 - Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)
 - Schneeball (Viburnum opulus)
 - R. Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
 - Faulbaum (Frangula alnus)
 - Feldrose (Rosa arvensis)
 - Obstbäume als Hochstämme:**
 - Apfel, z.B. Gravensteiner, Jakob Fischer, Kardinal, Schöner v. Boskoop, Goldrenette, Klarapfel, Prinzenapfel, Danziger Birne, z.B. Gute Graue, Williams-Christ-Birne, Grüne Jagdbirne
 - Steinobst, z.B. Bühler Frühzweitsche, Hauszweitsche, Hedelfinger Riesenkirsche
 - 9.2 Grünordnerische Maßnahmen auf den Grundstücken
 - Die Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, dabei sind bei Neupflanzungen bevorzugt heimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden (gem. der Liste 9.1)
 - Auf jedem Grundstück ist pro angefangene 600 qm mindestens 1 hochstämmiger Laubbau zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Alternativ können pro angefangene 600 qm auch zwei hochstämmige Obstbäume (regionaltypische Sorten) gepflanzt werden. Insgesamt sind auf jedem Wohngrundstück mindestens 15 % der Gesamtgrundstücksfläche mit Gehölzen zu bepflanzen. Dabei sind pro Strauch 1,5 qm und pro Hochstamm 5,0 qm anzusetzen.
 - Die Pflanzmaßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme durchzuführen, d.h. spätestens in der nach Abschluss der Bauarbeiten folgenden Vegetationsperiode. Die Einhaltung der Festsetzungen ist durch einen qualifizierten Freilichengestaltungsplan zum Bauantrag nachzuweisen.
 - Um die Auswirkungen auf den Natur- und Wasserhaushalt gering zu halten, sind Flächenbefestigungen zu minimieren. Für Stellplätze und Zufahrten sind ausschließlich wasserdurchlässige Materialien wie braunfuge Rasenpflaster, Rasengittersteine, Koppflaster o.ä. zu verwenden. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens mindende Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen oder Betonierung sind unzulässig.
 - 9.3 Fläche zum Anpflanzen von Obstbäumen gem. 9.1, Abstand bzw. Rastermaß 8,0 - 10,0 m
 - Nach Erreichen des Entwicklungsziels ist die Fläche zweimal jährlich zu mähen (erste Mahd nicht vor dem 01. Juli, in Absprache mit der UNB auch früher).
 - 9.4 Anpflanzung von hochstämmigen Laubbäumen (gem. 9.1 Pflanzliste) (ohne Standortbindung)
 - Innerhalb der Parkstreifen entlang der Erschließungsstraßen sind in einem Abstand von ca. 15 m hochstämmige heimische Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
 - 10. **Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 (1) 20. + 25. BauGB in Verb. mit § 18 BNatSchG)
 - Umgrenzung von Flächen für Ausgleich-/Ersatzmaßnahmen
 -
 - Die Flächen sind als extensive Dauergrünlandfläche (Hainwiese) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Bepflanzungen sind mit regionaltypischen Obstbäumen in lockeren Gruppen vorzunehmen. Dabei ist pro 200 qm Ausgleichsfläche je ein Gehölz (3xv., m.B., STU 12-14 cm) vorzusehen.
 - Die Fläche ist als extensive Dauergrünlandfläche (Flurwiese) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Bepflanzungen sind mit hochstämmigen, heimischen Laubbäumen vorzunehmen. Dabei ist pro 200 qm Ausgleichsfläche je ein Gehölz (3xv., m.B., STU 12-14 cm) vorzusehen.
 - Nach Erreichen des Entwicklungsziels sind die Flächen 1 und 2 zweimal jährlich zu mähen (erste Mahd nicht vor dem 01. Juli, in Absprache mit der UNB auch früher).
- Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen** (§ 135a BauGB)
 - Die unter 10. festgesetzten Ersatzmaßnahmen werden gem. § 135a BauGB entsprechend dem Eingriff der Gebietserschließung mit 35% und dem der privaten Baumaßnahmen mit 65% zugeordnet.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 81 (1) 1. HBO)
 - 1.1 Dachform und Dachneigung
 - SD 33°-48°
 - PD 10°-25°
 - WD 18°-28°
 - FD

zulässige Dachform/-neigung Satteldach 33° bis 48°

zulässige Dachform/-neigung Putzdach 10° bis 25°

zulässige Dachform/-neigung Walmdach 18° bis 28°

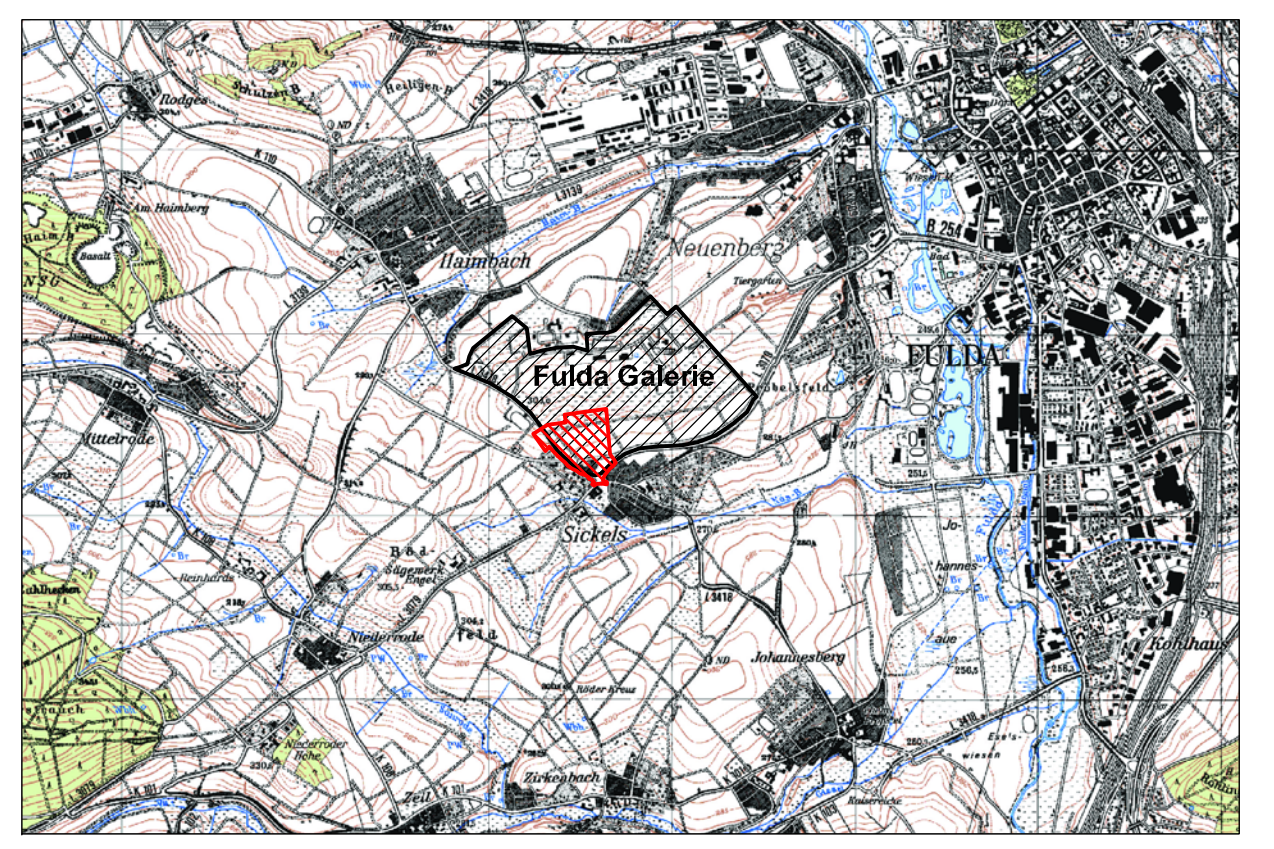
zulässige Dachform Flachdach

Für Nebengebäude und untergeordnete Bauteile sind generell Flachdächer zulässig.
 - 1.2 Dächer
 - Für geneigte Dächer sind als Dachendeckung nur Ziegel und Betondachsteine in der natürlichen Farbskala von rotbraun bis anthrazit sowie unbehandelte Zirkeldeckungen zulässig. Zusätzlich sind für Full- bzw. Flachdächer Dachbegrünungen zulässig. Dachendeckungen mit glasierten, edel- engoblierten, glanz- engoblierten oder sinter- engoblierten sowie anderen glänzenden Dachziegeln sind unzulässig.
 - Doppel- und Reihenhäuser sind mit einheitlicher Dachform, Dachneigung und Dachdeckung (Material, Ziegelformate und -farbe) auszuführen.
 - Zulässig sind giebel- und traufseitige Dachüberstände bis max. 0,80 m
 - 1.3 Dachaufbauten
 - Dachgauben sind als Einzelgauben zulässig. Trapezgauben sind nicht zulässig. Die Länge einer Dachgaube darf höchstens 30 % der Gesamtlänge aller Einzelgauben höchstens 50 % der Gesamtlänge des Daches betragen. Der Abstand von Gaube zum Organg muss mind. 2,0 m betragen. Diese Regelungen gelten sinngemäß auch für Dachschneitte zur Ausbildung von Dachterrassen / Loggien.
 - Satteltenermpfangsanlagen sind grundsätzlich nur im Bereich des Daches zulässig. Die Anlagen sind der Farbe der Dachendeckung anzupassen. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind in die Gesamtgestaltung des Daches zu integrieren
 - 1.4 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 profiliertes Metall verwendet werden. Außenwände von Doppel- und Reihenhäusern sind in Material und Farbgebung einheitlich zu gestalten.

- Garagen und Stellplätze** (§ 81 (1) 4. HBO)
 - Es gilt ausschließlich die Stellplatzsatzung der Stadt Fulda.
- Einfriedigungen** (§ 81 (1) 5. HBO)
 - 3.1 Für die Einfriedigungen der Grundstücke sind lebende Hecken, Holz- oder Metallzäune bzw. Mauern aus Naturstein oder Ortbeton nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Dabei sind für Heckenpflanzungen bevorzugt heimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden, z. B. Hainbuche, Carpinus betulus, Liguster, Ligustrum vulgare, Eibe Taxus baccata. Siehe auch Arten-Liste unter Abschnitt I, Pkt. 9.1 Holz- und Metallzäune sind mit vertikaler Gliederung zu gestalten. Einfriedigungsmauern und -zäune von Doppel- und Reihenhäusern sind in Materialwahl und Farbgebung einheitlich zu gestalten.
 - 3.2 Auf Privatgrundstück zu errichtende Stützmauer (ohne Standortbindung).

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Stadtverordnetenversammlung hat am 03.05.2010 die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am 06.05.2010 ortsüblich bekannt gemacht. Fulda, den 08.03.2011
Magistrat der Stadt Fulda
gez. Gerhard Möller
Oberbürgermeister
- Die öffentliche Auslegung des Entwurfs mit Begründung dieses Bebauungsplans gem. § 3 (2) BauGB wurde vom 17.05.2010 bis einschließlich 21.06.2010 durchgeführt. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung waren am 06.05.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Träger öffentlicher Belange wurden über die Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Fulda, den 08.03.2011
Magistrat der Stadt Fulda
gez. Gerhard Möller
Oberbürgermeister
- Die Stadtverordnetenversammlung hat am 20.09.2010 die erneute Offenlage gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 29.10.2010 ortsüblich bekannt gemacht. Fulda, den 08.03.2011
Magistrat der Stadt Fulda
gez. Gerhard Möller
Oberbürgermeister
- Die öffentliche Auslegung des Entwurfs mit Begründung dieses Bebauungsplans wurde vom 05.11.2010 bis einschließlich 06.12.2010 durchgeführt. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung waren am 29.10.2010 bekannt gemacht worden. Die Träger öffentlicher Belange wurden über die Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Fulda, den 08.03.2011
Magistrat der Stadt Fulda
gez. Gerhard Möller
Oberbürgermeister
- Die Stadtverordnetenversammlung hat am 28.02.2011 den Bebauungsplan Nr. 9 "Wohnpark Südwest" mit Begründung gem. § 10 BauGB sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO als Satzung beschlossen. Fulda, den 08.03.2011
Magistrat der Stadt Fulda
gez. Gerhard Möller
Oberbürgermeister
- Der Beschluss dieses Bebauungsplans wurde gem. § 10 BauGB am 05.03.2011 ortsüblich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung enthält die Angaben über Zeit und Ort der einstweiligen Auslegung des Entwurfs mit Begründung. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 9 "Wohnpark Südwest" rechtsverbindlich. Fulda, den 08.03.2011
Magistrat der Stadt Fulda
gez. Gerhard Möller
Oberbürgermeister



STADT FULDA
Stadtteil Fulda Galerie

BEBAUUNGSPLAN NR. 9
"Wohnpark Südwest"

28. Februar 2011

Heigel + Wienöder
 Thelling 32 · 98124 Eschenbühl
 Tel.: 0036-3600-28 Fax: 0036-3600-29
 E-mail: baueing@heigelwienoeder.de
 www.heigelwienoeder.de