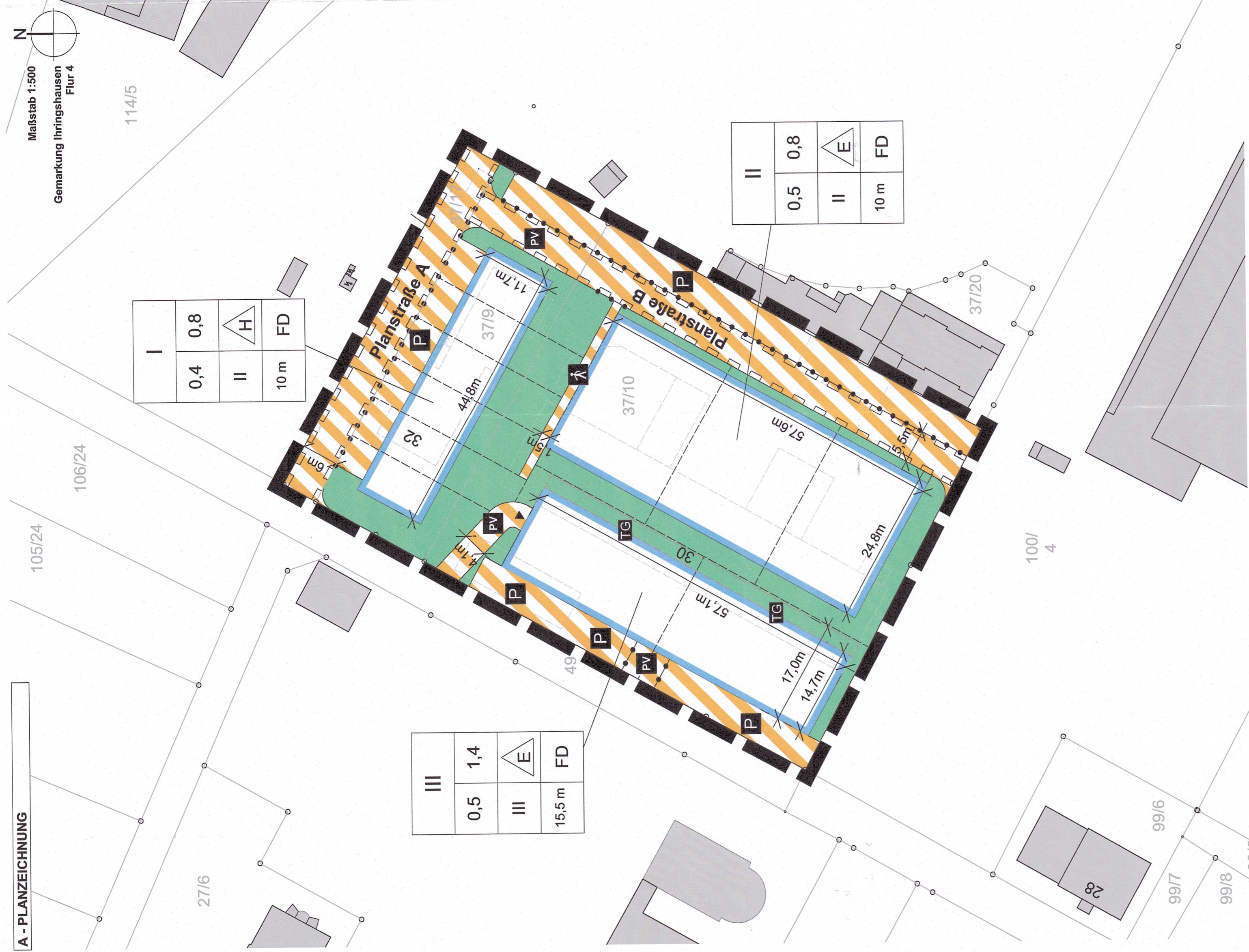


A - PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Maß der baulichen Nutzung**
- BauNVO (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Festsetzungsschablone**
- 1 Bezeichnung der überbaubaren Grundstücksfläche
 - 2 Grundflächenzahl (GRZ)
 - 3 Grundflächenzahl (GFZ)
 - 4 Geschossflächenzahl (GFZ)
 - 5 maximale Geschosshöhe
 - 6 zulässige Hausformen
 - 7 maximale Gebäudehöhe
 - 8 Dachform (FD = Flachdach)
- Erschließung und Stellplätze**
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - PV Zweckbestimmung: Private Erschließungsstraße
 - P Zweckbestimmung: Private Parkfläche
 - A Zweckbestimmung: Fußgängerbereich
 - Einfaß der Tiefgarage
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - TG Zweckbestimmung: Tiefgarage
- Freiflächen, Pflanzfestsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen**
- Grünfläche privat (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Planstraße A: mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche zugunsten TSV Ihringshausen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Planstraße B: zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Telekom Deutschland GmbH (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Bedingte Festsetzung**
Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
2.1 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche der Baulfläche I beträgt die maximal zulässige GRZ 0,4 und die maximal zulässige GFZ 0,8.
2.2 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche der Baulfläche II beträgt die maximal zulässige GRZ 0,5 und die maximal zulässige GFZ 0,4.
2.3 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche der Baulfläche III beträgt die maximal zulässige GRZ 0,5 und die maximal zulässige GFZ 1,4.
2.4 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche der Baulfläche IV und V sind zwei Vollgeschosse und eine Gebäudehöhe bis zu 10 m zulässig.
2.5 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche der Baulfläche VI sind drei Vollgeschosse und eine Gebäudehöhe bis zu 15,5 m zulässig.
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
3.1 Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine offene Bauweise zulässig.
3.2 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche der Baulfläche I sind Hausgruppen festgesetzt. In den überbaubaren Grundstücksflächen II und III sind Einzelhäuser festgesetzt.
3.3 Terrassen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.
3.4 Die mit Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Tiefgarage festgesetzten Flächen sind abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO nicht bei der Berechnung des Maß der baulichen Nutzung einzubeziehen (§ 16 Abs. 6 BauNVO).
- Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
4.1 Einzelhäuser (BauNVO § 22 Abs. 2) sind alsbald freistehende Gebäude mit ausreichendem Grenzabstand an allen Seiten.
4.2 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche der Baulfläche I sind pro Einzelhaus maximal 8 Wohneinheiten innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche der Baulfläche III sind pro Einzelhaus maximal 12 Wohneinheiten und ein Hauseingang zulässig.
4.3 Hausgruppen (BauNVO § 22 Abs. 2) sind mindestens drei von der Nutzung her eigenständige Gebäude, die jeweils mit einem Brandabschluß (zwei Wände mit gedämmter Trennwand) aneinandergebaut und weitestgehend gleichzeitig sind. Pro Gebäudesegment ist eine Wohneinheit zulässig.
- Verkehrerschließung, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen I und II werden über die sich in Privatbesitz befindenden Erschließungsstraßen erschlossen.
5.2 Auf der Parzelle 37/17 sind Geh- und Fahrrechte zur Erschließung der im Osten an den Geltungsbereich angrenzenden Nutzungen (ebenso Parzelle 37/17) sicherzustellen.
5.3 In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.
5.4 Im Geltungsbereich sind innerhalb der nicht überbaubaren Fläche Stellplätze nur in der dafür ausgewiesenen Fläche zulässig. Auf der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Parkfläche werden 56 private Stellplätze geschaffen. Die Stellplätze sind in wasserundurchlässiger Form zu gestalten. Als wasserundurchlässige Beläge kommen hierbei wasserundurchlässige Beläge, Pflastersteine, Drahtblechpflaster oder Pflasterplatten mit einem Fugenanteil von mindestens 12 % in Betracht.
5.5 Ergänzend zu Punkt 5.4 sind in der überbaubaren Grundstücksfläche BF III 8 Stellplätze in einer Tiefgarage zu schaffen. Die Zu- und Ausfahrt zu der Garage führt über eine private Erschließung.
5.6 Im Geltungsbereich sind auf Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: Parkfläche 104 Fahrradschleppplätze zu errichten. Die Stellplätze sind in wasserundurchlässiger Form zu gestalten. Als wasserundurchlässige Beläge kommen hierbei wasserundurchlässige Beläge, Pflastersteine, Drahtblechpflaster oder Pflasterplatten mit einem Fugenanteil von mindestens 12 % in Betracht.
- Umwelt- und Immissionsschutz**
6.1 Für Wohnräume ist der Orientierungswert gem. DIN 18005 Beibl. 1 einzuhalten. Bei Überschreitung des entsprechenden Orientierungswertes hat passiver Lärmschutz nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu erfolgen. Bei Überschreitung des Immissionsgrenzwertes Jügstuber im Außenbereich ist ein Immissionsschutznachweis vorzulegen.
- Lärmschutzmaßnahmen**
7.1 Bei der Errichtung von Gebäuden ist die in Hessen bauaufsichtlich eingeführte Technische Baubestimmung DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989 [19] grundsätzlich zu beachten und maßgeblich für die Dimensionierung des Schallschutzes.
7.2 **Gründorferliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
8.1 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Grünflächen sind in der Pflanzperiode nach Abschluss des Baues die festgesetzten Pflanzvorgaben zu befolgen. Als Pflanzvorgabe sind pro 500 m² Grundstücksfläche 30 m² Strauchfläche (Pflanzabstand max. 2 m) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
8.2 Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkfläche ist pro vier Stellflächen ein geeigneter Baum mit einer unbefestigten Baumscheibe von 3-4 m² zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO)**
Die Gebäude sind mit einem Flachdach auszustatten und zu 80 % der Fläche extensiv zu begrünen. 20 % der Fläche sind für die Nutzung der regenerativen Energiegewinnung vorzuziehen. Zusätzlich zur Wasserrückhaltung durch die Dachbegrünung sind geeignete Maßnahmen zur überwindenden Retention des Regenwassers auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers durchzuführen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB). Von dieser Regelung ausgeschlossen sind die Flächen für Dachterrassen.
Die Dachflächen von Garagen, Carports und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind bei einer Neigung von weniger als 5 % als Grunddach mit einem Mindestaufbau von 8 cm auszubilden.

- Werden bei Bodenreingriffen farbliche oder geruchliche Auffälligkeiten festgestellt, so sind die Arbeiten in diesen Bereichen zu unterbrechen und das Dezernat 31.1 des Regierungspräsidiums Kassel zwecks Festlegung der weiteren Vorgehensweise einzuschalten.
 - Dachflächen unterhalb von Photovoltaikanlagen können nach aktuellem Stand der Technik in die Dachbegrünung einbezogen werden.
 - Die Installation einer Erdwärmesonde ist gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erlaubnispflichtig. Der Erlaubnis Antrag ist rechtzeitig vor Baubeginn dem Fachdienst Wasser- und Bodenschutz beim Landkreis Kassel vorzulegen.
 - Die überbaubaren Grundstücksflächen der Baulfläche I befindet sich im Einwirkungsbereich des sich nördlich angrenzenden Waldsaumes. Die Waldarbeiten können nur im Einwirkungsbereich des sich nördlich angrenzenden Waldsaumes durchgeführt werden. Es wird empfohlen, entsprechende bauplanerische Vorkehrungen zu treffen. Der Vorfeld der Realisierung der Gebäude Kontakt mit dem Waldgebietsleiter hinsichtlich eventueller Haftungsregelungen aufzunehmen.
- VERFAHRENSVERMERKE**
- Aufstellungsvermerke**
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fulda hat die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Die Eichhecke“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.06.2017 beschlossen. Der Beschluss wurde am 12.04.2018 öffentlich bekanntgemacht.
- Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Bekanntmachung am 11.10.2018 in der Zeit vom 23.04.2018 bis 23.06.2018. In der öffentlichen Bekanntmachung wurden die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie sonstige Festsetzungen und Ausführungsbedingungen der Planung mitgeteilt. Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte am 03.04.2018.
- Der Entwurf wurde am 29.08.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort, Dauer und Hinweis, dass Anmerkungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 11.10.2018 öffentlich.
- Die öffentliche Auslegung des Entwurfs mit Begründung erfolgte für die Dauer eines Monats gemäß § 3 BauGB vom 18.10.2018 bis einschließlich 19.11.2018.
- Die beteiligten Behörden wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB am 08.10.2018 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.
- Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 20.02.2019 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.
- Fulda, den 07.03.19 *Heuse* **Schreiber**
Bürgermeister
- Vermerk über die amtliche Bekanntmachung**
- Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 3 wurde am 07.03.19 ortsüblich bekannt gemacht. Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt der Bebauungsplan damit in Kraft.
- Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedem eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 07.03.19 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§§ 44 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. 07.03.19 in Kraft getreten.
- Fulda, den
Innerthalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.
- Fulda, den
Innerthalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
- Fulda, den
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem am von der Gemeindevertretung der Gemeinde Fulda als Satzung beschlossenen Bebauungsplan übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensregeln eingehalten wurden.
- Fulda, den 07.03.19 *Heuse* **Schreiber**
Bürgermeister

Präambel

Aufgrund des § 10 BauGB in der Neufassung des Baugesetzbuches vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Fulda in ihrer Sitzung am der vorhabensbezogene Bebauungsplan Nr. 7 „Die Eichhecke“, 4. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

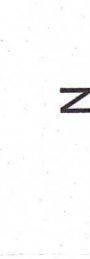
Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I, S. 3634).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057) geändert worden ist.
- Hessische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. Nr. 9/2018, S. 198, Rechtsgültig seit 6. Juni 2018)

GEMEINDE FULDATAL

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7 „Die Eichhecke“, 4. Änderung Ortsteil Ihringshausen

Satzungsexemplar



Maßstab 1:500

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Fulda
Arbeitsgruppe Stadt
Büro für Stadt- & Regionalplanung
Sickingenstraße 10
34117 Kassel
Telefon 0561 77 83 57
mail@sag-stad