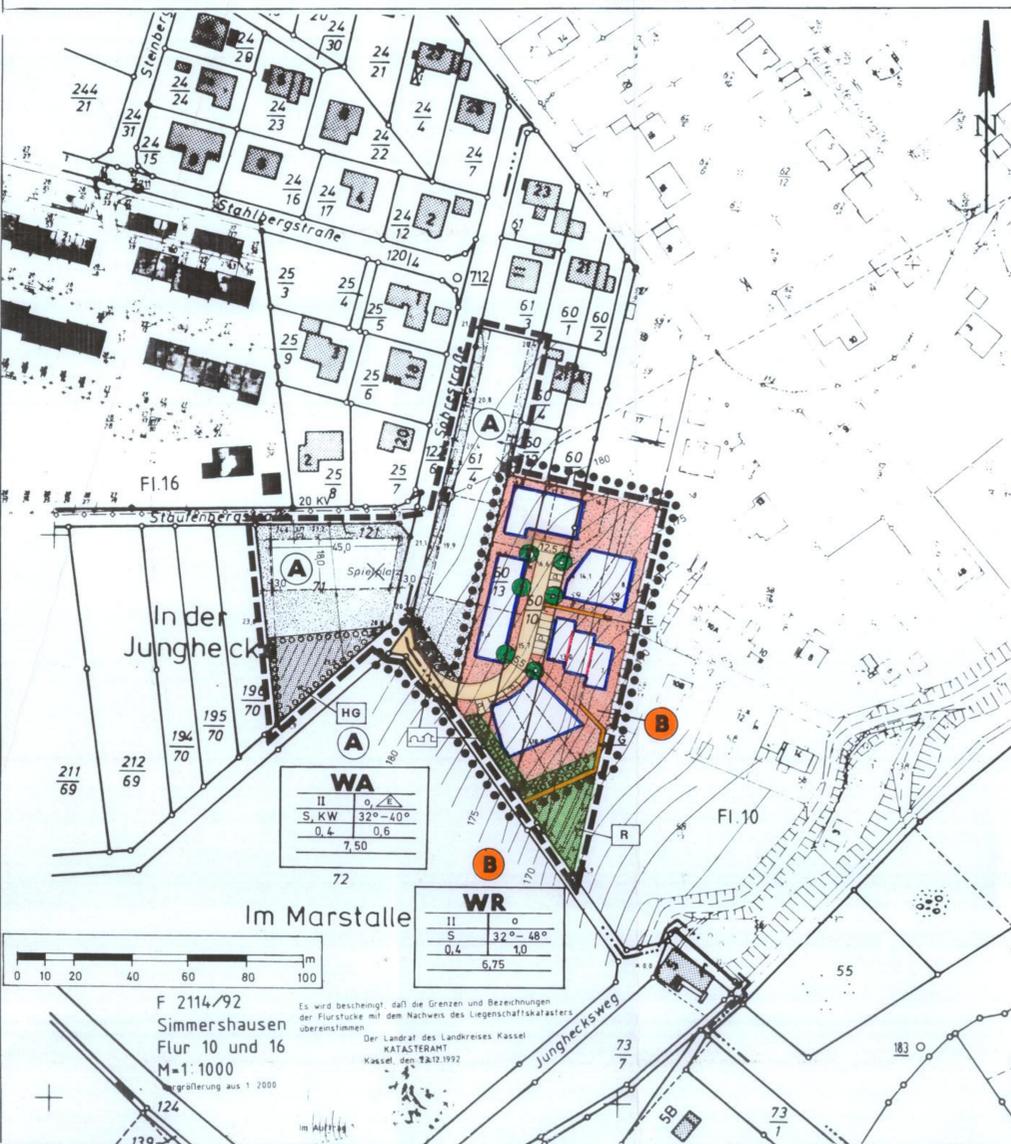
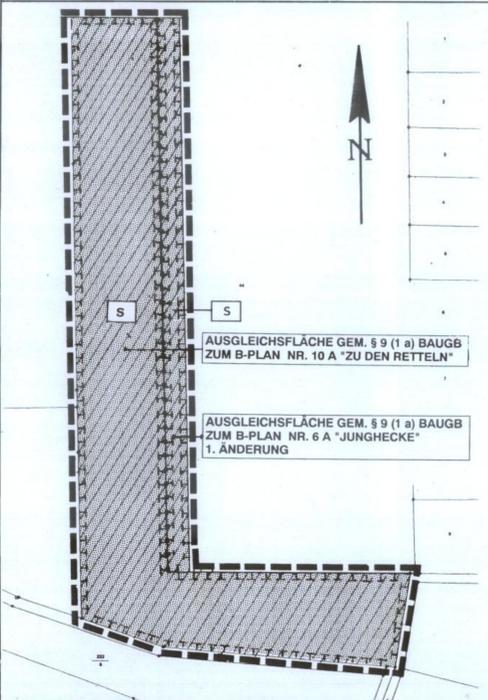


TEIL I: BEBAUUNGSPLAN NR. 10 A "ZU DEN RETTELN" RECHTSKRÄFTIG



TEIL II: FLÄCHEN FÜR AUSGLEICHSMASSNAHMEN RECHTSKRÄFTIG



ZUM TEIL I: BEBAUUNGSPLAN NR. 10 A "ZU DEN RETTELN" 1. ÄNDERUNG



LEGENDE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG GEMÄß § 9 (1) NR. 1 - 3 BAUGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE	BAUWEISE
DACHFORM	DACHNEIGUNG
GRUNDFLÄCHENZAHLE (GRZ)	GESCHOSSFLÄCHENZAHLE (GFZ)
MAX. ZULÄSSIGE TRAUFGHÖHE	

- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- WR REINES WOHNGEBIET
- II ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTGRENZE, BEISPIEL)
- O OFFENE BAUWEISE
- E NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- P, S, KW SATTELDACH, KRÜPPELWALMDACH, PULTDACH
- BAUGRENZE
- BAULINIE
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE
- NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

VERKEHRSLÄCHEN GEMÄß § 9 (1) NR. 11 BAUGB

- STRASSENVERKEHRSLÄCHEN

FLÄCHEN FÜR VERSORUNGSANLAGEN GEMÄß § 9 (1) NR. 12 BAUGB

- ELEKTRIZITÄT

HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN GEMÄß § 5 (2) NR. 4 BAUGB

- 20 KV-LEITUNG UNTERIRDISCH

GRÜNFLÄCHEN GEMÄß § 9 (1) NR. 15 BAUGB

- GRÜNFLÄCHEN, PRIVAT
- BÄUME ANZUPFLANZEN

MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT GEM. § 9 (1) NR. 20 UND NR. 25A BAUGB

- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
- Zweckbestimmung: WIESENBRACHE MIT AUSDAUERNDER RUDERALFLUR
- SUKZESSIONSFLÄCHE
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
- Zweckbestimmung: HAUSGÄRTEN
- ORTSRANDBEGRÜNUNG

SONSTIGE PLANZEICHEN

- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGE
- ZWECKBESTIMMUNG
- GSt GEMEINSCHAFTSTELLPLÄTZE
- LEITUNGSRECHT
- GRENZE DES ÄNDERUNGSBEREICHES
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

NACHRICHTLICHE EINTRAGUNGEN

- FLURGRENZE
- FLURBEZEICHNUNG
- VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZE
- FLURSTÜCKSBEZEICHNUNG
- VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- HÖHENLINIE
- HÖHENPUNKT
- BÖSCHUNGEN
- STROMMAST ABGEBAUT
- VERSORGUNGSLEITUNG - GAS, UNTERIRDISCH

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. §§ 1a (3), 9 (1) und 9 (1a) BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Bereich A:
In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 (2) der BauNutzungsverordnung (BauNVO) aufgeführten Gebäude zulässig:
1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sofern bei diesen Versorgungs- und Dienstleistungsbetrieben nicht durch die Zu- und Abfahrt sowie das Be- und Entladen von Materialien typischerweise Lärm-, Staub- oder Geruchsbelastungen entstehen
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
Nicht zulässig sind:
1. Anlagen für Verwaltung
2. Gartenbaubetriebe
3. Tankstellen

Bereich B:
In dem Reinen Wohngebiet (WR) sind nur die nach § 3 (2) der BauNutzungsverordnung (BauNVO) aufgeführten Wohngebäude zulässig.
Nicht zulässig sind:
1. Läden
2. nicht störende Handwerksbetriebe
3. Betriebe des Beherbergungswesens

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Bereich A:
Grundflächenzahl
Die Grundflächenzahl (GRZ) gilt nur, soweit im Plan nicht kleinere überbaubare Flächen festgesetzt sind.
Baugrenzen
Wingärten dürfen die Baugrenze um 1,5 m überschreiten.
Bereich B:
Geschoßflächenzahl
Wenn im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes und der Vorschriften der Hess. Bauordnung Dach- oder Kellergeschosse als zusätzliche Vollgeschosse entstehen, werden diese ausnahmsweise zugelassen, sofern die festgesetzte Grund- und Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.
Bauweise
Bereich A:
Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Der Hauptfirst für die Dacheindeckung der baulichen Anlagen ist parallel zum Straßenverlauf und zur Gebäude-längsseite zu errichten. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
Bereich B:
Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

VERKEHRSLÄCHEN

Die Anliegerstraße wird mit einer Gesamtprofilbreite von 5,5 m ausgebaut. Zur Herstellung einer ausreichend bemessenen Wendemöglichkeit und der notwendigen privaten Parkflächen werden ebene Flächen aufgeschüttet, die seitlich zum Hang mit Stützmauern befestigt werden.

STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Bereich A:
Garagen sind nur auf den überbaubaren Flächen zulässig. Wenn Garagen zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet werden sollen, sind sie als Doppelgarage mit einheitlicher Gestaltung zusammenzufassen. Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen. Bei erhöhtem Stellplatzbedarf können sie auf der nicht überbaubaren Fläche zugelassen werden.
Bereich B:
Stellplätze werden als Carports mit Berankung bzw. Grasdach als Gemeinschaftsanlagen festgesetzt. Garagen sind zulässig. Zusätzlicher Stellplatzbedarf ist auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen.

VER- UND ENTSORGUNG

Oberirdische Leitungen sind nicht zulässig.

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Bereich A:
Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten auf Flurstück 71 (HG 1) ist zu 75% mit hochstämmigen Laubgehölzen gemäß Artenliste zu bepflanzen (1 Baum = 10 m², 1 Strauch = 1 m²).
Bereich B:
Die Fläche in Teil I mit der Festsetzung Maßnahme zum Schutz zur Erhaltung und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft wird als Wiesenbrache mit ausdauernder Ruderalflur auf frischem Standort [R] festgesetzt. Die derzeitige Bewirtschaftung als landwirtschaftliches Grünland ist aufzugeben und die Fläche ist, zur Sicherung des Entwicklungszieles Hochstaudenflur, alle zwei Jahre zu mähen. Das Schnittgut ist abzutransportieren. Die nach Stellplatzsatzung auf den privaten Grundstücken anzupflanzenden Bäume sind einheitlich nach der Artenliste Straßenbäume auszuwählen.
Bereich A und B:
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als arten- und strukturelle Hausgärten zu gestalten. Intensiv genutzte Flächen (Sitzbereiche mit wasser-gebundener Oberfläche, Okopflaster, Rasenflächen und Nutzgärten) dürfen einen Anteil von 30% nicht überschreiten. Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der südlichen Grenze des Bebauungsplanes mit der Zweckbestimmung 'Ortsrand' sind mit standortgerechten Gehölzen, wahlweise nach der Artenliste, zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist so vorzunehmen, daß zur offenen Landschaft hin ein abgestufter Pflanzgürtel entsteht. Am äußeren Grundstücksrand sind kleinkrüchtige Sträucher und auf der grundstückszugewandten Seite des Pflanzgürtels sind Hochstämme und höhenwüchsige Sträucher zu pflanzen.

Artenliste - Private Grünflächen

Feldahorn	Acer campestre	Schlehe	Prunus spinosa
Birke	Betula pendula	Traubeneiche	Quercus petraea
Hainbuche	Carpinus betulus	Faulbaum	Rhamnus frangula
Kornelkirsche	Cornus mas	Johannisbeere	Ribes uva crispa
Roter Hartnagel	Cornus sanguinea	Hundsrose	Rosa canina
Haselnuß	Corylus avellana	wilde Brombeere	Rubus fruticosus
Weißdorn	Crataegus monogyna	Gräuweide	Salix cinerea
Holzappel	Malus sylvestris	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	Eberesche	Sorbus aucuparia
Liguster	Ligustrum vulgare	Speierling	Sorbus domestica
Holzbeine	Prunus pyrasier	Welliger Schneeball	Viburnum lantana

Artenliste Straßenbäume

Rotdorn	Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus

AUSGLEICHSMÄßNAHMEN

Teil I:
Der Ausgleich zur Kompensation der privaten baulichen Eingriffe in den Naturhaushalt ist entsprechend den Festsetzungen soweit wie möglich auf den Baugrundstücken und auf den für den Ausgleich nach BauGB bestimmten privaten Grünflächen in Teil I durchzuführen.
Teil II:
Die verbleibenden Restdefizite der Baugrundstücke sind durch die im Teil II festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auszugleichen.
Die im Teil II a festgesetzten "Flächen für Ausgleichsmaßnahmen" - Bebauungsplan Nr. 10A "Zu den Retteln" - werden insbesondere den öffentlichen Eingriffen durch Neuanlage von Straßen und Wegen zugeordnet.

Als Ausgleichsmaßnahme wird festgesetzt:

Die z. Z. intensiv genutzte Ackerfläche wird aus dieser Nutzung herausgenommen und als Sukzessionsfläche festgesetzt, mit dem langfristigen Ziel einer Gehölzbestockung.
Die in Teil II b festgesetzten "Flächen für Ausgleichsmaßnahmen" - Bebauungsplan Nr. 6 A "Junghecke" (1. Änderung) werden den planungsrechtlich zulässigen privaten Eingriffen in Natur und Landschaft im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zugeordnet.
Als Ausgleichsmaßnahme wird festgesetzt:
Die z. Z. intensiv genutzte Ackerfläche wird aus dieser Nutzung herausgenommen und als Sukzessionsfläche festgesetzt, mit dem langfristigen Ziel einer Gehölzbestockung.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 8(4) Hessische Bauordnung (HBO) - TEIL I -

8. DACHGESTALTUNG

Bereich A und B:
Die Dachgestaltung ist nur in den Farben rotbraun, kupferfarben, braun oder altfarben zulässig. Engobiertes oder glasiertes Ziegelmaterial ist nicht zulässig auch nicht im Wege der Befreiung.
Dachgärten sind nicht zulässig.
Grasdächer sind auf den als Gemeinschaftsanlage zu errichtenden Carports sowie auf Nebengebäuden zulässig.
Die festgesetzten Dachformen und -neigungen gelten nicht für Nebenanlagen. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind so in die Bebauung zu integrieren, daß sie sich der Dachfläche und ihrer Gestaltung unterordnen. Es ist nur Material zulässig, welches nicht reflektiert.

9. GEBÄUDEHÖHE, DREMPPEL, SOCKEL

Bereich A:
Die Traufhöhe darf talseitig das Maß von 7,50 m nicht überschreiten. Drempel sind bis zu einer Höhe von max. 0,8 m zulässig.
Bereich B:
Hausgruppen sind mit gleichen Giebelbreiten und gleichen Dachneigungen so zu errichten, daß gleichmäßige Abstände zwischen den einzelnen, abzustufenden Firsthöhen entstehen. Der Versatz der jeweils aneinander angrenzenden Firste darf max. 2,0 m betragen.
Die Untergeschosse sind so auszubauen, daß ebenerdige Terrassenbereiche entstehen.
Talseitig ist für die Außenwand einer Traufhöhe von max. 6,75 m zulässig. Die Traufhöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen dem gewachsenen Gelände und der Schnittstelle zwischen Außenwand und Dachstuhl.

10. FASSADENGESTALTUNG

Bereich A und B:
Für die Gestaltung der Außenwände sind ausschließlich gedeckte Farbgebungen zulässig, die sich in das Landschaftsbild einfügen und nicht störend wirken. Holzverschalungen oder Ziegelverkleidungen sind nur an der Wetterseite zulässig.

11. ABFALLBEHÄLTNISSE

Bereich A und B:
Für die beweglichen Abfallbehältnisse muß ein Standort vorgesehen werden, der durch Abpflanzungen straßenseitig nicht einsehbar ist.

12. EINFRIEDRUNGEN

Bereich A und B:
Die einzelnen Grundstücke sind an den Grundstücksgrenzen so zu sichern, daß keine Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke, z. B. durch abfließendes Niederschlagswasser oder durch Erdrutsche, erfolgen können.
Einfriedrungen sind straßenseitig bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig und als Hecke mit standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste zu erstellen. Zäune aus Maschendraht sind straßenseitig nur mit einer dichten Hinterpflanzung gemäß Pflanzliste zulässig.

13. BEPFLANZUNG

Bereich B:
Erschließungseingänge sind Mauerbauten mit Natursteinen zum Abstützen des Erdranges zulässig. Entlang einer Hausgruppe ist dafür ein einheitliches Material zu wählen.
Im inneren Kurvenbereich der Anliegerstraße sind Grundstückseinfriedrungen bis max. 0,75 m über Straßenniveau zulässig.
Bereich A und B:
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als zusammenhängende Grünfläche zu gestalten und zu unterhalten. Hierzu sind mindestens 70 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Garten- und Grünfläche anzulegen. Davon sollen mind. 40 % mit einer Baum- bzw. Strauchbepflanzung, gemäß Pflanzliste versehen werden (1 Baum entspricht dabei 10 qm, 1 Strauch entspricht 1 qm).

14. BODENAUSHAUB / BODENSCHUTZ

Bereich A und B:
Unbelasteter und nicht verunreinigter Erdaushub auf den privaten Grundstücken ist zu verwerten. Der anfallende Baugrubenaushub soll möglichst so profitiert werden, daß der Abfluß von Wasser auf Nachbargrundstücken nicht verstärkt wird.
Aufwallungen dürfen max. 0,8 m hoch angelegt werden und sind möglichst als gemeinschaftliche Anlage benachbarter Grundstücke mit Böschungen im Verhältnis von max. 1 : 1,5 zulässig und lösen der Abstandsfläche im Sinne der Hessischen Bauordnung nicht aus.
Vorstehende Forderungen gelten nicht für evtl. vorhandenen belasteten Bodenaushub.

15. BEHANDLUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Nicht schädlich verunreinigte Dachflächenwasser können gesammelt und in mindestens 3 m³ großen Zisternen zum Verwenden als Brauchwasser zwischengespeichert werden. Das Versickern dieses Niederschlagswassers ist erlaubnisfrei, wenn der Abstand zum höchsten Grundwasserstand mindestens 1,5 m beträgt und keine Schachtverankerung gewählt wird.

HINWEISE:

1. Der gesamte Geltungsbereich mit den Teilen I und II liegt im Wasserschutzgebiet der Wasserschutzzone III - amtlich festgesetztes Trinkwasserschutzgebiet für die Brunnen Simmershausen der Städtischen Werke AG, Kassel (Teil I Stufe A, Teil II Stufe B). Die Schutzverordnung ist zu beachten!
Die Lagerung wassergefährdender Stoffe - wie z. B. Heizöl - ist der Wasserbehörde des Landkreises Kassel anzuzeigen. Vor der erstmaligen Inbetriebnahme einer Lageranlage sowie wiederkehrend alle 2,5 bzw. 5 Jahre ist eine Prüfung durch einen Sachverständigen erforderlich.
Die Dichtigkeit der Grundstücksentwässerungsleitungen ist dem Baumt der Gemeinde Fulda gem. DIN 4033 nachzuweisen.
2. Bei Funden von Bodendenkmälern ist das Landesamt für Denkmalpflege Hessen in Marburg unverzüglich zu verständigen (Anzeigepflicht gem. § 20 DschG).

RECHTSGRUNDLAGEN

IN DER ZUR ZEIT DER AUSLEGUNG DES BEBAUUNGSPLANES GÜLTIGEN FASSUNG:
BAUORDNUNGSGESETZ (ROG)
BAUGESTZBUCH (BAUGB)
BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)
PFLANZENVERORDNUNG (PLANZO)
HESSISCHE BAUORDNUNG (HBO)
BODENATURSCHUTZGESETZ (BNATSCHG)
ORTSSATZUNGEN

VERFAHRENSVERMERKE

1. **ÄNDERUNGSBESCHLUSS**
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fulda hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 A gem. § 2 (1 und 4) BauGB am 10.09.2003 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 16.10.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

2. **ENTWURFSBESCHLUSS, ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fulda hat am 10.09.2003 den Vorentwurf zur 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 10 A mit der Begründung zum Entwurf sowie die öffentliche Auslegung beschlossen. Die amtliche Bekanntmachung ist am 16.10.2003 erfolgt. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 24.10. bis 25.11.2003 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

3. **BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**
Die Gemeinde Fulda hat die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 13.10.2003 beteiligt und bis 25.11.2003 Gelegenheit zur Äußerung gegeben.

DER GEMEINDEVORSTAND DER GEMEINDE FULDATAL

Wederich
BÜRGERMEISTERIN
(Bürgermeisterin)



4. SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fulda hat am 07.07.2004, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 A gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

5. **BEKANNTMACHUNG**
Der Satzungsbeschluss vom 07.07.2004 wurde gem. § 10 (3) BauGB in Verbindung mit der Hauptsatzung der Gemeinde Fulda am 16.10.2003 ortsüblich bekannt gemacht.
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 A "Zu den Retteln" wird mit diesem Datum rechtskräftig.

DER GEMEINDEVORSTAND DER GEMEINDE FULDATAL

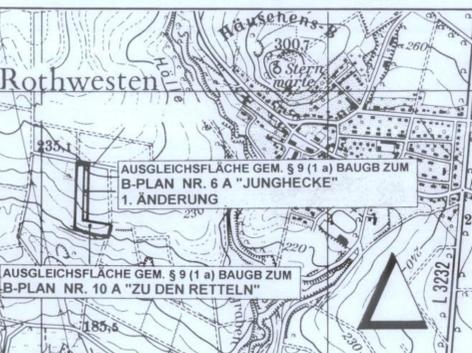
Wederich
BÜRGERMEISTERIN



ÜBERSICHTSPLÄNE M 1 : 10.000



ÜBERSICHTSPLAN ZUM TEIL I (BEBAUUNGSPLAN NR. 10 A)



ÜBERSICHTSPLAN ZUM TEIL II (AUSGLEICHSMASSNAHMEN)

GEMEINDE FULDATAL, OT. SIMMERSHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 10 A "ZU DEN RETTELN", 1. ÄNDERUNG

BEARBEITET: 29.07.2003 JE	ÄNDERUNGEN	MAßSTAB
AMT FÜR PLANUNG UND DENKMALPFLEGE	28.05.04 Sch.m. 12.07.04 Sch.m.	1 : 1 000
<i>Wede</i> PROF. DR.-ING. KLOSE AMTSLIETTER		