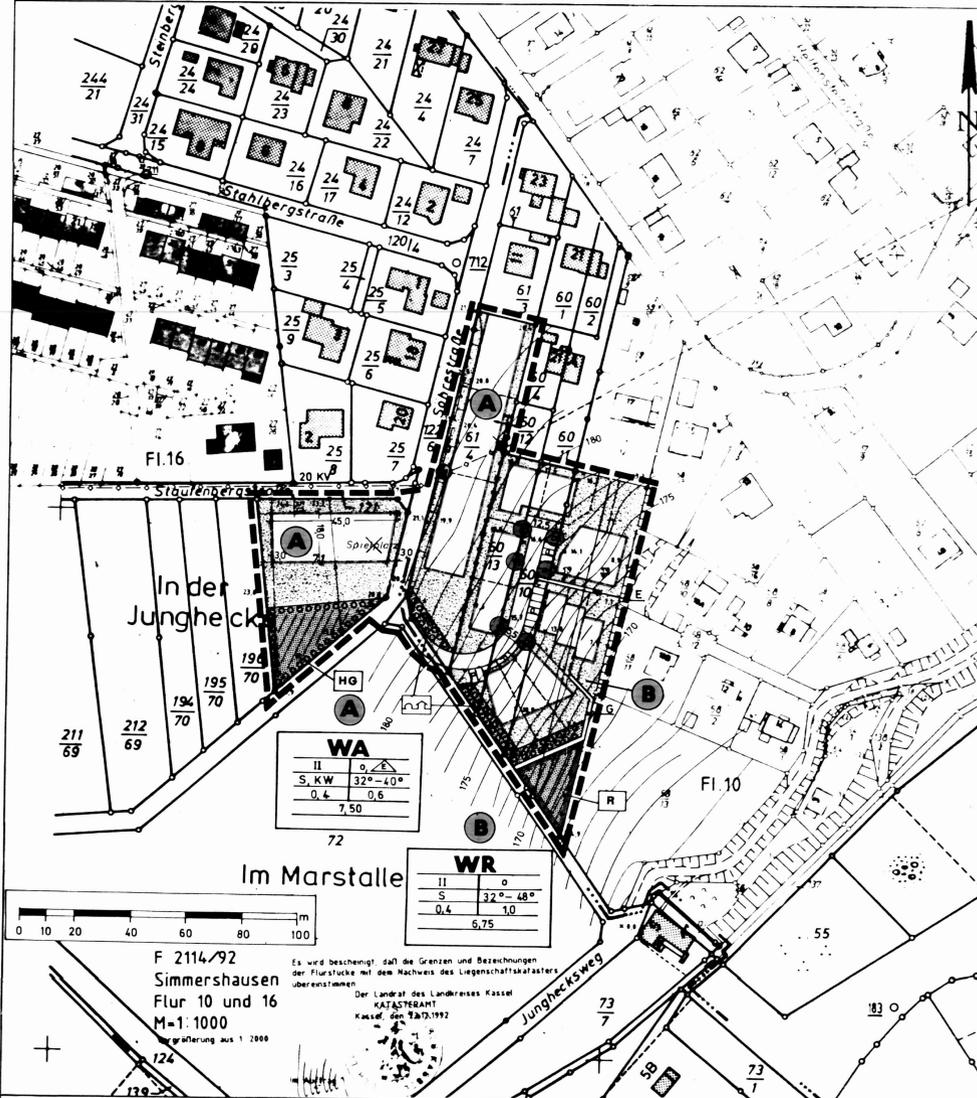
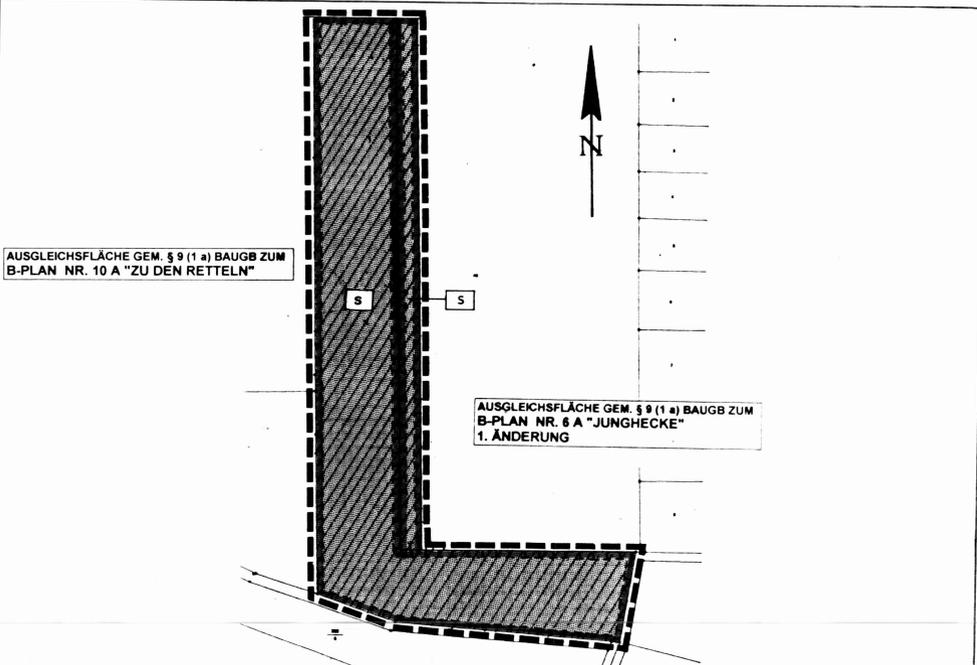


TEIL I: BEBAUUNGSPLAN NR. 10 A "ZU DEN RETTELN" M. 1 : 1 000



TEIL II: FLÄCHEN FÜR AUSGLEICHSMABNAHMEN M. 1 : 1 000



LEGENDE

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

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	BAUWEISE
DACHFORM	DACHNEIGUNG
GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)	GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)
MAX. ZULÄSSIGE TRAUFGHÖHE	

- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- WR REINES WOHNGEBIET
- II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTGRENZE, BEISPIEL)
- O OFFENE BAUWEISE
- E NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- S, KW SATTELDACH, KRÜPPELWALMDACH

VERKEHRSLÄCHEN GEMÄß § 9 (1) NR. 11 BAUGB

- STRAßENVERKEHRSLÄCHEN
- ERSCHLIEßUNGSWEGE
- GARTENSCHLIEßUNGSWEGE
- PRIVATE STELLPLÄTZE, CARPORTS

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

- ELEKTRIZITÄT

HAUPTVERSORGUNGSLÄCHEN 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:
- HAUSGARTEN
- ORTSRANDBEGRÜNUNG

SONSTIGE PLANZEICHEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

NACHRICHTLICHE EINTRAGUNGEN

- FLURGRENZE
- FLURBEZEICHNUNG
- VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZE
- FLURSTÜCKSBEZEICHNUNG
- VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- HÖHENLINIE
- HÖHENPUNKT
- BÖSCHUNGEN
- STROMMAST ABGEBAUT

HINWEIS:

- Bei Funden von Bodendenkmälern ist das Landesamt für Denkmalpflege Hessen in Marburg unverzüglich zu verständigen (Anzeigepflicht gem. § 20 DarchG).
- Der gesamte Geltungsbereich mit den Teilen I und II liegt im Wasserschutzgebiet der Wasserschutzzone III - amtlich festgesetztes Trinkwasserschutzgebiet der Städtischen Werke AG, Kassel (Teil I Stufe A, Teil II Stufe B). Die Schutzverordnung ist zu beachten.

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

1. 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 Verwallung
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

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Bereich A
Grundflächenzahl
Die Grundflächenzahl (GRZ) gilt nur, soweit im Plan nicht kleinere überbaubare Flächen festgesetzt sind.
Baugrenzen
Wintergärten 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 Gebäudungsseite zu errichten. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
Bereich B
Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

3. 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.

4. 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
Für Hausgruppen werden Stellplätze als Carports mit Benarkung bzw. Gradach als Gemeinschaftsanlagen festgesetzt. Bei Einzelhaus- oder Doppelhausbebauung ist der Stellplatzbedarf auf dem privaten Baugrundstück nachzuweisen.

5. VER- UND ENTSORGUNG

Oberirdische Leitungen sind nicht zulässig.

6. 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 = 1m²).
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 Ruderalhochstaudenflur 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 rückwärtigen Gartenwege sind zur Oberflächenbefestigung nur mit Materialien anzulegen, die für Niederschlagswasser durchlässig sind.
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 strukturreiche Hausgärten zu gestalten. Intensiv genutzte Flächen (Sitzbereiche mit wassergebundener Oberfläche, Okkupflaster, 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 kleinstwüchsige Sträucher und auf der grundstückszugewandten Seite des Pflanzgürtels sind Hochstämme und höherwüchsige 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 crisp
Roter Hirtentriegl	Cornus sanguinea	Hundrose	Rosa canina
Haseleibl	Corylus avellana	wilde Brombeere	Rubus fruticosus
Weißdorn	Crataegus monogyna	Grauweide	Salix cinerea
Holzappel	Malus sylvestris	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	Eberesche	Sorbus aucuparia
Liguster	Ligustrum vulgare	Spiering	Sorbus domestica
Holzboie	Pyrus pyraeaster	Wittiger Schneeball	Viburnum lantana

Artenliste Straßenbäume

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

7. AUSGLEICHSMABNAHMEN

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 festgesetzten 'Flächen für Ausgleichsmaßnahmen' - Bebauungsplan Nr. 10A 'Zu den Retten' - 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 gem. § 118 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 Ziegelmateriale ist nicht zulässig auch nicht im Wege der Befreiung.
Dachgauben 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, DREMPEL, SOCKEL

Bereich A
Die Traufhöhe darf felseitig 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 abzustufenen 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 eine Traufhöhe von max. 6,75 m zulässig. Die Traufhöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen dem gewachsenen Gelände und der Schnittstelle zwischen Außenwand und Dachhaut.

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. ABFALLBEHALTNISSE

Bereich A
Für die beweglichen Abfallbehältnisse muß ein Standort vorgesehen werden, der durch Abpfanzungen straßenseitig nicht einsehbar ist.
Bereich B
Für Hausgruppen sind Sammelstandorte nachzuweisen.

12. EINFRIEDUNGEN

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

Bereich B
Erschließungssseitig sind Mauerarbeiten mit Natursteinen zum Abstützen des Erdhanges zulässig. Entlang einer Hausgruppe ist dafür ein einheitliches Material zu wählen.
Im inneren Kurvenbereich der Anliegerstraße sind Grundstückseinfriedungen bis max. 0,75 m über Straßeniveau zulässig.

13. BEPFLANZUNG

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 Pflanzenliste versehen werden (1 Baum entspricht dabei 10 qm, 1 Strauch entspricht 1 qm).

14. BODENAUSHUB / BODENSCHUTZ

Bereich A und B
Unbelasteter und nicht verunreinigter Erdaushub auf den privaten Grundstücken ist zu verwenden. Der anfallende Baugrubenaushub soll möglichst so profiliert werden, daß der Abfluß wild abfließenden Wassers 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 dort Abstandsfläche im Sinne der Hessischen Bauordnung nicht aus.
Vorstehende Forderungen gelten nicht für evtl. vorhandenen belasteten Bodenaushub.

Bereich B
Der anfallende Erdaushub ist in der Weise zu verteilen, daß er sich dem Relief des Hanges anpaßt und eine max. aufzutragende Höhe von 0,8 m nicht überschreitet.

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 erlaubnispflichtig, wenn der Abstand zum höchsten Grundwasserstand mindestens 1,5 m beträgt und keine Schachttversickerung gewährt wird.

16. WEGERECHT / LEITUNGSRECHT

Bereich B
Die Gartenschließungswege werden eigentumsrechtlich den einzelnen Gartenparzellen zugeordnet und als Flächen, die mit Wege- und Leitungsrechten für die Gesamtanlage zu belasten sind, festgesetzt.
Wohnerschließungswege von Hausgruppen werden eigentumsrechtlich dem Gemeinschaftseigentum zugeordnet und als Flächen, die mit Wege- und Leitungsrechten zu belasten sind, festgesetzt.

HINWEIS:

- 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.
- Bei Funden von Bodendenkmälern ist das Landesamt für Denkmalpflege Hessen in Marburg unverzüglich zu verständigen (Anzeigepflicht gem. § 20

RECHTSGRUNDLAGEN

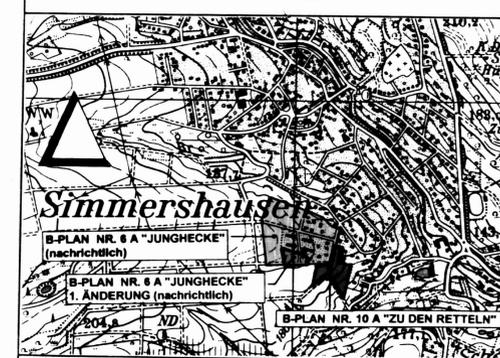
IN DER ZUR ZEIT DER AUSLEGUNG DES BEBAUUNGSPLANES GÜLTIGEN FASSUNG:
BAUGESETZBUCH (BAUGB)
BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)
PLANZEICHENVERORDNUNG (PLANZV)
BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNATSCHG)
HESSISCHE BAUORDNUNG (HBO)
SATZUNG ZUR ERHEBUNG VON KOSTENERSTATTUNGSBETRÄGEN NACH BAUGESETZBUCH (BAUGB) NEUFASSUNG

VERFAHRENSVERMERKE

- AUFSTELLUNGSBESCHLUß VON DER GEMEINDE-VERTRETUNG GEFAßT AM 21.11.1991
- ENTWURF BEBAUUNGSPLAN NR. 10 A UND OFFENTLICHE AUSLEGUNG VON DER GEMEINDEVERTRETUNG BESCHLOSSEN AM 29.04.1999
- BEKANNTMACHUNG AM 10.06.1999 DER PLAN-ENTWURF HAT IN DER ZEIT VOM 21.06.1999 BIS 22.07.1999 OFFENTLICH AUSGELEGEN
- BEBAUUNGSPLAN NR. 10 A VON DER GEMEINDE-VERTRETUNG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN AM 01.09.1999
- NACH HAUPTSATZUNG BEKANNTMACHUNG AM 14.11.1999



ÜBERSICHTSPLÄNE M 1 : 10.000



ÜBERSICHTSPLAN ZUM TEIL I (BEBAUUNGSPLAN NR. 10 A)



ÜBERSICHTSPLAN ZUM TEIL II (AUSGLEICHSMABNAHMEN)



**GEMEINDE FULDATAL, OT. SIMMERSHAUSEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 10 A
"ZU DEN RETTELN"**

BEARBEITET: 27.7.94 SCHM./LAU	ANDERUNGEN	MABSTAB
AMT FÜR PLANUNG UND DENKMALPFLEGE	28.01.95 Schm., 16.09.99 Schm., 29.04.98 Schm., 5.6.98 JE	1 : 1 000