

### FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 - Es wird ein 'Allgemeines Wohngebiet' nach § 4 BauNVO (Bau nutzungsverordnung) festgesetzt.  
 - Einzelhandel ist nur im Bereich C zulässig. Er soll nur der Versorgung der umliegenden Wohngebiete dienen. Die Fläche für Einzelhandel darf insgesamt eine Verkaufsfläche von 600 m<sup>2</sup> nicht übersteigen; dabei ist die Verkaufsfläche eines Betriebes mit bis zu 400 m<sup>2</sup> zulässig. In den übrigen Gebieten ist Einzelhandel ausgeschlossen.  
 - Nicht zulässig sind:  
 - Gartenbaubetriebe  
 - Tankstellen

**MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 - Wenn im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes und der Vorschriften der Hessischen Bauordnung Keller- und/oder Dachgeschosse als zusätzliche Vollgeschosse entstehen, können diese ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Grund- und Geschosflächenzahl und die festgesetzte max. Gebäudehöhe nicht überschritten werden und die Anordnung der vermehrt erforderlichen Einstellplätze auf dem Grundstück gesichert ist.

- Bei allen Bauvorhaben, die mit der Zahl der Vollgeschosse unter der festgelegten Zahl der Vollgeschosse (Hochstgrenze) liegen, darf die zulässige GFZ den jeweiligen Höchstwert nach § 17 Abs 1 BauNVO nicht überschreiten. In diesen Fällen sind ebenfalls Dachformen und Dachneigungen wie in den 1-geschossig ausgewiesenen Baugebieten zulässig. Die Grundflächenzahl gilt nur, soweit im Plan nicht kleinere überbaubare Flächen dargestellt sind.  
 - Wintergärten dürfen die Baugrenzen um 1,5 m überschreiten.

**GRÜNDORNERISCHE FESTSETZUNGEN**  
 - Alle Planstraßen sind einseitig mit großkronigen Laubbäumen - Stammumfang mind. 14 - 16 cm - zu bepflanzen. Die Größe der Pflanzscheibe soll mind. 3 m<sup>2</sup> betragen. Pro Straßenzug ist nur eine Baumart wahlweise aus der aufgeführten Artenliste anzupflanzen:  
 Artenliste für großkronige Laubbäume:  
 - Bergahorn  
 - Spitzahorn  
 - Stieleiche  
 - Rotblütige Roßkastanie  
 - Acer pseudoplatanus  
 - Acer platanoides  
 - Quercus robur  
 - Aesculus carnea 'Briotii'

- Entlang der öffentlichen Fußwege, die der Wohngebietserschließung dienen, sind klein- bis mittelkronige Laubbäume - Stammumfang mind. 10 - 12 cm - zu pflanzen. Die Größe der Pflanzscheibe soll mind. 1,3 m<sup>2</sup> betragen. Wahlweise ist nur eine Baumart aus der aufgeführten Artenliste zu pflanzen:  
 Artenliste für klein- bis mittelkronige Laubbäume:  
 - Mehlbeere  
 - Mehlbeere  
 - Apfelfeldorn  
 - Rotdorn  
 - Sorbus aria  
 - Sorbus intermedia 'Brouves'  
 - Crataegus carrierei  
 - Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'

- Die für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Flächen sind mit einheimischen Gehölzen in Gruppen zu bepflanzen. Im unmittelbaren Leitungsbereich sind nur Sträucher zulässig.  
 - Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach BauGB vorgesehen. Diese Festsetzungen werden allen Baugrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugeordnet von denen aufgrund ihrer Festsetzungen Eingriffe zu erwarten sind. Die Zuordnung dieser Festsetzungen zu den Erschließungsmaßnahmen gem. BauGB erfolgt auf der Grundlage der entsprechenden Regelungen des BauGB.

**DACHGESTALTUNG**  
 - Extreme Dachfarben wie blau, grün, weiß sind nicht zulässig.  
 - Dachbegrünung und Grasdächer sind zulässig.  
 - Dachgauben sind nur bei einer Dachneigung von mindestens 30° und einer Länge bis max. 50 % der Dachlänge zulässig. Der Abstand der Dachgauben vom Ortsgang muß mindestens 2,0 m betragen. Dachgauben auf Dächern unter 34° sind flach mit Metalldeckung zu versehen.

**SOLARANLAGEN**  
 Nichtreflektierende Solaranlagen sind zulässig.

**STRAßENSEITIGE EINFRIEDUNGEN**  
 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind offene Einfriedungen und Hecken mit einer Gesamthöhe von max. 0,80 m zulässig. Die Sockelhöhe von Einfriedungen darf 0,30 m nicht überschreiten.

**GARAGEN**  
 Garagen sind sowohl als freistehende, wie auch als integrierter Bestandteil im Wohngebäude zulässig. Es wird auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Fuldaabrück verwiesen.

**GRUNDSTÜCKSZUFahrTEN, STELLPLATZFLÄCHEN**  
 Einfahrten, Stellplätze und alle nicht gärtnerisch genutzten Grundstücksflächen sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit Fugenanteil).  
**ABFALLBEHÄLTNISSE**  
 Für die beweglichen Abfallbehälter muß ein Standort vorgesehen werden, der durch Abpflanzungen straßenseitig nicht einsehbar ist.

**ERHALTUNG DES BAUMBESTANDES**  
 Der in Parzelle 90/10 stehende Einzelbaum ist durch geeignete turmstumpige Pflegemaßnahmen zu sichern und möglichst langfristig zu erhalten.

**BEPFLANZUNG**  
 Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Garten- oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.  
 Die Grünflächen sollen eine 25%ige Baum- und Strauchpflanzung einschließen (1 Baum entspricht dabei 10 m<sup>2</sup>, 1 Strauch entspricht 1 m<sup>2</sup>).  
 Die Vorgärten sind als zusammenhängende Grünfläche zu gestalten und zu unterhalten. Dabei sind bevorzugt Laubbäume und -sträucher zu pflanzen, die in der Größe den Grundstücksverhältnissen entsprechen.

**SAMMELN VON NIEDERSCHLAGSWASSER**  
 Niederschlagswasser von Dachflächen soll möglichst getrennt gesammelt und als Brauchwasser z.B. zur Gartenbewässerung genutzt werden.

**BODENAUSHUB**  
 Der im Plangebiet anfallende Baugrubenaushub soll möglichst auf dem jeweiligen Grundstück abgetragen werden, auf den nicht überbaubaren Flächen abgelagert und so profiliert werden, daß das vorhandene Gelände keine augenfällige Veränderung erfährt und der Abfluß wild abfließenden Wassers auf Nachbargrundstücke nicht verstärkt wird. Dabei dürfen Aufwallungen maximal 0,80 m hoch angelegt werden. Sie sind auch entlang der Grundstücksgrenzen möglichst als gemeinschaftliche Anlage benachbarter Grundstücke mit Böschungen im Verhältnis 1 : 1,5 zulässig und lösen dort Absturzrisiken im Sinne der Hess. Bauordnung nicht aus. Angelegte Aufwallungen sind zu bepflanzen. Vorstehende Forderungen gelten nicht für evtl. vorhandenen belasteten Bodenaushub.

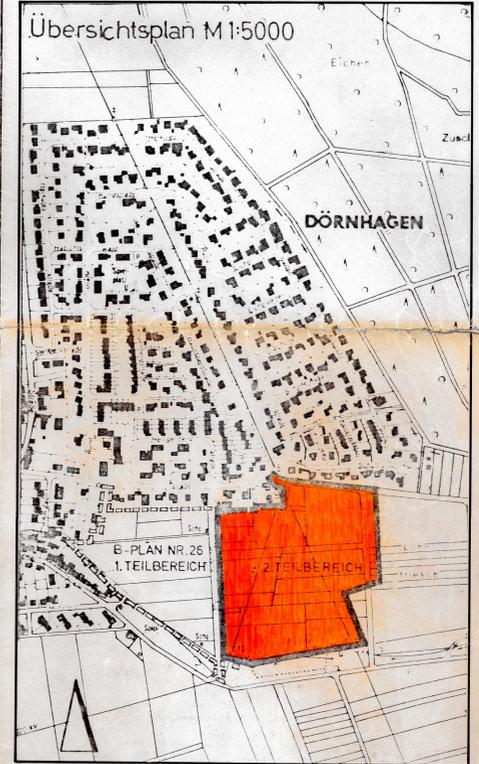
<b>A</b>	<b>WA</b>	<b>C</b>	<b>WA</b>
I	o	III	o
	25° - 38°		25° - 33°
0,4	0,5	0,4	1,0
	max. 4,50		max. 9,0
<b>B</b>	<b>WA</b>		
II	o		
	28° - 38°		
0,4	0,8		
	max. 6,50		
<b>B</b>	<b>WA</b>		
II	g		
	28° - 38°		
0,4	0,8		
	max. 6,50		

**Dörnhausen**  
**Flur 8, 9 und 13**  
**M = 1:1000**

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.  
 Der Landrat des Kreises Kassel  
**KATASTERAMT**  
 Kassel, den 25.9.1990  
 Im Auftrag

### LEGENDE

<p><b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 (1) NR. 1 - 3 BAUGB</b></p> <p><b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b></p> <table border="1"> <tr> <th>ZAHL DER VOLLGESCHOSSE</th> <th>BAUWEISE</th> </tr> <tr> <td>DACHFORM</td> <td>DACHNEIGUNG</td> </tr> <tr> <td>GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)</td> <td>GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)</td> </tr> </table> <p><b>FESTSETZUNG GEMESSENE, MAXIMAL ZULÄSSIGE TRAUHFÖHE</b></p> <table border="1"> <tr> <td><b>WA</b></td> <td>ALLGEMEINES WOHNGEBIET</td> </tr> <tr> <td>II</td> <td>ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTGRENZE, BEISPIEL)</td> </tr> <tr> <td>o</td> <td>OFFENE BAUWEISE</td> </tr> <tr> <td>g</td> <td>GESCHLOSSENE BAUWEISE</td> </tr> <tr> <td></td> <td>NICHTÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE</td> </tr> <tr> <td></td> <td>ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE</td> </tr> <tr> <td></td> <td>BAUGRENZE (EIN ZURÜCKTRETEN PARALLEL ZUR HAUPTGEBÄUDERICHTUNG IST ZULÄSSIG)</td> </tr> </table>	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	BAUWEISE	DACHFORM	DACHNEIGUNG	GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)	GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)	<b>WA</b>	ALLGEMEINES WOHNGEBIET	II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTGRENZE, BEISPIEL)	o	OFFENE BAUWEISE	g	GESCHLOSSENE BAUWEISE		NICHTÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE		ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE		BAUGRENZE (EIN ZURÜCKTRETEN PARALLEL ZUR HAUPTGEBÄUDERICHTUNG IST ZULÄSSIG)	<p><b>FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT UND SPIELANLAGEN GEM. § 9 (1) NR. 5 BAUGB</b></p> <p><b>FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF</b></p> <p>EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>KINDERGARTEN</li> <li>SPIELPLATZ</li> </ul> <p><b>VERKEHRSLÄCHEN GEM. § 9 (1) NR. 11 BAUGB</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>STRASSENVERKEHRSLÄCHEN MIT PARK- UND GPÜN-STREIFEN UND ZUFahrTEN</li> <li>HALTESTELLE ÖPNV</li> <li>ÖFFENTLICHER FUßWEG MIT ANLIEGERVERKEHR</li> <li>PRIVATER FUßWEG</li> <li>ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE</li> <li>VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH</li> <li>PRIVATE PARKFLÄCHE</li> </ul>	<p><b>VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 12, 13 BAUGB</b></p> <p>110 KV LEITUNG, OBERIRDISCH</p> <p><b>GRÜNFLÄCHEN GEM. § 9 (1) NR. 15 BAUGB</b></p> <p>ZWECKBESTIMMUNG:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>GRÜNFLÄCHEN, ÖFFENTLICH</li> <li>PARKANLAGEN</li> <li>BAUM, ZU PFLANZEN</li> <li>BAUM, ZU ERHALTEN</li> </ul> <p><b>FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT GEM. § 9 (1) NR. 16 BAUGB</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>GRUNDWASSERSCHUTZGEBIET</li> <li>SCHUTZZONE III A</li> </ul>	<p><b>PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT GEM. § 9 (1) NR. 20 UND 25 BAUGB</b></p> <p>UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (Ausgleichsfläche gem. § 8A BNATSCHG)</p> <p>BODENNUTZUNG:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>GRÜNFLÄCHEN, ÖFFENTLICH</li> <li>UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN</li> </ul> <p>BODENNUTZUNG:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>GRÜNFLÄCHEN, PRIVAT</li> <li>ZWECKBESTIMMUNG:</li> <li>UFERBEPFLANZUNG</li> </ul> <p><b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES</li> </ul>	<p>GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES DES RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANES NR. 26.1</p> <p>ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG</p> <p><b>NACHRICHTLICHE EINTRAGUNGEN</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>vorhandene BEBAUUNG</li> <li>FLURSTÜCKSGRENZE</li> <li>FLURSTÜCKSBEZEICHNUNG</li> <li>VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE</li> </ul> <p><b>HINWEISE:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Bei Funden von Bodendenkmälern ist das Landesamt für Denkmalpflege Hessen in Marburg unverzüglich zu verständigen (Anzeigespflicht gemäß § 20 DsSchG).</li> <li>Der gesamte Bereich liegt in der Zone III des amtlich festgestellten Trinkwasserschutzgebietes der Gemeinde Fuldaabrück. Die Wasserschutzverordnung ist zu beachten.</li> </ol>
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	BAUWEISE																							
DACHFORM	DACHNEIGUNG																							
GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)	GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)																							
<b>WA</b>	ALLGEMEINES WOHNGEBIET																							
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTGRENZE, BEISPIEL)																							
o	OFFENE BAUWEISE																							
g	GESCHLOSSENE BAUWEISE																							
	NICHTÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE																							
	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE																							
	BAUGRENZE (EIN ZURÜCKTRETEN PARALLEL ZUR HAUPTGEBÄUDERICHTUNG IST ZULÄSSIG)																							



**RECHTSGRUNDLAGEN**  
 IN DER ZUR ZEIT DER AUSLEGUNG DES BEBAUUNGSPLANES GÜLTIGEN FASSUNG:  
 BAUGESETZBUCH (BAUGB)  
 BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)  
 PLANZEICHENVERORDNUNG (PLANZ)  
 BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNATSCHG)  
 HESSISCHE BAUORDNUNG (HBO)  
 RICHTLINIEN ZUR BEWERTUNG DER ABGABE BEI EINGRIFFEN IN NATUR UND LANDSCHAFT  
 SATZUNG ZUR ERHEBUNG VON KOSTENERSTATTUNGSBETRÄGEN NACH BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNATSCHG)

**VERFAHRENSVERMERKE**

- AUFSTELLUNGSBESCHLUS VON DER GEMEINDE-VERTRETUNG GEFÄHRT AM 09.11.1994
- ENTWURF BEBAUUNGSPLAN NR. 26.2 UND ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG VON DER GEMEINDE-VERTRETUNG BESCHLOSSEN AM 29.06.1995
- BEKANNTMACHUNG AM 16.08.1995 DER PLAN-ENTWURF HAT IN DER ZEIT VOM 24.08.1995 BIS 25.09.1995 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN
- BEBAUUNGSPLAN NR. 26.2 VON DER GEMEINDE-VERTRETUNG BESCHLOSSEN AM 12.09.1995
- ANZEIGEVERMERKE

**GENEHMIGT**

mit Verfügung vom 4. Sep. 1996  
 AZ: 34 - FULDA BRÜCK 41  
 Regierungspräsidium Kassel  
 Im Auftrag:

VERTRÄGLICHE VERMITTLUNG  
 VERMITTLUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 26.2 NACH HAUPTSATZUNG-BEKANNTGEMACHT AM 2.5. Sep. 1996  
 SAMMELTRITT DER BEBAUUNGSPLAN AM 2.6. Sep. 1996 IN KRAFT

DER GEMEINDE-VORSTAND  
 BÜRGERMEISTER SIEGEL

DER GEMEINDE-VORSTAND  
 BÜRGERMEISTER SIEGEL

**GEMEINDE FULDABRÜCK OT DÖRNHAGEN**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 26**  
**"DIE GOLDENE AUE" 2. TEILBEREICH**

BEARBEITET: 15.12.90 Schm/Lau AMT FÜR PLANUNG UND DENKMALPFLEGE	ÄNDERUNGEN	MAßSTAB
	25.9.95 Schm 7.0.96 Schm	1:1000

DR. ING. KLUSE  
 AMTSLEITER