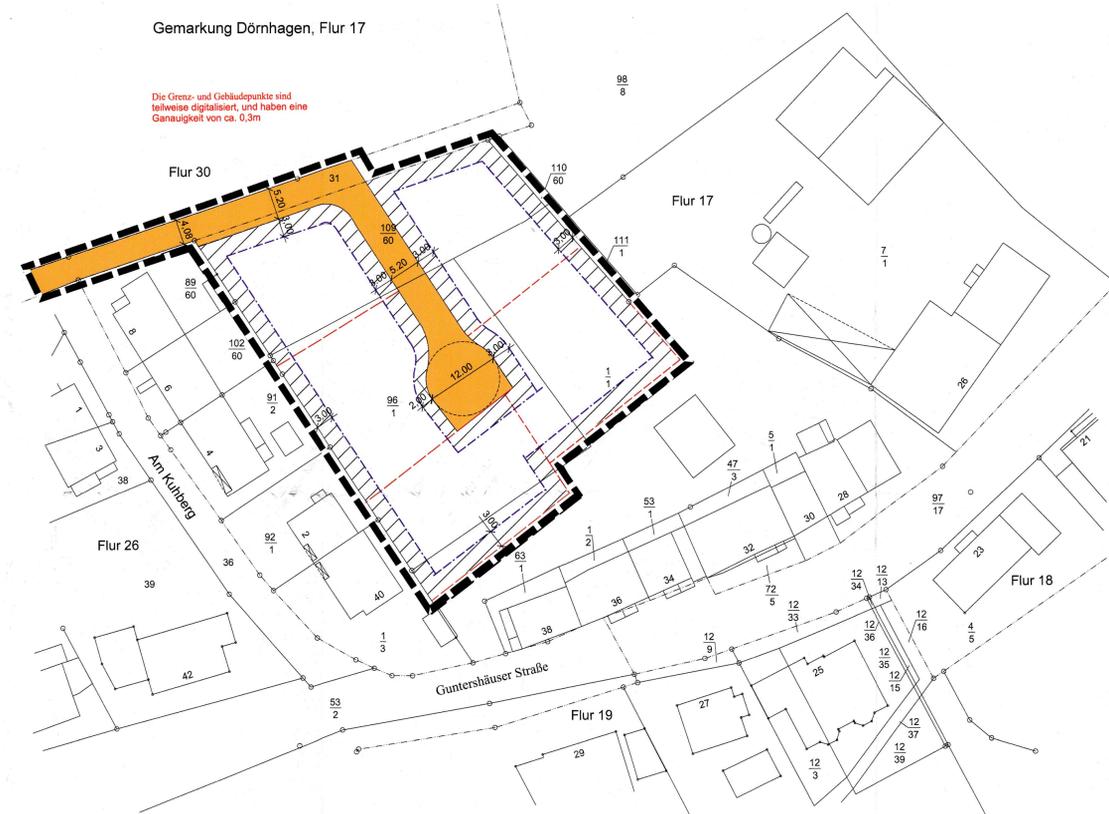


# Planteil



Die Grenz- und Gebädepunkte sind teilweise digitalisiert, und haben eine Genauigkeit von ca. 0,3m

Festsetzungen	
WA	
GRZ 0,4	GFZ 0,5
I + D	O
DN 30° - 45°	TH 4,60 m bergseitig

M.: 1 : 500

# Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO überbaubare Fläche
  - allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO nichtüberbaubare Fläche
- Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- GRZ Grundflächenzahl z.B. 0,4
  - GFZ Geschößflächenzahl z.B. 0,5
  - I + D Zahl der Vollgeschosse z.B. I + D
  - TH Traufhöhe in Meter z.B. bergseitig max. 4,60 m
  - DN Dachneigung 30° - 45° bei geneigten Dächern
- Bauweise, Baugrenzen § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
- offene Bauweise
  - Baugrenze
- Verkehrsfächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB**
- Strassenverkehrsfläche
- Sonstige Planzeichen**
- räumlicher Geltungsbereich
  - Flurstücksgrenze vorhanden
  - vorgeschlagene geplante Grundstücksgrenze

# Textliche Festsetzungen

## Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB

Die Art der baulichen Nutzung ist in der Planzeichnung dargestellt. Die überbaubaren Flächen werden gemäß § 4 BauNVO als "Allgemeines Wohngebiet (WA)" festgesetzt. In diesem Gebiet gelten die Festsetzungen des § 4 (2) BauNVO. Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Karte des Bebauungsplanes durch die Angabe der Grundflächenzahl GRZ gem. § 19 BauNVO und der Geschößflächenzahl gem. § 20 BauNVO entsprechend der in § 17 (1) BauNVO beschriebenen Werte festgesetzt. Ausnahmsweise darf die Geschößflächenzahl bei kleinen Grundstücken unter 400 qm überschritten werden. Die überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO wird durch Baugrenzen festgesetzt.

## Bauweise gemäß § 9 (1) 2 BauGB

Bei der festgesetzten offenen Bauweise sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig. Die Länge dieser Hausformen darf 50 m nicht überschreiten. Es gelten die Bestimmungen des § 22 (3) BauNVO.

## Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) 4 BauGB i.V. mit § 81 HBO

Stellplätze und Garagen sind gemäß der Hessischen Bauordnung (HBO) über Stellplätze und Garagen nachzuweisen. Ansonsten ist der Nachweis der Stellplätze gemäß der geltenden Stellplatzsatzung der Gemeinde zu erbringen. Garagen können in den Hauptbaukörper integriert werden. Garagen und Stellplätze dürfen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

## Nebenanlagen gemäß § 9 (1) 4 BauGB i.V. mit § 81 HBO

In ausgewiesenen Wohngebiet sind Nebenanlagen zur Kleintierhaltung nur zulässig, wenn sie nicht der erwerbsmäßigen Kleintierhaltung und -zucht dienen. Freistehende Mülltonnenstandplätze sind nur zulässig, wenn sie mit einem festen Sichtschutz oder geschlossener Bepflanzung umgeben werden.

## Verkehrsfächen gemäß § 9 (1) 11 BauGB

Im Bebauungsplan sind die Verkehrsfächen (Straßen und Wege) zeichnerisch dargestellt.

## Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) 25 a BauGB

Hecken, Sträucher und Bäume dürfen die Sicht an Strasseneinmündungen, sowie bei Ein- und Ausfahrten von Garagen und Stellplätzen nicht behindern. Die Anlage und Unterhaltung der Grünordnungsmaßnahmen innerhalb der Baugrundstücke gehen zu Lasten der jeweiligen Grundstückseigentümer. Die Bepflanzung ist in der nach Bauvollendung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

## Geschossigkeit und Traufhöhe

Die Traufhöhe wird bergseitig auf maximal 4,60 m begrenzt. Ausnahmsweise ist eine zweigeschossige Bebauung möglich, wenn die Geschößflächenzahl und die bergseitige Traufhöhe nicht überschritten wird.

## Dachgestaltung gemäß § 81 HBO

Ausser Flach- und reinen Pultdächern sind alle Dachformen zulässig. Diese Festsetzungen gelten nicht für Garagen, Wintergärten und andere untergeordnete Bauteile. Dachgauben sind grundsätzlich zulässig; hierbei ist jedoch ein Mindestabstand von 1,50 m von den Giebelseiten erforderlich. Die Dacheindeckung soll nach Möglichkeit gruppenweise und einheitlich in Material und Farbe gestaltet werden.

## Baugestaltung gemäß § 81 HBO

Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat in gedeckten Farbönen zu erfolgen.

## Zisternen gemäß § 81 HBO

Die Errichtung von Zisternen zur Entnahme von Brauchwasser (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) ist zulässig und erwünscht.

## Bodenfunde

Bei Funden von Bodendenkmälern während der Ausführung der Erdarbeiten ist nach §§ 19, 20 ff DSCHG das zuständige Landesamt für Denkmalpflege in Marburg/Lahn zu verständigen.

## Einfriedigungen

Entlang der Strassenverkehrsfläche sind als Einfriedigungen zulässig:

- transparente Zäune bis max. 1,00 m
- geschichtete Hecken (fr. Pflanzliste) bis maximal 1,00 m in Einfahrtsbereichen bis max. 0,90 m
- Mauern bis max. 0,80 m

## Oberflächenbefestigungen gemäß § 9 (1) 9 BauGB

Die Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

## Niederschlagswasser / Oberflächenwasser gem. § 81 HBO

Das Niederschlags-/Oberflächenwasser kann in die Kanalisation geführt werden, sollte aber auf den privaten Grundstücken weitgehend versickern, zur (Nutz-) Gartenbewässerung aufzufangen oder als Brauchwasser verwendet werden, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist vorher zu untersuchen.

## Private Grünflächen / Freiflächen gemäß § 9 (1) 4 BauGB i. V. mit § 81 HBO

Mindestens 15 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als dichte Anpflanzungen mit standortgerechten heim. Gehölzen und 85 % als Rasen- oder Gartenfläche anzulegen und zu unterhalten. Pro 50 qm dichte Anpflanzung ist jeweils 1 hochstimmiger Laub-/Obstbaum mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm (je nach Baum- und Gehölzart) anzupflanzen. Der Anteil der in der Anlage 1 der Erläuterung aufgeführten Gehölze muss dabei mindestens 60 % betragen.

## Hinweis

**Bodendenkmal**  
Tieten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und sonstige Funde (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelette etc.) zu Tage, so ist gemäß §§ 19 und 20 DSCHG das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte, Außenstelle Marburg, Ketzerbach 10, 35037 Marburg, unverzüglich zu informieren. Die Arbeiten sind vorübergehend einzustellen.

## Heizölagieranlagen

Heizölagieranlagen sind nach § 31 Hessisches Wassergesetz (HWG) in Verbindung mit § 29 der Anlagenverordnung (VawS) der Wasserbehörde des Landkreises Kassel anzuzeigen

## Wasserversorgungsanlagen

Gemäß Trinkwasserverordnung sind Anlagen, die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das nicht die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch hat und die im Haushalt zusätzlich zu den Wasserversorgungsanlagen installiert werden, durch die Unternehmer oder sonstige Inhaber der Anlagen der zuständigen Behörde (Gesundheitsamt) bei der Inbetriebnahme anzuzeigen.

## Empfehlungen

**Boden**  
Unbelasteter Erdaushub soll verwertet werden, so das bereits im Vorfeld der Planung Möglichkeiten in Betracht zu ziehen sind, durch die ein Anfall belasteten Materials minimiert wird bzw. eine sinnvolle Verwertung gewährleistet ist (z.B. im Garten- und Landschaftsbau bei der Gartengestaltung).

**Dachbegrünung**  
Es wird empfohlen Flachdächer mit einer mindestens 5 cm starken Bodenschicht aus magerem Substrat zu versehen, extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

**Fassadenbegrünung**  
Für Gebäudefassaden, die auf einer Breite von mehr als 3,00 m keine Fensteröffnung aufweisen, werden für die Süd- und Westseite sommergrüne, für die Nord- und Ostseite immergrüne Rankgewächse empfohlen.

**Baumaterialien**  
Es wird empfohlen, als Baumaterial grundsätzlich einheimische, orts- und regionaltypische Materialien zu verwenden. Insbesondere sollen biologische und umweltfreundliche Baustoffe für die Fassaden- und Dachgestaltung gewählt werden.

## Rechtsgrundlagen in der zur Zeit der Offenlegung gültigen Fassung

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Hessische Garageverordnung (GAVO)
- Stellplatzsatzung der Gemeinde Fulda

## Aufstellungs- und Genehmigungsvermerke

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fulda hat den Bebauungsplan Nr. 37 "Am Kuhberg" im Ortsteil Dörnhagen gemäß § 2 Abs. 1 BauGB mit Festsetzungen nach § 9 BauGB am **03. Sep. 2003** öffentlich bekanntgegeben.

Die öffentliche Auslegung wurde am **25. Nov. 2003** beschlossen.

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort, Dauer und Hinweis, das Anregungen und Bedenken während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB am **03. Dez. 2003**.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auf die Dauer eines Monats vom **1. Dez. 2003** bis einschließlich **1. Jan. 2004**.

Der Bebauungsplan Nr. 37 "Am Kuhberg" wurde gemäß § 10 (1) BauGB von der Gemeindevertretung am **04. Feb. 2004** als Satzung beschlossen.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fulda  
Fulda, den **15. April 2004**  
  
Bürgermeister

## Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Bebauungspläne, die nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus einem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt worden sind, bedürfen nicht der Genehmigung gemäß § 10 Abs. 2 BauGB der höheren Verwaltungsbehörde.

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeinde ist ortsüblich bekanntzumachen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Die Bekanntmachung erfolgte am **2.1. April 2004**. Damit wird der Bebauungsplan am **2. April 2004** rechtskräftig.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fulda  
Fulda, den **2. April 2004**  
  
Bürgermeister

Ich bestätige aufgrund der benutzten und vom Katasteramt bescheinigten Unterlagen des Liegenschaftskatasters, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.  
Kassel, den **03. MRZ. 2004**

Dr. Ing. Uwe Buck  
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

aufgestellt am: 13.05.2003  
geändert am: 26.08.2003  
geändert am: 03.11.2003/17.11.03

karl lengemann - architekt  
fuldastr. 15, 34302 guxhagen - grebenau tel. 05665 / 40 41 0 - fax 05665 / 40 41 29

**Gemeinde Fulda**  
**OT Dörnhagen**

# Bebauungsplan Nr. 37 " Am Kuhberg "

