



2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN OHNE PLANZEICHEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

2.1 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Die zur Versorgung des Gebietes notwendigen Versorgungsleitungen (Strom, Telekommunikation) sind unterirdisch zu verlegen.

2.2 Niederschlags- / Oberflächenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Das Niederschlags- / Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken kann in die Kanalisation abgeführt oder auf den privaten Grundstücken versickert, zur Gartenbewässerung aufgefangen oder als Brauchwasser verwendet werden, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
Der Einbau von unterirdischen oder in das Gebäude integrierten Zisternen ist zulässig.

2.3 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Passiver Lärmschutz für schutzbedürftige Räume
Die Fassadenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume von Gebäuden müssen die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen entsprechend der Tabelle 8 "Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen" i.V.m. der Tabelle 9 "Korrekturwerte für das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß" (siehe Begründung) der zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise - für den **Lärmpegelbereich III** erfüllen. Dieser Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zusammen mit den Bauvorlagen zu erbringen.
Für alle zum Schlafen bestimmten Räume (Schlafzimmer und Kinderzimmer) sind schalldämmte Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die ein Belüften der Räume ohne das Öffnen der Fenster ermöglichen (wie z.B. ein in den Fensterrahmen integrierter Schalldämmlüfter). Die Anforderungen an die Schalldämmung ergeben sich aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen für die Schlafräume.

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 81 Hessische Bauordnung i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

3.1 Gestaltung der Dächer (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
Im Mischgebiet sind Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis maximal 35° zulässig.

3.2 Dachbegrünung (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)
Flachdächer sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu pflegen (Mindestaufbau von 5 cm durchwurzelungsfähigem Substrat). Dies gilt nicht bei der Anordnung notwendiger technischer Anlagen oder Anlagen zur Nutzung regenerativer Energiequellen sowie für Flachdächer, die als Terrasse dienen.

3.3 Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

3.3.1 Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, dass die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Entlang von öffentlichen Straßen werden Auffüllungen bis max. Straßenniveau zugelassen.

3.3.2 Im Mischgebiet sind mind. 30% der Grundstücksflächen als Grün- bzw. Gartenfläche anzulegen und zu unterhalten. Angerechnet werden alle Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau.

3.3.3 Nicht befahrbare befestigte Grundstücksfreiflächen wie Wege, Hauseingänge und Terrassen sind, soweit dafür nicht bereits befestigte Flächen genutzt werden, wasser- und luftdurchlässig auszubilden (Platten, Pflaster, wassergebundene Decke).

4.9 Niederschlagswasser
Für eine Niederschlagswasserversickerung bzw. -einleitung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Ein entsprechender Antrag ist rechtzeitig vor Bauausführung beim Landkreis Kassel FB 63 Wasser- und Bodenschutz vorzulegen, und der Umfang der vorzulegenden Unterlagen abzustimmen.

4.10 Pflanzabstände zu Landwirtschaftsflächen
Bei Anpflanzungen sind die nach dem Hessischen Nachbarrecht zu Landwirtschaftsflächen einzuhaltenen Pflanzabstände (§ 38 ff.) zu beachten.

4.11 Schutz des Mutterbodens (gem. § 202 BauGB)
Mutterboden, der bei der Errichtung und Veränderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgebaut wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
Die geltenden bodenschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten und einzuhalten.

4.12 Wasserschutzgebiet
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Zone III des amtlich festgesetzten Wasserschutzgebietes zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlage "Tiefbrunnen Dörnhausen" der Gemeinde Fulda, OT Dörnhausen, Landkreis Kassel. Die Verbot- und Gebotstatbestände der dazugehörigen Schutzgebietsverordnung vom 18.02.1981 (StAnz. 16/1981 S. 961) sind zu beachten und einzuhalten.

KATASTERVERMERK

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom übereinstimmen.

Hofgeismar, den

Amt für Bodenmanagement Korbach
Außenstelle Hofgeismar

VERFAHRENSVERMERKE (beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Fulda für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 "Glockenhofsweg" und gleichzeitige 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Rathaus" am 08.11.2012 / 20.06.2013.
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB in den Fuldaer Nachrichten Nr. 27/2013 am 03.07.2013.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 22.03.2013, beteiligt bis 30.04.2013.
Benachrichtigung der nach § 4 (2) BauGB Beteiligten gemäß § 3 (2) Satz 3 BauGB mit Schreiben vom 04.07.2013.

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Fulda am 20.06.2013.

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Text und Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.07.2013 bis einschl. 12.08.2013.
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in den Fuldaer Nachrichten Nr. 27/2013 am 03.07.2013.

Satzungsbeschluss durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Fulda am 10.10.2013.

Fulda, den **11.10.2013**

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fulda
Dieter Lengemann (Bürgermeister)

AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem am 10.10.2013 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Fulda als Satzung beschlossenen Bebauungsplan übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Fulda, den **11.10.2013**

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fulda
Dieter Lengemann (Bürgermeister)

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB in den Fuldaer Nachrichten Nr. 45 am **13.11.2013**

Die durch Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Fulda am 10.10.2013 als Satzung beschlossene 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 "Glockenhofsweg" und gleichzeitige 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 "Rathaus" in der Fassung vom 10.10.2013 ist gem. § 10 BauGB mit Bekanntmachung in Kraft getreten am 10.10.2013.

Fulda, den **14.11.2013**

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fulda
Dieter Lengemann (Bürgermeister)

1. PLANZEICHEN UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

ALLGEMEINES
Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 "Glockenhofsweg" und gleichzeitige 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Rathaus" treten in dessen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 40 "Glockenhofsweg" und gleichzeitige 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Rathaus", festgesetzt durch Satzung vom 01.09.2011 (bekannt gemacht in den Fuldaer Nachrichten Nr. 5 der Gemeinde Fulda am 01.02.2012), außer Kraft.

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 1 Abs. 3 und Abs. 6 BauNVO)

MI Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
Einzelhandel ist im Geltungsbereich nicht zulässig; ausnahmsweise zulässig ist ein Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m².
Im Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen der Nr. 7 Tankstellen und Nr. 8 Vergnügungstätten nicht zulässig.
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird die nach § 6 Abs. 3 BauNVO zulässige Ausnahme ausgeschlossen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO)

GRZ 0,6 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
Die maximale Grundflächenzahl wird im Mischgebiet auf 0,6 festgesetzt.
Im Mischgebiet darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen nur bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.

GFZ 1,2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
Die maximale Geschossflächenzahl wird im Mischgebiet auf 1,2 festgesetzt.
Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen sind in die Ermittlung der Geschossfläche ausnahmsweise nicht mit einzubeziehen.

GH Gebäudehöhe (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
Die maximale Firsthöhe wird im Mischgebiet auf 12,00 m festgesetzt. Hiervon ausgenommen sind Gebäude mit Pultdächern; hier wird die maximale Firsthöhe auf 9,00 m festgesetzt.
Bezugspunkt ist die Oberkante der öffentlichen Verkehrsflächen an der Grenze des jeweiligen Baugrundstückes; angesetzt wird die mittlere Höhe bis zum Schnittpunkt der Dachfläche bzw. Oberkante des Gebäudes.

1.3 Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Für das Mischgebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen, gemäß § 12 BauNVO zulässig, Nebenanlagen, im Sinne des § 14 BauNVO, werden ausgeschlossen.

1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

LW Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Landwirtschaftsweg

1.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

o Anpflanzen von Laubbäumen
Die im Plan zeichnerisch dargestellten Laubbäume sind als Hochstamm in einer unbefestigten Baumscheibe zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Als Baumart sind Bäume 1. Ordnung in der Mindestqualität 3xv, mit Ballen, STU 14-16, zu verwenden.
Von der zeichnerisch festgesetzten Lage der Bäume kann abgewichen werden, wenn dies aus technischen oder verkehrlichen Gründen erforderlich ist und die Gesamtzahl eingehalten wird.

o Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit gebietseigenen Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölze sind im Falle ihres Abganges gleichartig innerhalb einer Vegetationsperiode zu ersetzen.

1.6 Sonstige Planzeichen

W Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.7 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

W Wasserschutzgebiet - Zone III

--- Flurgrenze

--- Flurstücksgrenze

37/4 Flurstücksnummer

5m Vermaßung in Meter

Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches sind, mit Ausnahme der Nutzungsschablone, nur nachrichtlich.

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Bauweise
Grundflächenzahl (inkl. Überbauung)	Geschossflächenzahl
max. Gebäudehöhe (bei Flurstücken)	Dachneigung

4. Hinweise

4.1 Artenschutz
Bei der Bebauung der Flächen sind die allgemeinen artenschutzrechtlichen Regelungen zu beachten. Gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG, sind Eingriffe in Gehölzbestände nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig.

4.2 Bodendenkmäler
Treten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und sonstige Funde (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelette etc.) zu Tage, so ist gem. § 19 und § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte, Außenstelle Marburg, Ketzlerbach 11, 35037 Marburg, unverzüglich zu informieren. Die Arbeiten sind vorübergehend einzustellen. In zu erteilende Baugenehmigungen ist die Anzeigepflicht gemäß § 20 DschG aufzunehmen.

4.3 Bombenabwurfgebiet
Die Flächen des Geltungsbereiches liegen im Bereich von ehemaligen Flakstellungen. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggfls. nach Abtrag des Oberbodens) ist daher vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

4.4 Energieeinsparverordnung (EnEV) und Erneuerbare-Energie-Wärme-gesetz (EEWärmeG)
Die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung bzw. der Errichtung baulicher Anlagen gültigen Bestimmungen der EnEV sowie des EEWärmeG sind einzuhalten.

4.5 Erdwärmesonden
Die Installation einer Erdwärmesonde ist gem. § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erlaubnispflichtig. Der Erlaubnisantrag ist rechtzeitig vor Baubeginn dem Fachdienst (FD) Wasser- und Bodenschutz beim Landkreis Kassel vorzulegen.
In festgesetzten Trinkwasserschutzgebieten gelten besondere Verbote und Einschränkungen für den Betrieb von Erdwärmesonden, die im Einzelfall mit dem FD Wasser- und Bodenschutz abzuklären sind. Auf Grund des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 02.02.2012 - III/5 79g 08.17 darf innerhalb der Trinkwasserschutzzone III (wasserwirtschaftlich ungünstiges Gebiet) vorerst keine weitere Erdwärmesonde niedergebracht werden.
Der Erlass ist auf der Internetseite des HMUELV veröffentlicht und kann dort eingesehen werden (www.hmuelv.hessen.de □ Umwelt □ Gewässerschutz □ anlagen- und stoffbezogener Gewässerschutz □ Erdwärmesonden).
Für reine Luft-Wärmepumpen besteht keine wasserrechtliche Erlaubnispflicht.

4.6 Geschützte Allee
Entlang des Glockenhofsweges befinden sich Straßenbäume, die als Allee gepflanzt wurden. Allein sind nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. § 31 Hess. Naturschutzgesetz (HENatG) gesetzlich geschützt. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen, sind verboten. Ein notwendiger Antrag auf Ausnahme von den Verboten (§ 30 Abs. 4 BNatSchG) ist bei der Naturschutzbehörde des Landkreises Kassel zu stellen.

4.7 Grundwasserschutz
Die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung bzw. der Errichtung baulicher Anlagen gültigen Bestimmungen des Hessischen Wasserschutzgesetzes (HWG) sind einzuhalten.

4.8 Heizölanlagen
Heizölanlagen sind gemäß § 41 Hessisches Wassergesetz (HWG) -Anlagen zum Umgang mit wasser gefährdenden Stoffen- i. V. m. § 29 der Anlagenverordnung (VAVw) der Wasserbehörde beim Landkreis Kassel anzuzeigen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Bauunterschiedsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. Juni 2012 (BGBl. I S. 1421).

Hessische Bauordnung (HBO) vom 15. Januar 2011 (GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. S. 622).

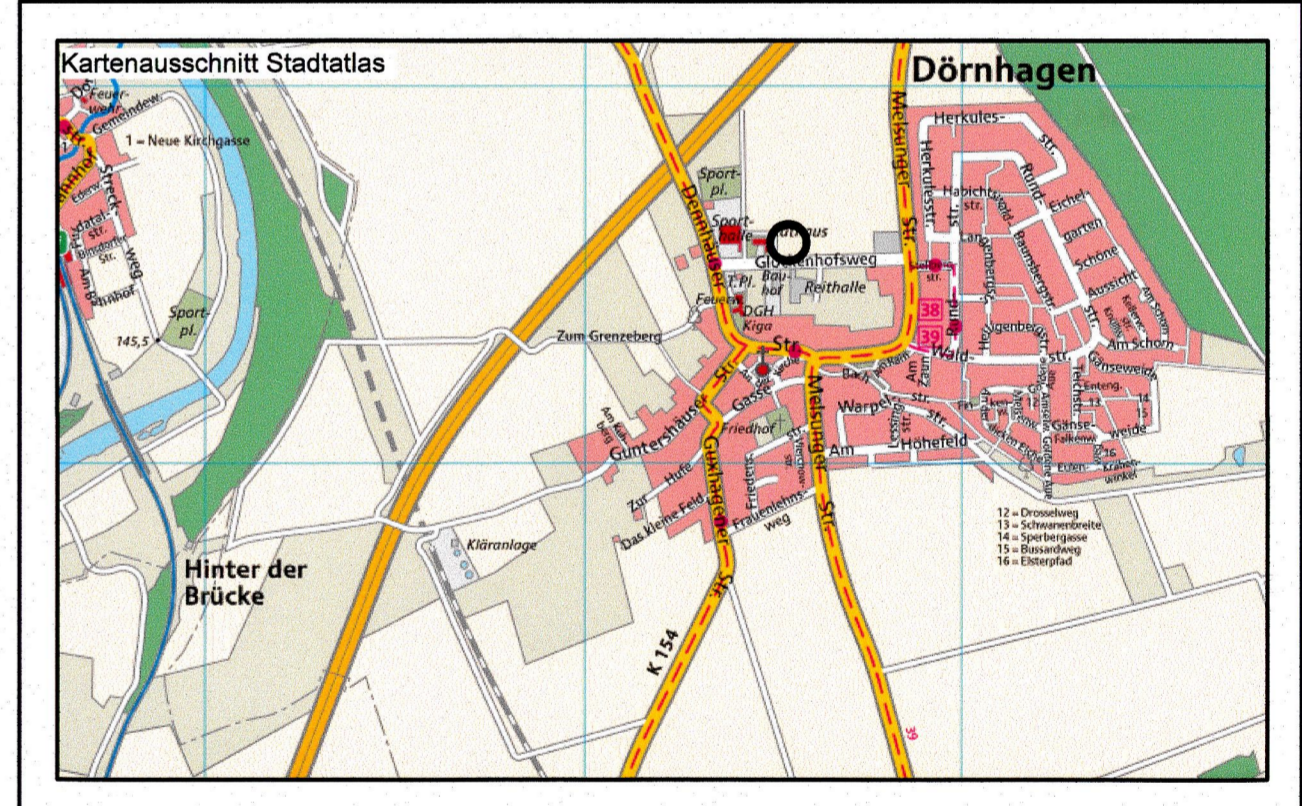
Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 62 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. S. 622).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. S. 629), zuletzt geändert am 12. Dezember 2012 (GVBl. I S. 590).

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert am 16. Dezember 2011 (GVBl. I S. 786).

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVGG) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert am 27. September 2012 (GVBl. I S. 290).

Satzung über die Stellplatzpflicht sowie Gestaltung, Größe, Zahl der Stellplätze oder Garagen und die Ablösung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Stellplatz- und Ablöse-Satzung) der Gemeinde Fulda in ihrer jeweils gültigen Fassung.



Gemeinde Fulda

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 40 "Glockenhofsweg" und gleichzeitige 2. Änderung B-Plan Nr. 33 "Rathaus"

Ortsteil Dörnhausen

Stand: 19. August 2013 Maßstab: 1:1000

Fahrmeier · Röhling · Weiland
 Partnerschaft Dipl.-Ingenieure für Landschaftsplanung
 Landschaftsarchitekten · Stadtplaner · Städtebauarchitekten
 Herkulesstraße 35 · 34119 Kassel
 Fon: 0561-33232 · Fax: 0561-7396666
 e-Mail: stadtplanung@pwf-kassel.de