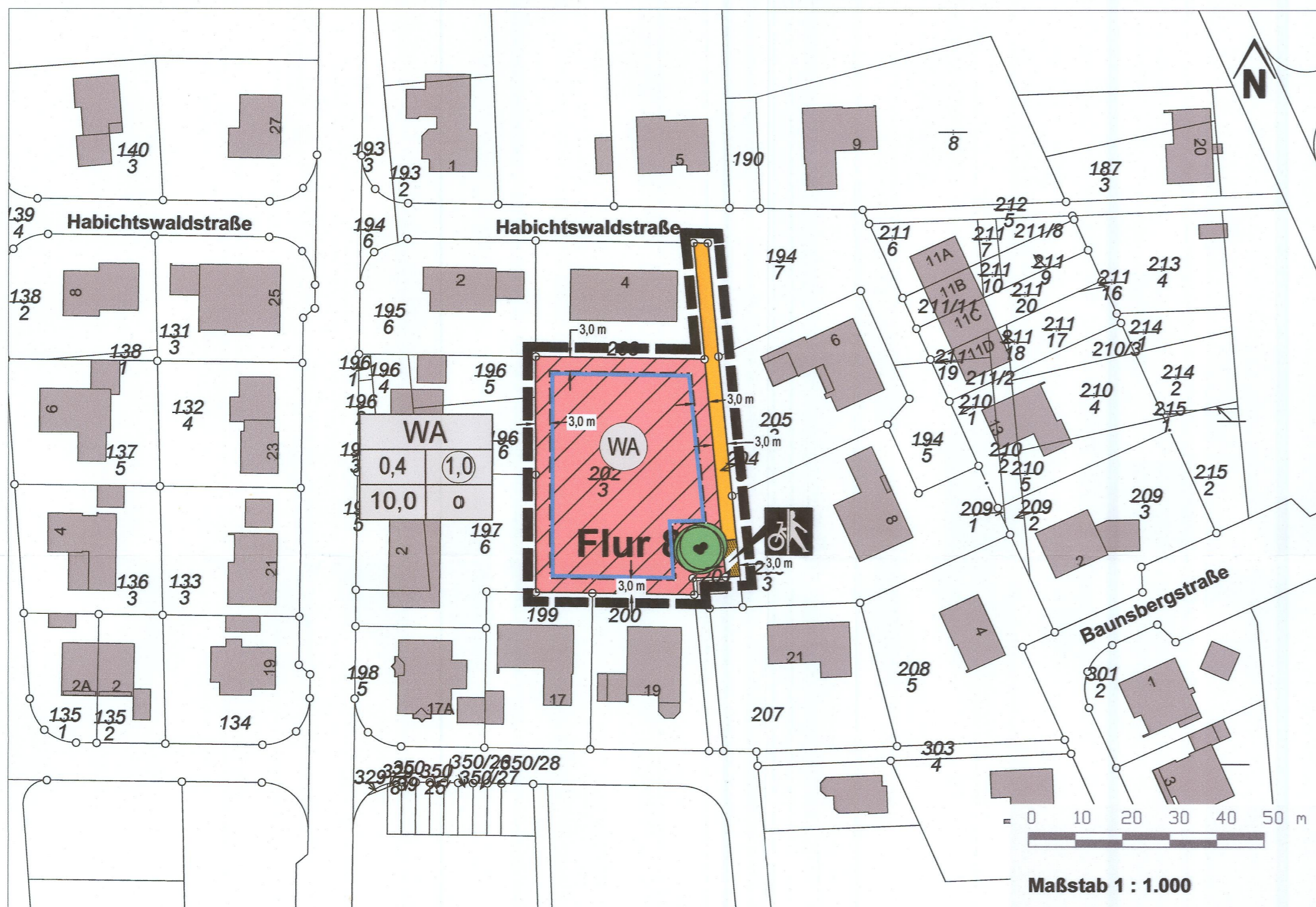


Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 2 "Die Söhretriesche", M 1: 2000 mit Änderungsbereich

PLAN UND PLANZEICHEN

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Die Söhretriesche“ der Gemeinde Fulda im Ortsteil Dörnhausen



PLANZEICHEN UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)
 - 1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - 2.1 Baugrenze
 - 2.2 Offene Bauweise
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - 3.1 Straßenverkehrsflächen
 - 3.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Rad- und Fußweg
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - 4.1 Erhaltung: Bäume
- Sonstige Planzeichen
 - 5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
Maximale Firsthöhe (FH) in m	Bauweise

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

Planzeichen ohne Festsetzungscharakter - Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme

- Flurstücksgrenzen
- Flurstücksbezeichnung
- Fl. 6 Flurbestimmung
- Vorhandene Gebäude
- Bemassung
- Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches sind nur nachrichtlich

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB/BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 3 Abs. 3 zulässigen Ausnahmen im WA ausgeschlossen.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)
 - 0,4 GRZ (Grundflächenzahl)
 - 1,0 GFZ (Geschoßflächenzahl)
 - Die maximale Höhe der baulichen Anlagen (max. Firsthöhe) wird auf 10,0 m festgesetzt. Die Firsthöhe wird gemessen straßenseitig in der Mitte des Gebäudes von der Oberkante der natürlichen Geländeoberfläche bis Oberkante First des höchsten Gebäudeteils.
- Stellplätze und Garagen / Nebenanlagen
Stellplätze, Carports und Garagen und Nebenanlagen sind gem. § 12 Abs. 1 und § 14 Abs. 1 BauNVO auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze und deren Einfahrten sind versickerungsstark zu befestigen.
- Grünordnung
Freiflächen / private Grünflächen: Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Garten- oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten, mindestens 25 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern gem. Pflanzliste zu bepflanzen und zu pflegen. Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.

Pflanzliste:

Bäume:	Sträucher:
Feldahorn (Acer campestre)	Hasel (Corylus avellana)
Hainbuche (Carpinus betulus)	Hundsrose (Rosa canina)
Vogelkirsche (Prunus avium)	Hartriegel (Cornus sanguinea)
Eberesche (Sorbus aucuparia)	Zweigriffeliger Weißdorn (Crataegus laevigata)
Obstgehölze (hochstämmig)	Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
	Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
	Gem. Schneeball (Viburnum opulus)

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB/HBO)

- Stellplätze und Garagen**
Stellplätze und Garagen sind gem. der Stellplatzsatzung der Gemeinde Fulda in der aktuell gültigen Fassung anzulegen. Für jede Wohneinheit sind Stellplätze nachzuweisen, die auf der Grundlage der Stellplatzsatzung zu ermitteln sind.

Gestaltung der Dächer

Zulässig sind Satteldächer sowie Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 25° - 48°. Für Nebengebäude, Garagen und Carports sind Flachdächer sowie Satteldächer, Walmdächer und Pultdächer mit einer Neigung bis 48° zulässig.

HINWEISE

Artenschutz

Die Baufeldräumung sowie sämtliche Gehölzentfernungen sind aus artenschutzrechtlichen Gründen außerhalb der Brutzeit in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar durchzuführen. Über eine ökologische Baubegleitung ist sicherzustellen, dass der Artenschutz bzw. der Baumschutz nach DIN 18920 im Bereich der zu erhaltenden Bäume sichergestellt wird.

Boden

Die bodenschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten und einzuhalten. Abgehobener Oberboden ist bei Veränderungen der Erdoberfläche in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).

Bodendenkmale

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden. Bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmäler und Bodenfunde, z. B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Steingeräte, Skelettreste u.a., sind nach § 21 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich der Denkmalfachbehörde (Landesamt für Denkmalpflege, Ketzerbach 10, 35037 Marburg, Tel.: 06421-685150) anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

Erdaushub

Unbelasteter Erdaushub soll verwertet werden, so dass bereits im Vorfeld der Planungen Möglichkeiten in Betracht zu ziehen sind, durch die ein Anfallen unbelasteten Materials minimiert wird bzw. eine sinnvolle Verwertung gewährleistet ist. Sollte eine Verwertung überschüssigen Bodens mit mehr als 600 m³ Bodenmaterial außerhalb der Baugrundstücke vorgesehen sein (z.B. für landwirtschaftliche Bodenverbesserungen), ist die Maßnahme gemäß § 4 Abs. 3 HAuBodSchG (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz, GVBl. I vom 8. Oktober 2007, S. 652) in Verbindung mit § 12 BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung, BGBl. I vom 16. Juli 1999, S. 1554) der zuständigen Bodenschutzbehörde mindestens vier Wochen vor Durchführungsbeginn unter Verwendung des entsprechenden Vordrucks anzuzeigen.

Erdwärmesonden

Im dem Plangebiet sind Erdwärmesondenanlagen nicht erlaubnisfähig.

Fassadengestaltung

Es wird empfohlen, an den Fassaden der entstehenden Gebäude Nist- und Unterschlupfmöglichkeiten für Fledermäuse und Vögel vorzusehen.

Heizöllagerung

Heizöllagerungsanlagen sind gemäß § 40 Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) dem Fachdienst Wasser- und Bodenschutz beim Landkreis Kassel 6 Wochen im Voraus anzuzeigen.

Klimaschutz, Klimawandel

Es wird empfohlen, Haupt- und Nebengebäude mit Gründächern auszustatten sowie bei der Errichtung der Gebäude die Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie das Erneuerbare-Energie-Wärmegesetz (EEWärmeG) zu berücksichtigen.

Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in dem amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet zum Schutz der Trinkwassergewinnung der Gemeinde Fulda (WSG-ID 633-035). Die o.a. Schutzgebietsverordnung ist zu beachten und einzuhalten.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1729) geändert
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
 Bundesdenkmalpflegegesetz (BDMG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist
 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)
 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408) geändert worden ist
 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2019 (BGBl. I S. 2513) m.W.v. 18.12.2019
 Hessisches Ausfuhrungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. S. 629), durch Artikel 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318)
 Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. S. 198) zum Gesetz zur Neufassung der Hessischen Bauordnung und zur Änderung landesplanungs-, ingenieurberufs- und strahlenschutzrechtlicher Vorschriften vom 28. Mai 2018, zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378)
 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) in der Fassung vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211)
 Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318)
 Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. August 2018 (GVBl. S. 386)
 Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVVG) in der Fassung vom 8. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 27. September 2012 (GVBl. S. 290)

VERFAHRENSVERMERKE

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fulda hat am 12.09.2019 die Aufstellung zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Die Söhretriesche“ der Gemeinde Fulda im Ortsteil Dörnhausen, Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB, im Sinne des § 2 Abs. 1 BauGB mit Festsetzungen nach § 9 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 12.02.2020 öffentlich bekanntgegeben.

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort, Dauer und Hinweis, dass Anregungen und Bedenken während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB am 12.02.2020 ortsüblich.
 Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB vom 20.02.2020 bis einschließlich 23.03.2020.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 20.02.2020 bis einschließlich 23.03.2020. Die nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 3 Abs. 2, Satz 3 BauGB mit Anschreiben vom 13.02.2020 von der Auslegung benachrichtigt.

Am 18.06.2020 wurde gem. § 10 BauGB und § 91 HBO von der Gemeindevertretung der Gemeinde Fulda der Satzungsbeschluss der Bebauungsplanänderung unter der Bezeichnung "3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 "Die Söhretriesche" gefasst. Es stellte sich jedoch heraus, dass in den 90er Jahren bereits eine 3. Änderung des betreffenden Bebauungsplans erfolgt ist und es sich daher aktuell bereits um die 4. Änderung handelt. Am 10.12.2020 erfolgte daher durch die Gemeindevertretung ein Beschluss zur klarstellenden Umbenennung in „4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Die Söhretriesche“, Ortsteil Dörnhausen“ sowie anschließend ein erneuter Satzungsbeschluss unter der geänderten Bezeichnung.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fulda
 Fulda, den 14.12.2020

Dieter Lengemann, Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung der Gemeinde Fulda übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fulda
 Fulda, den 15.12.2020

Dieter Lengemann, Bürgermeister

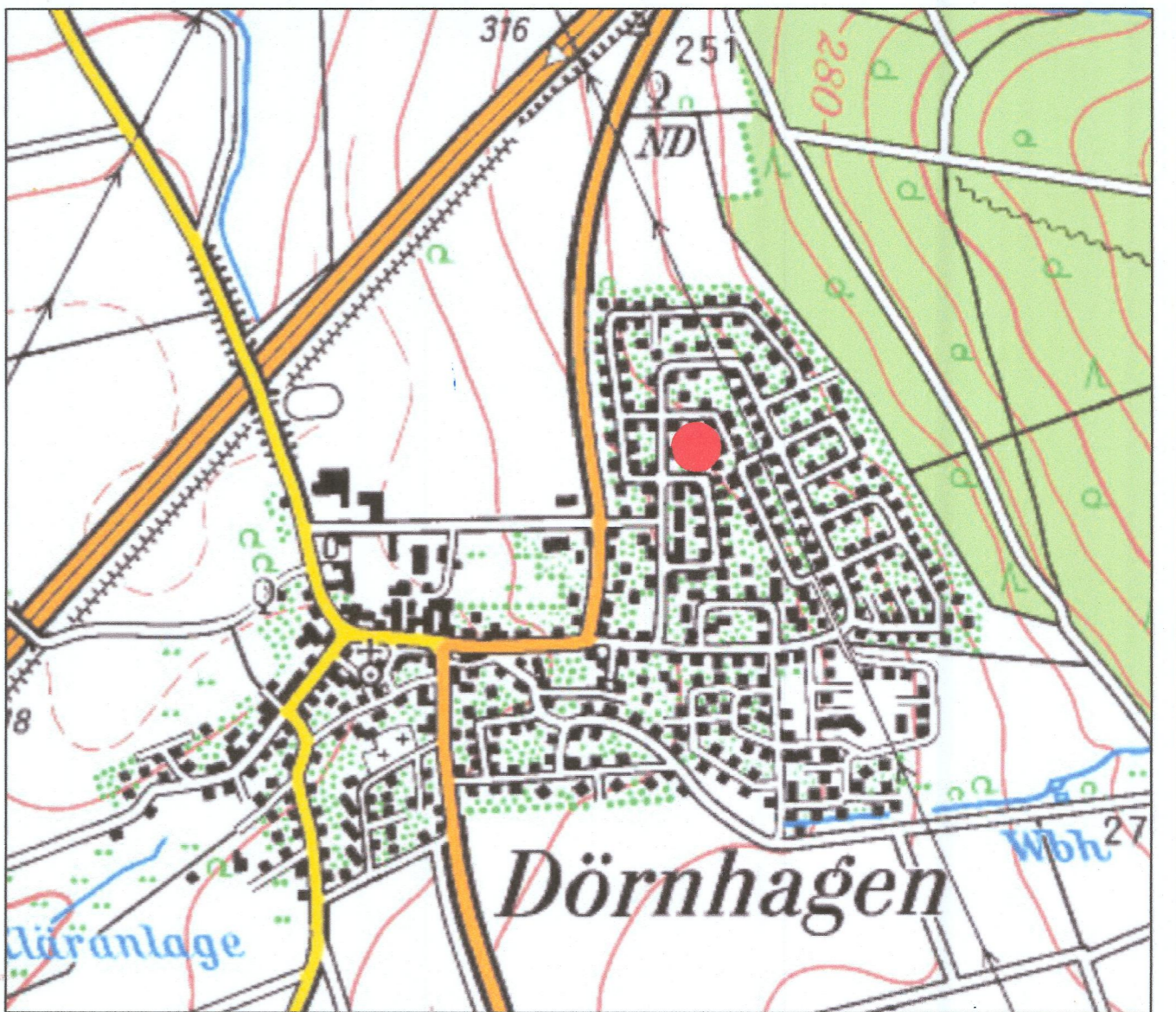
VERMERK ÜBER DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

Der Beschluss der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Die Söhretriesche“ der Gemeinde Fulda im Ortsteil Dörnhausen, Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB, wurde am 12.02.2020 gem. § 10 Abs. 3 BauGB von der Gemeinde Fulda ortsüblich bekannt gemacht.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Die Söhretriesche“ der Gemeinde Fulda im Ortsteil Dörnhausen, Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB, mit Begründung, tritt gem. § 10 Abs. 3 mit der Bekanntmachung in Kraft.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fulda
 Fulda, den 16.12.2020

Dieter Lengemann, Bürgermeister



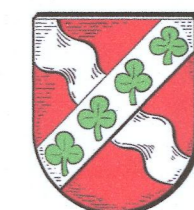
Übersichtsplan (unmaßstäblich)

Bauleitplanung der Gemeinde Fulda

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Die Söhretriesche“ der Gemeinde Fulda im Ortsteil Dörnhausen

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

planungsgruppe
 stadt + land
 Büro für Stadt- und Landschaftsplanung
 Querstraße 41, 34119 Kassel
 Tel.: 0561-26218
 e-mail: planung@psl-kassel.de
 www.psl-kassel.de



Im Auftrag der
 Gemeinde Fulda
 Am Rathaus 2
 34277 Fulda

Datum: Dezember 2020

Maßstab 1 : 1.000