



RECHTSGRUNDLAGEN

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf der Grundlage nachfolgender Bestimmungen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

2. Baunutzungsverordnung - BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert

3. Hessische Bauordnung HBO 2002 in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180)

4. Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 08.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58, BGBl. III 213-1-6)

5. Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2010 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

6. Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz HAGBNatSchG vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629)

7. DenkmalschutzG in der Fassung vom 05.09.1986 (GVBl. I 1986, S. 1269), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. März 2010 (GVBl. I S.72,80)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches
- BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)
- MD** Dorfgebiete
(§ 4a BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
- Private Verkehrsflächen
- Sichtdreiecke
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Einfahrtbereich
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 5 Abs.2 Nr.4 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)
- unterirdisch

- Grünflächen (§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)
- Private Grünflächen
- Zweckbestimmung:
- Freizeitfläche
- Kleinspielfeld
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 5 Abs.2 Nr.7 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.4, § 40 Abs.1 Nr.13 BauGB)
- Wasserflächen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)
- Anpflanzen: Bäume
- Anpflanzen: Sträucher
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr.25b, Abs.6 und § 41 Abs.2 und § 213 BauGB)
- Erhaltung: Bäume
- Sonstige Planzeichen
- Bauverbotszone (20m von Fahrbahnrand gemessen)
(§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.6 BauGB)
- Baubeschränkungszonen (40 m von Fahrbahnrand gemessen)
(§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs.7 BauGB)
- Nachrichtliche Hinweise
- vorhandene Bebauung der Gemarkung Malkes
- vorhandene Gemarkungsgrenze
- Kataster
- Höhenlinien
- Private Nebenanlagen (Weg aus Klinker u. Natursteinplatten, Holzdeck, Steg)
- Private Nebengebäude (Gartenhalle, Outdoorküche, Sauna)

Teil A Textfestsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen - § 9 (1) und (2) BauGB

- 1.1 Im Bebauungsplan sind Teilflächen als private Nebenflächen mit Zweckbestimmung "Kleinspielfeld" festgesetzt.
- 1.2 Die Nutzung des Kleinspielfeldes darf nur innerhalb der Tageszeiten von 06:00 - 22:00 Uhr liegen.
- 1.3 Notwendige Einfriedungen sind als Hecke, und "offene" Einfriedung, z.B. als senkrechter Holzlattenzaun, Drahtgeflecht, Stabgitter oder Doppelstabmattenzaun zulässig. Holzzäune sind naturfarben und Drahtgeflecht, Stabgitter und Doppelstabmattenzäune sind in Grautönen oder in Grün auszuführen. Mauern bzw. Sockel sind ausschließlich zur Abschirmung des Vorgartenbereichs gemäß der Vorhabenpläne (vgl. Anlage 1 - Konzept Wohnhaus Röhrner und Anlage 2 - Freianlagenplanung) zur Gestaltung der Freianlagen zulässig.
- 1.4 Es wird auf die von der K 110 ausgehenden Emissionen hingewiesen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Gemeinde Großlüder, die Stadt Fulda und die Straßenbauverwaltung „Hessen-Mobil“ nicht geltend gemacht werden. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.
- 1.5 Entsprechend § 23 Hessisches Straßengesetz (HStrG) sind die Bauverbotszone und die Baubeschränkungszone mit ihren gesetzlich vorgeschriebenen Abständen für die Errichtung von Hochbauten einzuhalten. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung der Straßenbaubehörde (HStrG § 23 Abs.8).
- 1.6 Entlang der Kreisstraße 110 besteht ein durchgängiges Zufahrtverbot (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 und Abs. 6 BauGB) mit Ausnahme der Zufahrt zum Grundstück.

2. Grünordnerische Festsetzungen - § 9 (1) 20, 25 BauGB

- 2.1 Die Freianlagen, der nördliche Bereich, sind naturnah anzulegen um den Vorhabensbereich in die Landschaft zu integrieren. Zu verwendende Baum- und Straucharten siehe Punkt 2.7.
- 2.2 Die entlang der Außengrenzen bestehende Hecke ist zu erhalten und durch einheimische und standortgerechte Bäume gemäß der Artenliste Punkte 2.7 zu ergänzen.
- 2.3 Das Kleinspielfeld ist als Rasenfläche herzustellen und umfasst ungefähr die Maße 18,30 x 36,50 m zuzüglich Heckenumrandung an Nord-, West- und Südseite. Dies dient zeitgleich dem Schutz der Avifauna (Siehe Teil B, 1.1 "Einfriedungen").
- 2.4 Der Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Ausgenommen hiervon ist der Einsatz gegen melde- und bekämpfungspflichtige Schädlinge oder Krankheiten in Abstimmung mit dem amtlichen Pflanzenschutzdienst. Der Einsatz von Unkrautvernichtungsmitteln (Herbizide) ist nicht zulässig.
- 2.5 Die gesamte Bepflanzung ist bis Herbst 2018 fertigzustellen.
- 2.6 Im Bereich der vorhandenen 20-kV-Erdeleitung sind ausschließlich flachwurzelnde Sträucher zu pflanzen.
- 2.7 Zu verwendende Gehölze / Artenliste (§9 (1) Nr. 25 BauGB)
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, insbesondere in den gekennzeichneten Pflanzflächen und an den festgelegten Standorten sind die Neupflanzungen folgender heimischer und standortgerechter Arten zu verwenden:

- Großkronige Laubbäume
- | | |
|--------------|-----------------------|
| Bergahorn | (Acer pseudoplatanus) |
| Buche | (Fagus sylvatica) |
| Hänge-Birke | (Betula pendula) |
| Spitzahorn | (Acer platanoides) |
| Stieleiche | (Quercus robur) |
| Traubeneiche | (Quercus petraea) |
| Winterlinde | (Tilia cordata) |
- Mittel- und kleinkronige Bäume
- | | |
|----------------|-------------------------------|
| Feldahorn | (Acer campestre) |
| Hainbuche | (Carpinus betulus) |
| Zitterpappel | (Populus tremula) |
| Eberesche | (Sorbus aucuparia) |
| Vogelkirsche | (Prunus avium) |
| Holzapfel | (Malus sylvestris) |
| Traubenkirsche | (Prunus padus) |
| Birke | (Betula spec.) |
| Gleditschie | (Gleditsia triacanthos spec.) |
- Sträucher, Blütensträucher
- | | |
|---------------------|-------------------------------------|
| Faulbaum | (Frangula alnus) |
| Felsenbirne | (Amelanchier lamarckii oder laevis) |
| Hartriegel | (Cornus sanguinea) |
| Hasel | (Corylus avellana) |
| Holunder | (Sambucus nigra) |
| Hundsrose | (Rosa canina) |
| Kornelkirsche | (Cornus mas) |
| Salweide | (Salix caprea) |
| Weißdorn | (Crataegus laevigata o. monogyna) |
| Schwarzdorn | (Prunus spinosa) |
| Liguster | (Ligustrum) |
| Gemeiner Schneeball | (Viburnum opulus) |
- Dabei sind folgende Pflanzgrößen sind zu verwenden:
- | | |
|-------------|------------------|
| Sträucher: | 2xv., 100-150 |
| Heister: | 2/3xv., 200-250 |
| Hochstämme: | 3xv., StU. 16-18 |

Die Verwendung von standortgerechten Ziergehölzen und Nadelbäumen ist entsprechend der Vorgaben (Anzahl und Art) der Freianlagenplanung (vgl. Anlage 2 - Freianlagenplanung, Landschaftsarchitektin Tatjana Heil) zulässig.

Teil B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Besondere Vorschriften für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Freiflächen § 81 (1) NR.5 HBO

- 1.1. **Nebenanlagen**
Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind zulässig mit Zweckbestimmung "Kleinspielfeld". Das Kleinspielfeld soll als Rasenfläche hergestellt werden, die sich für die Sportart Fußball eignet. Tennis oder andere lärmintensive Sportarten sind ausgeschlossen.
- 1.2. **Einfriedungen**
Notwendige Einfriedungen zur freien Landschaft sind als Hecke (gem. Artenauswahl) und „offene“ Einfriedung z.B. als senkrechter Zaun, Drahtgeflecht, Stabgitter oder als Doppelstabmattenzaun zulässig. Holzzäune sind naturfarben und Drahtgeflecht, Stabgitter oder Doppelstabmattenzäune in Grautönen oder in Grün auszuführen. Mauern bzw. Sockel sind ausschließlich zur Abschirmung des Vorgartenbereichs gemäß der Vorhabenpläne zur Gestaltung der Freianlagen zulässig. Sollten die Zaunanlagen als Drahtzaun ausgeführt werden, sollte eine abschnittsweise Begrünung mit Rankgewächsen - insbesondere im Westen des Gebietes - zur besseren Einbindung in das Landschaftsbild vorgenommen werden. Aus Gründen des Artenschutzes ist der Abstand zwischen Oberkante Gelände und Unterkante Zaun mit mind. 10 cm zu gewährleisten.
- 1.3. **Erdabtrag / Erdaufschüttungen**
Um die Nutzbarkeit der ca. 5% geeigneten Fläche zu gewährleisten sind flächenhafte Abtragungen und Aufschüttungen bis zu einer Tiefe/Höhe von 1,00 m zulässig. Die Neigung von Böschungen auf den Grundstücken ist mind. im Höhen-/Längenverhältnis 1:2 auszuführen. Die Mindestentfernung des Böschungsfußes zur Nachbargrenze hat mindestens 0,5 m zu betragen. Auf eine evtl. veränderte Wasserführung ist zu achten. Beeinträchtigungen von Nachbargrundstücken sind dabei zu vermeiden. Ausnahmen vom Abstand zur Nachbargrenze können lediglich im Einvernehmen mit dem Nachbarn zugelassen werden.
- 1.4. **Entwässerung**
Das anfallende Oberflächenwasser der Kleinspielfläche wird durch die Wahl versickerungsfähiger Belagsmaterialien an das Grundwasser abgegeben und bedarf keiner gesonderten Behandlung. Die Oberfläche wird hier als Rasenfläche hergestellt.

Teil C Allgemeine Hinweise und Empfehlungen

1. **Denkmalpflege**
Aufgrund der Nähe zu den vorgeschichtlichen Fundstellen auf dem Romersberg ist verstärkt mit Bodendenkmälern zu rechnen. Das Amt für Kreisarchäologie der Stadt Fulda ist daher im Vorfeld der geplanten Erdarbeiten und ggf. bei der Baueinweisung zu beteiligen. Die Mitteilung über den Beginn der Erdarbeiten hat mindestens 14 Tage vorher zu erfolgen. Generell erfolgt der Hinweis, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen oder andere Funde, wie z.B. Scherben, Steingeräte oder Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde/Amt 63 - Bodendenkmalpflege Fulda zu melden.
2. **Leitungen**
Die Vorgaben der OsthessenNetz GmbH sind bei geplanten Abgrabungen oder Auffüllungen im Bereich der 20-kV-Erdeleitung zu beachten (siehe hier: "Merkblatt für Baufachleute" der OsthessenNetz GmbH).
3. **Beleuchtung**
Zum Schutz nachtaktiver Tiere und Insekten dürfen im Gebiet des Bebauungsplanes nur Außenleuchten Verwendung finden, deren Leuchtungskörper nicht wärmer als 60° C werden bzw. eine geringe Oberflächentemperatur aufweisen, ein insektenfreundliches UV-armes Lichtspektrum ausstrahlen und geschlossen sind z.B. NA-Dampf Niederdrucklampen.
- Ferner sollten die Leuchten nicht in Gehölzgruppen angebracht werden. Durch eine reduzierte Helligkeit und durch nach unten gerichtete Lampen und deren Anbringung in geringer Höhe (max. 1,0 m) ist eine Sogwirkung auf die Insekten der Umgebung zu mindern, vor allem wegen der faunistisch wertvollen Fläche des Romersberges. Die Dauer der Beleuchtung ist auf 23:00 Uhr zu begrenzen.
4. **Versickerung von Oberflächenwasser**
Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant, bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird wegen der vermutlich geringen Durchlässigkeit die Durchführung von Versickerungsversuche gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 empfohlen.
5. **Pflanzungen entlang der K 110**
Für geplante Bepflanzungen entlang der K 110 müssen Rahmenbedingungen, wie lichte Höhe und Seitenabstand zur K 110 eingehalten werden. Das Lichtraumprofil der K 110 ist durch regelmäßige Pflegemaßnahmen durch den Grundstückseigentümer freizuhalten. Weiterhin hat er sicherzustellen, dass von diesen Pflanzungen keine schädlichen Auswirkungen auf die K 110 und die dortigen Verkehre ausgehen. Die Grünpflege darf nicht vom Straßengrundstück aus vorgenommen werden.
6. **Grundwasserschutz**
Das Plangebiet befindet sich im Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz (Regionalplan Nordhessen 2009), daraus resultiert ein erhöhtes Schutzbedürfnis mit besonderer Sorgfalt hinsichtlich des Grundwasserschutzes. Aus diesem Grund ist der Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln sowie Unkrautvernichtungsmitteln (Herbizide) im Plangebiet nicht zulässig.
7. **Schutz vorhandener Bäume / Einhaltung der DIN 18920**
Im Geltungsbereich vorhandene Bäume sind zu erhalten. Diese sind im Zuge von Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen (Schutzzaun, ggf. Wurzel- und Stammschutzmaßnahmen) entsprechend der Vorgaben der DIN 18920 während der gesamten Bauzeit zu schützen.

VERFAHRENSVERMERKE

VERFAHRENSVERMERKE Gemeinde Großlüder

1. **Aufstellungsbeschluss**
Der Aufstellungsbeschluss des Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19 „Am Romersberg / Fulda-Malkes“ in Großlüder gem. § 2 Abs.1 BauGB wurde von der Gemeindevertretung am 16.03.2017 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 Satz 2 BauGB wurde am 07.04.2017 ortsüblich bekanntgemacht.
2. **Beteiligung der Öffentlichkeit**
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich am 07.04.2017 in dem Mitteilungsblatt der Gemeinde Großlüder bekannt gemacht. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 19.04.2017 bis einschl. 19.05.2017.
3. **Beteiligung der Behörden**
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde eingeleitet durch ein Schreiben vom 12.04.2017. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wurde festgelegt auf den 19.05.2017.
4. **Beteiligung der Öffentlichkeit**
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich am 08.09.2017 in dem Mitteilungsblatt der Gemeinde Großlüder bekannt gemacht. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 18.09.2017 bis einschl. 18.10.2017.
5. **Beteiligung der Behörden**
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde eingeleitet durch ein Schreiben vom 13.09.2017. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wurde analog der Öffentlichkeitsbeteiligung bis einschl. 18.10.2017 festgelegt.
6. **Satzungsbeschluss**
Der Satzungsbeschluss gem. §10 Abs. 1 BauGB sowie gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §81 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am 07.12.2017. Die Bekanntmachungen erfolgten ortsüblich im Lüdertal Boten am 16.02.2018.
7. **Ausfertigungsvermerk**
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Großlüder, den 16. Feb. 2018

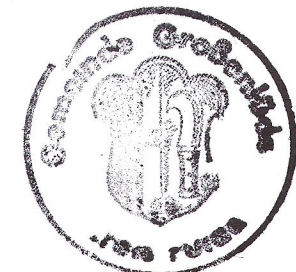
Gemeindevorstand der Gemeinde Großlüder
Werner Dietrich
Bürgermeister



8. **Rechtskraftvermerk**
Der Bebauungsplan Nr.19 „Am Romersberg / Fulda-Malkes“ in Großlüder und der Stadt Fulda ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs.3 BauGB in Kraft getreten am 16. Feb. 2018

Großlüder, den 16. Feb. 2018

Gemeindevorstand der Gemeinde Großlüder
Werner Dietrich
Bürgermeister



VERFAHRENSVERMERKE

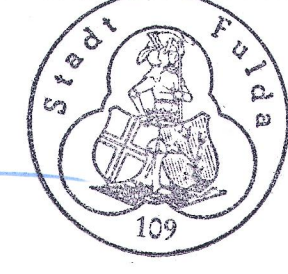
VERFAHRENSVERMERKE Stadt Fulda

1. **Aufstellungsbeschluss**
Der Aufstellungsbeschluss des Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19 „Am Romersberg / Fulda-Malkes“ in Großlüder gem. § 2 Abs.1 BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fulda am 27.03.2017 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 Satz 2 BauGB wurde am 12.04.2017 ortsüblich bekanntgemacht.
2. **Beteiligung der Öffentlichkeit**
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich am 12.04.2017 bekannt gemacht. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 19.04.2017 bis einschl. 19.05.2017.
3. **Beteiligung der Behörden**
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde eingeleitet durch ein Schreiben vom 12.04.2017. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wurde festgelegt auf den 19.05.2017.
4. **Beteiligung der Öffentlichkeit**
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich am 13.09.2017 bekannt gemacht. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 20.09.2017 bis einschl. 20.10.2017.
5. **Beteiligung der Behörden**
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde eingeleitet durch ein Schreiben vom 13.09.2017. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wurde analog der Öffentlichkeitsbeteiligung bis einschl. 20.10.2017 festgelegt.
6. **Satzungsbeschluss**
Der Satzungsbeschluss gem. §10 Abs. 1 BauGB sowie gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §81 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 05.02.2018. Die Bekanntmachungen erfolgten in der Fuldaer Zeitung am 13.02.2018.
7. **Ausfertigungsvermerk**
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Fulda, den 13. FEB. 2018

Magistrat der Stadt Fulda

Dr. Heiko Wingenfeld
Oberbürgermeister

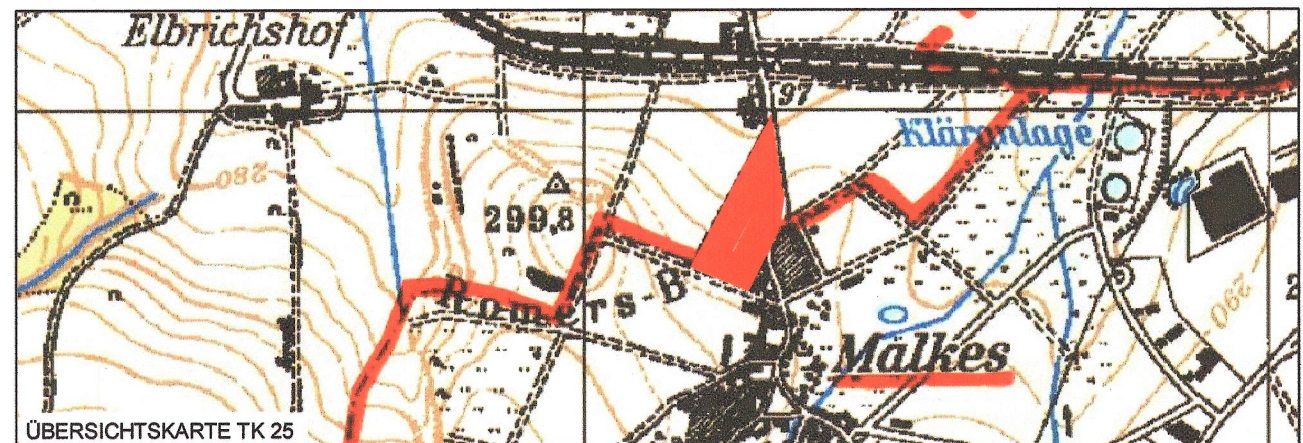
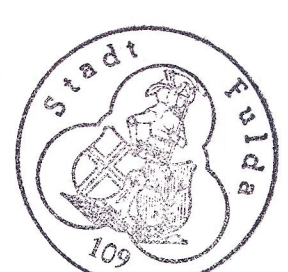


8. **Rechtskraftvermerk**
Der Bebauungsplan Nr.19 „Am Romersberg / Fulda-Malkes“ in Großlüder und der Stadt Fulda ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs.3 BauGB in Kraft getreten am 13. FEB. 2018

Fulda, den 13. FEB. 2018

Magistrat der Stadt Fulda

Dr. Heiko Wingenfeld
Oberbürgermeister



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.19
„Am Romersberg / Fulda-Malkes“
der Gemeinde Großlüder und der Stadt Fulda**

Stand: 15.02.2018