

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung §§ 1 und 4 BauNVO

Zulässig sind gemäß § 4 (2) BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schenk- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 (3) BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Die gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise §§ 16 - 22 BauNVO

Gemäß § 16 (2) BauNVO werden für das Maß der baulichen Nutzung folgende Festsetzungen als Obergrenze getroffen:

Wohngebiet 1 (WA 1):		Wohngebiet 3 (WA 3):	
WA 1	GRZ 0,4 GFZ 1,2	WA 3	GRZ 0,4 GFZ 0,8
g	II-III	o	II

Wohngebiet 2 (WA 2):		Wohngebiet 4 (WA 4):	
WA 2	GRZ 0,4 GFZ 1,2	WA 4	GRZ 0,4 GFZ 0,8
o	II-III	o	II

1.3 Stellplätze und Carports § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO

In dem Wohngebiet 1 sind Stellplätze, Carports und Garagen gemäß § 12 (6) BauNVO nur auf den festgesetzten Flächen mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftsstellplätze zulässig.

In den Wohngebieten 2, 3 und 4 sind Stellplätze, Garagen und Carports gemäß § 12 (1) BauNVO auf den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze sind im Sinne der Stellplatzsatzung der Stadt Fulda zu begründen. Auf die jeweils gültige Stellplatzsatzung der Stadt Fulda wird verwiesen.

1.4 Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB

Auf den festgesetzten Flächen ist die vorhandene Vegetation zu erhalten und entwickeln. Pflegemaßnahmen und standortgerechte Gehölzpflanzungen, die der Entwicklung der vorhandenen Vegetationsstruktur dienen, sind zulässig. Stellplätze gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind unzulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen und ähnliche Maßnahmen, die zu einer negativen Veränderung des Bodens / der Bodenstruktur führen können, sind nicht zulässig.

1.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Die Trassen sämtlicher unterirdischer Leitungen der Erschließungsträger (Überlandwerk Fulda AG, Abwasserverband Fulda, Gas- und Wasserversorgung Fulda) werden, soweit sie über private Flächen geführt werden, mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des jeweiligen Erschließungsträgers und der Stadt Fulda für den Betrieb und die Unterhaltung belegt.

1.6 Örtliche Bauvorschriften § 9 (4) BauGB i.V.m. Gestaltungsvorschriften § 87 (4) HBO

1.6.1 Gestaltung der Dächer § 87 (1) Nr. 1 HBO

In den Wohngebieten 1, 2 und 3 sind Satteldächer mit einer Neigung von 33° bis 38° und Walmdächer mit einer Neigung bis 35° in einer roten bis rotbraunen Dacheindeckung zulässig.

Im Wohngebiet 4 sind Satteldächer mit einer Neigung von 33° bis 38°, Walmdächer mit einer Neigung bis 35°, Pultdächer mit einer Neigung bis 30° und Flachdächer zulässig. Dächer mit einer Neigung bis 5° sind dauerhaft flächig zu begrünen. Die Dachflächen der Sattel- und Walmdächer sind mit roten bis rotbraunen Dacheindeckungen zu gestalten.

Gauben sind als Einzelgauben auszubilden. Zulässig sind Waln- oder Schlegelgauben, je Gebäude ist nur ein Gaubentyp zulässig. Die Breite der Einzelgaube darf 1,20 m nicht unterschreiten und 2,50 m nicht überschreiten. Ihre Gesamtlängen dürfen insgesamt die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Abstand der Gauben zum First muß mindestens 0,5 m betragen. Die Dachgauben dürfen eine Gesamthöhe von 2,50 m bezogen auf Oberkante Rohdecke und Oberkante Sparren im Schnittpunkt von Außenkante Wand nicht überschreiten. Die Höhe der Fensteröffnung darf höchstens 1,50 m betragen. Die Dachneigung der Schlegelgauben wird auf 0° bis 15° festgesetzt. Die Dachneigung der Waln- und Schlegelgauben wird auf höchstens 35° festgesetzt. Auf die Schemazeichnung der Begründung wird verwiesen.

Die Installation von Sonnenkollektoren ist zulässig.

In den Wohngebieten 1 und 2 sind die Dächer der Garagen und Carports als begrünzte Flachdächer herzustellen. Auf die Gestaltungshinweise der Begründung wird verwiesen.

1.6.2 Abstellplätze: Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter § 87 (1) Nr. 3 HBO

Stellplätze für bewegliche Abfallanlagen sind auf den Grundstücken so anzuordnen, daß sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Der Sichtschutz ist dauerhaft mit Rankpflanzen einzurichten.

1.6.3 Einfriedungen § 87 (1) Nr. 3 HBO

Einfriedungen sind als lebende Hecken mit standortgerechten Laubgehölzen und/oder als Zäune bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

1.6.4 Begrünung baulicher Anlagen § 87 (1) Nr. 5 HBO

Fassadensteile, die auf einer Fläche von 50 m² keine Fenster- oder Türöffnungen vorweisen, sind mit Rankgewächsen zu begrünen. Auf die Vorschlagsliste der Begründung wird verwiesen.

1.6.5 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen § 87 (1) Nr. 5 HBO

Die Grundstücksfreiflächen sind im Sinne des § 9 HBO grünerisch anzulegen. Pro 200 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche ist ein Laubbaum der 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Auf die Vorschlagsliste der Begründung wird verwiesen. Die Neupflanzung von Nadelgehölzen wird auf einen Anteil von 10 % der anzupflanzenden Bäume und Sträucher begrenzt.

Neu anzuliegende Fußwege, Feuerwehrauflastflächen und Hofflächen sind mit wasserdruchlässigen Belägen zu befestigen.

1.6.6 Heizungsart § 87 (2) Nr. 2 HBO

Die Beheizung und Warmwasserbereitung der Gebäude im Plangebiet erfolgt ausschließlich durch Fernwärme. Einzelfeuersysteme in den Gebäuden zur Beheizung und Warmwasserbereitung sind unzulässig. Anlagen für erneuerbare Energien sind zulässig.

2 Nachrichtliche Übernahmen § 9 (6) BauGB

2.1 Bodendenkmale §§ 15, 16 und 20 Denkmalschutzgesetz

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler (Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skeletreste) entdeckt, sind diese nach § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, zu melden.

Verfahrensvermerke

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 16.03.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 143 Wohngebiet Münsterfeld der Stadt Fulda gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 04.04.1998 erstriblich bekannt gemacht.

Fulda, den 01.10.2001
Der Magistrat der Stadt Fulda
R. Rhein
Der Oberbürgermeister

Für die Erarbeitung des Planes:
Fulda, den 01.10.2001
Der Magistrat der Stadt Fulda
R. Rhein
Der Stadtschreiber

Den betroffenen Bürgern wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB vom 11.11.1998 bis zum 14.12.1998 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Fulda, den 01.10.2001
Der Magistrat der Stadt Fulda
R. Rhein
Der Oberbürgermeister

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 143 einschließlich der gestalterischen Festsetzungen gemäß HBO nebst Begründung gemäß § 3 (2) BauGB wurde in der Zeit vom 21.02.2000 bis zum 24.03.2000 durchgeführt. Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung ist am 12.02.2000 erstriblich erfolgt. Die berufenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.02.2000 über die Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB benachrichtigt und gemäß § 4 (1) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Fulda, den 01.10.2001
Der Magistrat der Stadt Fulda
R. Rhein
Der Oberbürgermeister

Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 143 einschließlich der gestalterischen Festsetzungen gemäß HBO nebst Begründung gemäß § 3 (2) BauGB wurde in der Zeit vom 29.01.2001 bis zum 02.03.2001 durchgeführt. Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung ist am 20.01.2001 erstriblich erfolgt. Die berufenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.01.2001 über die Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB benachrichtigt und gemäß § 4 (1) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Fulda, den 01.10.2001
Der Magistrat der Stadt Fulda
R. Rhein
Der Oberbürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan Nr. 143 einschließlich der gestalterischen Festsetzungen gemäß HBO nach Prüfung der Anregungen in ihrer Sitzung am 17.09.2001 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Fulda, den 01.10.2001
Der Magistrat der Stadt Fulda
R. Rhein
Der Oberbürgermeister

Der von der Stadtverordnetenversammlung nach § 10 BauGB als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 143 Wohngebiet Münsterfeld einschließlich der gestalterischen Festsetzungen gemäß HBO wurde am 25.02.2001 erstriblich bekannt gemacht. Auf die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskünfte zu erhalten ist, wurde in der Bekanntmachung hingewiesen. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Fulda, den 01.10.2001
Der Magistrat der Stadt Fulda
R. Rhein
Der Oberbürgermeister

Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf der Grundlage der nachfolgenden Bestimmungen:

1. Des Baugesetzbuches (BauGB)
2. der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
3. der Planzeichenverordnung (PlanZVO)
4. des § 5 der Hess. Gemeindeordnung (HGO)
5. der auf § 9 (4) BauGB beruhenden Hess. Verordnung vom 28.01.1977 (GVBl. S. 102) in Verbindung mit § 87 HBO
6. des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)
7. und des Hess. Naturschutzgesetzes (HeNatG)

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 143 Wohngebiet Münsterfeld treten die sich überschneidenden Teilbereiche der Bebauungspläne Nr. 44 Haimbacher Straße und Nr. 96 Münsterfeld außer Kraft.

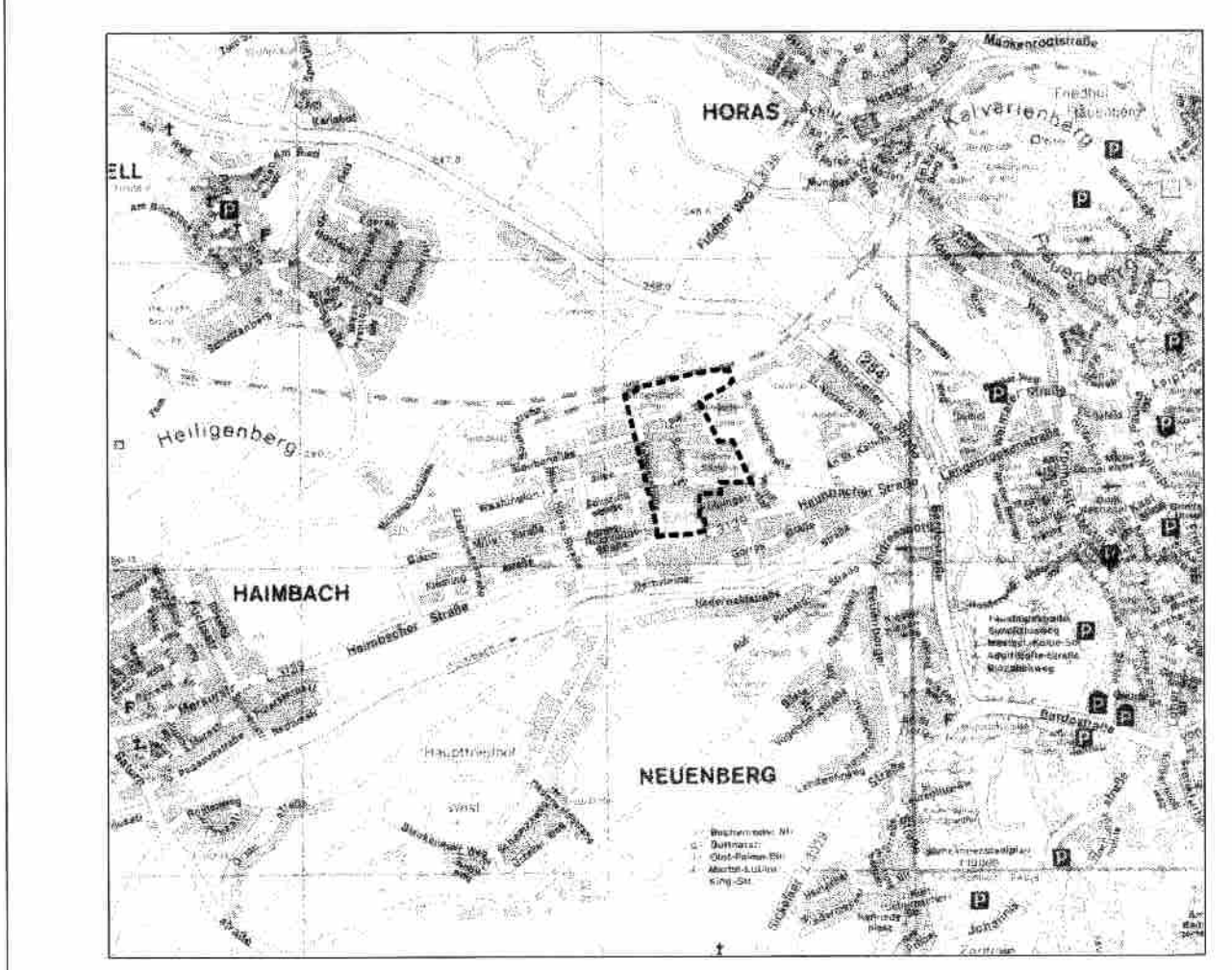
Hinweise

Im Planbereich befinden sich Fernmeldenanlagen der Deutschen Telekom AG. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldernetzes sowie die Koordinationierung mit dem Straßenausbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Abbau der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom AG mindestens drei Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

In den Baunutzungen ist der Hinweis aufzunehmen, daß Funde von Bodendenkmälern nach § 20 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, anzuzeigen sind.

Bei der Einplanung von Bäumen sind die einschlägigen Normen und Richtlinien ausreichend zu berücksichtigen, z.B.:

- Kommunale Koordinierungsrichtlinien der Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände
- DIN 1998 Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen
- DIN 18920 Schutz von Bäumen usw. bei Baumaßnahmen
- Richtlinien zum Schutz von Bäumen usw. der Forschungsanstalt für das Straßenswesen



Stadt Fulda
Bebauungsplan Nr. 143
„Wohngebiet Münsterfeld“
mit integriertem Landschaftsplan
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen und Gestaltungsfestsetzungen
Entwurf M 1 : 1.000
Stand 19.03.2001
Planungsgruppe Nord PGN
 Dörnbergstraße 12 D-34119 Kassel ☎ Telefon 05 61 / 8 07 58-0 ☎ Fax 05 61 / 8 07 58-58

Planzeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 20 BauNVO

- WA Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
- II-III z.B. Anzahl der Vollgeschosse als Mindestmaß / Höchstmaß § 20 BauNVO
- GRZ z.B. 0,4 Grundflächenzahl § 19 BauNVO
- GFZ z.B. 1,2 Geschossflächenzahl § 20 BauNVO
- GE Gewerbegebiete § 8 BauNVO

Bauweise, Baugrenzen § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

- Baugrenze § 25 BauNVO
- - - Offene Bauweise § 22 BauNVO
- o Geschlossene Bauweise § 22 BauNVO

Gemeinbedarfsflächen, -einrichtungen und -anlagen § 9 (1) Nr. 5 BauGB

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Schule
- Kindergarten

Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung Fuß- und Radweg
- Zweckbestimmung Fußweg
- Zweckbestimmung Parken
- Zweckbestimmung private Verkehrsfläche
- Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich
- Einfahrtsbereich

Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) Nr. 12 und 13 BauGB

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Elektrizität
- Hauptversorgungsleitung unterirdisch
- Stromversorgungsbauplanung
- Schutzstreifen: 2,0m rechts und 2,0m links der Leitung
- Schutzstreifen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- Niederspannungskabelverbindung
- Schutzstreifen: 2,0m rechts und 2,0m links der Leitung
- Schutzstreifen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- Wasserversorgungsbauplanung
- Schutzstreifen: 3,0m rechts und 3,0m links der Leitung
- Schutzstreifen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Grünflächen (öffentlich)
- Spielplatz
- Zweckbestimmung Verkehrsgrün
- Baum (Bestand), zu erhalten
- Baum (Planung), zu etwanger Standortbindung

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 und 25 b) BauGB

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB
- Biotoptyp: Laubwald
- Biotoptyp: Ruderalvegetation
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9(7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen § 1(4), § 16(5) BauNVO
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 (1) Nr. 22 BauGB
- Begrenzung rechtskräftiger Bebauungspläne

VERMESSUNGSABTEILUNG DER STADT FULDA
 Projekt: Kanalarb. Karl-Schurz-Str.
 Gemarkung: Fulda Datum: 10.02.98
 Flur: 7 Ordnungsz.:
 Maßstab: 1:1000 Bearb.: Schf.