

Bebauungsplan der Stadt Fulda, Stadtteil Kohlhaus Nr. 3
"Kohlhaus-Süd"

Nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763) und der Planzeichenverordnung vom 19.01.1965 (BGBl. S. 21) sowie der Hess. Bauordnung in der Fassung vom 16.12.1977 (GVBl. 1978 I S. 21), geändert durch Gesetz vom 06.06.1978 (GVBl. I S. 317) und deren Freistellungsverordnung vom 29.10.1979 (GVBl. I S. 234).

Planzeichen

- Grenze des Geltungsbereiches
- MD** Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)
- MI** Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- GE** Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- (GE)** Eingeschränkte Gewerbegebiete
- II** Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
- zB 0,4** Grundflächenzahl (gilt nicht, soweit kleinere überbaubare Flächen festgesetzt sind)
- zB 0,6** Geschossflächenzahl
- 0** Offene Bauweise
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Flächen oder Baugrundstücke für den Gemeinbedarf
 - Bürgerhaus
 - Post
 - Kirche
 - Kindertagesstätte, Kindergarten
 - Feuerwehr
- Straßenverkehrsfläche
- Fußgängerbereich; Vorböt für Fahrzeuge aller Art, Anlieger frei (verkehrsberuhigte Zone)
- Öffentliche Parkplätze
- Flächen für Versorgungsanlagen
 - Umformerstation
 - Hochspannungskabel
- zB 10 kv** Angabe der Spannung
- Schutzstreifen
- Von der Bebauung freizuhalten Schutzflächen
Diese Fläche ist zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit landschaftsgerechten Strauch- und Baumarten anzupflanzen und zu unterhalten, wobei auf 60 qm mindestens ein großer Baum (z.B. Ahorn, Esche, Eiche u.Ä.) gepflanzt werden muß.
- Zu erhaltende Bäume
- Anzupflanzende Bäume
- GA** Garagen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zu Gunsten des Abwasserverbandes Fulda und der ÜWAG Fulda, um der Deutschen Bundesbahn
- Grenze für Nutzungsart, Nutzungsmaß, Sondernutzung, soweit diese nicht mit der Begrenzung öffentlicher Flächen zusammenfällt
- Böschungflächen
Die Eigentümer der Grundstücke sind verpflichtet, zum Anschluß ihrer Grundstücke an die Verkehrsflächen die Anlage von Böschungen auf ihren Grundstücken zu dulden. Dasselbe gilt für Erbbauberechtigte, Nießbraucher und Inhaber sonstiger Rechte.
- Geplante Gebäude mit verbindlicher Firstrichtung
Die im Bebauungsplan eingetragenen Gebäude sind nur bezüglich ihrer Firstrichtung verbindlich siehe Zusatzblätter im Ordner
Festgesetzte Dachneigung
- 33-38°**
23-28°
- SD** Satteldach

Textfestsetzungen nach Landesrecht (NR 1,2 UND 3) HINWEIS AN DIE BAUFACHSICHT

- 1. Stauraum vor Garagen - Regeltiefe**
Grundsätzlich richtet sich der Abstand zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche nach den Bestimmungen der Hess. Garagenverordnung vom 23.01.1973 (Gesetz- und Verordnungsblatt I/73, S. 32).
Ein Mindestabstand von 5,0 m vom Garagentor zur öffentlichen Verkehrsfläche darf nicht unterschritten werden.
- 2. Ausnahmen von der Stauraumtiefe**
Bei Erschließungsstraßen kann bei topographischen Schwierigkeiten von der Stauraumtiefe wie folgt abgewichen werden: Sie kann auf 3,0 m unter der Voraussetzung verringert werden, daß zusätzlich ein Stellplatz unmittelbar neben der Garage mit den Mindestmaßen 2,3 m/5,0 m je Garage geschaffen wird.
- 3. Stauraumtiefe bei überdachten Stellplätzen**
Die überdachten Stellplätze sind von der Grundregel 1. ausgenommen. Es sollte jedoch in jedem Falle ein Abstand von 1,0 m zwischen dem tragenden System und der Gehsteighinterkante eingehalten werden. Die Überdachung selbst kann bis Gehsteighinterkante durchgeführt werden.
Bei verkehrsberuhigten Bereichen ist ein Sicherheitsabstand von 0,50 m zur öffentlichen Straßenfläche einzuhalten.
- 4. Seitliche Abstände und Gestaltung von Garagen bzw. überdachten Stellplätzen an der gemeinsamen Grenze**
 - 4.1** Bei Anordnung von Garagen parallel zur öffentlichen Straße bzw. an öffentlichen Fußwegen ist ein seitlicher Abstand von mind. 2,0 m zur Gehsteighinterkante, bzw. öffentlicher Straßenfläche, bzw. von mind. 1,50 m zum Fußweg einzuhalten.
 - 4.2** Garagen sind auch bei festgesetzten Bauweisen an der Nachbargrenze zulässig. Wenn Garagen zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet werden sollen, sind sie als Doppelgarage mit einheitlicher Gestaltung zusammenzufassen.

- 5. Gestalterische Grundsätze**
Garagen sind nach Möglichkeit im Hauptgebäude einzuplanen. Bei Anordnung unmittelbar neben dem Hauptgebäude sind sie optisch in das Hauptgebäude zu integrieren bzw. mit der Dachform und der Dachneigung des Hauptgebäudes zu versehen.
- 6. Neigung des Stauraumes**
Eine Neigung des Stauraumes zwischen Gehsteighinterkante und Garagentor von über 5° sollte nicht überschritten werden.

Einfriedigungen

Vorgarteneinfriedigungen sind an Straßen unzulässig. Sockelmauern zum Ausgleich von Geländeunterschieden sind bis zu einer Höhe von 30 cm zulässig, Ausnahmeweise können 80 cm hohe Einfriedigungen als senkrecht gegliederte Zäune zugelassen werden.
In der straßenseitigen Gebäudeflucht sind Bauteile bis 2,0 m Höhe bis zu einer Länge von max. 7,50 m/Grundstück zulässig.
Rückwärtige und seitliche Grundstückseinfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m über OK, geplantem Terrain zulässig. Drahtzäune sind mit Hecken zu versehen.

Vorgärten in den MD und Mischgebieten

Die Vorgärten dürfen an den Straßeneinmündungen nicht mit sich hindernden Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Vorgärten sind als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten. Sie sind als Rasenfläche oder als bodendeckende Pflanzung mit Einzelgehölzen anzulegen. In jedem Vorgarten ist ein den Grundstücksverhältnissen entsprechender Baum zu pflanzen und zu unterhalten.

Die Vorgartenflächen dürfen nicht gewerblich (Laser, Ausstellungen, Automaten, Anlagen der Außenwerbung u.Ä.) genutzt werden.

Grundstücksfreiflächen

In den MD und MI-Gebieten sollten die gärtnerisch anzulegenden Flächen eine 25%ige Baum- und Gehölzpflanzung einschließen. (1 Baum entspricht 30 qm, 1 Strauch entspricht 1,5 qm).

Alle nicht angebauten Grundstücksgrenzen sind mit 2,50 m breiten Gehölzstreifen zu versehen. Diese Gehölzstreifen sind auf die gärtnerisch anzulegende Grundstücksfreifläche anzurechnen.

In Gewerbegebieten sind

- a) 30 % der nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sollen ausschließlich (100%) mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden (1 Baum entspricht dabei 10 qm, 1 Strauch 1 qm).
- b) Entlang der nicht angebauten Grenzen ist eine mindestens 2 m breite Gehölzpflanzung anzulegen. Diese Pflanzung wird auf die Grünflächen (a) angerechnet.
- c) Auf den privaten Parkplätzen ist für mindestens 6 Stellplätze ein ausreichend großer Laubbaum auf einer Pflanzinsel zu pflanzen.
- d) Entlang der Erschließungsstraße sind im Abstand von 2 m ab Hinterkante Bordstein und 12 m von Baum zu Baum, ausgenommen im Bereich der Grundstückseinfahrten, große Platanen in einem mindestens 2 x 2 m großen Beet zu pflanzen. Diese Bäume und Beete werden auf die Grünfläche (2a) angerechnet.
- e) Zu jedem Bauantrag ist ein Freiflächenrestaltungsplan mit genauen Angaben über Begrünung und Bepflanzung vorzulegen, der nach fachlicher Prüfung Bestandteile der Bauplanung enthält.

Dächer

In den MD und MI-Gebieten sollen grundsätzlich Satteldächer geplant werden.
Für die Zulässigkeit von Walmdächern gilt folgende Regel:

Walm- bzw. Krüppelwalmdächer sind nur zulässig, wenn die Walmgruppe als Einheit gestaltet wird. Hierbei müssen die Eigentümer einer Gruppe eine Verpflichtung für sich und ihre Rechtsnachfolger abgeben, daß sie ebenfalls Walmdächer bzw. Krüppelwalmdächer errichtet werden.

Zur Erzielung einer gestalterisch befriedigenden Firstlänge bei Walmdächern können die Kopfsseiten der Gebäude mit einer bis 10° größeren Dachneigung geplant werden.

Drempel sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.

Dachgauben

Dachgauben sind zulässig bei einer Dachneigung über 38°. Ihre Länge darf 4,0 m nicht überschreiten. Der Abstand der Gauben untereinander muß mind. 1,5 m, zum Giebelortgang mind. 2,0 m betragen. Die Gauben müssen mind. 0,80 m von der aufgehenden Mauerflucht zurücktreten und dürfen eine Gesamthöhe von 2,20 m über Dachgeschoßboden nicht überschreiten.

Solaranlagen

Solaranlagen sind nur als kleinteilige Elemente mit matter, getönter Oberfläche zulässig.

Hinweise

- Vorhandene Gebäude
- Vorhandene Mauern
- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- Geplante Flurstücksgrenzen (nicht verbindlich)
- zB 85/2** Flurstücksbezeichnung
- Flurgrenze
- zB FL 3** Flurbereichsbezeichnung
- Höhenlinie

Stützmauern und Steilböschungen bedürfen der Genehmigung der Bauaufsicht. Das gleiche gilt für Abgrabungen und Auffüllungen von mehr als 5 qm Fläche.

Das Planungsgebiet liegt im Bauschutzbereich Sektor II des Hubschrauber Landeplatzes Fulda-Sickels.

Das Planungsgebiet liegt in der weiteren Schutzzone der Wassergewinnungsanlage der GW Fulda GmbH (Zone III A). Bei den Entwässerungsanlagen sind die Forderungen der DIN 1986 insbesondere hinsichtlich der Dichtigkeit zu beachten.

I. Für die Erarbeitung
 des Bebauungsplanes
 der Bebauungsplanänderung
Fulda, den 23.03.82
Der Magistrat der Stadt Fulda
GEZ: WAHRIG
Stadtbaurat

II. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 26.03.79
 die Aufstellung
 des Bebauungsplanes Nr. 3
 der Änderung Nr. zum B-Plan Nr.
beschlossen. Der Beschluß wurde am 01.08.80
ortsüblich bekanntgemacht.
Fulda, den 23.03.82
Der Magistrat der Stadt Fulda
GEZ: DR. HAMBERGER
Oberbürgermeister

III. Die Beteiligung der Bürger gem. § 2a (2)
BBAU an diesem Bauleitplanverfahren wurde
am 01.08.80 ortsüblich bekanntgemacht.
Diese Bekanntmachung enthielt den Hinweis,
daß die Bürger in der Zeit vom 06.08.80
bis 08.08.80 Gelegenheit zur Äußerung und
Erörterung des Vorwurfs haben.
Fulda, den 23.03.82
Der Magistrat der Stadt Fulda
GEZ: DR. HAMBERGER
Oberbürgermeister

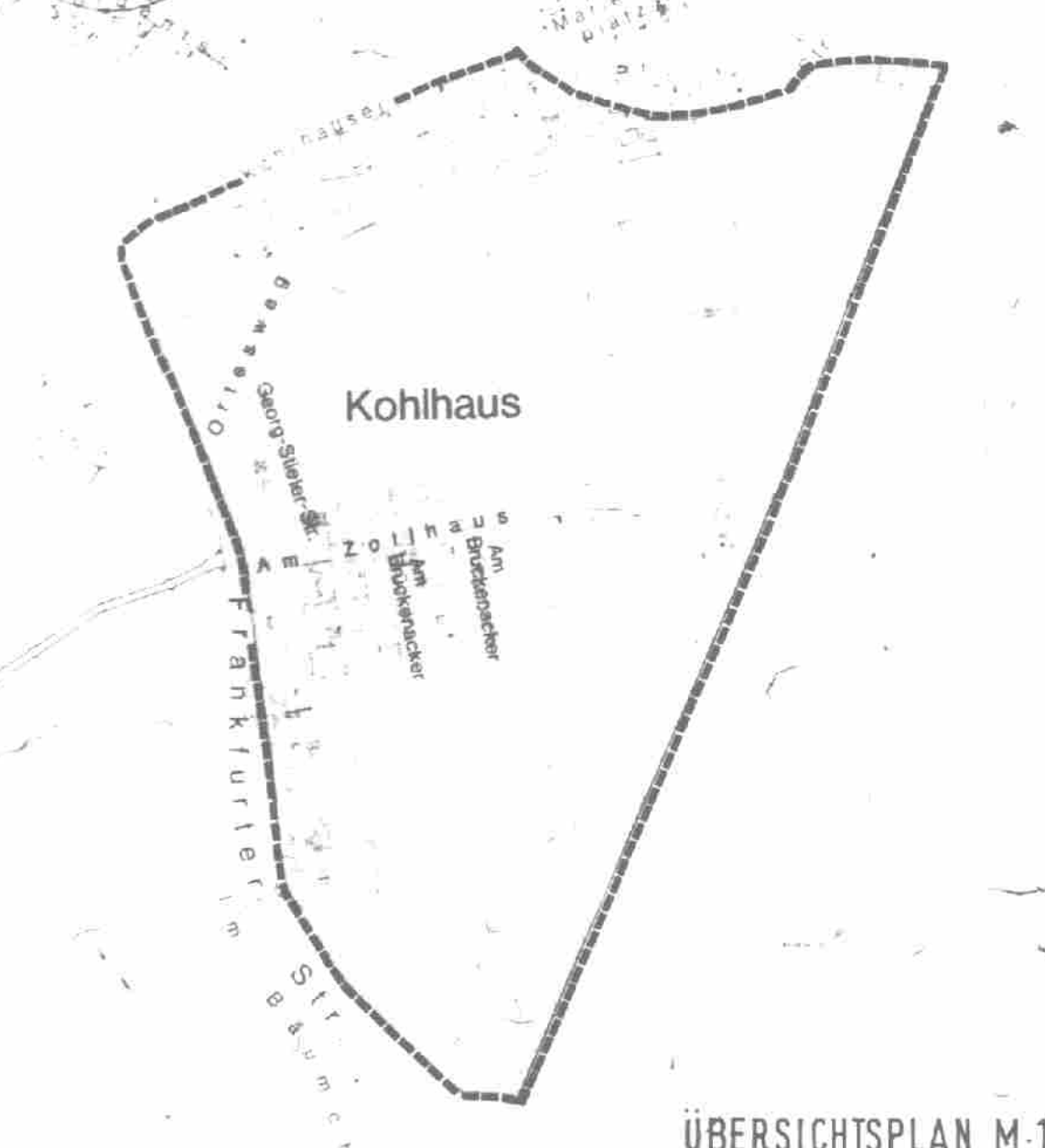
IV. Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 3
 der Änderung Nr. zum Bebauungsplan Nr.
mit Begründung hat über die Dauer eines
Monats vom 05.07.81 bis 10.08.81
einschließlich öffentlich ausliegen.
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung
sind am 01.07.81 ortsüblich bekanntgemacht
worden.
Fulda, den 23.03.82
Der Magistrat der Stadt Fulda
GEZ: WAHRIG
Stadtbaurat

V. Die Stadtverordnetenversammlung hat nach
§ 10 BBAU am 22.03.82
 den Bebauungsplan Nr. 3
 die Änderung Nr. zum B-Plan Nr.
als Satzung beschlossen.
Fulda, den 23.03.82
Der Magistrat der Stadt Fulda
GEZ: DR. HAMBERGER
Oberbürgermeister

VI. Genehmigungsvermerke
GENEHMIGT UNTER AUFLAGEN
VERFÜGUNG VOM 13. JULI 1982
NR. 33-61d 01 (07)
VEREINTE REGIERUNGSPRÄSIDENT
IM AUFTRAG
VON
HERRN BARTH IV.
(SIEGEL)

VII. Die Genehmigung
 des Bebauungsplanes Nr. 3
 der Änderung Nr. zum B-Plan Nr.
wurde am 16.10.82 ortsüblich bekannt-
gemacht.
Die Bekanntmachung enthielt die Angaben
über Zeit und Ort der Einsichtnahme in den
 Bebauungsplan Nr. 3
 Änderungsplan Nr. zum B-Plan Nr.
Mit dieser Bekanntmachung ist der
 Bebauungsplan Nr. 3
 Änderungsplan Nr. zum B-Plan Nr.
rechtsverbindlich.
Fulda, den 18.10.1982
Der Magistrat der Stadt Fulda
GEZ: DR. HAMBERGER
Oberbürgermeister

DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG HAT AM
05.10.1982 DEN AUFLAGEN DER GENEHMIGUNGS-
VERFÜGUNG ZUGESTIMMT
FULDA, DEN 11.10.1982
DER MAGISTRAT DER STADT FULDA
GEZ: DR. HAMBERGER
OBERBÜRGERMEISTER



BEBAUUNGSPLAN
DER STADT FULDA
STADTTEIL KOHLHAUS NR.3
"KOHLHAUS-SÜD"
FULDA, IM JANUAR 1980 M: 1:1000



AUSNAHMSWEISE IST EIN BAUKÖRPER (GETREIDESILO) BIS ZU EINER HÖHE VON 15,0m ZULÄSSIG

Bezeichnung, das die Grenzen und Beschränkung der Flurstücke mit der Nummer des Liegenschaftskatasters nach dem Stande von 24.7.60 (Verbindungsplan).

Zulauf des 24. Juli 1960
 Der Landrat des Kreises Paderborn
 Amtsbüro
 Paderborn
 (Rohzug)