

**Zeichenerklärung**

- 01. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 1, 4, BauNVO)
  - WA Allgemeines Wohngebiet
- 02. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 16 BauNVO)
  - 0,3 Grundflächenzahl
  - 0,6 Geschloßflächenzahl
  - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - II Zahl der Vollgeschosse zwingend
- 03. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)
  - o- Bauweise
  - ▲ nur Einzelhäuser zulässig
  - ▲ nur Doppelhäuser/ Hausgruppen zulässig
  - ▲ nur Doppelhäuser zulässig
  - ▲ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - - - - - Baulinie
  - - - - - Baugrenze
  - Firstlinie
- 06. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)
  - Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung = Fuss- und Radweg
- 07. Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)
  - ⊙ Versorgungsanlage (Trafostation)
  - ⊙ Wertstoffsammlercontainer
- 09. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB und (6) BauGB)
  - Öffentliche Grünfläche
  - Private Grünfläche
  - Zweckbestimmung
    - ⊕ Parkanlage
    - ⊕ Spielplatz
- 12. Flächen für Wald (§ 9 (1) Nr. 18b BauGB)
  - ▨ Waldfläche
- 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 25 und (6) BauGB)
  - Anpflanzung von Bäumen
  - Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 15. Sonstige Planzeichen
  - ▬ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
  - ▬ Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 22 BauNVO)
  - ▬ Stützmauer
  - Umgrünung v. Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung:
    - Gemeinschaftsstellplätze - (Gst)
    - Stellplätze - (St)
- Kennzeichnungen
  - L1 Lärmpegelbereich (s. Text, Fests. 1.9)
  - 5 Grundrindische Festsetzungen (s. Text, Fests. 2.0)
  - EFH 2 Erdgesch.-Fußbodenhöhe (s. Text, Fests. 3.1)
  - Anzahl der Wohneinheiten (s. Text, Fests. 1.5)
- Bestandsdarstellung
  - Fl. 16
  - Gebäude
  - Flurstücksgrenzen / -nummern
- Änderungen
  - ▨ Kennzeichnung A
  - Kennzeichnung B

Die geänderten Festsetzungen sind durch eine rote Signatur bzw. roten Text gekennzeichnet.

**Satzung**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Fulda Galerie Nr. 1 "Panorama Wohnpark" umfasst den gekennzeichneten Geltungsbereich.  
 Die Stadt Fulda erläßt aufgrund des Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), - Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127), - Planzonenverordnung 1990 (PLANZV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1990 (BGBl. I S. 58), § 5 der Hessischen Gemeindeverordnung (HGO) in der gültigen Fassung, § 87 der Hessischen Bauordnung 1965 (HBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.12.1963 (OVBl. I S. 655) in Verbindung mit § 9 (4) BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung.

**Textliche Festsetzungen**

**zu 1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

zu 1.2 Maß der baulichen Nutzung  
 1.2.1 Höhe der baulichen Anlagen  
 Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO werden die zulässigen Firsthöhen (FH) und Traufhöhen (TH) der im Allgemeinen Wohngebiet zu errichtenden Gebäude und Anlagen mit der nachfolgenden Kennzeichnung wie folgt festgesetzt:

- Satteldächer
  - I - geschossige Gebäude: FH = 8,50 m
  - II - geschossige Gebäude: FH = 11,50 m / TH = 5,75 m
- Pultdächer
  - I - geschossige Gebäude: FH = 7,00 m / TH = 5,20 m
  - II - geschossige Gebäude: FH = 9,75 m / TH = 7,95 m

Gemessen wird von der Oberkante Rohdecke über Kellergeschoss (EFH), (siehe auch 3.1 Gebäudehöhen, Bauliche Gestaltung)

zu 1.5 Anzahl der Wohneinheiten  
 Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf max. 2 festgesetzt.

Für die mit → gekennzeichneten Grundstücke gilt keine Beschränkung hinsichtlich der Anzahl der Wohneinheiten.

zu 1.6 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten  
 Gemäß § 12 (6) BauNVO sind Stellplätze und Garagen in den mit Gst / St gekennzeichneten Bereichen nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen zulässig.

Alle übrigen private Stellplätze und Garagen sind grundsätzlich nur im räumlichen Zusammenhang mit Gebäuden zu erstellen und können auch außerhalb der überbauten Grundstücksflächen nachgewiesen werden.

Grundsätzlich sind Garagen an den Nachbargrenzen im Rahmen der Landesbauordnung (HBO) zulässig. Bei Anordnung von Garagen / Carports parallel zu öffentlichen Straßen bzw. zu öffentlichen Fußwegen ist ein seitlicher Grenzabstand von 1,50 m zum Straßenrand einzuhalten.

Im Rahmen des Stellplatznachweises darf der für 1 Wohneinheit erforderliche zweite nachzuweisende Stellplatz auf der Zufahrtsfläche ausgewiesen werden. Bei 2 Wohneinheiten kann der dritte Stellplatz auf der Zufahrtsfläche nachgewiesen werden.

Alle weiteren Festsetzungen regelt die Stellplatzsatzung der Stadt Fulda in der jeweils gültigen Fassung.

**zu 3. Bauliche Gestaltung**

**zu 3.2 Dächer**

Soweit im Plan nicht anders festgesetzt ist, sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35°-45°, Pultdächer mit einer Dachneigung von 10°-25° und Flachdächer zulässig. (s.a. 1.2.1 Höhe der baulichen Anlage)

Die Dachüberstände dürfen giebelseitig und traufseitig max. 0,80m betragen. Zulässig ist eine maximale Drempehöhe von 0,625m. Die Drempehöhe wird gemessen von der Oberkante Rohdecke bis Schrittkante der Unterkante Sparren mit der Außenwand. Als Dachdeckung sind nur Ziegel / Betondachsteine in der natürlichen Farbpalette von rotbraun bis anthrazit zulässig. Glänzende Dachdeckungen sind unzulässig. Doppel- und Reihenhäuser sind mit einheitlicher Dachform, Dachneigung, und Dachdeckung (Ziegelformate und -farbe) auszuführen.

**Verfahrensvermerke**

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 24.06.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes der Stadt Fulda – Fulda Galerie Nr. 1 – "Panorama Wohnpark" / 1. Änderung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.  
 Der Beschluß wurde am 28.08.2002 ortsüblich bekannt gemacht.

Fulda, den 31.10.2002  
 Der Magistrat der Stadt Fulda  
 gez.  
 Dr. Alois Rhiel  
 Oberbürgermeister

Der Termin für die Beteiligung der Bürger wurde am 08.07.2002 ortsüblich bekanntgemacht und vom 08.07.2002 bis 10.08.2002 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Fulda, den 31.10.2002  
 Der Magistrat der Stadt Fulda  
 gez.  
 Dr. Alois Rhiel  
 Oberbürgermeister

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Fulda Galerie Nr. 1 / 1. Änderung nebst Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 08.07.2002 bis 10.08.2002 durchgeführt. Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung ist am 28.08.2002 ortsüblich erfolgt.

Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.07.2002 über die Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefodert.

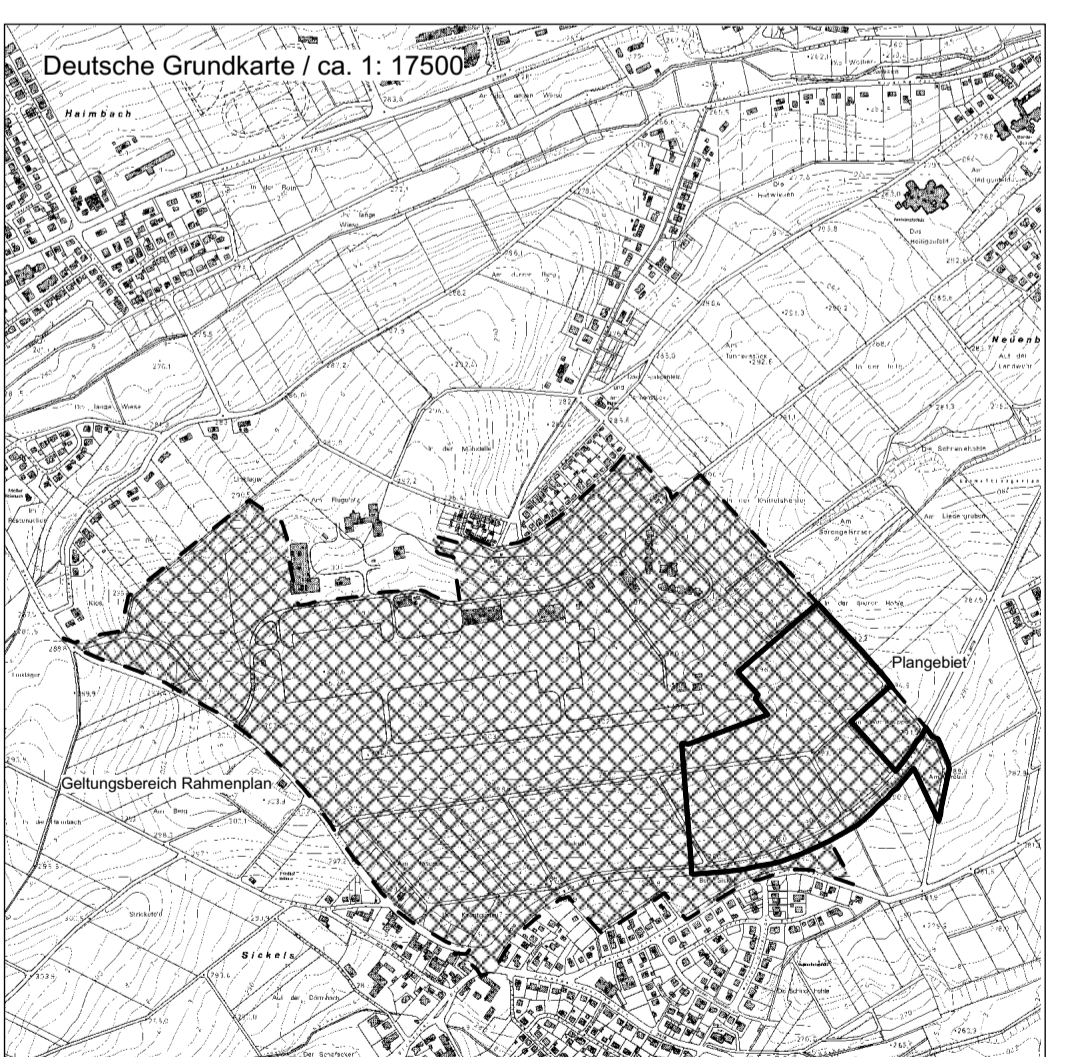
Fulda, den 31.10.2002  
 Der Magistrat der Stadt Fulda  
 gez.  
 Dr. Alois Rhiel  
 Oberbürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan Fulda Galerie Nr. 1 / 1. Änderung nach Prüfung der Anregungen in ihrer Sitzung am 21.10.2002 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Fulda, den 31.10.2002  
 Der Magistrat der Stadt Fulda  
 gez.  
 Dr. Alois Rhiel  
 Oberbürgermeister

Der von der Stadtverordnetenversammlung nach § 10 BauGB als Satzung beschlossene Bebauungsplan Fulda Galerie Nr. 1 / 1. Änderung wurde am 30.10.2002 ortsüblich bekanntgemacht. Auf die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer eingestrichen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde in der Bekanntmachung hingewiesen. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Fulda, den 31.10.2002  
 Der Magistrat der Stadt Fulda  
 gez.  
 Dr. Alois Rhiel  
 Oberbürgermeister



**Stadt Fulda**  
 Bebauungsplan mit integriertem  
 Landschaftsplan  
 Fulda Galerie Nr. 1 / 1. Änderung  
 - Panorama Wohnpark -