

Es wird beschwichtigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis der Liegenschaftskataster nach dem Stande vom 25.07.1986 übereinstimmen.

Fulda, den 25.07.1986
Der Landrat des Kreises Fulda
- Katasteramt -
Im Auftrag:
Holtzner
(Schleicher)

1:1000

BEBAUUNGSPLAN NR. 3 DER STADT FULDA, STADTTEIL ZIRKBNACH "ZIRKBNACH-NORD"

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf der Grundlage der nachfolgenden Bestimmungen:

1. Das Baugesetzbuch (BauGB) bzw. bei im Verfahren befindlichen Plänen des Bundesbaugesetz (BBauG) in Verbindung mit § 233 (4) BauGB;
2. die Bauordnungsverordnung (BauO);
3. die Planzeichenverordnung (PlanZV);
4. des § 5 der Hess. Gemeindeordnung (HGO);
5. und der auf § 9 (4) Baugesetzbuch / Bundesbaugesetz beruhenden Hess. Verordnung vom 29.01.1977 / GVBl. I S. 102 in Verbindung mit § 118 HBO.

Festsetzungen

----- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauO)
In diesem Bereich sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig, § 4 (3) BauO werden ausgeschlossen.

0,3 Geschößflächenzahl (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

0,2 Grundflächenzahl (gilt nicht, soweit kleinere überbaubare Flächen festgesetzt sind) (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

I+D Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) mit ausgebautem Dachgeschoß (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

o Offene Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

----- Baugrenze (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

← → Hauptfirstrichtung

SD 38-43° Satteldach - Dachneigung 38 - 43°

o Anzupflanzende Bäume (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Ga Stellung der Garagen

□ Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

▲ Ein- bzw. Ausfahrt (§ 9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB)

□ Öffentliche Parkplätze

▨ Öffentliche Grünfläche (hier: Verkehrsgrün) (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

▨ Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

▨ Private Grünfläche (hier: Obetgehölzstreifen)
Sie ist von Bebauung freizuhalten und zur Abgrenzung gegen die landwirtschaftlich genutzte umgebende Landschaft mit Überblumen funktionsgerecht anzupflanzen und zu unterhalten (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB).

Textliche Festsetzungen

Vorgartengestaltung in allgemeinen Wohngebieten

In allgemeinen Wohngebieten sind Vorgärten als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten. Dabei sind bevorzugt auch Laubbäume zu pflanzen, die in der Größe den Grundstücksverhältnissen entsprechen.

Vorgarteneinfriedigungen (soweit erforderlich) sind so zu gestalten, daß sie den Zusammenhang des Straßennetzes nicht stören. Straßenseitige und seitliche Einfriedigungen in Bereich der Vorgärten sollen, von Hecken abgesehen, nicht als geschlossene Wand ausgebildet werden oder als solche wirken und eine Höhe von 1 m nicht überschreiten. Lebende Hecken als Einfriedigungen der Vorgärten sind vorzuziehen.

In der straßenseitigen Gebäudeflucht sind Bauteile bis 2 m Höhe in einer Länge von max. 4,50 m zulässig.

Rückwärtige und seitliche Grundstückseinfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m über OK Terrain zulässig. Drahtzäune sind mit Hecken zu versehen.

Vorgärten dürfen den Straßeneinmündungen nicht mit sich hindernden Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Vorgartenflächen dürfen nicht gewerblich genutzt werden (Lager, Ausstellungen, Automaten, Plakate, etc.).

Grünflächen- und Gehölzanteil in allgemeinen Wohngebieten

In allgemeinen Wohngebieten sind mindestens 80 % der nicht überbauten Grundstücksflächen als Garten oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Auf jedem Grundstück ist mindestens ein firstüberschreitender Laubbaum, der auch ein hochstämmiger Obstbaum sein kann, zu pflanzen und zu pflegen, wobei heimische Pflanzenarten zu verwenden sind (s. Pflanzliste).

Ausnahmeregelung

Wenn im Rahmen der HBO vom 16.12.1977 (GVBl. I 1978 S. 2) Keller- und/oder Dachgeschosse als zusätzliche Vollgeschosse anzurechnen sind, können diese im Wege der Ausnahme zugelassen werden, sofern die festgesetzten Grund- und Geschößflächenzahlen nicht überschritten werden und die taleitigen Gebäudehöhen an keiner Stelle 6,00 m überschreiten.

Befestigung von Terrassen, Garageneinfahrten und Gartenwegen

Für die dauerhafte Befestigung sind wasserdurchlässige Beläge (großfugiges Pflaster mit einer Fugenbreite von mindestens 1 cm, Platten, wassergebundene Decken) zu verwenden. Asphalt- und Betonflächen sind unzulässig.

Dächer

Drempel sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Die Hauptfirstrichtung der Gebäude ist im Bebauungsplan dargestellt.

Dachgauben dürfen eine Länge von 4,00 m nicht überschreiten. Der Abstand der Gauben untereinander muß mindestens 1,50 m, zum Giebelortgang mindestens 2,00 m betragen.

Die Gauben müssen mindestens 0,30 m von der aufgehenden Mauerflucht zurücktreten und dürfen eine Gesamthöhe von 2,20 m über Dachgeschoß-Fußboden nicht überschreiten.

Für die Dacheindeckung sind kleinformatige Materialien vorgeschrieben.

Gestalterische Grundsätze von Garagen

Garagen sind an den im Bebauungsplan bezeichneten Stellen zu errichten. Sie sind optisch an die Hauptgebäude anzupassen und ihre Dächer in Neigung, Dachform und Firstrichtung den Dächern der Hauptgebäude anzugleichen.

Ausnahmsweise sind Flachdächer mit Doppelnutzung zulässig (Dachterrasse, Wintergarten, Begrünung).
Freistehende Garagen sind unzulässig.

Der Mindestabstand von Garagentor zur öffentlichen Verkehrsfläche von 5 m darf nicht unterschritten werden.

- HINWEISE:**
- ▨ Vorhandene Gebäud
 - ▨ Abzubrechende Gebäude
 - Vorhandene Flurstücksgrenzen
 - Geplante Flurstücksgrenzen (nicht verbindlich)
 - z.B. 45/2 Flurstücksbezeichnungen
 - z.B. FI. 2 Flurbestimmung
 - Flurgrenze
 - 280 Höhenlinie

Pflanzenliste (Liste standortgerechter Gehölzarten)

Bäume:
Rotbuche, Heibuche, Stieleiche, Traubeneiche, Vogelkirsche, Winterlinde, Feldahorn, Eberesche, Hängebirke

Sträucher:
Hasel, Weißdorn, Hundrose, Hartriegel, Traubenholunder, Schlehe
zusätzlich sollten auch Hochstammobstsorten gepflanzt werden.

I. Für die Erarbeitung
 des Bebauungsplanes Nr. 3
 der Bebauungsplanänderung
 Fulda, den 19.7.1988
 Der Magistrat der Stadt Fulda
 (SIEGEL) GEZ. DR. GEHRKE
 Stadtbaurat

II. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 21.4.1987
 die Aufstellung
 des Bebauungsplanes Nr. 3
 der Änderung Nr. zum B-Plan Nr.
 beschlossen. Der Beschluß wurde am 30.5.1987
 ortsüblich bekanntgemacht.
 Fulda, den 19.7.1988
 Der Magistrat der Stadt Fulda
 (SIEGEL) GEZ. DR. RHEL
 Bürgermeister

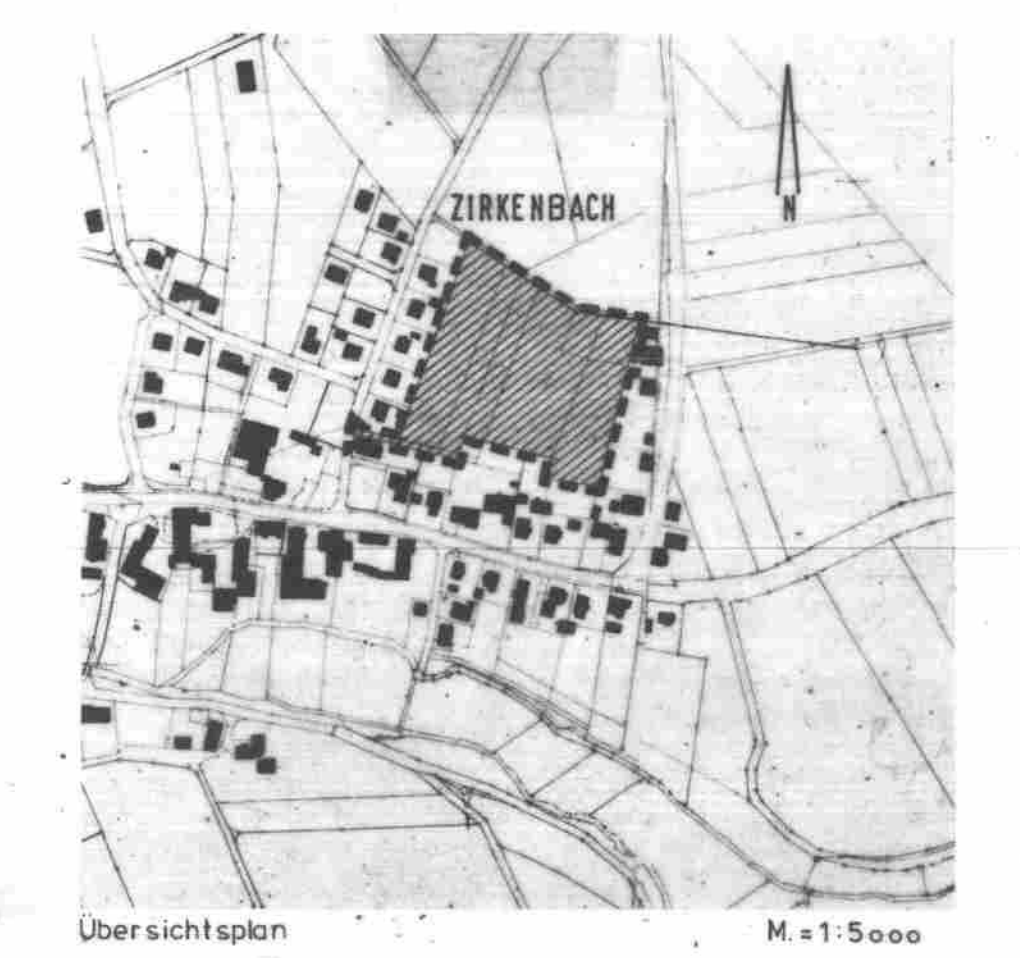
III. Die Beteiligung der Bürger gem. § 2a (2)
 BauO an diesem Bauleitungsverfahren wurde
 am 4.10.1986 ortsüblich bekanntgemacht.
 Diese Bekanntmachung enthielt den Hinweis,
 daß die Bürger in der Zeit vom 8.10.1986
 bis 11.11.1986 Gelegenheit zur Äußerung und
 Erörterung des Vorwurfs haben.
 Fulda, den 19.7.1988
 Der Magistrat der Stadt Fulda
 (SIEGEL) GEZ. DR. RHEL
 Bürgermeister

IV. Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 3
 Der Entwurf zur Änderung Nr.
 zum Bebauungsplan Nr.
 mit Begründung hat über die Dauer eines
 Monats vom 5.4.1988 bis 9.5.1988
 einschließlich öffentlich ausgelegen.
 Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung
 sind am 28.3.1988 ortsüblich bekanntgemacht
 worden.
 Fulda, den 19.7.1988
 Der Magistrat der Stadt Fulda
 (SIEGEL) GEZ. DR. GEHRKE
 Stadtbaurat

V. Die Stadtverordnetenversammlung hat nach
 § 10 BauO am 18.7.1988
 den Bebauungsplan Nr. 3
 die Änderung Nr. zum B-Plan Nr.
 als Satzung beschlossen.
 Fulda, den 19.7.1988
 Der Magistrat der Stadt Fulda
 (SIEGEL) GEZ. DR. RHEL
 Bürgermeister

VI.
 Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.
 Die Verlesung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
 Verfügt vom 27. Okt. 1988
 Anz. 84 - 61d 04 - 01 (07)
 Der Regierungsbekannt in Kassel
 im Auftrag:
 GEZ. SCHÜRMAN (SIEGEL)

VII. Die Bekanntmachung
 des Bebauungsplanes Nr. 3
 der Änderung Nr. zum B-Plan Nr.
 wurde am 11.11.1988 ortsüblich durchgeführt.
 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 tritt der
 Bebauungsplan Nr. 3
 Änderungsplan Nr. zum B-Plan Nr.
 in Kraft.
 Fulda, den 14.11.1988
 Der Magistrat der Stadt Fulda
 (SIEGEL) GEZ. DR. HAMBERGER
 Oberbürgermeister



BEBAUUNGSPLAN NR. 3 "ZIRKBNACH - NORD" FULDA - ZIRKBNACH M.1:1000