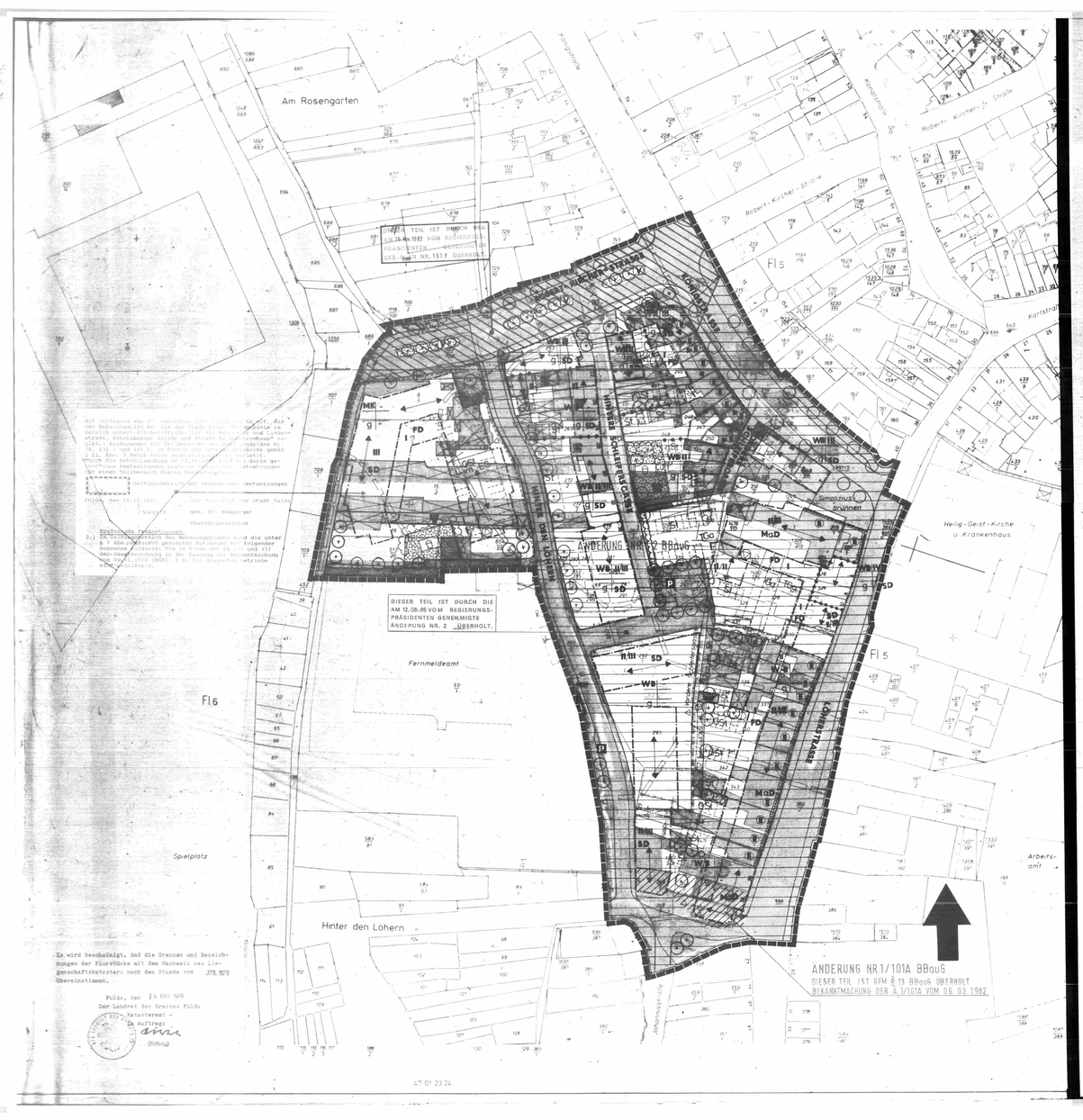

RECHTSGRUNDLAGEN

- Bundesbaugesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.8.1976.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977.
- Planzeichenverordnung vom 19.1.1965.
- Verordnung über die Aufnahme von zur Landesrecht gewordenen Regelungen in den Bebauungsplan vom 15.1.1977.
- Hessische Bauordnung.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes wird ein Teil der Bebauungspläne Nr. 36 gegenstandslos.

PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- WB — Besonderes Wohngebiet § 4a BauNVO
- MK — Kerngebiet § 7 BauNVO
- z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- z.B. II/III — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze
- g — Geschlossene Bauweise
- Baulinie (verpflichtende Anbaulinie)
- Baugrenze (von Baukörpern nicht überschreitbare Linie)
- Durchgang bzw. Durchfahrt im Erdgeschoß
- FD — Flachdach
- SD — Satteldach
- MoD — Mansarddach
- Dachneigung siehe lfd. textfestsetzung Punkt 7
- Firstrichtung zwingend
- Öffentliche Verkehr-flächen
- P — Öffentliche Parkflächen
- Öffentliche Grünflächen
- Kinderspielplatz
- V — Verkehrsgrün
- Bäume vorhanden
- Anpflanzung von Bäumen
- Pflanzbindung für Baumgruppen
- Flächen für Stellplätze oder Garagen
- St — Stellplätze
- Ga — Garagen
- GSt — Gemeinschaftsstellplätze
- TGa — Tiefgarage
- Einfahrten
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- gr1 — Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
- gr2 — Gehrecht zugunsten der Anlieger
- fr — Fahrrecht zugunsten der Anlieger
- lr — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsbetriebe
- Grenze für Nutzungsart, Nutzungsmaß, Bauweise, soweit diese nicht mit der Begrenzung öffentlicher Flächen zusammenfällt
- Abgrenzung unterschiedlicher Dachformen
- Neu zu errichtende Mauern
- Trafostation
- Trafostation im Gebäude eingeplant

KENNZEICHNUNGEN

- B — Gebäude, deren Fassaden wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten werden sollen (§ 10 Abs. 1 u. 2 StBauFG)
- Gebäude, die abzubrechen sind, weil sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen (§ 10, (3) StBauFG)

PLAN UND KATASTERZEICHEN

- Geänderte Bereiche des Bebauungsplanes Nr. 36
- Vorhandene Gebäude
- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze (nicht verbindlich)
- z.B. 432/8 — Flurstücksbezeichnung
- Flurgrenze
- z.B. Fl. 12 — Flurbezeichnung

TEXTFESTSETZUNGEN NACH BUNDESRECHT

1. **Wenn im Bahmen** der BBD vom 16.12.1977 (GVBl. I 1978 S. 2) Keller- und/oder Dachgeschosse als zweitliche Vollgeschosse anzurechnen sind, können diese im **Vege der Ausnahme zugelassen werden, sofern die Anordnung der gemäßer erforderlichen Einstellplätze** sowie eines angemessenen Grünflächenteils auf dem Grundstück gesichert ist.

TEXTFESTSETZUNGEN NACH LANDESRECHT

1. In Besonderen Wohngebieten und in Mischgebieten sind 50 % der nicht überbauten Grundstücksfreiflächen als Nutz- oder Ziergarten anzulegen und zu unterhalten. (Das gilt nur für Grundstücke, die nicht gewerblich genutzt werden.)
   Die gärtnerisch anzulegenden Flächen sollten eine 25 %-ige Baum- und Gehölzpflanzung einschließen. (1 Baum entspricht 30 qm, 1 Strauch entspricht 1,5 qm)
   Für alle angelegenen 250 qm nicht überbauter Außenfläche einschl. aller Hof-, Anfahrt- und Parkflächen ist wenigstens 1 Baum wie Ahorn, Eiche, Esche, Birke oder Linde von mindestens 2,5 m Höhe zu pflanzen.
2. Die Dachflächen eingeschossiger Anbauten und an das Hauptbaus angebauter Garagen mit Flachdach sind grundsätzlich als begrünte Terrassen auszubilden, d.h. mit einer ausreichenden Anzahl von integrierten Pflanztrögen für kleinere und mittlere Sträucher. Freistehende Garagen sind nur mit Satteldach zulässig.
3. Auf öffentlichen und privaten Parkplätzen oder anderen PKW-Stellplätzen ist auf Pflanzstreifen oder Pflanzinseln jeweils für 4 - 6 Stellplätze ein Baum zu pflanzen und zu unterhalten.
4. Dempel sind unzulässig.
5. Die Maße der Bauwiche, Abstandsflächen und des Sozialabstandes können bis auf 1/10 der in §§ 7, 8 HBO und in der hierzu ergangenen Abstandsflächenverordnung festgesetzten Maße reduziert werden, wenn dies aus städtebaulichen und baugeschichtlichen Gründen erforderlich ist und Bedenken des Brandschutzes nicht entgegenstehen.
6. Grundsätzlich richtet sich der Abstand der Garage von der öffentlichen Verkehrsfläche nach den Bestimmungen der Gesamtgaragenverordnung vom 23.1.1973. (Gesetz und Verordnungsblatt I/73/5. 32)
   Wenn Garagen zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet werden sollen, sind sie als Doppelgarage mit einheitlicher Gestaltung zusammenzufassen.
   Ausnahmen können nur in begründeten Fallen (z.B. Geländeverhältnisse) zugelassen werden.
7. Dächer
   Die vorgeschriebene Firstrichtung der Gebäude ist durch Planeinschrieb im Bebauungsplan dargestellt. Als Dachform ist das Satteldach und das Mansarddach zulässig. Beim Satteldach soll die Dachneigung mindestens 45° und maximal 50° betragen. Die Dachneigung bei Mansarddächern soll zwischen Traufe und Mansarddrinck 52° bis 70°, oberhalb des Mansarddrinckes 18° bis 30° betragen. Zulässig ist nur pfeilstteiliger Ziegelmaterial in rot bzw. Schiefer bzw. anthrazitfarbener Kunstschiefer. Dachgaupen sind nur als hochstehende Einzelgaupen zulässig. Bei Anordnung von mehreren Gaupen muß ein gegenseitiger Abstand von mindestens 1,00 m und zu den seitlichen Dachrändern ein Mindestabstand von 1,50 m eingehalten werden.
   Die Dacheindeckung der Gaupen muß der des Hauptbaues entsprechen. Die Seitenflächen sind dem Material der Dacheindeckung entsprechend anzugleichen, zu verkleiden.
8. Fassadengestaltung
   Für die Fassadengestaltung sind großflächige und glänzende Baustoffe wie z.B. Kunststoffplatten, polierter und geschliffener Natur- bzw. Werkstein, glasierte Fliesen, Mosaik, Glas, Sichtbeton, Stahl und großflächige Holzverkleidungen nicht zulässig.
   Bei der Fassadengestaltung soll durch Auskragen von Gebäudeteilen, durch Gesimse und Dreigangsgesimse sowie durch geringe Dachüberstände eine plastische Wirkung erzielt werden, im Rahmen des im Altstadtgebiet üblichen Maße.
9. Sockelausbildung
   Für die Sockelausbildung sind außer Putz zur unglasierten, rechteckige Platten in gedeckten Farbtönen und heimischer Natur- und Werkstein zulässig.
10. Müllbehälter
    Müllbehälter sind in den Gebäuden oder miteinzubeziehen oder mit entsprechender Einfassung durch Mauerwerk oder Abpflanzung anzuordnen.
11. Fenster und Türen
    Fenster und Türen sind so zu gestalten und zu dimensionieren, daß sie sich harmonisch in das Gebäude und den jeweiligen Straßenzug einfügen. Es dürfen keine liegenden oder quadratischen Fensterformate verwendet werden. Das Verhältnis von Wandfläche zu Fensterfläche muß 2/3 : 1/3 betragen.
    Reflektierte Rahmen sowie Glasbausteine an Fenstern, die von öffentlichen Plätzen, Straßen und Wegen eingesehen werden können, sind unzulässig. Außen-Rolladen sind an den Fenstern der Gebäude historischer Straßenzüge unzulässig.
12. Schaufenster
    Bei Schaufenstern dürfen nur hochformatige Scheiben verwendet werden. Sie müssen durch kräftige Pfeiler von mindestens 30 cm Breite gegliedert werden. Das Verhältnis von Wandfläche zu Fensterflächen von 1/3 : 2/3 soll nicht unterschritten werden.
    Markisen sind im Bythmus der Pfeiler zu unterteilen.
13. Hofflächen
    Das Asphaltieren von Hofflächen und Einfahrten ist nicht zulässig. Die Befestigung soll mit Natursteinpflaster oder Verbundsteinpflaster erfolgen.
14. Werbeanlagen
    Anlagen der Außenwerbung und Automaten müssen sich nach Umfang, Anordnung, Werkstoff und farblicher Gestaltung den Bauwerk unterordnen. Sie dürfen Bauteile von künstlerischer oder geschichtlicher Bedeutung nicht in ihrer Wirkung beeinträchtigen. Sie sind auf die Erdgeschoßzone zu beschränken. Das Anbringen auf Einfriedigungen, Türen, Toren, Dächern und Vordächern ist nicht gestattet.
    Für einen Laden ist nur eine Werbeanlage zulässig. Werbeanlagen benachbarter Gebäude müssen in Buchstaben einheitlich gestaltet und aufeinander abgestimmt werden (das gilt auch für serienmäßige Firmenwerbung). Die Länge der Schrift soll 70 % der Hausbreite nicht überschreiten. Die Buchstaben sollen direkt auf die Fassade aufgebracht werden und eine Höhe von 45 cm nicht überschreiten.
15. Antennen
    Das Anbringen von Einzelantennen ist nicht zulässig. Für ein Gebäude ist jeweils nur eine Antennenanlage zulässig. Diese soll im Dachraum untergebracht werden. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn der Empfang durch die Unterbringung der Antenne im Dachraum beeinträchtigt ist.
16. Einfriedigungen
    Einfriedigungen sind in den historischen Straßenzügen vor den Häusern unzulässig und in den anderen Straßenzügen nur in der Flucht der Vordergebäude zulässig. Einfriedigungen entlang der öffentlichen Straßenräume sind als Mauern oder als senkrecht gegliederte Einfriedigungen auszuführen.
    Die Gestaltung der Einfriedigung entlang eines Straßenzuges muß einheitlich und mit der Einfriedigung des Nachbarn abgestimmt werden.
    Sie sind bis zu einer Höhe von 2,00 m, gemessen von der Oberkante des gewachsenen Bodens, zulässig.
    Rückwärtige und seitliche Grundstückseinfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m, gemessen von der Oberkante des gewachsenen Bodens, zulässig.
    Drahtzäune sind nur mit Heckenbepflanzung zulässig.

I. Für die Erarbeitung
des Bebauungsplanes
Fulda, den 24.ul.1979
Der Magistrat der Stadt Fulda
GEZ. NIEHAUS
Stadtbaurat

II. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 05.03.79
die Aufstellung
des Bebauungsplanes Nr. 101 A
beschlossen. Der Beschluß wurde am 14.03.1979 ortsüblich bekanntgemacht.
Fulda, den 12.03.1979
Der Magistrat der Stadt Fulda
GEZ. DR. HAMBERGER
Oberbürgermeister

III. Die Beteiligung der Bürger gem. § 2a (2) BBauG an diesem Bauleitplanverfahren wurde am 14.03.79 ortsüblich bekanntgemacht.
Diese Bekanntmachung enthielt den Hinweis, daß die Bürger in der Zeit vom 19.03.1979 bis 17.04.79 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Vorentwurfes haben.
Fulda, den 18.04.1979
Der Magistrat der Stadt Fulda
GEZ. DR. HAMBERGER
Oberbürgermeister

IV. Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 1a1 A
mit Begründung hat über die Dauer eines Monats vom 12.12.79 bis 14.01.80 einschließlich öffentlich ausgelegen.
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 01.12.79 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Fulda, den 15.01.80
Der Magistrat der Stadt Fulda
GEZ. NIEHAUS
Stadtbaurat

V. Die Stadtverordnetenversammlung hat nach § 10 BBauG am 17.01.80
den Bebauungsplan Nr. 1a1 A
als Satzung beschlossen.
Fulda, der 19.03.1980
Der Magistrat der Stadt Fulda
GEZ. DR. HAMBERGER
Oberbürgermeister

VI. Genehmigungsvermerke
GENEHMIGT
MIT VERFÜGUNG VOM 26.10. 1980
IV/38 - 61-30 - 01d 04 - 01 (20) -
KASSEL, DEN 26.DEZ. 1980
DER REGIERUNGSPRÄSIDENT
IM AUFTRAG
SIEGEL GEZ. DOERING

VII. Die Genehmigung
des Bebauungsplanes Nr. 1a1A
wurde am 06.11.1980 ortsüblich bekanntgemacht.
Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in den
Bebauungsplan Nr. 1a1A
Mit dieser Bekanntmachung ist der
Bebauungsplan Nr. 1a1A
rechtsverbindlich.
Fulda, den 10.11.1980
Der Magistrat der Stadt Fulda
GEZ. DR. HAMBERGER
Oberbürgermeister

BEBAUUNGSPLAN NR. 101A
WESTLICHE INNENSTADT
„LÖHERSTRASSE"
FULDA M 1:500

24. JANUAR 1979
GEÄNDERT: 27.6.79