



ÄNDERUNG NR. 2 DES BEBAUUNGSPLANES DER STADT FULDA NR. 101A "WESTLICHE INNENSTADT - LÖHNERSTRASSE"

Nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes vom 18.08.1976 (BBl. I S. 2256, ber. S. 3617), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Behebung von Verfehlungen und zur Vereinfachung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BBl. I S. 949), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung vom 15.07.1977 (BBl. I S. 1763) und der Planungsänderungsverordnung vom 30.07.1981 (BBl. I S. 833) sowie der Bes. Bauordnung in der Fassung vom 16.12.1977 (BBl. I S. 2), geändert durch Gesetz vom 06.06.1978 (BBl. I S. 317) und deren Fortsetzungsverordnung vom 29.10.1979 (BBl. I S. 234) sowie des Städtebauförderungsgesetzes (StBauFG) in der Fassung vom 18.08.1976, geändert durch Artikel 37 des Gesetzes v. 22.12.1983 zuletzt geändert durch das Gesetz vom 5.11.1984.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes wird ein Teil des Bebauungsplans Nr. 77 gegenstandslos:

| Planflächen und Festsetzungen | Genuss des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BldmG) |
|-------------------------------|---|
| WB | Gebäudebereich des Bebauungsplans Nr. 77 |
| WB | Besondere Wohngebiet (§ 44 BauVO) |
| z.B. II-III | Zahl der Vollgeschosse als Mindest- u. Höchstgrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BldmG) |
| z.B. IV | Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BldmG) |
| + D | + Ausbau Dachgeschoss zulässig (§ 65 BldmG) |
| H | Nur Baugruppen unter 50,0 m zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BldmG) |
| g | Geschlossene Bauweise - Baugruppen über 50,0 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BldmG) |
| FD | Flachdach |
| SD | Satteldach |
| MaD | Mehrfachdach |
| → | Hauptfahrichtung |
| — | Baulinie - verpflanzte Baulinie - Garagen ausgenommen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BldmG) |
| — | Baugrenze, von Baugruppen nicht überschreitbare Linie - Garagen ausgenommen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BldmG) |
| — | Überdachter Durchgang, Licht Höhe mind. 2,50 m, Passagierdurchgang mind. 2,50 m |
| — | Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BldmG) |
| — | Dahlgangsbereich Markt für Fahrzeuge aller Art, "Autowaschanlage" (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BldmG) |
| — | Öffentliche Parkflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BldmG) |
| — | Private Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BldmG) |
| — | Private Verkehrsfläche - Zufahrt Tiefgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BldmG) |
| — | Ein- bzw. Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BldmG) |
| — | Ein- bzw. Ausfahrtbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BldmG) |
| — | Informations-, in Bauplänen einzuzeichnen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BldmG) |
| — | Vor Baugruppen mit der Hauptachse des Grundstückes bzw. der Bauachse gegenüber der Überdachung Fulda AG für die Trafostation eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit eintragen lassen. |
| — | Öffentliche Grünfläche - Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BldmG) |
| — | Öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BldmG) |
| — | Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BldmG) |
| — | Anpflanzende Bäume, standortgerechte Arten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BldmG) |
| — | Anpflanzende Sträucher, standortgerechte Arten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BldmG) |
| — | Zu erhaltende Höhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BldmG) |
| — | Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in dem am 29.07.1972 förmlich festgelegten Sanierungsgebiet (§ 9 Abs. 6 BldmG) |
| — | Gebäude, deren Fassaden wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten werden sollen (§ 30 Abs. 2 Nr. 2 BldmG) |
| — | Gebäude, die abzureißen sind, weil sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen (§ 30 Abs. 1 Nr. 1 BldmG) |
| — | Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BldmG) |
| — | Gewerkestellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BldmG) |
| — | Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BldmG) |
| — | Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BldmG und § 21a BauVO) |
| — | Gebäude zugunsten der Allgemeinheit (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BldmG) |
| — | Grenze für Nutzungszweck, Nutzungszweck, Sondernutzung, soweit diese nicht mit der Bezeichnung "Öffentliche Flächen" zusammenfällt (z.B. § 1 Abs. 4, § 18 Abs. 5 BauVO) |
| — | Abgrenzung unterschiedlicher Dachformen |

- Einzelne:**
- Vorhandene Gebäude
 - Vorhandene Mauer bzw. Stützmauer
 - Abzudeckende Mauer bzw. Stützmauer
 - Neu zu errichtende Mauer bzw. Stützmauer
 - Vorhandene Flurstücksgrenze
 - Flurstücksbemessung
 - Flurgenosse
 - Flurbemessung
 - Höhepunkte
- Textliche Festsetzungen:**
- Wenn in Rahmen der BldmG vom 16.12.1977 (BBl. I S. 2) Keller- und/oder Dachgeschosse als zusätzliche Vollgeschosse anzunehmen sind, können diese im Zuge der Anbahnung zugelassen werden, sofern die Anbahnung der vermehrt erforderlichen Einzelplätze sowie eines angemessenen Grünflächenanteils auf dem Grundstück gesichert ist.
 - In beschränkten Wohngebieten sind 60 % der nicht überbauten Grundstücksflächen als Nutz- oder Stützmauer anzulegen und zu unterhalten. (Das gilt nur für Grundstücke, die nicht öffentlich genutzt werden.) Die öffentlichen anliegenden Flächen sollen eine 25 %ige Baum- und Grünflächenplanung einschließen. (1 Baum entspricht 30 qm, 1 Strauch entspricht 1,5 qm). Für alle angepflanzten 250 qm nicht überbauter Außenfläche einschließlich aller Hof-, Zufahrt- und nachfolgenden ist wenigstens 1 Baum oder Klein-, Eiche, Buche, Nische oder Linde von mindestens 2,5 m Höhe zu pflanzen.
 - Die Dachflächen einseitig abgebauten und an dem Hauptausgangsbauwerk Garagen mit Flachdach sind grundsätzlich als begrünte Terrassen auszubilden, d.h. mit einer ausreichenden Anzahl von integrierten Pflanzrinnen für kleinere und mittlere Sträucher. Freistehende Garagen sind nur mit Satteldach zulässig.
 - Auf öffentlichen und privaten Parkplätzen oder anderen Pkw-Stellplätzen ist auf Pflanzungen oder Pflanzreihen jeweils für 4-6 Stellplätze ein Baum zu pflanzen und zu unterhalten.
 - Trampel sind unzulässig.
 - Die Maße der Bereiche, Abstanzflächen und der Sozialabstände können bis auf 1/10 der in §§ 7, 9 BldmG und in der hierzu erlassenen Abstanzflächenverordnung festgesetzten Maße reduziert werden, wenn dies aus städtebaulichen und baugeschichtlichen Gründen erforderlich ist und Bedenken des Brandschutzes nicht entgegenstehen.
 - Grundsätzlich richtet sich der Abstand der Garagen von der öffentlichen Verkehrsfläche nach den Bestimmungen der Bes. Garagenverordnung vom 23.01.1973. (Gesetz- und Verordnungsblatt 1/73 S. 32)
 - Wenn Garagen weiter benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet werden sollen, sind sie als Doppelgarage mit einheitlicher Gestaltung auszuführen.
 - Ausnahmen können nur in begründeten Fällen (z.B. Geländeverhältnisse) zugelassen werden.
 - Dächer: Die vorgeschriebene Flurstücksgrenze der Gebäude ist durch Planflächen 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 Mansardkante 37° bis 70°, oberhalb des Mansardkniees 18° bis 30° betragen. Zulässig ist nur kleinteilige Neigungsänderung in rot bzw. gelber bzw. einseitig abgebauter Bauweise. Dachformen sind nur als bestehende Einzelbauten zulässig. Bei Anordnung von mehreren Giebeln sind ein gegenüberliegender Abstand von mindestens 1,20 m und zu dem seitlichen Dachknoten ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten. Die Dachdeckung der Giebeln auf der des Hauptausgangs entsprechen. Die Seitenflächen sind dem Material der Dachdeckung entsprechend angepasst zu verkleiden.
 - Fassadengestaltung: Für die Fassadengestaltung sind großformatige und glatte Baustoffe wie z.B. Naturstein, Kalkstein und geschliffener Natur- bzw. Werkstein, eloxierte Platten, Metall, Glas, Silestone, Stahl und großformatige Holzwerkstoffe nicht zulässig. Bei der Fassadengestaltung soll durch Auszug von Gebäudeteilen, durch Giebel und Ortgangsysteme sowie durch geringe Dachabstände eine plastische Wirkung erzielt werden, im Rahmen des im Altstadtbereich üblichen Maße.
 - Schwellenabstufung: Für die Schwellenabstufung sind außer Putz nur unpolierte, keramische Platten in gebrochenen Platten und helles Natur- und Werkstein zulässig.
 - Müllbehälter: Müllbehälter sind in den Gebäudeteilen einzuzeichnen oder mit entsprechender Einfassung durch Mauerwerk oder Abplattung anzuordnen.
 - Fenster und Türen: Fenster und Türen sind so zu gestalten und zu dimensionieren, daß sie sich harmonisch in das Gebäude und den jeweiligen Straßenraum einfügen. Sie dürfen keine liegenden oder quadratischen Fensterformen verwendet werden. Das Verhältnis von Fensterfläche zu Mauerfläche mit 2/3 : 1/3 betragen. Bei elektrischen Rollläden sind die Rollläden, die von öffentlichen Plätzen, Straßen und Wegen eingesehen werden können, sind unzulässig. Außenrolläden sind an den Fenstern der Gebäude historischer Straßenseite unzulässig.

- Schaufenster:** Bei Schaufenstern dürfen nur hochformatige Scheiben verwendet werden. Sie müssen durch kräftige Pfeiler von mindestens 30 cm Breite gegliedert werden. Das Verhältnis von Fensterfläche zu Pfeilerfläche von 1/3 : 2/3 soll nicht unterschritten werden. Pfeiler sind im Rhythmus der Pfeiler zu unterteilen.
- Höflichkeit:** Die Anordnung von Höflichkeit und Einfahrt ist nicht zulässig. Die Hofanlage soll mit Natursteinpflaster oder Verbundpflaster ausgeführt werden.
- Verhalten:** Anlagen der Außenwerbung und Anzeigen müssen sich nach Umfang, Anordnung, Werkstoff und farblicher Gestaltung dem Bausatz unterordnen. Sie dürfen keine künstlerische oder geschichtliche Bedeutung nicht in ihrer Wirkung beeinträchtigen. Sie sind auf die Rücksichtnahme zu beschränken. Das Anbringen auf Einfriedigungen, Türen, Türen, Böden und Vorhängen ist nicht gestattet. Für einen Laden ist nur eine Werbefläche zulässig. Werbeflächen benachbarter Gebäude müssen in Buchstaben einheitlich gestaltet und aufeinander abgestimmt werden (das gilt auch für elektronische Werbeflächen). Die Länge der Schrift soll 70 % der Bauhöhe nicht überschreiten. Die Buchstaben sollen direkt auf die Fassade aufgebracht werden und eine Höhe von 45 cm nicht überschreiten.
- Antennen:** Das Anbringen von Antennen ist nicht zulässig. Für ein Gebäude ist jeweils nur eine Antennenanlage zulässig.
- Einfriedigungen:** Einfriedigungen sind in den historischen Straßenseiten vor den Häusern unzulässig und in den anderen Straßenseiten nur in der Fläche der Vordergebäude zulässig. Einfriedigungen entlang des öffentlichen Straßennetzes sind als Mauer oder als senkrecht gegliederte Einfriedigungen auszuführen. Die Gestaltung der Einfriedigung entlang eines Straßennetzes 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 gemauerten Bodens, zulässig. Höckerartige und seitliche Grundstücksanfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m, gemessen von der Oberkante des gemauerten Bodens, zulässig. Drahtzaune sind nur mit Rücksichtplanung zulässig.

I. Für die Erarbeitung

- des Bebauungsplanes
- der Bebauungsplanänderung

Fulda, den 14.5.1986

Der Magistrat der Stadt Fulda
(SIEGEL) GEZ. NAEHRIG
Stadtbaumeister

II. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 14.1.1986 die Aufstellung

- des Bebauungsplans Nr. 101A
- der Änderung Nr. 2 zum B-Plan Nr. 101A beschlossen. Der Beschluß wurde am 7.3.1985 ordentlich bekanntgemacht.

Fulda, den 14.5.1986

Der Magistrat der Stadt Fulda
(SIEGEL) GEZ. DR. HAMBERGER
Oberbürgermeister

III. Die Beteiligung der Bürger gem. § 2a (2) BauG an diesem Bauleitplanverfahren wurde am 7.4.1984 ordentlich bekanntgemacht. Diese Bekanntmachung enthält den Hinweis, daß die Bürger in der Zeit vom 13.4.1984 bis 14.5.1984 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Vorwurfs haben.

Fulda, den 14.5.1986

Der Magistrat der Stadt Fulda
(SIEGEL) GEZ. DR. HAMBERGER
Oberbürgermeister

IV. Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 101A mit Begründung hat über die Dauer eines Monats vom 15.3.1985 bis 17.4.1985 einschließlich öffentlich ausgestellt. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 7.3.1985 ordentlich bekanntgemacht worden.

Fulda, den 14.5.1986

Der Magistrat der Stadt Fulda
(SIEGEL) GEZ. NAEHRIG
Stadtbaumeister

V. Die Stadtverordnetenversammlung hat nach § 10 BauG am 13.5.1985 den Bebauungsplan Nr. 101A als Änderung Nr. 2 zum B-Plan Nr. 101A als Satzung beschlossen.

Fulda, den 14.5.1986

Der Magistrat der Stadt Fulda
(SIEGEL) GEZ. DR. HAMBERGER
Oberbürgermeister

VI. Genehmigungsvorgang

GENEHMIGT
MIT VERFUGUNG VOM 12.08.1986
34-61d 04-01 (07)
KASSEL, DEN 12.08.1986
DER REGIERUNGSPRÄSIDENT
HAUPTSTADT
(SIEGEL) GEZ. DOERING

VII. Die Genehmigung

- des Bebauungsplanes Nr. 101A
- der Änderung Nr. 2 zum B-Plan Nr. 101A wurde am 28.08.1986 ordentlich bekanntgemacht.
- Die Bekanntmachung enthält die Angaben über Zeit und Ort der Bekanntgabe in den Bebauungsplan Nr. 101A
- mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 101A
- Änderungsplan Nr. 2 zum B-Plan Nr. 101A
- Änderungsplan Nr. 2 zum B-Plan Nr. 101A
- zustandekommend.

Fulda, den 28.08.1986

Der Magistrat der Stadt Fulda
(SIEGEL) GEZ. DR. HAMBERGER
Oberbürgermeister