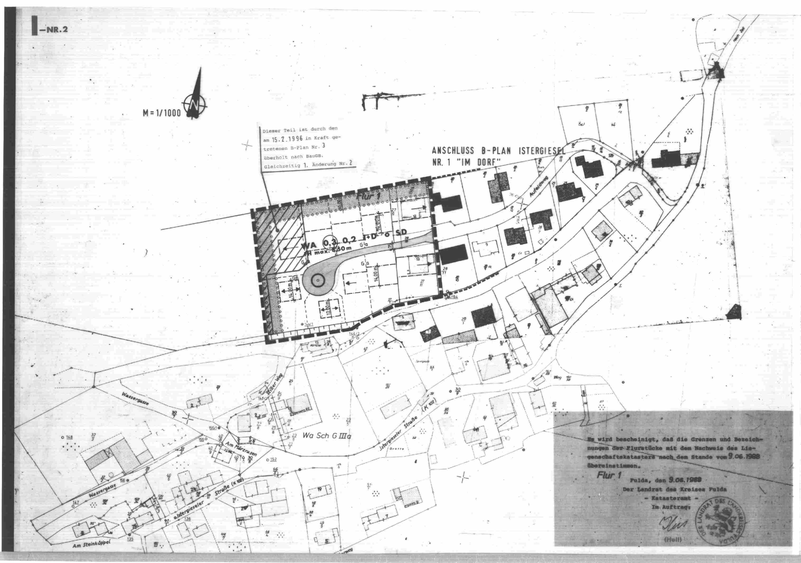

BEBAUUNGSPLAN Nr. 2 DER STADT FULDA, STADTTEIL ISTERGIESEL "AUFELDMEC"

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf der Grundlage der nachfolgenden Bestimmungen:

1. Des Baugesetzbuches (BauGB);
2. der Bauerlassungsverordnung (BauNVO);
3. der Planzeichenverordnung (PlanZVO);
4. des § 5 Hess. Gemeindeordnung
5. und der auf § 9 (4) Baugesetzbuch/Bundesbaugesetz beruhenden Hess. Verordnung vom 20.02.1977 (GVBl. I S. 192) in Verbindung mit § 110 HBO.

Planzeichen und Festsetzungen

	-	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)
WA	-	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
0,3	-	Geschoßflächenzahl (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
0,2	-	Grundflächenzahl (gilt nicht, soweit kleinere Überbauungsflächen festgesetzt sind) (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
I	-	Zahl der Vollgeschossen als Höchstgrenze (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
+ D	-	Ausbau Dachgeschoß zulässig
o	-	Offene Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
SD	-	Satteldach
33-38°	-	Zulässige Dachneigung
← →	-	Hauptfirstrichtung
- - - -	-	Baugrenze (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
Ga	-	Lage der Garagen auf den Baugrundstücken
	-	Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
	-	Private Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
	-	Umgrenzung von Flächen von Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
Fh max. 9,50 m	-	maximal zulässige Firsthöhe, gemessen über der Oberkante des natürlichen Geländes bergseitig
	-	Anzupflanzender Baum (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

WA: Allgemeines Wohngebiet.

Die gemäß § 4 (3) Nr. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen.
In diesem Bereich sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 (2) BauNVO

Ausnahmsregelung:
Wenn im Rahmen der HBO vom 16.12.1977 (GVBl. I 1978 S. 2) Keller- und/oder Dachgeschosse als zusätzliche Vollgeschosse einzurechnen sind, können diese im Wege der Ausnahme zugelassen werden, sofern die festgesetzten Grund- und Geschoßflächenzahlen nicht überschritten werden und die tatsächlichen Gebäudehöhen im keiner Stelle 0,00 m überschreiten.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB

In allgemeinen Wohngebieten sind mindestens 80 % der nicht überbauten Grundstücksfläche als Garten oder Grünfläche anzulagen und zu unterhalten.
Maximal 10 % der nicht überbauten Grundstücksfläche, Pkw-Abstellplätze und Zufahrten eingeschlossen, dürfen (unkurzhälssig für Oberflächenwasser) befestigt werden.

Flächen für Garagen und Stellplätze gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Die in Bebauungsplan eingetragenen Standorte für Garagen oder Stellplätze sind verbindlich.

Regelung des Wasserabflusses gemäß § 9 (1) Nr. 16 und Nr. 20 BauGB

Das anfallende Oberflächenwasser ist nicht der Kanalisation zuzuführen. Vielmehr sind bei der Bebauung der Grundstücke Anlagen zur Sammlung (z.B. Zisternen) oder Versickerung (z.B. Versickerungsschächte) vorzusehen.

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

Zur Einbindung der geplanten Wohnbebauung in die angrenzende, freie Landschaft ist eine 10 m breite, im Plan maßmerkmal festgesetzte Fläche durch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auszubilden und zu pflegen.

Diese Fläche ist als stufig aufgebauter Gehölzgürtel mit standortgerechten Gehölzen oder als mehrreihiger Strauchbestbestand anzulagen.

Folgende Gehölzarten sind zu verwenden:

PFLANZLISTE

Baumarten

Rotbuche	-	Fagus sylvatica
Traubeneiche	-	Quercus petraea
Stieleiche	-	Quercus robur
Vogelkirsche	-	Prunus avium
Vogelbeere	-	Sorbus aucuparia
Birke	-	Betula pendula
Salweide	-	Salix caprea

sowie Hochstammobstsorten wie Apfel, Kirsche, Pflaume etc.

Strauchwerten

Hasel	-	Corylus avellana
Faulbaum	-	Rhamnus frangula
Weißdorn	-	Crataegus monogyna
Schlehe	-	Prunus spinosa
Rose	-	Rosa canina
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra
Himbeere	-	Rubus
Himbeere	-	Rubus

Als Mindestpflanzenanzahl pro Grundstück wird festgesetzt:

40 qm flächige Gehölzpflanzung (Strauchwerk), 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm und
3 Bäume, Heistamm, Höhe 150 - 200 cm oder 4 Obstbäume, Hochstämme, Stammumfang 8 - 12 cm.

Gestaltung von Grundstücksfreiflächen gemäß § 10 (1) HBO und § 110 (1) Nr. 5 HBO

Mindestens 80 % der nicht überbauenden Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulagen und zu pflegen.

Vorgartengestaltung:
Vorgärten sind als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten. Dabei sind bevorzugt auch großkronige, heimische Laubbäume zu verwenden (z. Pflanzliste).
Vorgartenflächen dürfen nicht gewerblich genutzt werden (Lager, Ausstellungen, Autoamten, Plakatwände etc.).

Einfriedungen:
Vorgartenumfriedungen (soweit überhaupt erforderlich) sind so zu gestalten, daß sie die Eibheit des Straßenbildes nicht stören. Einfriedungen seitlich, abgesehen von Hecken, nicht als geschlossene Wand ausgeführt werden oder als solche wirken und eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.
Einlang der öffentlichen und privatan Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur in Form von lebenden Hecken aus heimischen Strauchwerten (Heißdorn, Weißdorn und Ibwilches) oder Holzzäune mit senkrechter Gliederung zulässig.
Grundstücksabsinfriedungen durch Mauern sind unzulässig.
Drahtzäune sind mit Hecken zu verstehn.

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

Befestigung von Terrassen, Garagenzufahrten und Gartenwegen:
Der zu versiegelnde Anteil an der Grundstücksfläche ist möglichst gering zu halten.
Für die dauerhafte Befestigung von Zuwegungen und Terrassen sind wasserdurchlässige Beläge (großfugiges Pflaster, Platten, wassergebundene Decken) zu verwenden.
Asphalt- und Betonflächen sind unzulässig.

Mit den Bauantrag ist ein prüffähiger Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 110 (1) Nr. 1 HBO

Gebäudestellung:
Bei Wohngebäuden in Hanglage ist bei ausreichenden natürlichen Geländegefälle talseitig eine zweigeschossige Bebauung zulässig.

Dächer:
Die Hauptfirstrichtung der Gebäude ist in Bebauungsplan durch Planzeichen festgesetzt.

Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von max. 33 - 38° auszuführen.

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

Für die Dacheindeckung sind rote Ziegel zu verwenden.

Dachaufbauten sind als Einzelgauben zulässig. Die Breite der Einzelgaube darf ein Maß von 2,50 m nicht überschreiten.

Der Abstand der Gauben untereinander muß mind. 1,50 m, zum Giebelabgang mind. 2,00 m betragen.

Die Gauben müssen mind. 0,60 m von der aufgehenden Hauserfluchtlinie zurücktreten und dürfen eine Gesamtlänge von 2,25 m über Dachgeschoß-Fußboden nicht überschreiten.

Die Gauben sind in gleicher Art und Farbe wie das Hauptdach einzudecken.
Dachreinschnitte sind nicht zulässig.
Dachrinnen und Abfallrohre sind möglichst in Zinkblech herzustellen.

Fassaden:
Verkleidungsmaterialien sind unter Berücksichtigung der historischen und auch landschaftstypischen Verkleidung kleinformatig zu wählen und in Form, Farbe, Oberflächenstruktur und handwerklicher Verlegeart auf die alten Vorbildungen abzustimmen.

Für die Fassadengestaltung sind glatte und glänzende Baustoffe wie z.B. glasierte Fliesen, Glasbausteine, Kunststoffplatten, Asbestzementplatten, zellerter und geschältlicher Natur- bzw. Werkstein, Mosaik, Sichtbeton und Stahl unzulässig.

Für Putzflächen sind keine grellen Farben zu verwenden. Eine farbliche Abstimmung im Objekt und zum Nachbarn sollte vorgenommen werden.

Gestaltung von Garagen und Nebenanlagen § 110 (1) Nr. 1 und Nr. 4 HBO

Garagen, die an der Grenze der Baugrundstücke gemeinschaftlich zu errichten sind, sind als Doppelgarage mit einheitlicher Gestaltung auszuführen. Dabei sind als optisch an die Hauptgebäude anzupassen und hinsichtlich Farbgebung, Dachneigung, Dachform und Firstrichtung den Dächern der Hauptgebäude anzugleichen oder als berankte Holzpergolenkonstruktion zu errichten.

Deckgleichen sind alle Nebengebäude mit Rankgewächsen wie z.B. Wilder Wein, Efeu, Kletterrosen oder Ähnlichen zu bepflanzen.

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

KENNZEICHEN:

	Vorhandene Gebäude
	Vorhandene Flurstücksgrenzen
	Geplante Grundstücksgrenze (nicht verbindlich)
4.8 52	Flurstücksbezeichnung
Flur 1	Flurbezeichnung
	Flurgrenze
	Vorhandene Böschung

Sonstige Hinweise:

Das Planungsgebiet liegt in der Schutzzone III A der Trinkwasserversorgungsanlage DWV Fulda.

Die Verordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen vom 25.02.1982 (veröffentlicht im Staatsanzeiger des Landes Hessen Nr. 12/1982, S. 621 ff) ist dabei bei Nutzung und Bebauung zu beachten.

Alle Immissionen, die von vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben in der Nachbarschaft der geplanten Wohnbebauung in derzeitiger und zukünftiger Nutzung ausgehen, sind zu dulden.

VERFAHRENSVERMERKE

Für die Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 2

Fulda, den 22.5.1990 — Der Magistrat der Stadt Fulda
(SIEGEL) — GEZ. DR. GERNKE, Stadtbaurat

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 16.5.1988 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 beschlossen. Der Beschluß wurde am 8.7.1988 ortsüblich bekanntgemacht.

Fulda, den 22.5.1990 — Der Magistrat der Stadt Fulda
(SIEGEL) — GEZ. DR. HAMBERGER, Oberbürgermeister

Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB an diesem Bauleitplanverfahren wurde am 8.8.1987 ortsüblich bekanntgemacht.
Diese Bekanntmachung enthielt den Hinweis, daß die Bürger in der Zeit vom 12.8.1987 bis 14.9.1987 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Vorentwurfes haben.

Fulda, den 22.5.1990 — Der Magistrat der Stadt Fulda
(SIEGEL) — GEZ. DR. HAMBERGER, Oberbürgermeister

Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 2 mit Begründung hat in der Zeit vom 12.10.1988 bis 14.11.1988 einschließlich öffentlich ausgelegen.
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 4.10.1988 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Fulda, den 22.5.1990 — Der Magistrat der Stadt Fulda
(SIEGEL) — GEZ. DR. GERNKE, Stadtbaurat

Die Stadtverordnetenversammlung hat nach § 10 BauGB am 21.5.1990 den Bebauungsplan Nr. 2 als Satzung beschlossen.

Fulda, den 22.5.1990 — Der Magistrat der Stadt Fulda
(SIEGEL) — GEZ. DR. HAMBERGER, Oberbürgermeister

Das Anzeigeverfahren nach § 11, Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.

Die Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 2 wurde am 26.10.1990 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in den Bebauungsplan Nr. 2
Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Fulda, den 26.10.1990 — Der Magistrat der Stadt Fulda
(SIEGEL) — GEZ. DR. HAMBERGER, Oberbürgermeister

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 31.01.1990 ... Az.: 34 - 7172 A 11 -
Regierungspräsidium Kassel
In Auftrage:
gez. DORING
(Siegel)

FULDA - ISTERGIESEL
BEBAUUNGSPLAN NR. 2