

Bebauungsplan Nr. 3 der Stadt Fulda, Stadtteil Kammerzell "An der Waldstraße"

nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes vom 18.08.1976 (BGBI. I S. 2256, ber. S. 3617), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBI. I S. 949), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977 (BGBI. I S. 1763), insbesondere nach § 1 Abs. 9 BauNVO und der Planzeichenverordnung vom 30.07.1981 (BGBI. I S. 833) sowie der Hessischen Bauordnung in der Fassung vom 16.12.1977 (GVBl. 1978 I S. 2), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.07.1979 (GVBl. I S. 179) sowie der Freistellungsverordnung vom 29.10.1979 (GVBl. I S. 234).

Restsetzungen

--- Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BBauG)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
In diesem Bereich sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnzügen zulässig. Ausnahmen für § 4, Abs. 3 Nr. 6 BauNVO werden aufgrund von § 14 (BauNVO) ausgeschlossen

MD Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)
Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

0.5 Geschosflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

0.4 Grundflächenzahl (gilt nicht, soweit kleinere überbaubare Flächen festgesetzt sind) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

E nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

SD Satteldach - Dachneigung 33 - 38° (alte Teilung)

--- Baugrenze (von Baukörpern nicht überschreitbare Linie - Garagen ausgenommen -) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)

--- Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)

Landwirtschaftliche Wege vorhanden (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)

Ein- bzw. Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BBauG)
Verkehrsgrün (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)
Private Nutzgärten, die sind von Bebauung freizuhalten und zur Abgrenzung gegen die landwirtschaftlich genutzte unbebaute Landschaft, mit standortgerechten Bäumen und Gehölzen funktionsgerecht anzupflanzen und zu unterhalten (§ 9 (1) BBauG)

Geplante Gebäude mit verbindlicher Finrstriechung. Die im Bebauungsplan eingetragenen Gebäude sind nur bezüglich ihrer Finrstriechung verbindlich

Hauptfinrstriechung
Anzupflanzende Bäume und Sträucher (auch Obstbäume und Beerensträucher zulässig) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)

--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. § 1, Abs. 4, § 16, Abs. 5 BauNVO)

--- Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BBauG) zugunsten der UWAG

Vorgartenanstellung in allgemeinen Wohngebieten und Dorfgebieten

In WA und MD Gebieten 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 überhaupt erforderlich) sind so zu gestalten, daß sie den Zusammenhang des Straßen- oder Platzbildes nicht stören. Straßenseitige und seitliche Einfriedigungen im Bereich der Vorgärten sollen, von Hecken abgesehen, nicht als geschlossene Wand ausgebildet werden oder als solche wirken und eine Höhe von 0,80 m (oder 1 m) nicht überschreiten. Lebende Hecken als Einfriedigungen der Vorgärten sind vorzuziehen.

In der straßenseitigen Gebäudefucht sind Bauteile bis 2 m Höhe in einer Länge von max. 7,50 m/Grundstück zulässig.

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

Vorgärten dürfen an den Straßeneinfriedigungen nicht mit sich hindernenden Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Vorgartenflächen dürfen nicht gewerblich (Lager, Ausstellungen, Automaten, Anlagen der Außenwerbung u. dergl.) genutzt werden.

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 Laubbau, der auch ein hochstämmiger Obstbaum sein kann, zu pflanzen und zu pflegen.

Keller - Dachgeschoss

Wenn im Rahmen der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes und der Vorschriften der Hess. Bauordnung vom 16.12.1977 (GVBl. I S. 1) durch den Ausbau von Keller- und/oder Dachgeschossen zusätzliche Vollgeschosse entstehen, werden diese ausnahmsweise zugelassen, sofern die Grund- und Geschosflächenzahlen nicht überschritten werden und die talseitige Gebäuhöhe (in der Regel: Traufhöhe) an keiner Stelle mehr als 6,0 m beträgt.

Dächer

Drempel sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.
Ausnahmsweise sind Walddächer zulässig, jedoch ohne Drempel.

Gestalterische Grundsätze von Garagen bzw. überdachten Stellplätzen

Wenn Garagen zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet werden sollen, sind sie als Doppelgarage mit einheitlicher Gestaltung zusammenzufassen.

Bei Anordnung von Garagen parallel zur öffentlichen Straße bzw. an öffentlichen Fußwegen ist ein seitlicher Abstand von mind. 2,0 m zur Gehsteigunterkante bzw. öffentlichen Straßenfläche bzw. von mind. 1,50 m zum Fußweg einzuhalten.

Garagen sind nach Möglichkeit im Hauptgebäude einzuplanen. Bei Anordnung unmittelbar neben dem Hauptgebäude sind sie optisch in das Hauptgebäude zu integrieren bzw. mit der Dachform und der Dachneigung des Hauptgebäudes zu versehen.

Grünflächen- und Gehölzanteil in Dorfgebieten

In Dorfgebieten sind mindestens 40% der nicht überbauten Grundstücksflächen als Garten oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sollen eine 50%-ige Baum- und Strauchpflanzung einschließen (1 Baum entspricht dabei 10 qm, 1 Strauch 1 qm)

Hinweise:

Vorhandene Bebauung

Vorhandene Böschungsflächen

Entfallende Böschungen

Vorhandene Mauern

Vorhandene Flurstücksgrenzen

Geplante Flurstücksgrenzen (nicht verbindlich)

Z.B. 1 Flurstückbezeichnung

FL.12 Flurbestimmung

Z.B. 260 Höhenlinie

Z.B. 251.8 Höhenpunkte

Hinweisfeld

Stützmauern und Stollböschungen bedürfen der Genehmigung der Bauaufsicht. Das gleiche gilt für Abgrabungen und Auffüllungen von mehr als 5 qm Fläche.

I. Für die Erarbeitung
 des Bebauungsplanes
 der Bebauungsplanänderung
Fulda, den 15.1.1985
Der Magistrat der Stadt Fulda
(SIEGEL) GEZ. NAERIG
Stadtbaurat

II. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 2.7.1984
die Aufstellung
 des Bebauungsplanes Nr. 3
 der Änderung Nr. zum B-Plan Nr. beschlossen. Der Beschluß wurde am 26.7.1984
ortsüblich bekanntgemacht.
Fulda, den 15.1.1985
Der Magistrat der Stadt Fulda
(SIEGEL) GEZ. DR. HAMBERGER
Oberbürgermeister

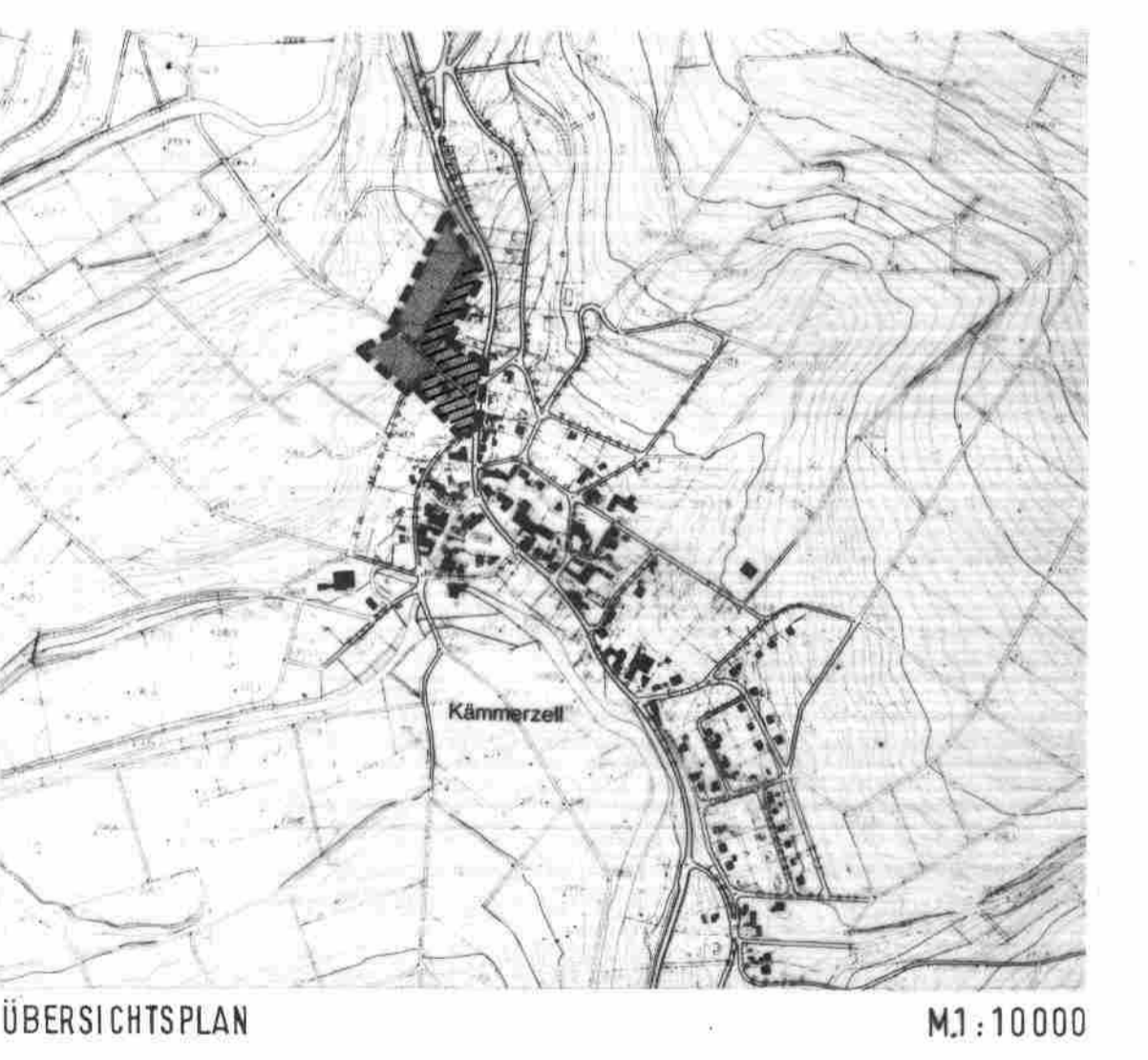
III. Die Beteiligung der Bürger gem. § 2a (2) BBauG an diesem Bebauungsplanverfahren wurde am 21.1.1984 ortsüblich bekanntgemacht.
Diese Bekanntmachung enthielt den Hinweis, daß die Bürger in der Zeit vom 26.1.1984 bis 27.2.1984 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Vorentwurfes haben.
Fulda, den 15.1.1985
Der Magistrat der Stadt Fulda
(SIEGEL) GEZ. DR. HAMBERGER
Oberbürgermeister

IV. Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 3
 Der Entwurf zur Änderung Nr. zum Bebauungsplan Nr. mit Begründung hat über die Dauer eines Monats vom 3.8.1984 bis 4.9.1984 einschließlich öffentlich ausgelegen.
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 26.7.1984 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Fulda, den 15.1.1985
Der Magistrat der Stadt Fulda
(SIEGEL) GEZ. NAERIG
Stadtbaurat

V. Die Stadtverordnetenversammlung hat nach § 10 BBauG am 14.1.1985
 den Bebauungsplan Nr. 3
 die Änderung Nr. zum B-Plan Nr. als Satzung beschlossen.
Fulda, den 15.1.1985
Der Magistrat der Stadt Fulda
(SIEGEL) GEZ. DR. HAMBERGER
Oberbürgermeister

VI. Genehmigungsvermerke
MIT AUSNAHME DER SCHRÄFFIERTEN FLÄCHE
GENEHMIGT
MIT VERFUGUNG VOM 26. JULI 1985
34-61d/04-01 (07)
KASSEL, DEN 26.7.1985
DER REGIERUNGSPRÄSIDENT
IM AUFTRAG
GEZ. DOERING
(SIEGEL)

VII. Die Genehmigung
 des Bebauungsplanes Nr. 3
 der Änderung Nr. zum B-Plan Nr. wurde am 4.9.1985 ortsüblich bekanntgemacht.
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 ist der
 Bebauungsplan Nr. 3
 Änderungsplan Nr. zum B-Plan Nr. rechtsverbindlich.
Fulda, den 5.9.1985
Der Magistrat der Stadt Fulda
(SIEGEL) GEZ. DR. RHEIL
Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN NR.3
FULDA-KÄMMERZELL AN DER WALDSTRASSE
M. 1:1000