

Bebauungsplan Nr. 3 der Stadt Fulda, Stadtteil Lüdermünd "Hinter den Gärten (West)"

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf der Grundlage der nachfolgenden Bestimmungen:

- des Baugesetzbuches (BauGB);
- der Bauutzungsverordnung (BauVO);
- der Planzuchtverordnung (PlanZV);
- des § 5 Hess. Gemeindeordnung;
- und der auf § 9 (4) Baugesetzbuch/Baugesetzbuch beruhenden Hess. Verordnung vom 28.01.1977 (GVBl. I S. 102) in Verbindung mit § 118 HGO.

- Planzichen und Festsetzungen**
- Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)
 - WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauVO)
Die gemäß § 4 (3) BauVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind abgesehen von Ställen für Kleintierhaltung gemäß § 4 (3) Nr. 6 BauVO ausgeschlossen.
 - 0,3** Geschosflächenzahl (§ 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 als Höchstgrenze mit ausgebautem Dachgeschoss (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
 - 9 m** Maximale Firsthöhe über einem Bezugspunkt
 - o** Offene Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
 - Baulinie (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
 - Baugrenze (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
 - ←** Vorgeschriebene Firstrichtung
 - SD** Satteldach
 - 40-45°** Zulässige Dachneigung
 - Ga** Lage der Garagen auf den Grundstücken
 - Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
 - Private Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
 - Pflanzgebiet für heimische, standortgerechte Laubgehölze bzw. Obstbaumarten (s. Pflanzliste). Zier- und Heidegehölze sind unzulässig.
 - Anzupflanzender präkroniger heimischer Laubbau (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)
 - Zu erhaltender Baum (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Textliche Festsetzungen

Vorgartengestaltung in allgemeinen Wohngebieten

In allgemeinen Wohngebieten sind Vorgärten als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten. Dabei sind präkronige, heimische Laubbäume zu pflanzen.

Vorgarteneinfriedungen entlang der Straße sollen grundsätzlich nicht errichtet werden. Seitliche und rückwärtige Grundstückseinfriedungen sollen nicht als geschlossene Wand ausgebildet werden oder als solche wirken und eine Höhe von 1,20 m gemessen von der Oberkante des gemauerten Bodens nicht überschreiten. Lebende Hecken aus heimischen Strauchern (Weißdorn, Weißdorn oder Schlehdorn) oder Hecken aus senkrechten Latzen oder Staketen sind als Einfriedungen bevorzugt zu verwenden.

Drehtürme sind mit Hecken zu versehen.

Grundstückseinfriedungen durch Mauern sind unzulässig.

Vorgartenflächen dürfen nicht gewerblich genutzt werden (Lager, Ausstellungen, Automaten, Plakatwände etc.).

Mit dem Bebauungsplan ist ein präkroniger Freiflächengehaltungsplan vorzulegen.

Grünflächen und Gehlanteil in allgemeinen Wohngebieten

In allgemeinen Wohngebieten sind 80 % der nicht überbauten Grundstücksflächen als Garten- oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind heimische Pflanzenarten zu verwenden (siehe Pflanzliste).

Auf jedem Grundstück ist mindestens ein präkroniger, heimischer Laubbau oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und zu pflegen.

Den Bauentwurf ist ein präkroniger Bepflanzungsplan beizulegen.

Befestigungen von Terrassen, Garageneinfahrten und Gartenwegen

Der zu versiegelnde Anteil an der Grundstücksfläche ist möglichst gering zu halten. Für die dauerhafte Befestigung von Terrassen und Garageneinfahrten sind wasserundurchlässige Beläge (großflüchiges Pflaster, Platten, wasserundurchlässige Decken) zu verwenden.

Asphalt- und Betonflächen sind unzulässig.

Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen einschließlich Dachaufbauten ist entweder in Zisternen zu sammeln oder auf den Grundstücken versickern zu lassen.

Dächer

Die vorgeschriebene Firstrichtung der Gebäude ist im Bebauungsplan durch Planzichen dargestellt.

Als Dachform ist das Satteldach vorgeschrieben. Abweichungen von den im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen von 40 - 45° sind unzulässig.

Dachstuhl bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.

Dachaufbauten sind nur als Schlepptuben bis zu einer Länge von 1,50 m zulässig. Der Abstand der Giebeln untereinander muß mind. 1,50 m, zum Ortsgang mind. 2,00 m betragen.

Die Giebeln müssen mind. 0,50 m von der aufgehenden Mauerflucht zurücktreten und dürfen eine Gesamthöhe von 2,25 m über Dachstuhl-Fußboden nicht überschreiten. Die Giebeln sind in gleicher Art und Farbe wie das Hauptdach einzudecken.

Deckenschnitte sind unzulässig.

Für die Deckeneindeckung sind rote Tonfalzziegel zu verwenden.

In Ausnahmefällen können Betondachformen zugelassen werden, wenn sie sich in Form und Farbe der ortstypischen Dachlandschaft anpassen.

Deckenschnitte sind unzulässig.

Die Firsthöhe über Oberkante Gelände hangseitig gemessen darf 9 m nicht überschreiten.

Als Dachüberstände sind ein Giebel max. 0,30 m und an der Traufe max. 0,80 m erlaubt.

Ortgänge sind entsprechend der Farbe und Art der Deckeneindeckung mit Ziegeln oder Schiefer einzufassen.

Geschossvorkragungen sind unzulässig.

Garagen

Garagen sind in das Hauptgebäude zu integrieren.

Garagen, welche unmittelbar mit dem Hauptgebäude in Verbindung stehen, sind bezüglich der Dachform, Dachneigung und Deckeneindeckung dem Hauptgebäude anzupassen.

Fassadengestaltung

Die Verkleidungsmaterialien sind unter Berücksichtigung der historischen und landschaftstypischen Verkleidung kleinformig zu wählen und in Form, Farbe, Oberflächenstruktur und handwerklicher Verlegetechnik auf die alten Verkleidungen abzustimmen.

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

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

Öffnungen

Fenster und Türen sind so zu gestalten und zu dimensionieren, daß sie sich harmonisch in das Gebäude und des Ortsbild einfügen.

Als Fenster passen nur stehende Rechteckformate in das Ortsbild. Verschiedene Fensterformate an einer Fassade sind zu vermeiden.

Fenster und Türen sollen möglichst aus Holz gefertigt sein.

Hell eloxierte Rahmen sowie Glasbausteine an Fenstern, die von öffentlichen Plätzen, Straßen und Wegen eingesehen werden können, sind unzulässig.

Gestalterische Grundsätze für Nebengebäude sowie Garagen bzw. überdachte Stellplätze im seitlichen Grenzbestand

Benachbarte Garagenfronten sind in der gleichen Flucht zu errichten.

Wenn Garagen bzw. überdachte Stellplätze an der Grenze des Baugrundstückes gemeinschaftlich errichtet werden, sind sie entweder mit einem Satteldach zu versehen und hinsichtlich Dachneigung und Deckeneindeckung dem Hauptgebäude anzupassen oder als bereckte Holzgaleriekonstruktion auszuführen.

Ausnahmsweise können hier Flachdächer zugelassen werden, die allerdings zu begrünen sind.

Des gleichen gilt für alle übrigen Nebengebäude.

Im Übrigen sind alle Nebengebäude und Garagen mit Rankegewächsen wie z.B. Wilder Wein, Efeu, Kletterich oder Ähnliches zu berecken.

Ausnahmsregelung

Wenn in Rahmen der HGO vom 16.12.1977 (GVBl. I 1978, S. 2) Dachgeschosse als zusätzliche Vollgeschosse anzurechnen sind, können diese im Wege der Ausnahme zugelassen werden, sofern die festgesetzten Grund- und Geschosflächenzahlen nicht überschritten werden und die Anordnung der vermehrt erforderlichen Einstellplätze sowie ein angemessener Grünflächenanteil auf dem Grundstück gesichert ist.

- Hinweise**
- Vorhandene Gebäude
 - Abzubrechende Gebäude
 - Vorhandene Flurstücksgrenzen
 - Geplante Flurstücksgrenzen (nicht verbindlich)
 - z. B. 70** Flurstückbezeichnungen
 - z. B. Fl. 4** Flurbestimmung
 - Flurgrenze
 - Höhenlinie
 - |||||** Böschung
 - Sonstige Hinweise

Pflanzliste (Liste standortgerechter Gehölzarten)

Bäume:

- Rotbuche,
- Heißeiche,
- Stiel- und Traubeneiche,
- Birke,
- Zitterpappel,
- Vogelkirsche,
- Eberesche.

Sträucher:

- Hasel,
- Himbeere,
- Brombeere,
- Hundrose,
- Schwarzer Holunder,
- Schlehe,
- Weißdorn.

Desweiteren sind Hochstammarten zulässig, z.B. Apfel, Kirsche, Pflaume etc.

Mindestgröße der anzupflanzenden Gehölzarten:

- Hochstämme, Stammumfang 12 - 14 cm oder
- Heister, Solitärgehölze Höhe 200 - 250 cm.

VERFAHRENSVERMERKE

Für die Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 3 Stadtteil Lüdermünd "Hinter den Gärten (West)"
Fulda, den 31.1.1989

Der Magistrat der Stadt Fulda
(SIEGEL) GEZ. DR. GEHRKE
Stadtbaurat

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 21.9.1987 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 beschlossen. Der Beschluß wurde am 14.11.1987 ortsüblich bekanntgegeben.

Fulda, den 31.1.1989

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

Die Beteiligung der Bürger gem. § 2a (2) BauG an diesem Bauleitplanverfahren wurde am 23.3.1987 ortsüblich bekanntgegeben. Diese Bekanntmachung enthielt den Hinweis, daß die Bürger in der Zeit vom 26.3.1987 bis 28.4.1987 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Vorentwurfs haben.

Fulda, den 31.1.1989

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

Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 3 mit Begründung hat in der Zeit vom 24.10.1988 bis 25.11.1988 einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 15.10.1988 ortsüblich bekanntgegeben worden.

Fulda, den 31.1.1989

Der Magistrat der Stadt Fulda
(SIEGEL) GEZ. DR. GEHRKE
Stadtbaurat

Die Stadtverordnetenversammlung hat nach § 10 BauGB am 30.1.1989 den Bebauungsplan Nr. 3 als Satzung beschlossen.

Fulda, den 31.1.1989

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

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

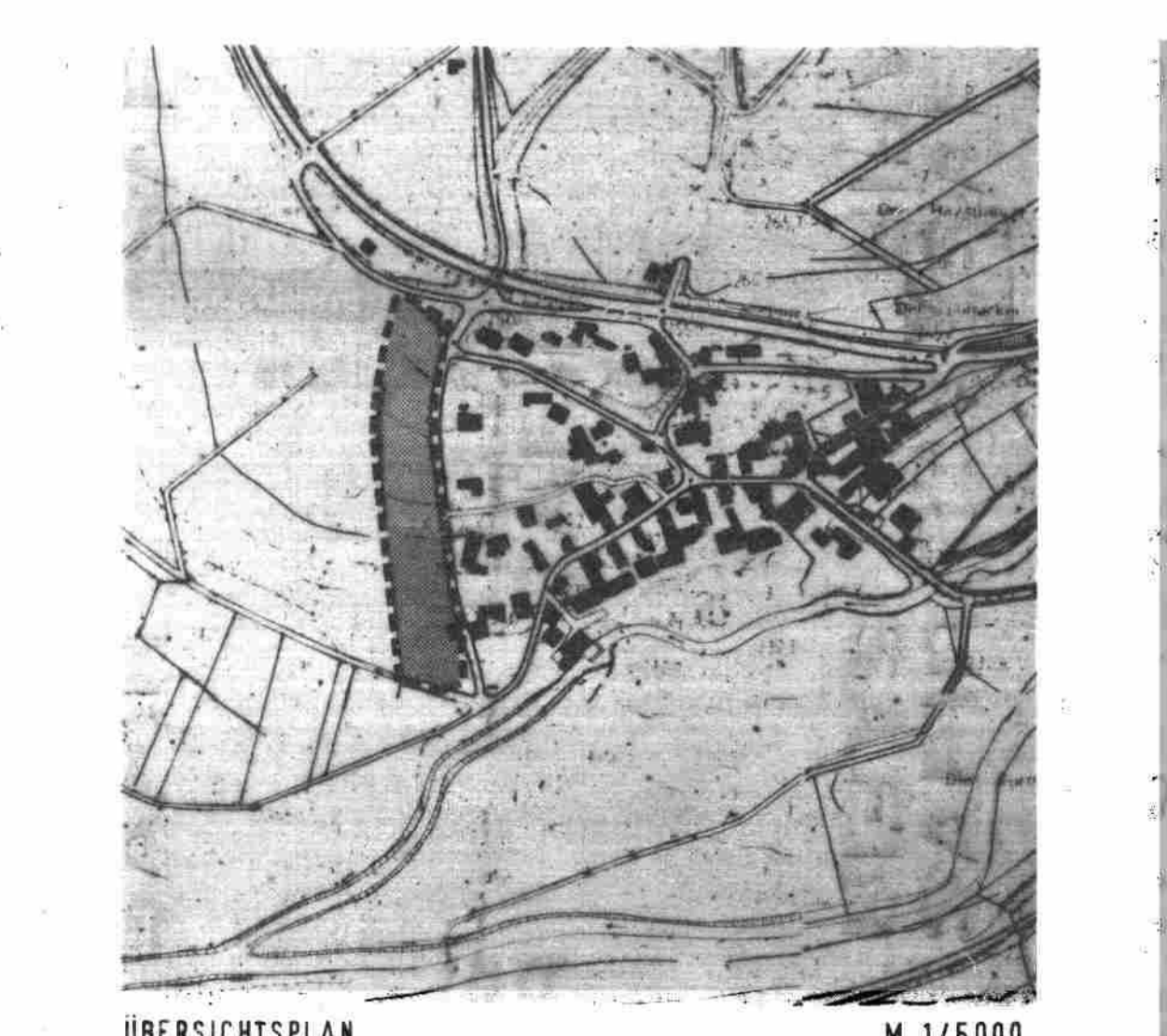
Der Anzeigungsverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Meinung von Rechtsanwältinnen und nicht geltend gemacht. Verfügung vom 9. Mai 1989. Az.: 34 - 814 04 - 01 (e7). Der Regierungspräsident in Kassel im Auftrage: GEZ. SCHÜRMAN (SIEGEL)

Die Bekanntmachung des Anzeigungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 3 wurde am 23.5.1989 ortsüblich bekanntgegeben. Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in den Bebauungsplan Nr. 3.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Fulda, den 24.5.1989

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



ÜBERSICHTSPLAN M 1/5000
FULDA - LÜDERMÜND
BEBAUUNGSPLAN NR. 3