

Bebauungsplan der Stadt Fulda Nr. 101 C "Westliche Innenstadt - Am Rosengarten"

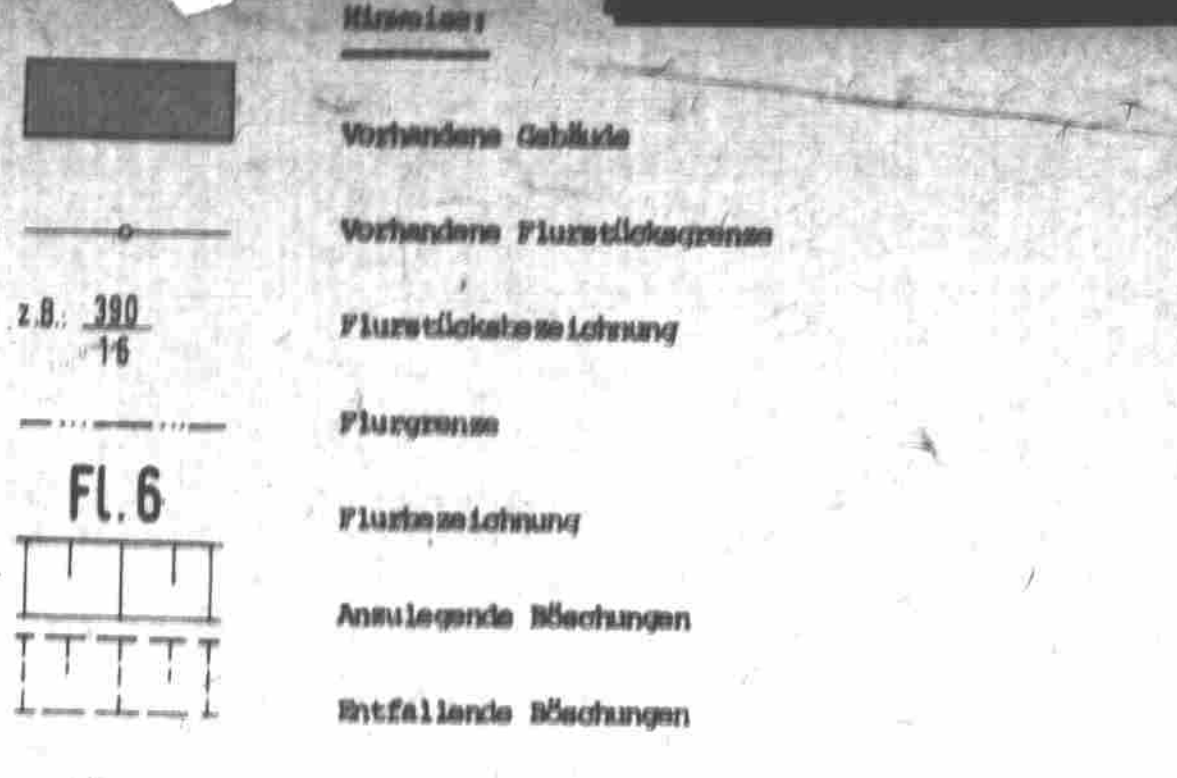
Nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes vom 10.06.1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949), in Verbindung mit der Bebauungsverordnung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), insbesondere nach § 1 Abs. 9 BauNVO und der Planzeichenverordnung vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833) sowie der Hess. Bauordnung in der Fassung vom 15.12.1977 (GVBl. 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).

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 101 C werden Teile der Bebauungspläne Nr. 101 F und Nr. 36 gegenstandslos.

Planzeichen und Festsetzungen

- Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BBauG)
- Grenze des Ordnungsbereiches
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- SO** Sonderbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)
- z.B. **O,8** Geschosflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- z.B. **O,4** Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- z.B. **II-D** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)
- z.B. **II-III** Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und als Höchstgrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)
- g** Geschlossene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG) - Hausgruppen über 50 m Gebäudelänge -
- FD** Flachdach (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)
- SD** Satteldach (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG) mit Hauptfirstrichtung (zwingend)
- Baugrenze, von Baukörpern nicht überschreitbare Linie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)
- Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)
- Vorhandene öffentliche Parkfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)
- Geplante öffentliche Parkfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)
- GS+** Vorhandene Gemeinschaftsteilplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)
- GS-** Entfallende Gemeinschaftsteilplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)
- GS!** Geplante Gemeinschaftsteilplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)
- Verkehrsgrün (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwassererschutz und die Regelung des Wasserabflusses - Überschwemmungsgebiet - (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 6, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BBauG)
- Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BBauG)
- Anzupflanzende Bäume, standortgerechte Baumarten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)
- Anzupflanzende Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Uniformerstation (im Gebäude mit einbezogen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BBauG)
- Hauptversorgungsleitung unterirdisch mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht zusammen mit Abwasserkanal (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. Nr. 21 u. Abs. 6 BBauG)



Textfestsetzungen

Vollgeschosse/Ausnahmgrenzung:
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.

Dächer:
Die vorgeschriebene Firstrichtung der Gebäude ist durch Planzeichen im Bebauungsplan dargestellt. Als Dachform ist das Satteldach zulässig. Beim Satteldach soll die Dachneigung mind. 40° und max. 50° betragen.

Dachgauben sind nur als hochstehende Einzelgauben zulässig. Bei Anordnung von mehreren Gauben muß ein gegenseitiger Abstand von mind. 1,20 m und zu den seitlichen Dachrändern ein Mindestabstand von 1,50 m eingehalten werden.

Dacheindeckung

Zulässig ist nur kleinteiliges Eisengiebelmaterial in rot, Naturschiefer und kleinteiliger anthrazitfarbener Kunstschiefer. Die Dacheindeckung der Gauben muß der des Haupthauses entsprechen. Die Seitenflächen sind dem Material der Dacheindeckung entsprechend angepaßt zu verkleiden.

Bäume im Bereich von Parkplätzen

Auf öffentlichen und privaten Parkplätzen oder anderen Pkw-Stellflächen ist auf Pflanzstreifen oder Pflanzinseln jeweils für 6 Stellplätze ein großkröniger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.

Grünflächen- und Gehölzanteil im allgemeinen Wohngebiet:
Im allgemeinen Wohngebiet sind mind. 80 % der nicht überbauten Grundstücksflächen als Garten oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Auf jedem Grundstück ist mind. 1 firstüberschreitender Laubbaum, der auch ein hochstämmiger Obstbaum sein kann, zu pflanzen und zu pflegen.

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

Vorgärten

Die Vorgärten dürfen an den Straßeneinmündungen nicht mit sich hindern den Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Vorgärten sind als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten. Sie sind als Rasenfläche oder als bodendeckende Bepflanzung mit Einzelgehölzen anzulegen. In jedem Vorgarten ist ein, den Grundstücksverhältnissen entsprechender Baum zu pflanzen und zu unterhalten.

Einfriedigungen

Einfriedigungen in der Regel nur durch Bewuchs. Ausnahmen können zugelassen werden, z.B. Abpflanzungen.

Werbeanlagen

Werbeanlagen müssen sich nach Umfang, Werkstoff und farblicher Gestaltung dem Bauwerk unterordnen.

Reklamen über dem Erdgeschoßbereich sind unzulässig, wobei im Erdgeschoß die Brüstungen der Fenster des 1. Obergeschosses enthalten sind. Dachreklamen einschließlich Werbefahrern sowie Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind unzulässig. Ausnahmsweise können jeweils 2 bis zu 2,50 m hohe Werbesymbole nach verschiedenen Himmelsrichtungen im Bereich der Obergeschosse der großflächigen Einzelhandelsbetriebe angeordnet werden.

Grundsätzlich ist Flächwerbung in Form von aneinandergereihten Einzel-elementen bzw. Buchstaben auszubilden. Kastentransparente dürfen eine Höhe von 0,60 m und Buchstaben eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Der Abstand aller Teile einer Flächwerbung zur Fassade darf 0,40 m nicht überschreiten. Kastentransparente sind nicht leuchtend auszubilden, lediglich die hinterlegte Schrift darf leuchten.

Bei senkrecht zur Fassade angeordneten Werbeanlagen dürfen die Ausleger nicht breiter als 0,80 m sein und nicht höher als 1,2 m sein. Der Abstand aller Teile eines Auslegers zur Gebäudefassade darf nicht größer als 1,0 m sein. Sollen Leuchtrtransparente ausgebildet werden, so ist der Kasten nicht leuchtend zu konstruieren. Lediglich die Schrift darf leuchten. Anstrahlen von Auslegern ist nur mit weißem Licht zulässig.

Die Ausleger müssen 0,70 m von der Bordsteinkante entfernt sein. Die Unterkante der Ausleger muß mindestens 2,30 m über dem Gehsteig liegen.

Selbständige Werbomaste sind unzulässig.

Alle Vorschriften für Werbeanlagen gelten auch für spezifische Firmenwerbung.

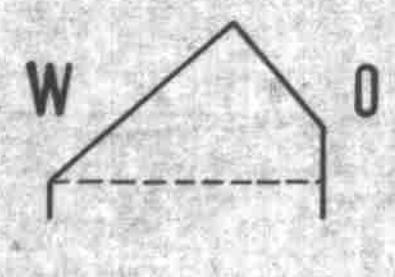
Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 Bundesbaugesetz

In unmittelbarer Nähe der Straße "Am Rosengarten" sind Lärmimmissionen nicht auszuschließen. Bei Wohnungsneubauten sind daher Lärm- und Schallschutzmaßnahmen nach der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern" (im Bereich bis zu 10 m Abstand von der Straße Einbau von Fenstern der Schallschuttklasse 4; von 10 bis 60 m Abstand von der Straße Schallschuttklasse 3; von 60 bis 200 m Abstand von der Straße Schallschuttklasse 2) und nach der DIN 4109 Ergänzung "Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm" zu treffen.

Im Bereich starker Lärmbelastung kann es in Räumen, die öfter und ständig zu öffnen sind (z.B. Arbeits- und Schlafräume usw.), notwendig werden, Schallschluckungsanlagen einzubauen. Die Anordnung von Schlaf- und Wohnräumen, Terrassen, Balkonen sowie anderen ruhebedürftigen Plätzen und Räumen der neu zu errichtenden Gebäude sind nur im "Lärmschatten" zulässig.

Hinweise:

- 1.) Stützmauern und Stellblechungen bedürfen der Genehmigung der Bauaufsicht. Das gleiche gilt für Abgrabungen und Auffüllungen von mehr als 5 qm Fläche.
- 2.) Für den mit **a** gekennzeichneten Gebäudeteil ist ein asymmetrisches Dach, wie dargestellt, zulässig.



I. Für die Erarbeitung
 des Bebauungsplanes
 der Bebauungsplanänderung
Fulda, den 17.07.1984
Der Magistrat der Stadt Fulda
(SIEGEL) GEZ. NAHRIG Stadtbaumeister

II. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 09.03.1984
 die Aufstellung
 des Bebauungsplanes Nr. 101 C
 der Änderung Nr. zum B-Plan Nr.
beschlossen. Der Beschluss wurde am
örtlich bekanntgemacht.
Fulda, den 17.07.1984
Der Magistrat der Stadt Fulda
(SIEGEL) GEZ. DR. HAMBERGER Oberbürgermeister

III. Die Beteiligung der Bürger gem. § 2a (2) BBauG an diesem Bauleitplanverfahren wurde am 28.12.1983 örtlich bekanntgemacht.
Diese Bekanntmachung enthielt den Hinweis, daß die Bürger in der Zeit vom 03.01.1984 bis 04.02.1984 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Vorentwurfes haben.
Fulda, den 17.07.1984
Der Magistrat der Stadt Fulda
(SIEGEL) GEZ. DR. HAMBERGER Oberbürgermeister

IV. Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 101 C
 Der Entwurf zur Änderung Nr. zum Bebauungsplan Nr. mit Begründung hat über die Dauer eines Monats vom 11.04.1984 bis 14.05.1984 einschließlich öffentlich ausgestellt. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 03.04.1984 örtlich bekanntgemacht worden.
Fulda, den 17.07.1984
Der Magistrat der Stadt Fulda
(SIEGEL) GEZ. NAHRIG Stadtbaumeister

V. Die Stadtverordnetenversammlung hat nach § 10 BBauG am 02.07.1984
 den Bebauungsplan Nr. 101 C
 die Änderung Nr. zum B-Plan Nr. als Satzung beschlossen.
Fulda, den 17.07.1984
Der Magistrat der Stadt Fulda
(SIEGEL) GEZ. DR. HAMBERGER Oberbürgermeister

VI. Genehmigungsvermerke
GENEHMIGT
MIT VERFÜGUNG VOM 1. Feb. 1985
34-61d 04-01 (07)
KASSEL, DEN 1. Feb. 1985
DER REGIERUNGSPRÄSIDENT
IM AUFTRAG
GEZ. DOERING

VII. Die Genehmigung
 des Bebauungsplanes Nr. 101 C
 der Änderung Nr. zum B-Plan Nr. wurde am 27.02.1985 örtlich bekanntgemacht.
Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in den
 Bebauungsplan Nr. 101 C
 Änderungsplan Nr. zum B-Plan Nr.
Mit dieser Bekanntmachung ist der
 Bebauungsplan Nr. 101 C
 Änderungsplan Nr. zum B-Plan Nr. rechtsverbindlich.
Fulda, den 28.02.1985
Der Magistrat der Stadt Fulda
(SIEGEL) GEZ. DR. HAMBERGER Oberbürgermeister

VIII. Die Stadtverordnetenversammlung hat nach § 10 BBauG am 22.10.1984
 den Bebauungsplan Nr. 101 C erneut
 die Änderung Nr. zum B-Plan Nr. als Satzung beschlossen.
Fulda, den 23.10.1984
Der Magistrat der Stadt Fulda
(SIEGEL) GEZ. DR. HAMBERGER Oberbürgermeister



----- GELTUNGSBEREICH ----- ÜBERSICHTSPLAN 1:10.000

BEBAUUNGSPLAN NR. 101 C
WESTLICHE INNENSTADT
„AM ROSENGARTEN“
FULDA M. 1:500

Dieser Teil ist durch die am 18.12.1993 in Kraft getretene B-Plan-Änderung Nr. 1/101C überholt, nach BauGB.

1. Änderung nach BauGB

SO II g FD

MI 0,4 (1,0)
II-D g SD
a

WA 0,4 0,8
II-D 9 SD

Fl.6
WA 0,6 (1,2)
II-D g SD

überholt durch BPL 172

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom übereinstimmen.

Fulda, den
Der Landrat des Kreises Fulda
- Katasteramt -
Im Auftrag:

SATZUNG

