



**Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes der Stadt Fulda Nr. 101 C "westl. Innenstadt - Am Rosengarten/nördlich"**

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf der Grundlage der nachfolgenden Bestimmungen:

- des Baugesetzbuches (BauGB);
- der Bauordnungsverordnung (BauNO);
- der Planzeicherordnung (PlanZVO);
- des § 5 der Hess. Gemeindeordnung (HGO);
- und der auf § 4) Baugesetzbuch beruhenden Hess. Verordnung vom 20.07.1990 (GVBl. II 361 - 54) in Verbindung mit § 118 HBO.

- PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN**
- MI** Mischgebiet (§ 9 BauNO)
  - SO** Sondergebiet (§ 11 BauNO)
  - EINKAUF** Großflächiger Einzelhandel (§ 11 BauNO)
  - II (II-D)** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
  - TH 5.50m** max. Traufhöhe über Oberkante Gelände gemessen
  - FM 10.00m** max. Firsthöhe über Oberkante Gelände gemessen
  - g** geschlossene Bauweise
  - Beulinie
  - Baugrenze
  - Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB)
  - F** Fußweg
  - Private Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB)
  - St** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - private Stellplätze (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB)
  - Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB)
  - Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB)
  - Mit Leistungswert zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1, Nr. 21 BauGB)
  - A** Hauptabwasserleitung (unterirdisch) (§ 9 Abs. 1, Nr. 13 BauGB)
  - Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB)
  - Durchfahrt
  - U** Umformerstation (§ 9 Abs. 1, Nr. 12 BauGB)
  - Anzupflanzender, heimischer Laubbaum, I. Ordnung, Stammumfang 20 bis 25 cm (§ 9 Abs. 1, Nr. 25a BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNO)
  - Anzupflanzende Klettergehölze ohne Standortbindung (§ 9 Abs. 1, Nr. 25b BauGB)
  - Deckensatz (Satteldach)
  - Zu erhaltender Baum (§ 9 Abs. 1, Nr. 25b BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1, Nr. 25a BauGB)
  - Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB)
  - L** Landschaftsschutzgebiet - geplant

**TEXTFESTSETZUNGEN**

**Begründung von Stellplätzen**  
Auf den Pkw-Stellplätzen ist auf Pflanzstreifen oder Pflanzinseln jeweils für 4 Stellplätze ein großkroniger, heimischer Laubbaum (Stammumfang 20 bis 25 cm) zu pflanzen und zu unterhalten.

**Einfriedigungen**

Einfriedigungen sind zur Straße "Am Rosengarten" hin unzulässig.

**Deck**

Das geplante Parkdeck, die Sonderbaufläche (Einkaufszentrum) sowie die geplante Bebauung entlang der Straße "Am Rosengarten" sind entsprechend der Kennzeichnung im Plan mit einem Deckensatz (Satteldach) in kleinteiliger, roten Ziegelmaterial zu versehen.

**Parkdeck**

Das geplante Parkdeck ist im nördlichen Bereich und zur Fulde hin zu begrünen. Entsprechende Rankgitter sind an der Parkierungsanlage anzubringen.

**Werbeanlagen**

Werbeanlagen müssen sich nach Umfang, Wertstoff 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 Werbefahnen sowie Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind unzulässig. Ausnahmeweise können jeweils 2 bis zu 2,50 m hohe Werbesymbole nach verschiedenen Himmelsrichtungen im Bereich der Obergeschosse der großflächigen Einzelhandelsbetriebe angeordnet werden.

Grundsätzlich ist Flachwerbung in Form von aneinandergereihten Einzel-elementen bzw. Buchstaben auszubilden. Kastentransparente dürfen eine Höhe von 0,80 m und Buchstaben eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Der Abend aller Teile einer Flachwerbung 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 und nicht höher als 1,20 m sein. Der Abend aller Teile eines Auslegers zur Gebäudefassade darf nicht größer als 1,00 m sein. Sollten Leuchtransparente 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 Werbemaste sind unzulässig. Alle Vorschriften für Werbeanlagen gelten auch für spezifische Firmenwerbung. Zur Fulde hin ist Außenwerbung untersagt.

**Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB**

In unmittelbarer Nähe der Straße "Am Rosengarten" sind Lärmmissionen nicht auszuschließen. Bei Wohnungsbauten 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 Schallschutzklasse 4; von 10 bis 80 m Abstand von der Straße Schallschutzklasse 3; von 80 bis 200 m Abstand von der Straße Schallschutzklasse 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 lüften sind (z.B. Arbeits- und Schlafräume usw.), notwendig werden, Schallschlucklüftungsanlagen 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**

- Vorhandene Gebäude
- Vorhandene Flurstücksgränze
- Flurstücksbezeichnung
- Vorhandene Böschung
- Entfallende Böschung
- Höhepunkt
- Mauer
- Straßenbeleuchtung
- Sinkkasten
- Schacht, Kanaldeckel
- Treppe
- Telefonzelle
- Tankstelle
- Kabelschacht
- Überdachter Unterstand
- Anbau nach einer Seite offen
- Hydrant, oberirdisch

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

Die Verordnung zur einstweiligen Sicherstellung des künftigen Landschaftsschutzgebietes "Auernverbund Fulda, Nordteil/Südteil" vom 24.03.1988 und die Verlängerung vom 15.02.1991 ist veröffentlicht im Staatsanzeiger des Landes Hessen.

**VERFAHRENSVERMERKE**

Für die Erarbeitung der Änderung Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 101 C Fulda, den 25.06.1991  
Der Magistrat der Stadt Fulda  
GEZ. DR. HAMBERGER  
Oberbürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 14.12.1990 die Aufstellung der Änderung Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 101 C beschlossen. Der Beschluß wurde am 12.1.1991 ortsbüchlich bekanntgemacht.

Fulda, den 25.06.1991  
Der Magistrat der Stadt Fulda  
GEZ. DR. HAMBERGER  
Oberbürgermeister

Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB an diesem Bauleistungsverfahren wurde am 20.01.1990 ortsbüchlich bekanntgemacht. Diese Bekanntmachung enthält die Hinweise, daß die Bürger in der Zeit von 24.1.1990 bis 28.2.1990 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Vorentwurfes haben.

Fulda, den 25.06.1991  
Der Magistrat der Stadt Fulda  
GEZ. DR. HAMBERGER  
Oberbürgermeister

Der Änderungsentscheid zum Bebauungsplan Nr. 101 C mit Begründung hat in der Zeit vom 21.1.1991 bis 25.2.1991 einschließlich öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 12.1.1991 ortsbüchlich bekanntgemacht worden.

Fulda, den 25.06.1991  
Der Magistrat der Stadt Fulda  
GEZ. DR. HAMBERGER  
Oberbürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung hat nach § 10 BauGB am 24.06.1991 die Änderung Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 101 C als Satzung beschlossen.

Fulda, den 25.06.1991  
Der Magistrat der Stadt Fulda  
GEZ. DR. HAMBERGER  
Oberbürgermeister

Das Anzeigeverfahren nach § 11, Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht. Verfügung vom 5. Sep. 1991. Az.: 34-FULDA-11

Regierungspräsidium Kassel  
Im Auftrage:  
GEZ. DOERING (SIEGEL)

Die Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens der Änderung Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 101 C wurde am 18.12.1991 ortsbüchlich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthält die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in die Änderung Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 101 C. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Änderung zum Bebauungsplan in Kraft.

Fulda, den 20.12.1993  
Der Magistrat der Stadt Fulda  
GEZ. DR. HAMBERGER  
Oberbürgermeister



Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes der Stadt Fulda Nr. 101 C "westl. Innenstadt - Am Rosengarten/nördlich"

A 1 101 C