

Textliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit der Baunutzungsverordnung)

1. Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,

Tankstellen (Ziffer 7) und Vergnügungsstätten (Ziffer 8) im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zur Kleintierhaltung werden gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Baunutzungsverordnung ausgeschlossen. Ausnahmen nach Abs. 3 sind ausgeschlossen.

SO Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO

Zweckbestimmung: Lebensmitteleinzelhandel -Nahversorger und Dienstleister

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1.1 Gebäudehöhen maximal, gemessen von Oberkante vorhandenes Gelände

SO1: FH = 8,50 m max. Firsthöhe
 SO2: FH = 7,00 m max. Firsthöhe
 MI: FH = 9,50 m max. Firsthöhe

2.1.2 Die maximal zulässig Traufhöhe, gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Dachfläche mit der Außenwand (Unterkante Sparren / Attika), beträgt

SO 1: TH = 5,00 m max. Traufhöhe
 SO 2: TH = 6,50 m max. Traufhöhe
 MI: TH = 6,50 m max. Traufhöhe

2.1.3 Den einzureichenden Unterlagen ist ein Höhenplan, der die natürliche Geländeform in Grundriss und Schnitt darstellt, beizufügen.

3.1 Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

Die Bauweise ist durch die Nutzungsschablone in der Planzeichnung gekennzeichnet.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen bestimmt. Baugrenzen können durch Balkone, Wintergärten, Eingangsüberdachungen und andere untergeordnete Bauteile bis zu 1,50 m überschritten werden.

4. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Stellplätze und Garagen sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Fulda in der jeweils gültigen Fassung nachzuweisen und anzulegen. Die Parkflächen sind in wasserdurchlässigem Material (Fugenpflaster o. ä.) auszuführen.

B Ergänzende Festsetzungen des Grünordnungsplanes (§§ 1a und 9 Abs. 1 Nr. 25 a und BauGB)

1. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- 1.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- 1.2 Die im Plan als anzupflanzend zeichnerisch festgesetzten Bäume sind in der nach Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abweichend von der zeichnerischen Festlegung kann die Pflanzstelle um bis zu 5,00 m verschoben werden.
- 1.3 Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherrn in einem gesonderten Freiflächenplan darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Archäologische Denkmalpflege

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler (Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde) entdeckt, sind diese nach § 20 Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Magistrat der Stadt Fulda zu melden.

Belange besonderer Personengruppen

Anlagen und Einrichtungen sowie entsprechende Zuwege müssen für Behinderte, alte Menschen und Kinder zweckentsprechend genutzt und barrierefrei erreicht werden können.

Drainagen

Drainagen dürfen über die Grundstücksentwässerung nicht an die öffentlichen Kanalisation angeschlossen werden. Die Sicherung der Gebäude gegen drückendes Wasser ist durch entsprechende bauliche Vorkehrungen (schwarze oder weiße Wanne) zu gewährleisten.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S.127)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1990 (BGBl. I, S. 58) in der jeweils gültigen Fassung

§ 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der jeweils gültigen Fassung

§ 81 der Hessischen Bauordnung 2002 (HBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.06.2002 (GVBl. I, S. 274) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HeNatG)

Bundesnaturschutzgesetz i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I, S. 1193)

Verfahrensvermerke

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 25.10.2004 die Aufstellung des Bebauungsplan der Stadt Fulda Nr. 160 „Platz der Weißen Rose“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 01.12.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Fulda, den 17.05.2005



Der Magistrat der Stadt Fulda
M. W.
 Oberbürgermeister

Der Öffentlichkeit wurde im Rahmen der Offenlegung vom 10.12.2004 bis 10.01.2005 gemäß § 13 Abs. 2 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Fulda, den 17.05.2005



Der Magistrat der Stadt Fulda
M. W.
 Der Oberbürgermeister

Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.02.2005 gemäß § 13 Abs. 2 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Fulda, den 17.05.2005



Der Magistrat der Stadt Fulda
M. W.
 Der Oberbürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen in ihrer Sitzung am 25.04.2005 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Fulda, den 17.05.2005



Der Magistrat der Stadt Fulda
M. W.
 Der Oberbürgermeister

Die von der Stadtverordnetenversammlung nach § 10 BauGB im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 160 „Platz der Weißen Rose“ wurde am 07.05.2005 ortsüblich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in den Änderungsplan. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 160 „Platz der Weißen Rose“ in Kraft.

Fulda, den 17.05.2005



Der Magistrat der Stadt Fulda
M. W.
 Oberbürgermeister

Planzeichenerklärung

MI Mischgebiet gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB u. § 6 BauNVO

SO Sondergebiet - Einzelhandel und Dienstleister gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB u. § 11 BauNVO

z.B.: **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB u. § 20 BauNVO

Höhe baulicher Anlage

z. B.: FH = 7,0 m maximale Firsthöhe gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB u. § 18 BauNVO

z. B.: TH = 6,50m Maximale Traufhöhe gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB u. § 18 BauNVO

Dn 0° - 7° Zulässige Dachneigung

○ Bauweise gemäß § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB u. § 22 BauNVO

St Flächen für Stellplätze

- - - - - Baugrenze gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB u. § 23 BauNVO

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

— Fußgängerbereich

○ Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (ohne Standortbindung) gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB

● Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB

Ⓣ Umgrenzung von Flächen (Ensembles) die dem Denkmalschutz unterliegen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Ⓜ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gemäß § 9 Abs.7 BauGB

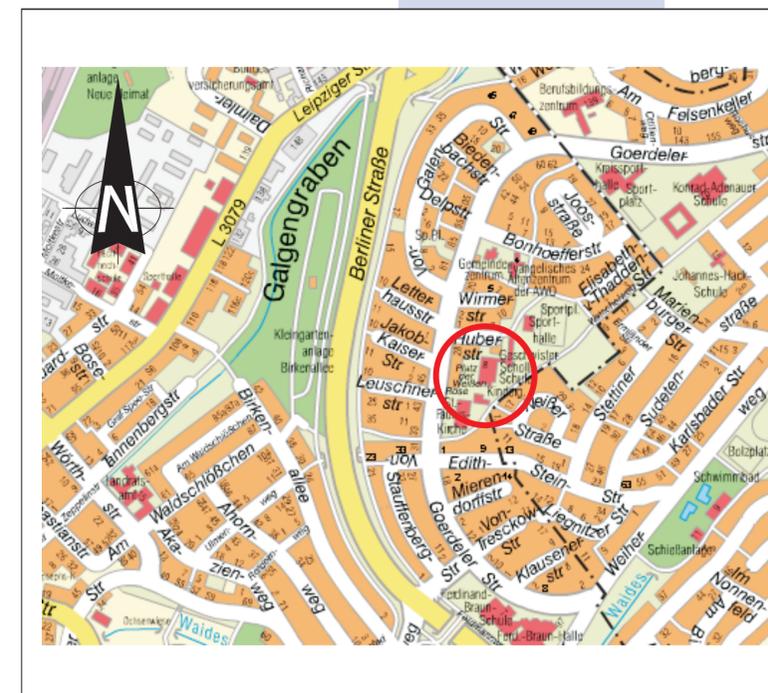
Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

— Vorhandene Flurstücksgrenze

Fl. 12 Flurbezeichnung

421/33 Flurstücksbezeichnung

FULDA
 DIE STADT



Übersichtsplan

Stadtplanungsamt

Postfach 2052
 36010 Fulda
 Tel.: 06 61/102 1612
 Fax: 06 61/102 2031
 e-mail: stadtplanung@fulda.de

Bebauungsplan der Stadt Fulda Nr. 160 "Platz der Weißen Rose"

Maßstab
 1:1000

Bearbeitet
 Be Be
 Datum
 11.03.2005
 11.03.2005