Bebauungsplan der Stadt Fulda, Stadtteil Haimbach Nr. 5 "Nördl. Haimbach"

Nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes vom 18.08.1976 (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 Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763) und der Planzeichenverordnung vom 19.01.1965 (BGBl. S. 21) sowie der Hess. Bauordnung in der Fassung vom 16.12.1977 (GVBl. 1978 I S. 2), geändert durch Gesetz vom 06.06.1978 (GVBl. I S. 317) und deren Freistellungsverordnung vom 29.10.1979 (GVBl. I S. 234).

-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-

Planzeichen

Zeichen	Bedeutung
(Linie)	Grenze des Geltungsbereiches
WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) In diesem Bereich sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. Ausnahmen für Ställe für Kleintierhaltung gemäß § 4, Abs. 3 Nr. 6 BauNVO werden aufgrund von § 14 BauNVO ausgeschlossen.
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
0.4	Grundflächenzahl (gilt nicht, soweit kleinere überbaubare Flächen festgesetzt sind)
z.B. (0.8)	Geschoßflächenzahl
o	Offene Bauweise
(Dreieck)	nur Hausgruppen zulässig
(Linie)	Baugrenze (von Baukörpern nicht überschreitbare Linie)
(Signatur)	Straßenverkehrsfläche
(Signatur)	Fußgängerbereich; Verbot für Fahrzeuge aller Art; Anlieger frei (Verkehrsberuhigte Zone)
(Signatur)	Privatstrasse
(Signatur)	Landwirtschaftlicher Weg
(Signatur)	Flächen für Versorgungsanlage
(Signatur)	Umformerstation
(Signatur)	Öffentliche Grünflächen
(Signatur)	Spielplatz
(Signatur)	Anzupflanzende Bäume (Standortgerechte Baumarten)
(Signatur)	Pflanzbindung für Buschgruppen
(Signatur)	Flächen für Landwirtschaft
GA	Garagen
(Signatur)	Geplante Gebäude mit verbindlicher Firstrichtung Die im Bebauungsplan eingetragenen Gebäude sind nur bezüglich ihrer Firstrichtung verbindlich.
SD	Satteldach
33°-38°	Festgesetzte Dachneigung
(Signatur)	Entfallende Böschungsflächen
(Signatur)	Böschungsflächen Die Eigentümer der Grundstücke sind verpflichtet, zum Anschluß ihrer Grundstücke an die Verkehrsflächen die Anlage von Böschungen auf ihren Grundstücken zu dulden. Dasselbe gilt für Erbbauberechtigte, Nießbraucher und Inhaber sonstiger dinglicher Rechte.
(Signatur)	Private Grünflächen Anpflanzungsfestsetzung für standortgerechte, Gehölze insbesondere mittelwüchsigen Laubbäumen
(Signatur)	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Textfestsetzungen nach Landesrecht

Garagen und Einstellplätze

1. Stauraum vor Garagen - Regeltiefe

Grundsätzlich richtet sich der Abstand zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche nach den Bestimmungen der Hess. Garagenverordnung vom 23.01.1973 (Gesetz- und Verordnungsblatt I/73 S. 32):

Ein Mindestabstand von 5,0 m vom Garagentor zur öffentlichen Verkehrsfläche darf nicht unterschritten werden.

2. Ausnahmen von der Stauraumtiefe

Bei Erschließungsstraßen kann bei topographischen Schwierigkeiten von der Stauraumtiefe wie folgt abgewichen werden:

Sie kann auf 3,0 m unter der Voraussetzung verringert werden, daß zusätzlich ein Stellplatz unmittelbar neben der Garage mit den Mindestmaßen 2,3 m/5,0 m je Garage geschaffen wird.

3. Stauraumtiefe bei überdachten Stellplätzen

Die überdachten Stellplätze sind von der Grundregel bei 1. ausgenommen. Es sollte jedoch in jedem Falle ein Abstand von 1,0 m zwischen dem tragenden System und Gehsteighinterkante eingehalten werden.
Die Überdachung selbst kann bis Gehsteighinterkante durchgeführt werden. Bei verkehrsberuhigten Bereichen ist ein Sicherheitsabstand von 0,50m zur öffentlichen Strassenfläche einzuhalten.

4. Seitliche Abstände und Gestaltung von Garagen bzw. überdachten Stellplätzen an der gemeinsamen Grenze

4.1 Bei Anordnung von Garagen parallel zur öffentlichen Straße bzw. an öffentlichen Fußwegen ist ein seitlicher Abstand von mind. 2,0 m zur Gehsteighinterkante, bzw. öffentlichen Strassenfläche, bzw von mind. 1,50m zum Fussweg einzuhalten.

4.2 Garagen sind auch bei festgesetztem Bauwich an der Nachbargrenze zulässig. Wenn Garagen zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet werden sollen, sind sie als Doppelgarage mit einheitlicher Gestaltung zusammenzufassen.

5. Gestalterische Grundsätze

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. Selbständig am Hang bzw. ohne optischen Zusammenhang neben dem Hauptgebäude geplante Garagen sind auch als Doppelgaragen unzulässig, wenn sie talseits zweigeschossig in Erscheinung treten.

6. Neigung des Stauraumes

Eine Neigung des Stauraumes zwischen Gehsteighinterkante und Garagentor von über 5 % sollte nicht überschritten werden.

7. Baumpflanzungen

Auf öffentlichen bzw. privaten Parkplätzen und anderen Pkw-Stellplätzen ist auf Pflanzstreifen oder Pflanzinseln jeweils für 4 bis 6 Stellplätze ein Baum zu pflanzen und zu unterhalten.

Keller-/Dachgeschosse

Wenn im Rahmen der HBO vom 16.12.1977 (GVBl. I 1978 S. 2) geändert durch Gesetz vom 06.06.1978 (GVBl 1978 I S. 317) Keller- und/oder Dachgeschosse als zusätzliche Vollgeschosse anzurechnen sind, können diese im Wege der Ausnahme zugelassen werden, sofern die festgesetzten Grund- und Geschoßflächenzahlen nicht überschritten werden, die talseitigen Gebäudehöhen an keiner Stelle 6,0 m überschreiten und die Anordnung der vermehrt erforderlichen Einstellplätze sowie eines angemessenen Grünflächenanteils auf den Grundstücken gesichert ist.

Die Gebäudehöhe wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der Außenwand, bei geneigten Dächern bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Gesims.

Einfriedigungen

Vorgarteneinfriedigungen sind an Straßen unzulässig. Sockelmauern zum Ausgleich von Geländeunterschieden sind bis zu einer Höhe von 30 cm zulässig. Ausnahmsweise können 80 cm hohe Einfriedigungen als senkrecht gegliederte Zäune zugelassen werden.

In der straßenseitigen Gebäudeflucht sind Bauteile bis 2,0 m Höhe bis zu einer Länge von max. 7,50m / Grundstück zulässig.

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

Vorgärten

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

Die Vorgartenflächen dürfen nicht gewerblich (Lager, Ausstellungen, Automaten, Anlagen der Außenwerbung u.dgl.) genutzt werden.

Grundstücksfreiflächen

In allgemeinen Wohngebieten sind 60 bis 80 % der nicht überbauten Grundstücksfreiflächen als Nutz- oder Ziergarten anzulegen und zu unterhalten.

Die gärtnerisch anzulegenden Flächen sollten eine 25%ige Baum- und Gehölzpflanzung einschließen. (1 Baum entspricht 30 qm, 1 Strauch entspricht 1,5 qm).

Alle nicht angebauten Grundstücksgrenzen sind mit 2,50 m breiten Gehölzstreifen zu versehen. Diese Gehölzstreifen sind auf die gärtnerisch anzulegende Grundstücksfreifläche anzurechnen.

Dächer

Grundsätzlich sollen Satteldächer geplant werden.
Für die Zulässigkeit von Walm- und Krüppelwalmdächer gilt folgende Regel:

Walm- bzw. Krüppelwalmdächer sind nur zulässig, wenn die jeweilige Gruppe einheitlich gestaltet wird. Hierbei müssen die Eigentümer einer Gruppe eine Verpflichtungserklärung für sich und ihre Rechtsnachfolger abgeben, daß sie ebenfalls Walmdächer bzw. Krüppelwalmdächer errichten werden.

Zur Erzielung einer gestalterisch befriedigenden Firstlänge bei Walmdächern können die Kopfseiten der Gebäude mit einer bis 10° größeren Dachneigung geplant werden.

Drempel sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.
Die Dächer sind in rotem Material zu decken.

~~Dachaufbauten sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.~~
→ Dachaufbauten siehe Satzung vom 09.02.1990

Solaranlagen

Solaranlagen sind nur als kleinteilige Elemente mit matter, getönter Oberfläche zulässig.

Zufahrten

Private Zufahrten zur L 3418 sind unzulässig.

Hinweise

Zeichen	Bedeutung
(Linie)	Gemarkungsgrenze
(Linie)	Vorhandene Flurstücksgrenze
1/3	Flurstücksbezeichnung
Fl 16	Flurbezeichnung
320	Höhenlinie
(Linie)	Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
(Signatur)	Abzubrechende Gebäude
(Signatur)	Bildstock

Stützmauern und Steilböschungen bedürfen der Genehmigung der Bauaufsicht. Das gleiche gilt für Abgrabungen und Auffüllungen von mehr als 5,0 qm Fläche.

Schutzstreifen

Innerhalb des 6m breiten Schutzstreifens der Ferngasleitung dürfen keine Bepflanzungen wie Bäume, tiefwurzelnde Sträucher usw. vorgenommen werden.

Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich Sektor II des Hubschrauberlandeplatzes Fulda Sickels.

Die Wehrbereichsverwaltung IV weist darauf hin, daß Forderungen zukünftiger Bewohner gegenüber den US Streitkräften aus Gründen der Lärmbelästigung oder anderer Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb nicht anerkannt werden.

→ Die Stadtverordnetenversammlung hat am 22.01.1990 zum Bebauungsplan Nr. 5 "Nördlich Haimbach" eine Satzung über die Zulässigkeit von Dachaufbauten beschlossen.
Mit Inkrafttreten dieser Satzung am 09.02.1990 wird die Bestimmung über die Unzulässigkeit von Dachaufbauten im gesamten Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes der Stadt Fulda, Stadtteil Haimbach Nr. 5 "Nördlich Haimbach" gegenstandslos.
Fulda, den 09.02.1990 Der Magistrat der Stadt Fulda
(Siegel) gez. Dr. Hamberger
Oberbürgermeister

I. Für die Erarbeitung
(X) des Bebauungsplanes
( ) der Bebauungsplanänderung
Fulda, den 16.6.1982
Der Magistrat der Stadt Fulda
(SIEGEL) GEZ. NAEHRIG
Stadtbaurat

II. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 25.1.1982
die Aufstellung
(X) des Bebauungsplanes Nr. 5
( ) der Änderung Nr. zum B-Plan Nr.
beschlossen. Der Beschluß wurde am 20.3.1982 ortsüblich bekanntgemacht.
Fulda, den 16.6.1982
Der Magistrat der Stadt Fulda
(SIEGEL) GEZ. DR. HAMBERGER
Oberbürgermeister

III. Die Beteiligung der Bürger gem. § 2a (2) BBauG an diesem Bauleitplanverfahren wurde am 5.6.1981 ortsüblich bekanntgemacht.
Diese Bekanntmachung enthielt den Hinweis, daß die Bürger in der Zeit vom 11.6.1981 bis 13.7.1981 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Vorentwurfes haben.
Fulda, den 16.6.1982
Der Magistrat der Stadt Fulda
(SIEGEL) GEZ. DR. HAMBERGER
Oberbürgermeister

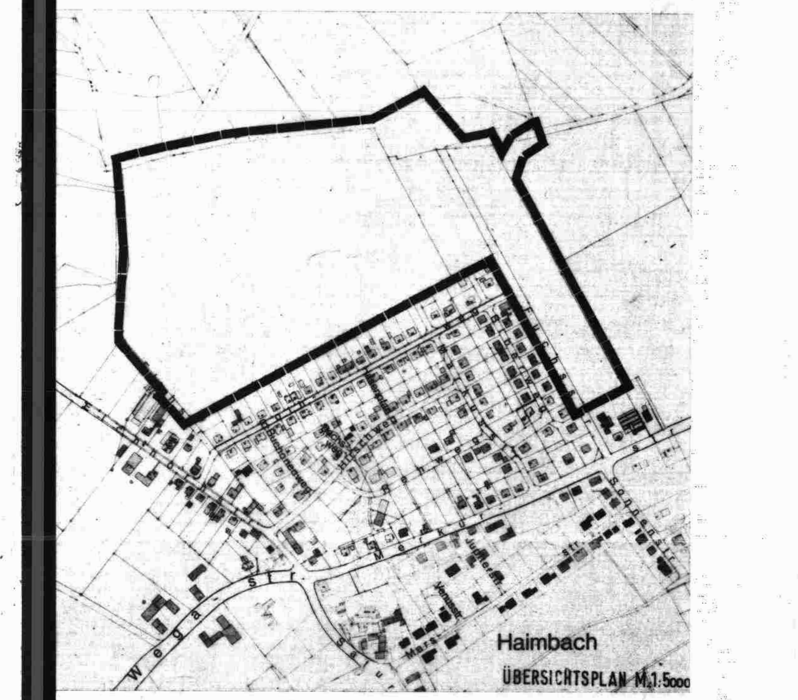
IV. (X) Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 5
( ) Der Entwurf zur Änderung Nr. zum Bebauungsplan Nr.
mit Begründung hat über die Dauer eines Monats vom 31.3.1982 bis 3.5.1982 einschließlich öffentlich ausgelegen.
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 20.3.1982 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Fulda, den 16.6.1982
Der Magistrat der Stadt Fulda
(SIEGEL) GEZ. NAEHRIG
Stadtbaurat

V. Die Stadtverordnetenversammlung hat nach § 10 BBauG am 15.06.1982
(X) den Bebauungsplan Nr. 5
( ) die Änderung Nr. zum B-Plan Nr.
als Satzung beschlossen.
Fulda, den 16.6.1982
Der Magistrat der Stadt Fulda
(SIEGEL) GEZ. DR. HAMBERGER
Oberbürgermeister

VI. Genehmigungsvermerke

GENEHMIGT UNTER AUFLAGEN
MIT VERFÜGUNG VOM 18. Aug. 1982
III/3c - III/3d - 61d 04 - 01 (07).
KASSEL, DEN 18.AUG. 1982
DER REGIERUNGSPRÄSIDENT
IM AUFTRAG
(SIEGEL) GEZ. DOERING

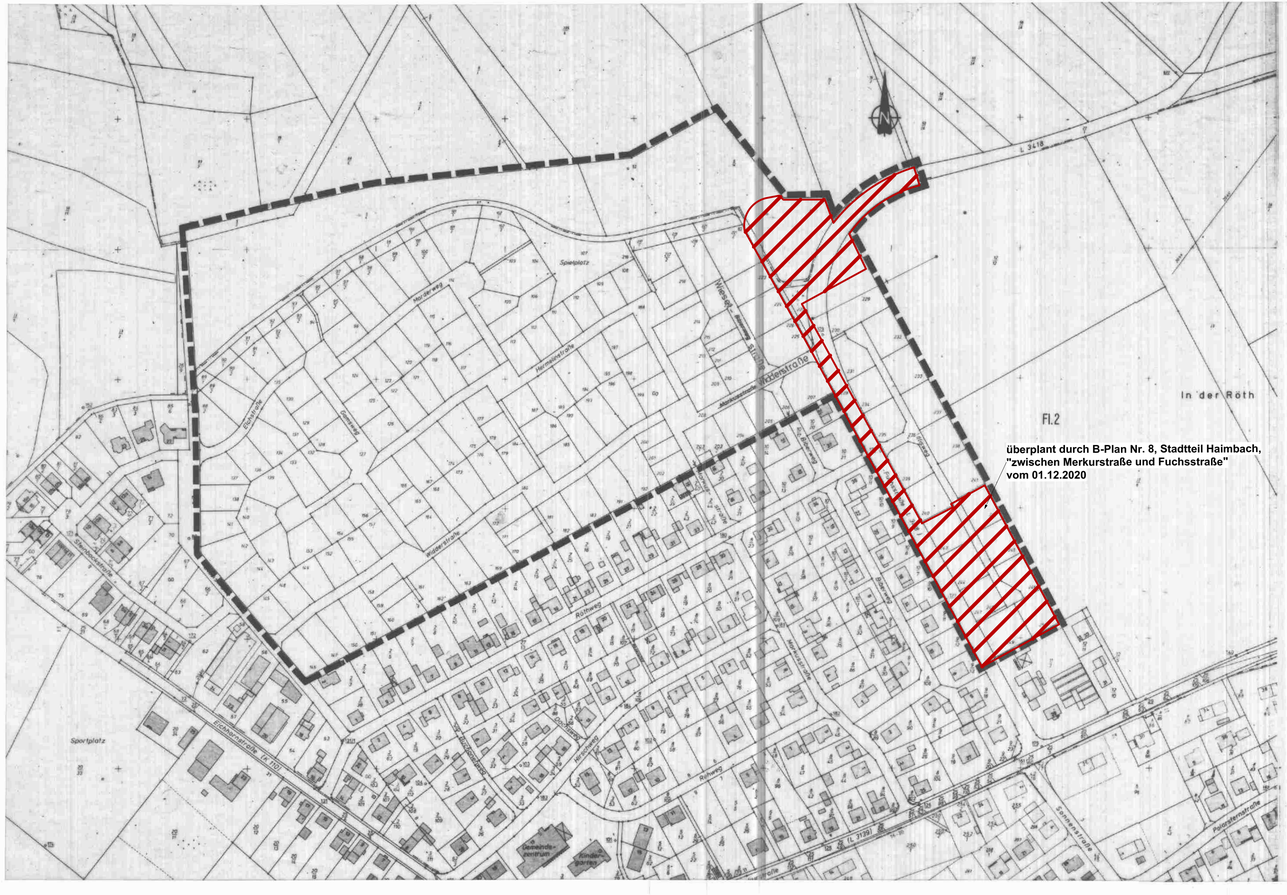
VII. Die Genehmigung
(X) des Bebauungsplanes Nr. 5
( ) der Änderung Nr. zum B-Plan Nr.
wurde am 24.12.1982 ortsüblich bekanntgemacht.
Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in den
(X) Bebauungsplan Nr. 5
( ) Änderungsplan Nr. zum B-Plan Nr.
Mit dieser Bekanntmachung ist der
(X) Bebauungsplan Nr. 5
( ) Änderungsplan Nr. zum B-Plan Nr.
rechtsverbindlich.
Fulda, den 27.12.1982
Der Magistrat der Stadt Fulda
(SIEGEL) GEZ. DR. HAMBERGER
Oberbürgermeister



BEBAUUNGSPLAN DER STADT FULDA
STADTTEIL HAIMBACH NR. 5
"NÖRDLICH HAIMBACH"

FULDA, IM APRIL 1981 M.: 1:1000

21-A



Satzung über die Zulässigkeit von Dachaufbauten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Stadt Fulda, Stadtteil Haimbach Nr. 5 "Nördlich Haimbach"

Zur Förderung der Nutzung von Dachgeschossen zu Wohnzwecken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Stadt Fulda, Stadtteil Haimbach Nr. 5 "Nördlich Haimbach" wird auf der Grundlage des § 118, Abs. 1, Nr. 1 der Hess. Bauordnung in der Fassung vom 16.12.1977 (GVBl. 1978, I S. 2), geändert durch Gesetz vom 06.06.1978 (GVBl. I,S. 317) und §§ 5 und 51, Ziff. 6 der Hess. Gemeindeordnung in der Fassung vom 01.07.1960 (GVBl. I, S. 103), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.07.1980 (GVBl. I, S. 219), gemäß Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 22.01.1990 folgende Satzung erlassen:

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich für die Zulässigkeit von Dachaufbauten umfaßt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Stadt Fulda, Stadtteil Haimbach Nr. 5 "Nördlich Haimbach" entsprechend der schwarz-gestrichelten Linie im Lageplan, der Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 2 Dachaufbauten

Für die Zulässigkeit von Dachaufbauten gelten folgende Bestimmungen:

(1) Dachaufbauten sind als Einzelgauben zulässig.

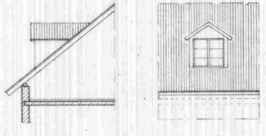
(2) Der Abstand der Gauben untereinander muß mind. 1,50 m, zum Giebelortgang mind. 2,00 m betragen.

(3) Die Gauben müssen von der aufgehenden Mauerflucht zurücktreten und dürfen eine Gesamthöhe von 2,30 m bezogen auf Oberkante Rohdecke und Oberkante Sparren im Schnittpunkt von Außenkante Wand nicht überschreiten.

(4) Die Gauben sind in gleichem Material und Farbe wie das Hauptdach einzudecken.

(5) Zulässig sind folgende Dachaufbauten:

- Giebelgauben, jedoch nicht breiter als 2,50 m und nur bei Walmdächern abgewalmt;



- Zwerchhäuser, jedoch nicht breiter als 3,00 m.

§ 3 Verhältnis zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan

(1) Mit Inkrafttreten dieser Satzung wird die Bestimmung über die Unzulässigkeit von Dachaufbauten im rechtsverbindlichen Bebauungsplan der Stadt Fulda, Stadtteil Haimbach Nr. 5 "Nördlich Haimbach" aufgehoben.

(2) Alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bleiben von dieser Satzung unberührt.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Fulda, den 23.01.1990 Der Magistrat der Stadt Fulda

(SIEGEL) GEZ. DR. HAMBERGER
Oberbürgermeister

Die Satzung wurde am 09.02.1990 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in die Bestimmungen der Satzung.

Fulda, den 09.02.1990 Der Magistrat der Stadt Fulda

(SIEGEL) GEZ. DR. HAMBERGER
Oberbürgermeister

Satzung über die Zulässigkeit von Dachaufbauten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Stadt Fulda, Stadtteil Haimbach Nr. 5 "Nördlich Haimbach"