

Bebauungsplan der Stadt Fulda, Stadtteil Haimbach Nr. 6 "Postgelände"

Der Bebauungsplan wird aufgestellt auf der Grundlage der nachfolgenden Bestimmungen:

- des Baugesetzbuches (BauGB)
- der BauNVO (BauNutzungsverordnung)
- der Planzonenverordnung (PlanZVO)
- des § 9 (1) der Hess. Gemeindeordnung (HGO) und
- der auf § 9 (4) BauGB / § 50 BauNutzVO beruhenden Hess. Verordnung vom 20.01.1977 (GVBl. 13. 102) in Verbindung mit § 118 HGO.

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
- Festsetzungen durch Zeichnung und Text gemäß § 9 BauGB
- Flächen für Gemeinbedarf "Post"** § 9 (1) Nr. 5 BauGB
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert** (Beispiel) § 17 (4) BauNVO
 - Grundflächenzahl GRZ** (Beispiel) § 19 BauNVO
 - Geschossflächenzahl GFZ** (Beispiel) § 20 BauNVO
 - besondere Bauweise** § 22 (4) BauNVO
 - Dachausbildung** § 9 (3) BauGB und Textfestsetzung gem. § 118 HGO
 - nicht überbaubare Grundstücksfläche** § 9 (1) Nr. 2 BauGB
 - Baugrenze** § 23 (3) BauNVO
 - überbaubare Grundstücksfläche** § 23 (1) BauNVO
 - Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft**, § 9 (1) Nr. 25 BauGB
Anpflanzung von flächenhaften Gehölzgruppen
Anpflanzung von Einzelbäumen
 - Umgrenzung von nicht überbaubaren Flächen für Andienung (A), Lagerhaltung (L1/L2) u. Stellplätze (P)** § 9 (1) Nr. 4 und 10 BauGB und Textfestsetzung gem. § 118 HGO
 - Ein- bzw. Ausfahrt** § 9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB
 - Leitungsrecht** § 9 (1) Nr. 13/14
 - Fläche für Versickerung von Dachabwässern** § 9 (1) Nr. 14 BauGB
 - Flächen für Aufschüttungen oder Abgrabungen** § 9 (1) Nr. 17 BauGB
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches** § 9 (7) BauGB

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachausbildung	Bauweise

Art der baulichen Nutzung

Die Flächen für Gemeinbedarf sollen für postalische Versorgungszwecke (Fernmeldebezirke (FBBZ), für Fernmeldezeugamtsaußenlager mit Umtrömmelmaße (PZAA) und Glasfaserschaltverke (GVS)) unter Berücksichtigung der technischen Abläufe (Säulendruck) und der Ansprüche an Lagerflächen (Übungsfreigeplände / Freilager) dienen. Gemäß § 14 (1) BauNVO i.V.m. § 9 (1) Nr. 5 "Post" sind außerhalb der Baugrenzen auch untergeordnete Nebenanlagen zulässig, die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen und selber Eigentum nicht widersprechen. Gemäß § 14 (2) BauNVO werden ausnahmsweise ohne besondere Flächenfestsetzung die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität (Trasfostation UWAG) und zur Ableitung von Abwasser (Regenversickerungsteich mit Kanalüberlauf) dienenden Nebenanlagen zugelassen.

Maß der baulichen Nutzung

Grundsätzlich ist die gesamte, zeichnerisch als überbaubare Fläche festgesetzte Grundfläche auch überbaubar. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche werden die Flächen überdachter Stellplätze und Garagen in Garagen geschossen und in Vollgeschossen nach § 21 a (4) BauNVO nicht berücksichtigt.

Bauweise

Bei der besonderen Bauweise ("b") sind innerhalb der Baugrenzen Vorhaben ohne Längen- oder Breitenbeschränkung zulässig.

Stellplätze, Garagen und ihre Einfahrt

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der nach § 9 (1) Nr. 4 BauGB festgesetzten Bereiche zulässig. Ausnahmen von dieser Festsetzung gem. § 23 (5) BauNVO sind nicht vorgesehen und damit unzulässig.

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Durch Planeinzeichnung werden Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Bäume sind in Form von hochstämmigen, standortgerechten Laubbäumen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Anpflanzung von Sträuchern ist durch mindestens fünfjährige Gehölzpflanzungen aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen einzurichten und dauerhaft zu unterhalten.

Leitungsrecht

Durch Planeinzeichnung ist ein Leitungsrecht für einen Kanal des Abwasserverbandes festgesetzt, das durch einen Gestattungsvertrag zu sichern ist.

Flächen für Aufschüttungen oder Abgrabungen

Zur Herstellung ebener Lager-/Stellplatzflächen dürfen Aufschüttungen/Abgrabungen mit Böschungen oder Stützmauern bis zu h=1,5m ausgeführt werden.

Überbauungsrechtliche Festsetzungen

"Gestaltungssetzung" nach § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 118 HGO

Dächer

Dächer sind mit einer Neigung von 28° - 33° (alte Teilung) als symmetrisch geneigte Satteldächer oder Walmdächer zu gestalten. Flachdächer sind nur an untergeordneten Bauteilen, nicht aber auf Nebenanlagen zulässig. Ausnahmsweise können Flachdächer auf Nebenanlagen und Garagen zugelassen werden, wenn sie als dauerhaft begrünte Dächer ausgeführt werden. Dachgauben sind als Dachhäuschen oder Zwerchgiebel, nicht aber als Schleppegauben zulässig. Die Dachdeckung der geneigten Dächer hat mit roten Dachpfannen oder -ziegeln zu erfolgen. Ausnahmsweise werden solche Abweichungen von den vorgenannten Festsetzungen zugelassen, die durch eine ökologische oder an Solarnutzung orientierte Architektur notwendig werden (z.B. Dachdeckung bei Sonnenkollektoren, Dachform und Dachneigung bei Grassdach etc.)

Oberflächengestaltung und Grünordnung

Für die dauerhafte Befestigung der nach § 9 (1) Nr. 4 BauGB festgesetzten Bereiche sind folgende Oberflächenfestsetzungen zulässig:

- Fläche A: Engfügliges Pflaster oder bituminöse Oberfläche
- Fläche L2-P: Großfügliges Pflaster oder Rasenkammersteine
- Fläche L1: wassergebundene Decke ("Tennenbelag")

Die nicht überbaubaren und unbefestigten Grundstücksflächen des Postgeländes sind mit bodenständigen Bäumen, Sträuchern und Wiesen- / Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Flächen mit festgesetzter flächenhafter Anpflanzung sind mit folgenden Gehölzen in der Art einer Windschutzpflanzung anzulegen. Als Bäume 1. und 2. Ordnung Bergahorn, Buche, Vogelbeere, Feldahorn und Hainbuche und heimische Wildobstsorten mit einem Anteil von ca. 10%, dazu roter Holunder und

Hartriegel mit jeweils ca. 16%, Hasel, Faulbaum, Salweide und Weißdorn mit bis zu ca. 11%, Brombeere und Schneeball mit jeweils ca. 10%. Die festgesetzten Anpflanzungen sind auf je 2 bis 3 m² mit Heistern der Bäume 1. und 2. Ordnung und auf je ca. 1 bis 2 m² mit den übrigen Sträuchern auszuführen. In Ergänzung und für weitere Pflanzflächen können außer den genannten Pflanzen weitere standortgerechte Arten verwendet werden. Das sind z.B. Birke, Korkelrösche, Stechpalme und Eibe. Die Einzelbäume der gliedernden Pflanzstreifen sind vornehmlich als Wildobstsorten zu pflanzen, die Stellplatzflächen sind mit großkronigen Bäumen (L1) einer Art zu überstellen, als straßenbegleitende Bäume an der L 3139 sind Spitzahornbäume zu pflanzen. Gebäude sind an geeigneten Stellen mit Fassadenbegrünung zu versehen.

Verfahrensvermerke

Für die Erarbeitung der Planung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Postgelände":

ASP Architektur • Stadt- • Landschafts-Planung
 Pfaffmann, Nolte • Partner
 Architekten BDA
 Städtebauarchitekten SRL
 Telefon 0561 / 39060

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 20.06.1988 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Postgelände" beschlossen. Der Beschluß wurde am 09.07.1988 ortsüblich bekanntgemacht.

Fulda, den 18.10.1988 Der Magistrat der Stadt Fulda
 (SIEGEL) GEZ. DR. HAMBERGER
 Oberbürgermeister

Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB an diesem Bauleitplanverfahren wurde am 21.03.1988 ortsüblich bekanntgemacht. Diese Bekanntmachung enthielt den Hinweis, daß die Bürger in der Zeit vom 25.03.1988 bis 29.04.1988 Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung des Vorentwurfes haben.

Fulda, den 18.10.1988 Der Magistrat der Stadt Fulda
 (SIEGEL) GEZ. DR. HAMBERGER
 Oberbürgermeister

Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 6 "Postgelände" mit Begründung hat in der Zeit vom 16.07.1988 bis 22.08.1988 einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 09.07.1988 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Fulda, den 18.10.1988 Der Magistrat der Stadt Fulda
 (SIEGEL) GEZ. DR. GERRKE
 Stadtbaurat

Die Stadtverordnetenversammlung hat nach § 10 BauGB am 17.10.1988 den Bebauungsplan Nr. 6 "Postgelände" als Satzung beschlossen.

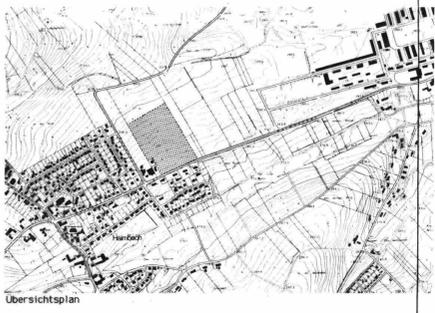
Fulda, den 18.10.1988 Der Magistrat der Stadt Fulda
 (SIEGEL) GEZ. DR. HAMBERGER
 Oberbürgermeister

Das Anzeigeverfahren nach § 11 (3) BauGB wurde durchgeführt.

Die Bekanntmachung des durchgeführten Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 6 "Postgelände" erfolgte am 18.11.1988 ortsüblich. Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in den Bebauungsplan Nr. 6 "Postgelände".

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 6 "Postgelände" in Kraft.

Fulda, den 20.11.1988 Der Magistrat der Stadt Fulda
 (SIEGEL) GEZ. DR. HAMBERGER
 Oberbürgermeister



Stadt Fulda
Stadtteil Haimbach

Bebauungsplan Nr. 6
"Postgelände"
Maßstab 1:500

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Pflichtvorschriften wird nicht geltend gemacht.
 Vollendung vom: 23. 07. 1988, Az.: 34 - 610 04 - 01 (15)
 Der Regierungspräsident in Kassel
 im Auftrage:
 GEZ. SCHÜRMANN (SIEGEL)

