



Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes Nr. 1 der ehemaligen selbständigen Gemeinde Kämmerzell, jetzt Stadt Fulda, Stadtteil Kämmerzell, "Pflingstweide"

Fulda, den 17. Juni 1981  
Der Landrat des Kreises Fulda  
- Katasteramt -  
Im Auftrag:  
*[Signature]*  
(Rohsig)

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 Bauunterschiedsverordnung vom 15.08.1979 (BGBl. I S. 1773) und der Flurbauverordnung vom 15.08.1979 (BGBl. I S. 1773) sowie der Flurbauverordnung vom 15.08.1979 (BGBl. I S. 1773), geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 317), deren Freistellungsverordnung vom 23.06.1979 (BGBl. I S. 234)

**Planzeichen**

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.

I Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

0,4 Grundflächenzahl (gilt nicht, soweit kleinere überbaubare Flächen festgesetzt sind)

0,5 Geschossflächenzahl

▲ Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

--- Baugrenze (von Baukörpern nicht überschreitbare Linie)

Strassenverkehrsfläche

Flugplatzbereich: Verbot für Fahrzeuge aller Art; Anlieger (außer für die Zwecke der Landwirtschaft) Weg

GA Garagen  
Neu zu pflanzende Bäume (Standortgerechte Baumarten)

○ Fläche für Landwirtschaft

○ 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 Erbbauberechtigten, Nießbraucher und Inhaber sonstiger dinglicher Rechte.

Geplante Gebäude mit verbindlicher Firstrichtung  
Die im Bebauungsplan eingetragenen Gebäude sind nur bezüglich ihrer Firstrichtung verbindlich.

38°-45° Festgesetzte Dachneigung

SD Satteldach

Flächen für Versorgungszwecke - Trafostation

Textfestsetzungen nach Landesrecht

**Garagen und Einstellplätze**

1. Stauraum vor Garagen - Regeltiefe  
Grundsätzlich richtet sich der Abstand zwischen Garagentor und öffentl. Verkehrsfläche nach den Bestimmungen der Hess. Garagenverordnung vom 23.01.1973 (Gesetz- und Verordnungsblatt 1/73 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 tragendem System und der Gehsteigkante eingehalten werden.  
Die Überdachung selbst kann bis Gehsteigkante durchgeführt werden.

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 Gehsteigkante, bzw. von mind. 1,50 m zum Fußweg einzuhalten.

4.2 Garagen sind auch bei festgesetztem Bauhöhe 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 Grundätze**  
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 teilweise zweigeschossig in Erscheinung treten.

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

**Keller-/Dachgeschosse**  
Wenn im Rahmen der HBO vom 16.12.1977 (GVBl. I 1978 S. 2) gebündelt 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 seitlichen 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 mit der Dachfläche.

**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 bis zu einer Länge von max. 7,50 m/Grundstück zulässig.

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

**Vorgärten**  
Die Vorgärten dürfen an den Straßeneinfriedigungen nicht mit sich hindernden Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden.  
Vorgärten sind als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten. Sie sind als Rosenfläche 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**  
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 angebaute 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 Walddächern gilt folgende Regel:  
- Walddächer können ohne Einschränkung am Anfang oder Ende einer Straße errichtet werden.  
- In einem Straßenzug sind sie nur in Gruppen zu drei Häusern zulässig. Hierbei müssen zwei unmittelbar angrenzende Nachbarn eine Verpflichtungserklärung für sich und ihre Rechtsnachfolger abgeben, daß sie ebenfalls Walddächer bzw. Krüppelwalddächer errichten werden.  
Drempel sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.  
Die Dächer sind in rotem Material zu decken.

**Dachguben**  
Dachguben sind zulässig bei einer Dachneigung über 38°. Ihre Länge darf 4,0 m nicht überschreiten. Der Abstand der Guben untereinander muß mind. 1,5 m, zum Giebelortgang mind. 2,0 m betragen. Die Guben müssen mind. 0,80 m von der aufgehenden Mauerflucht zurücktreten und dürfen eine Gesamthöhe von 2,20 m über Dachgeschoßfußboden nicht überschreiten.

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

**Hinweise**

■ Vorhandene Gebäude

▬ Vorhandene Mauern

— Vorhandene Flurstücksgränze

— Vorgeschlagene Flurstücksgränze (nicht verbindlich)

ZB 1/1 Flurstücksbezeichnung

FL 7 Flurbgrenze

— Höhenlinie

+++ Grenze Wasserschutzgebiet

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

I. Für die Erarbeitung:  
○ des Bebauungsplanes  
○ der Bebauungsplanänderung  
X der Änderung Nr. 2 zum B-Plan Nr. 1  
Fulda, den 02.06.1980  
Der Magistrat der Stadt Fulda  
GEZ. NIEHAUS  
Stadtbaurat

II. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 07.07.1980 die Aufstellung:  
○ des Bebauungsplanes Nr. 1  
X der Änderung Nr. 2 zum B-Plan Nr. 1 beschlossen. Der Beschluß wurde am 24.07.1980 ortsüblich bekanntgemacht.  
Fulda, den 25.07.1980  
Der Magistrat der Stadt Fulda  
GEZ. DR. HAMBERGER  
Oberbürgermeister

III. Die Beteiligung der Bürger gem. § 2a (2) BBAuG an diesem Bauleitplanverfahren wurde am 24.07.1980 ortsüblich bekanntgemacht. Diese Bekanntmachung enthielt den Hinweis, daß die Bürger in der Zeit vom 30.07.1980 bis 01.08.1980 Gelegenheit zur Ausübung und Erörterung des Vorentscheides haben.  
Fulda, den 02.08.1980  
Der Magistrat der Stadt Fulda  
GEZ. DR. HAMBERGER  
Oberbürgermeister

IV. Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 1  
X der Entwurf zur Änderung Nr. 2 zum Bebauungsplan Nr. 1 mit Begründung hat über die Dauer eines Monats vom 23.12.80 bis 30.01.81 einschließlich öffentlich ausgelegen, ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 17.12.81 ortsüblich bekanntgemacht worden.  
Fulda, den 02.02.81  
Der Magistrat der Stadt Fulda  
GEZ. NIEHAUS  
Stadtbaurat

V. Die Stadtverordnetenversammlung hat nach § 10 BBAuG am 16.03.81 den Bebauungsplan Nr. 1  
○ den Bebauungsplan Nr. 1  
X die Änderung Nr. 2 zum B-Plan Nr. 1 als Satzung beschlossen.  
Fulda, den 17.03.81  
Der Magistrat der Stadt Fulda  
GEZ. DR. HAMBERGER  
Oberbürgermeister

VI. Genehmigungsvermerke  
**GENEHMIGT**  
MIT VERFÜGUNG VOM 16.61 1981  
11/3c-11/3d-61d-04-01 (03)-  
KASSEL, DEN 16. JUNI 1981  
DER REGIERUNGSPRÄSIDENT  
IM AUFTRAG  
GEZ. OERING  
(SIEGEL)

