



Bebauungsplan der Stadt Fulda, Stadtteil Kohlhaus Nr. 2
 "Nördlich Jordanisstraße"
 nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes vom 15-08-1976 (BBodG, I S. 2256) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15-9-1977 (BBodV, I S. 1763) und der Planzeichenverordnung vom 19-01-1965 (BBodV, I S. 21)

Planzeichen und Festsetzungen

- MI** Mischgebiet
Ausnahmen für Ställe für Kleintierhaltung gem. § 6 Abs 3 BauNVO werden aufgrund von § 14 (1) BauNVO ausgeschlossen.
 Gewerbegebiet
- GE II** Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
- II** Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
- 0.3** Grundflächenzahl, sie gilt nicht, soweit kleinere überbaubare Flächen festgesetzt sind
- 0.6** Geschosflächenzahl
- o** Offene Bauweise
- E** Nur Einzelhäuser zulässig
- D** Nur Doppelhäuser zulässig
- o** Nur Doppel- und Einzelhäuser zulässig
- Baulinie (verpflichtende Anbaulinie)
- Baugrenze (von Baukörpern nicht überschreitbare Linie)
- PRIVATWEG ALS GEMEINSCHAFTSANLAGE
- Öffentliche Verkehrsfläche
- RRB** Regenrückhaltebecken (Abwasserverband Fulda)
- ←** Hauptsammler Nr. 3 (Abwasserverband Fulda)
- ←** Mischwasserkanal (Abwasserverband Fulda)
- Öffentliche Grünfläche - Spielplatz -
- Garagen
- Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen zugunster der Stadt Fulda
- ⊙** Umformerstation

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des Abwasserverbandes Fulda und der DNAG Fulda
- Grenze für Nutzungsart, Nutzungsmaß, Sondernutzung, soweit diese nicht mit der Begrenzung öffentlicher Flächen zusammenfällt
- Flächen mit Pflanzgebot für flächenhafte Schutzpflanzung als Abschirmung des Gewerbegebietes gegen die Nachbarbebauung. Die Gesamtbreite der Schutzpflanzung darf 3,00 m nicht überschreiten. Pflanzhöhe: ca. 3,00m bis 3,00 m. Pflanzbeispiele: Latschenkiefer, Hainbuche, Haselnuß, Wildstrauchrosen, kanadische Felsenbirne, Feuerdorn, Sanddorn, Weißdorn u.ä.
- Geplante Gebäude mit verbindlicher Firstrichtung. Die im Bebauungsplan eingetragenen Gebäude sind nur bezüglich ihrer Firstrichtung verbindlich.
- z.B. 28° - 33°** Festgesetzte Dachneigung (alte Teilung)
- Vorhandene Gebäude
- Abzubrechende Gebäude (keine Festsetzung)
- Vorhandene Mauern
- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- Geplante Flurstücksgrenzen (nicht verbindlich)
- z.B. -17/6** Flurstücksbezeichnungen
- z.B. FI. 2** Flurbzeichnung
- z.B. x 256,30** Höhenangaben
- z.B. -260** Höhenlinien
- Flurgrenze
- ⊙** Kanaldueckel

Einfriedigungen in Mischgebieten
 Vorgarteneinfriedigungen sind an den Straßen unzulässig, Sockelmauern zum Ausgleich von Geländeunterschieden sind bis zu einer Höhe von 30 cm zulässig. Ausnahmsweise können 0,9 m hohe Einfriedigungen als senkrecht gegliederte Zäune zugelassen werden.

In der straßenseitigen Gebäudeluft sind Bauteile bis 2 m Höhe in einer Länge von max. 7,50/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 Straßereimündungen nicht mit sich hindernden Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Sichtdreiecke: Das Verhältnis der untergeordneten zur übergeordneten Straße soll 1 : 35 m betragen.

Die Vorgartenflächen dürfen nicht gewerblich (Lager, Ausstellungen, Automaten, Anlagen der Außenwerbung u.dgl.) genutzt werden.
 Vorgärten sind als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten. Sie sind als Rasenflächen oder als bodendeckende Pflanzung mit Einzelgehölzen anzulegen. In jedem Vorgarten ist ein den Grundstücksverhältnissen entsprechender Baum zu pflanzen und zu unterhalten.

Grundstücksfreiflächen
 Im Mischgebiet sind 60 - 80 % der nicht überbauten Grundstücksfreiflächen als Nutz- oder Ziergarten anzulegen und zu unterhalten (das gilt nur für Grundstücke, die nicht gewerblich genutzt werden).
 Die gärtnerisch anzulegenden Flächen sollten eine 25%ige Baum- und Gehölzpflanzung einschließen. (1 Baum entspricht 30 qm, 1 Strauch entspricht 1,5 qm).
 In Gewerbegebieten sind 20 - 40 % der nicht überbauten Grundstücksfreiflächen als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sollen eine 25%ige Baum- und Strauchpflanzung einschließen. (1 Baum entspricht 25 qm, 1 Strauch entspricht 1 qm).
 Auf öffentlichen und privaten Parkplätzen oder anderen Pkw-Stellflächen ist auf Pflanzstreifen oder Pflanzinseln jeweils für 4 - 6 Stellplätze ein Baum zu pflanzen und zu unterhalten.

Im Gewerbegebiet wie auch in den Mischgebieten soll eine verstärkte Eingrünung des "Ronsbaches" erfolgen.

Schallschutzvorkehrungen
 In dem unmittelbar an das vorhandene Mischgebiet Jordanisstraße angrenzende Gewerbegebiet sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Bei der Errichtung von gewerblichen Gebäuden sind bauliche Schallschutzvorkehrungen (z.B. Einbau schalldämmender Fenster, Verwendung schalldämmender Baustoffe, Grundrißgestaltung und Stellung von Betriebsgebäuden) zu treffen.

Dächer
 Drempe sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Soweit im Bebauungsplan Dachneigungen festgesetzt sind (alte Teilung), müssen diese eingehalten werden.
 Dachaufbauten sind für Dächer bis zu 33° (alte Teilung) unzulässig.
 Walmdächer können im Bereich der I-geschossigen Bauweise ausnahmsweise zugelassen werden. Drempe sind nicht zulässig.

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

Garagen und Einstellplätze
 Grundsätzlich richtet sich der Abstand der Garagen von der öffentlichen Verkehrsfläche nach den Bestimmungen der Hess. Garagenverordnung vom 22.01.1973 (GVBl. I 73/8-32), 18.05.1973 S. 210.
 In der Regel müssen sie mit ihrer Vorderkante mindestens 5,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sein.

Ausnahmen hiervon können zugelassen werden, wenn die Gelände- verhältnisse bzw. die Grundstückssituation nur einen geringen Abstand gestatten und Belange des öffentlichen Verkehrs nicht beeinträchtigt werden.

Garagen sind - auch bei festgesetztem Bauwuch - an der Nachbargrenze zulässig.

Wenn Garagen zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet werden sollen, sind sie als Doppelgaragen mit einheitlicher Gestaltung zusammenzufassen. Ausnahmen können nur in begründeten Fällen (z.B. Gelände- verhältnisse, Grundstückszuschnitt u.ä.) zugelassen werden.

Ausnahmeregelung
 Wenn im Rahmen der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes und der Vorschriften der Hess. Bauordnung vom 16.12.1977 (GVBl. I S. 1) durch den Ausbau von Keller- und/oder Dachgeschossen zusätzliche Vollgeschosse entstehen, werden diese ausnahmsweise zugelassen, sofern die Grund- und Geschosflächenzahlen nicht überschritten werden und die taleitige Gebäudehöhe (in der Regel: Traufhöhe) an keiner Stelle mehr als 6,0 m beträgt.

Hinweise:
 Das vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßte Gebiet liegt in der weiteren Schutzzone der Wasserversorgungsanlagen der Stadt Fulda.
 Die Verordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen der Gas- und Wasserversorgung Fulda GmbH in Fulda vom 2. August 1973, (veröffentlicht im Staatsanzeiger des Landes Hessen Nr. 44/1973 S. 1951) ist daher bei der Nutzung und Bebauung zu beachten.

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

1. Für die Erarbeitung des Bebauungsplanes:
 Fulda, im Januar 1978
 Der Magistrat der Stadt Fulda

GEZ. NIEHAUS
 Stadtbaurat

2. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 5.6.1978 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 des Stadtteiles Kohlhaus beschlossen, DER BESCHLUSS WURDE AM 15.7.1978 ORTSÜBLICH BEKANNTMACHT.
 Fulda, den 27.7.1978

Der Magistrat der Stadt Fulda

GEZ. DR. HAMBERGER
 Oberbürgermeister

3. Die Beteiligung der Bürger gem. § 2a (2) BBAuG an diesem Bauleitplanverfahren wurde am 15.7.1978 ortsüblich bekanntgemacht. Diese Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in den Bebauungsplan Nr. 2.
 Fulda, den 23.8.1978

Der Magistrat der Stadt Fulda

GEZ. DR. HAMBERGER
 Oberbürgermeister

4. Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 2 des Stadtteiles Kohlhaus mit Begründung hat über die Dauer eines Monats vom 26.12.1978 bis 29.1.1979 einschließlich öffentlich ausgelegen.
 Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 16.12.1978 ortsüblich bekanntgemacht worden.
 Fulda, den 30.1.1979

Der Magistrat der Stadt Fulda

GEZ. DR. HAMBERGER
 Oberbürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung hat nach § 10 BBAuG am 22.10.1979 den Bebauungsplan Nr. 2 des Stadtteiles Kohlhaus als Satzung beschlossen.

Fulda, den 23.10.1979
 Der Magistrat der Stadt Fulda

GEZ. DR. HAMBERGER
 Oberbürgermeister

Vl. Genehmigungsvermerke

GENEHMIGT
 MIT VEREUGUNG VOM 27.02.1980
 III/86-III/3d-61d04-01 (03)-
 KASSEL DEN 27.02.1980
 DER REGIERUNGSPRÄSIDENT
 IM AUFTRAG
 SEZ. DOERING
 (SIEGEL)

VII. Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 2 des Stadtteiles Kohlhaus wurde am 11.04.1980 ortsüblich bekanntgemacht. Diese Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in den Bebauungsplan Nr. 2.
 Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 2 rechtsverbindlich.
 Fulda, den 14.04.1980

Der Magistrat der Stadt Fulda

GEZ. DR. HAMBERGER
 Oberbürgermeister

BEBAUUNGSPLAN NR. 2
 "NÖRDLICH JORDANISSTR."
 FULDA-KOHLHAUS
 M 1:1000

ARCHITECTURBÜRO "SCHULZE PHOENIX"
 KUNSTSTRAßE 10
 D-99084 FULDA
 TEL. 0361/9687377

27. JANUAR 1978