



**Bebauungsplan der Stadt Fulda, Stadtteil Maberzell Nr. 5**  
 "Trätzhof"

nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes vom 18.06.1976 (BGBL. I S. 2256) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBL. I S. 1763) und der Planzonenverordnung vom 19.01.1965 (BGBL. I S. 21) Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes wird der Bebauungsplan Nr. 2 des Stadtteils Maberzell gegenstandslos.

- Festsetzungen**
- Grenze des Geltungsbereiches
  - Grenze des Bebauungsplanes Nr. 2
  - WA** Allgemeine Wohngebiete  
Ausnahme: für Stellplätze für Kraftfahrzeuge gem. § 4 Abs. 3 Nr. 6 BauNVO werden aufgrund von § 4 Nr. 11 BauNVO zugewiesen.  
Kleinsiedlungsgebiete
  - WS**
  - MD** Dorfgebiete
  - z.B. II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
  - z.B. 0,2 Grundflächenzahl (gilt nicht, soweit kleinere überbaubare Flächen festgesetzt sind)
  - z.B. 0,3 Geschossflächenzahl
  - Nur Einzel-, nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
  - Baugrenze (von Baukörpern nicht überschreitbare Linie)
  - Flächen für Gemeinbedarf
  - Kirche
  - Bürgerhaus
  - Öffentliche Verkehrsflächen
  - Öffentliche Verkehrsflächen-Mehrzweckspur
  - Öffentliche Parkflächen
  - Landwirtschaftliche Wege (vorhanden)
  - Öffentliche Grünflächen
  - Parkanlagen
  - Kinderspielfeld
  - Private Grünfläche - Tennisplätze
  - Zu erhaltene Bäume
  - Anzupflanzende Bäume
  - Umformerstation
  - Grenze für Nutzungszweck, Nutzungsart, Sondernutzung, soweit diese nicht auf der Begrenzung öffentlicher Flächen zusammenfällt
  - Stellplätze / Garagen
  - Geplante Gebäude mit verbindlicher Firstrichtung und festgesetzter Dachneigung
  - Die im Bebauungsplan eingetragenen Gebäude sind nur bezüglich ihrer Firstrichtung verbindlich.

überplant durch B-Plan Nr. 9, Stadtteil Haimbach, "Im Hinterfeld" vom 28.05.2019

Es wird bestätigt, daß die Grenzen der Bauflächen der Flurstücke mit dem Nachweis aus Liegenschaftskarten nach dem Stande vom 1. Juli 1978 übereinstimmen.  
 Fulda, den 18. Juli 1978  
 Der Landrat des Kreises Fulda  
 Kellnermann  
 im Auftrag  
 am  
 1. Notar

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

**Einfriedigungen**  
 Vorgarteneinfriedigungen sind an den 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 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. geplantes Terrain zulässig. Drahtzäune sind mit Hecken zu versehen.

**Vorgärten**  
 Die Vorgärten dürfen an den Straßeneinfriedigungen nicht als sich hindernden Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Die Vorgarteneinfriedigungen 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.

In den allgemeinen Wohngebieten sind 60 - 80 % der nicht überbauten Grundstücksflächen als Nutz- oder Ziergarten anzulegen und zu unterhalten.  
 Die gärtnerisch anzulegenden Flächen sollen eine 25%ige Baum- und Gehölzpflanzung einschließen. (1 Baum entspricht 30 qm, 1 Strauch entspricht 1,5 qm)

**Garagen- und Einstellplätze**  
 Grundsätzlich richtet sich der Abstand der Garage von der öffentlichen Verkehrsfläche nach den Bestimmungen der Hess. Garagenverordnung vom 23.01.1973 (Gesetz und Verordnungsblatt 1/73/S. 32).  
 Ein Mindestabstand von Garagenvordrängen zur öffentl. Verkehrsfläche von 5 m darf nicht unterschritten werden. Ausnahmen hiervon bestimmt die Hess. Garagenverordnung.

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 Doppelgarage mit einheitlicher Gestaltung zusammenzufassen.  
 Ausnahmen können nur in begründeten Fällen (z.B. Gelände-Verhältnisse) zugelassen werden.  
 Die Neigung bzw. Steigung der Garageneinfahrt darf nicht mehr als 15 % (abwärts), bzw. 10 % (aufwärts) von der öffentlichen Verkehrsfläche aus betragen.

**Stellplätze**  
 Auf öffentlichen-Privaten-Parkplätzen und anderen Pkw-Stellflächen ist auf Pflanzstreifen oder Pflanzinseln jeweils für 4 - 6 Stellplätze ein Baum zu pflanzen und zu unterhalten.

**Dächer**  
 Es sind ausschließlich Satteldächer zulässig. Walmdächer und andere Dachformen sind unzulässig. Dämpel sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Bei Erweiterung der vorhandenen Siedlungshäuser sind deren Dämpelhöhen zu übernehmen. Soweit im Bebauungsplan in Hausgrundrissen Dachneigungen festgesetzt sind (alte Teilung), müssen diese eingehalten werden.  
 Die Dächer der Häuser aus der Entstehungszeit der Siedlung sind in vorhandenen rotbraunem Ziegelmateriale zu decken. Die Dächer der Neubauten sind in dunklen Material zu decken.

**Dachaufbauten**  
 Dachaufbauten sind für Dächer bis zu 33 Grad unzulässig. Bei Dächern über 33 Grad sind ausschließlich Schlegelgauben zulässig.  
 Die Schlegelgaubenlänge aller Gauben eines Hauses darf insgesamt 60 % der Traufhöhe des Gebäudes jedoch max. 13 m nicht überschreiten. Der Abstand der Gauben zum Giebelortgang bzw. zu anderen Gauben muß mind. 2,00 m betragen. Sollten mehrere Dachgauben ausgeführt werden, sind diese mit gleicher Länge zu planen.  
 Die Dachgauben sind als Fachwerk, verschieblich oder verschieblich entsprechend des vorhandenen Dämpel des Hauptgebüdes auszubilden. Die Dachhaut ist entsprechend der Dachhaut des Gebäudes einzudecken.

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

- Hinweise:**
- Vorhandene Gebäude
  - Begrenzung der Hoffflächen
  - Vorhandene Flurstücksgrenzen
  - Geplante Flurstücksgrenzen (nicht verbindlich)
  - Flurstückbezeichnung
  - FL4** Flurbestimmung
  - Flurgrenze
  - Offener Graben
  - Kanaldeckel
  - Lampen

- I. Für die Erarbeitung des Bebauungsplanes  
 Der Magistrat der Stadt Fulda  
 GEZ. NAHRIG  
 Stadtbaumeister
- II. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 17.04.78 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Änderung Nr. 5 zum B-Plan Nr. 5 beschlossen. Der Beschluss wurde am 16.06.1978 ortsbüchlich bekanntgemacht.  
 Der Magistrat der Stadt Fulda  
 GEZ. DR. HAMBURGER  
 Oberbürgermeister
- III. Die Beteiligung der Bürger gem. § 2a (2) BBAuO an diesem Bauleitplanverfahren wurde am 16.06.1978 ortsbüchlich bekanntgemacht. Diese Bekanntmachung enthält den Hinweis, daß die Bürger in der Zeit vom 22.05.1978 bis 25.07.1978 Gelegenheit zur Äußerung und Herörterung des Vorwurfs haben.  
 Der Magistrat der Stadt Fulda  
 GEZ. DR. HAMBURGER  
 Oberbürgermeister
- IV. Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 5 der Änderung Nr. 5 zum B-Plan Nr. 5 mit Begründung hat über die Dauer eines Monats vom 20.06. bis 23.07.1978 einschließlich öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 09.05.1978 ortsbüchlich bekanntgemacht worden.  
 Der Magistrat der Stadt Fulda  
 GEZ. NAHRIG  
 Stadtbaumeister
- V. Die Stadtverordnetenversammlung hat nach dem BBAuO am 15.02.1982 den Bebauungsplan Nr. 5 als Änderung Nr. 5 zum B-Plan Nr. 5 als Satzung beschlossen.  
 Der Magistrat der Stadt Fulda  
 GEZ. DR. HAMBURGER  
 Oberbürgermeister
- VI. Genehmigungsurkunde  
**GENEHMIGT**  
 MIT VERFÜGUNG VOM 22. JUNI 1982  
 III/32-III/34-614 04-01 (07)  
 KASSEL, DEN 22. JUNI 1982  
 DER REGIERUNGSPRÄSIDENT  
 IM AUFLAGEN  
 GEZ. OERING
- VII. Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Änderung Nr. 5 zum B-Plan Nr. 5 wurde am 07.08.1982 ortsbüchlich bekanntgemacht.  
 Die Bekanntmachung enthält die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in den Bebauungsplan Nr. 5 der Änderung Nr. 5 zum B-Plan Nr. 5. Dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 5 der Änderung Nr. 5 zum B-Plan Nr. 5 rechtsverbindlich.  
 Der Magistrat der Stadt Fulda  
 GEZ. DR. HAMBURGER  
 Oberbürgermeister