

Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes der Stadt Fulda Nr. 105 "Sportpark Johannisau" und zugleich 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 "Oberdorfstraße - Propsteistraße und Nebenstraßen"

Diese Bebauungsplanänderung wird aufgestellt auf der Grundlage der nachfolgenden Bestimmungen:

1. Des Baugesetzbuches (BauGB)
2. der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
3. der Planzeichnerverordnung (PlanZVO)
4. des § 5 der Hess. Gemeindeordnung (HGO)
5. und der auf § 9 (4) BauGB beruhenden Hess. Verordnung vom 28.01.1977 (GVBl. I. S. 102) in Verbindung mit § 118 HBO

Mit Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung wird ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 105 "Sportpark Johannisau" und des Bebauungsplanes Nr. 75 gegenstandslos.

- Planzeichen**
- Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)
 - Grenze der Änderungsbereiche
 - WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 9 (1) 1 BauGB)
 - GA** Geschößflächenzahl GFZ (§ 9 (1) 1 BauGB)
 - 175 m² Grundflächen (§ 9 (1) 1 BauGB)
 - I** Zahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) 1 BauGB)
 - A** nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 (1) 2 BauGB)
 - Baugrenze (§ 9 (1) 2 BauGB)
 - Hauptfirstrichtung (§ 9 (1) 2 BauGB)
 - max. FH 8m Firsthöhe max. 8 m über Oberkante Gehweg
 - SD** 28° - 33° Satteldach, Dachneigung z. B. 28° - 33°
 - Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Abwasserverbandes
 - Hauptabwasserleitung - unterirdisch -
 - Einfahrt und Ausfahrt
 - Umgrenzung von Flächen für Garagen (§ 1 (1) 4 BauGB)
 - öffentliche Grünfläche/Verkehrsgrün (§ 9 (1) 15 BauGB)
- Landschaftsplanerische Festsetzungen**
- Zeichnerische Festsetzung**
- zu erhaltender Baumbestand (§ 9 (1) 25 a BauGB)
 - anzupflanzender Baum 1. Ordnung mit Standortbindung (§ 9 (1) 25 a BauGB)
 - Pflanzung eines Großbaumes 1. Ordnung ohne Standortbindung (§ 9 (1) 25 a BauGB)
 - Fläche zur Anpflanzung von einheimischen Gehölzen (§ 9 (1) 25 a BauGB)
 - Klettergehölz mit Standortbindung (§ 9 (1) 25 a BauGB)

Hinweise:

- ===== Ausgleichsmaßnahme: Amphibientunnel
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücksgrenzen geplant (nicht verbindlich)
- Flurgrenzen
- Fl. 5 Flurbezeichnung
- z.B. 331 Flurstücksbezeichnung
- z.B. 254,90 Höhenpunkt
- Höhenlinie
- Straßenbeleuchtung
- Böschung vorhanden oder geplant
- Böschung - entfällt -
- vorhandene Straßenbegrenzung - entfällt -
- Schacht vorhanden
- Gemarkungsgrenzen

Textliche Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB: Für das Baugebiet wird als Nutzungsart "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die gem. § 4 (3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Geltungsbereich gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.
- Garagen und Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB: Garagen und Carports sind nur auf den in den zeichnerischen Festsetzungen umgrenzten Flächen für Garagen zugelassen. Die Garagen sind mit der Dachform und Dachneigung des Hauptgebäudes zu versehen. Dacheindeckungen sind in dunklem Material vorzunehmen. Carports mit Flachdach sind zu begrünen.
- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 9 (4) BauGB und § 118 (1) Nr. 1 HBO: Dächer: Dachüberstände dürfen giebel- und traufseitig max. 0,50 m betragen. Drämpel sind bis max. 50,0 cm Höhe zulässig, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind ausgeschlossen. Dächer sollen in dunklem Material eingedeckt werden.
- Dachgauben: Dachgauben sind als Einzelgauben zulässig. Der Abstand zum Giebelortgang muß mind. 2,00 m, der Abstand untereinander mind. 1,50 m betragen. Die Gesamtlänge aller Einzelgauben darf max. 50 % der gesamten Dachlänge betragen.
- Vorgärten: Die Vorgärten dürfen an Straßeneinmündungen nicht mit sicht-hindernden Bäumen und Strüchern bepflanzt werden. Vorgärten sind als zusammenhängende Grünfläche zu gestalten und zu unterhalten. Sie sind als Rasenfläche oder als bodendeckende Pflanzung mit Einzelgehölzen anzulegen. Die Vorgartenflächen dürfen nicht gewerblich (Lager-Ausstellungen, Automaten, Anlagen der Außenwerbung u. dgl.) genutzt werden.
- Einfriedigungen: Vorgarteneinfriedigungen bis zu 80 cm möglichst als senkrecht gegliederte Zäune sind zulässig. Sockelmauern zum Ausgleich von Geländeunterschieden sind bis zu einer Höhe von 30 cm zulässig.

- Böschungsfleichen: 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.
- Materialien und Fassadengestaltung: Für die Außenwände sind folgende Materialien zu verwenden:
 - Sichtmauerwerk
 - geputztes Mauerwerk
 - Sandstein
 - Holz
 Größere fensterlose Fassadensteile sind zu begrünen.
- Gestaltung der Garagen und Carports: Garagen und Carports zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze sind als Doppelgarage oder -carport mit einheitlicher Gestaltung zusammenzufassen.
- Anpflanzung von Bäumen 1. Ordnung, mit Standortbindung: Mindestpflanzgröße Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 25 bis 30 cm
- Anpflanzung von Bäumen ohne Standortbindung: anzupflanzen ist ein heimischer Laubbaum mit einer Mindestpflanzgröße von 14 bis 16 cm Stammumfang. Innerhalb der Privatgärten ist ein 5 m breiter Streifen nach Osten bzw. Süden mit heimischen standortgerechten Strüchern und/oder Bäumen zu bepflanzen. Pro 5 m² ist mindestens ein heimisches Gehölz mit einer Mindestpflanzgröße von 100 bis 150 cm Höhe zu setzen. Gartenfläche: mindestens 90 % der Grundstücksfreifläche ist als Grünfläche anzulegen. Die Garagenrückwände sind mit mindestens einem Klettergehölz (wilder Wein, Efeu) zu bepflanzen. Das Dachflächenwasser ist nicht in den Kanal abzuleiten, sondern muß auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden, z. B. Teich, Regentonnen mit Überlauf in einer "Sumpzone" etc.

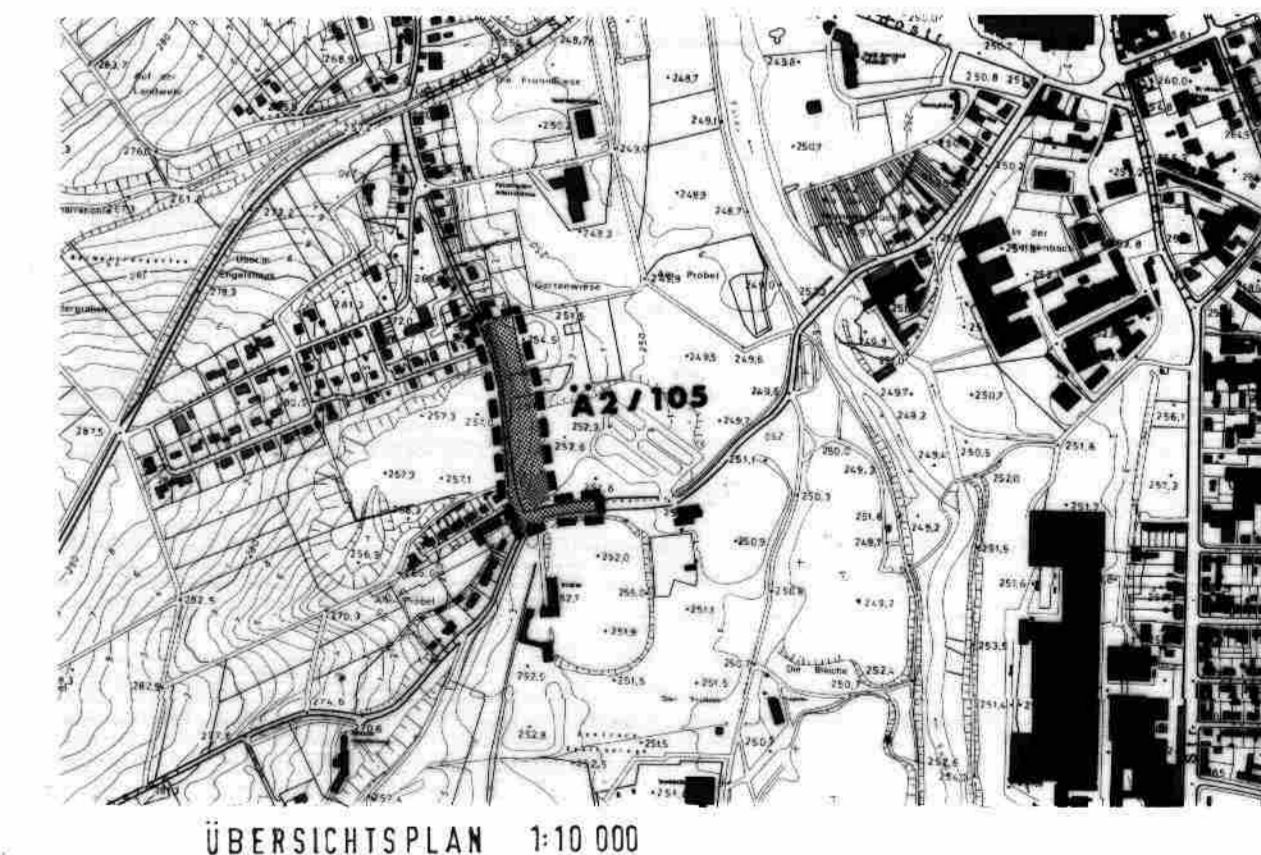
Gehölze die noch im Rahmen der Landesgartenschau gepflanzt werden und später bei der Bebauung nicht erhalten werden können sind noch zusätzlich auszugleichen. Die festgesetzten Maßnahmen sind im Bauantrag nachzuweisen und spätestens zur nächsten Pflanzperiode nach Bezug auszuführen. Der Beginn der Pflanzmaßnahmen ist dem Bauaufsichtsamt anzuzeigen.

Gehölzartenliste für die Pflanzungen zur Aue

Baumarten 1. Ordnung	
Acer platanoides	- Bergahorn
Fraxinus excelsior	- Esche
Quercus robur	- Stieleiche
Salix alba	- Silberweide
Tilia cordata	- Winterlinde
Baumarten 2. Ordnung	
Acer campestre	- Feldahorn
Alnus glutinosa	- Schwarzerle
Carpinus betulus	- Hainbuche
Straucharten	
Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Crataegus laevigata	- Rotdorn
Rosa canina	- Heckenrose
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	- gemeiner Schneeball

AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERKE

1. Die Aufstellung der Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 13.12.1993 beschlossen.
 2. Der Beschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.2.1994 öffentlich bekanntgemacht.
 3. Der Termin für die Bürgerbeteiligung wurde am 31.7.1993 ortsüblich bekanntgemacht und vom 4.8.1993 bis 6.9.1993 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.
 4. Mit Schreiben vom 23.7.1993 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB von der Planung in Kenntnis gesetzt.
 5. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes nebst Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 12.2.1994 öffentlich bekanntgemacht und vom 21.2.1994 bis 25.3.1994 durchgeführt.
 6. Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 11.7.1994 den Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Fulda, den 28.7.1994. Der Magistrat der Stadt Fulda.
- (SIEGEL) GEZ. Mayer (Bürgermeister)
7. Anzeigeverfahren: Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verteilung von Rechtsvorschriften wird mit Ausnahme des ~~unwesentlichen~~ und unter Auflagen nicht geltend gemacht. Verfügung vom 12. Okt. 1994. Az.: 34-Fulda-11. Regierungspräsidium Kassel. Im Auftrage: Doering (SIEGEL)
 8. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB am 20.12.1995 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthält die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in die Bebauungsplanänderung Nr. 2 des Bebauungsplanes Nr. 105 "Sportpark Johannisau". Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Fulda, den 21.12.1995. Der Magistrat der Stadt Fulda.
- (SIEGEL) GEZ. Dr. Hamberger (Oberbürgermeister)



Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes der Stadt Fulda Nr. 105 "Sportpark Johannisau" und zugleich 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 "Oberdorfstraße - Propsteistraße und Nebenstraßen"