



== Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der ÜWAG

**Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

● anzupflanzende Bäume ohne Standortbindung

●● anzupflanzende Sträucher

Sonstige Planzeichen

### Verfahrensvermerke

#### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

durch die Stadtverordnetenversammlung am 06.09.2010

Fulda, den 10.01.2011

Der Magistrat der Stadt Fulda

gez. Gerhard Möller  
(Der Oberbürgermeister)

(Siegel)

#### BEKANNTMACHUNG

des Aufstellungsbeschlusses am 18.09.2010 in der Fuldaer Zeitung

Fulda, den 10.01.2011

Der Magistrat der Stadt Fulda

gez. Gerhard Möller  
(Der Oberbürgermeister)

(Siegel)

#### OFFENLEGUNG

Die Offenlegung des Entwurfes wurde am 18.09.2010 in der Fuldaer Zeitung bekannt gemacht. Der Entwurf lag in der Zeit vom 27.09.2010 bis 27.10.2010 zur Einsichtnahme aus.

Fulda, den 10.01.2011

Der Magistrat der Stadt Fulda

gez. Gerhard Möller  
(Der Oberbürgermeister)

(Siegel)

#### SATZUNGSBESCHLUSS

durch die Stadtverordnetenversammlung am 17.12.2010

Fulda, den 10.01.2011

Der Magistrat der Stadt Fulda

gez. Gerhard Möller  
(Der Oberbürgermeister)

(Siegel)

#### RECHTSKRAFT

Der Bebauungsplan wurde mit der ortsüblichen Bekanntmachung in der Fuldaer Zeitung am 08.01.2011 rechtskräftig.

Fulda, den 10.01.2011

Der Magistrat der Stadt Fulda

gez. Gerhard Möller  
(Der Oberbürgermeister)

(Siegel)

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

Baunutzungsverordnung BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 PlanzV vom 08.12.1990 (BGBl. I, S. 58)

Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2010 (BGBl. I, S. 2542)

Gesetz über die Umweltprüfung UVPG in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

Hessische Bauordnung HBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.06.2002 (GVBl. I, S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. November 2010 (GVBl. I S. 429)

Hessisches Naturschutzgesetz HENatG vom 04.12.2006, zuletzt geändert durch Art. 4 G zur Beschleunigung von Planungsverfahren und zur Änderung des HLPG vom 12.12.2007 (GVBl. I S. 851)

Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler DenkmalSchutzG in der Fassung vom 05.09.1986 (GVBl. I S. 72,80), S. 1269), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. März 2010 (GVBl. I S. 72,80)

### Planzeichenerklärung

WA Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

#### Verkehrsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Private Verkehrsfläche einschließlich Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der GWV, der ÜWAG und der Telekom

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Abwasserverbandes, inklusive Schutzstreifen

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der ÜWAG

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Die im Plan gekennzeichnete Fläche ist als 25 m breite Pufferzone gegenüber dem Graben der natürlichen Eigenentwicklung zu überlassen. Sie wird durch mindestens vierreihige, freiwachsende Heckenpflanzungen aus standortgerechten, im Naturraum heimischen Sträuchern gegenüber der Neubebauung abgescirmt. Geeignete Gehölzarten sind:

Cornus sanguinea	- Hartriegel
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa canina	- Hundsrose
Viburnum opulus	- Schneeball

Im Bereich des vorhandenen Hauptsammlers für die Abwasserentsorgung erfolgt eine Bepflanzung mit niedrigen Sträuchern (bis zu 1,50 m Höhe). Geeignete Gehölzarten sind:

Cornus stolonifera 'Kelsey'	- Zwerg-Hartriegel
Salix purpurea 'Nana'	- Zwerg-Purpur-Weide
Symphoricarpos x chenaultii	- Bastardkorallenbeere
Symphoricarpos x doorenbosii 'Magic Berry'	- Amethystbeere

Stadtplanungsamt

FULDA  
UNSERE STADT

36010 Fulda

Postfach 2052

Tel.: 06 61/102 1612

Fax: 06 61/102 2031

e-mail: stadtplanung@fulda.de

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Fulda  
Nr. 150 "In der Gartau"

Maßstab  
1:1000

Bearbeitet  
Gezeichnet

Zeichen  
Be/MM  
MB

Datum  
06.01.2011  
06.01.2011

Anlage 1

Lageplan  
Maßstab 1/500



-----  
Geltungsbereich

sturm und wartzack gmbh  
architekten bda innenarchitekten

**Auftraggeber**

Stadt Fulda  
Schlossstraße 1  
36037 Fulda

**Planverfasser**

sturm und wartzack gmbh  
wilhelm-ney-straße 22 36160 dipperz  
mail@sturm-wartzack.de

**Projekt**

1-1003  
Horasbrücke (In der Gartau)  
36037 Fulda

**Plan**

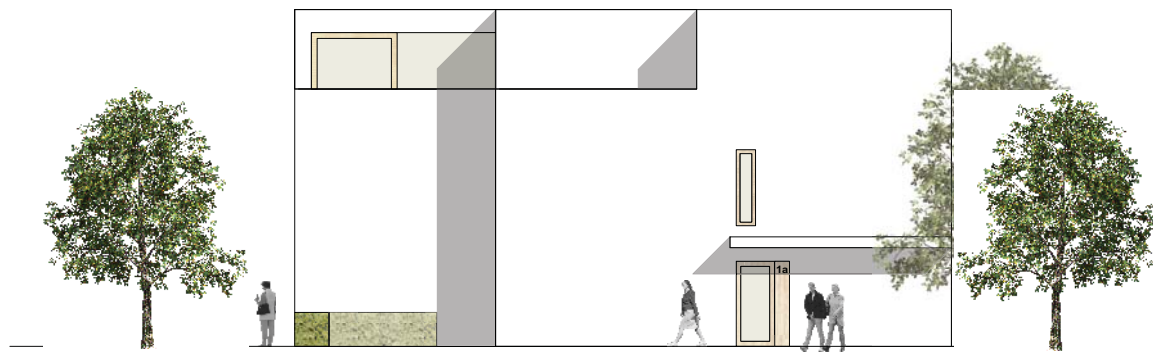
Vorhaben-Erschließungsplan  
Maßstab 1:500  
06.04.2010 abe

**Anlage\_1 Lageplan**

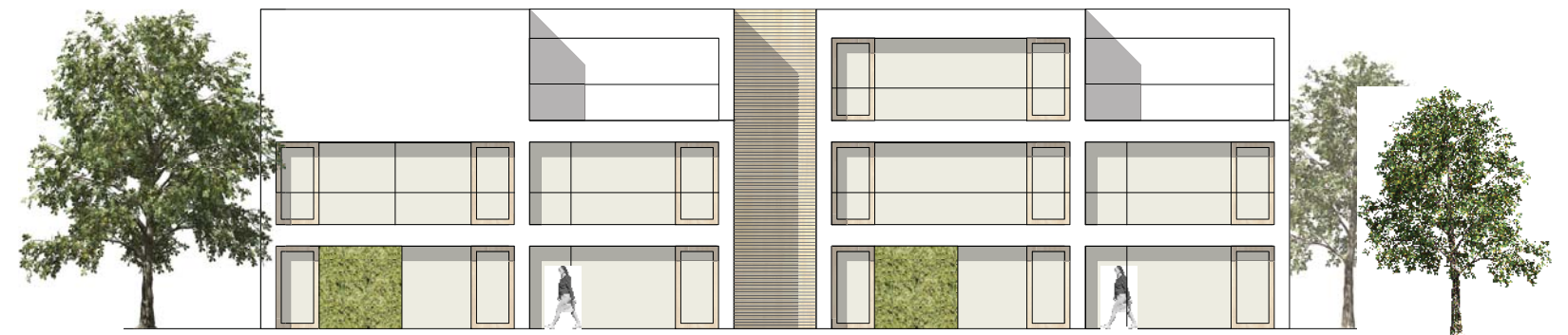
**P4-Lageplan**

## Anlage 2

Ansichten  
Maßstab 1/200



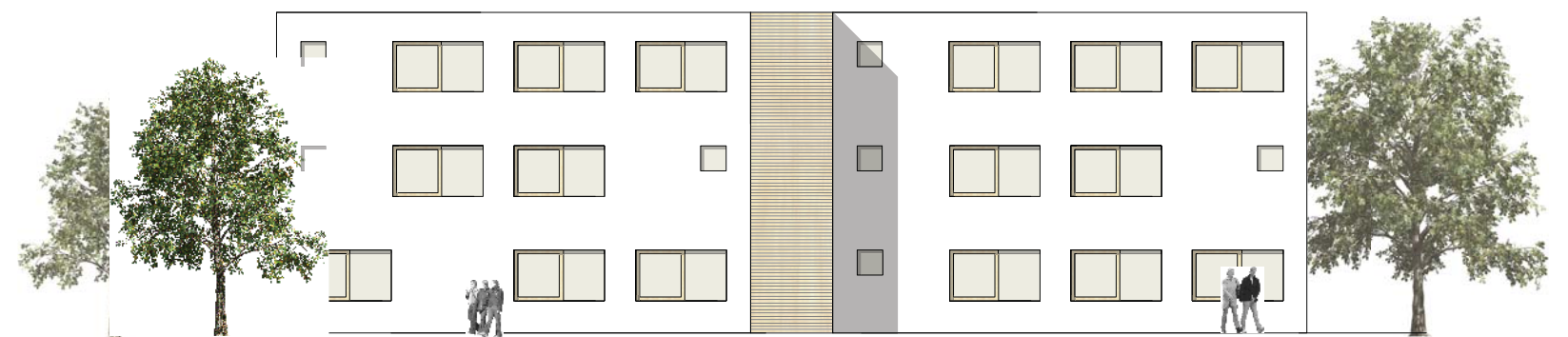
Haus 1 - Ansicht Südost



Haus 1 - Ansicht Südwest



Block 1 - Ansicht Nordwest



Haus 1 - Ansicht Nordost

sturm und wartzeck gmbh

architekten bda innenarchitekten  
wilhelm-ney-str. 22 36160 dipperz  
mail@sturm-wartzeck.de

Auftraggeber:

Stadt Fulda  
Schlossstraße 1  
36037 Fulda

Projekt:

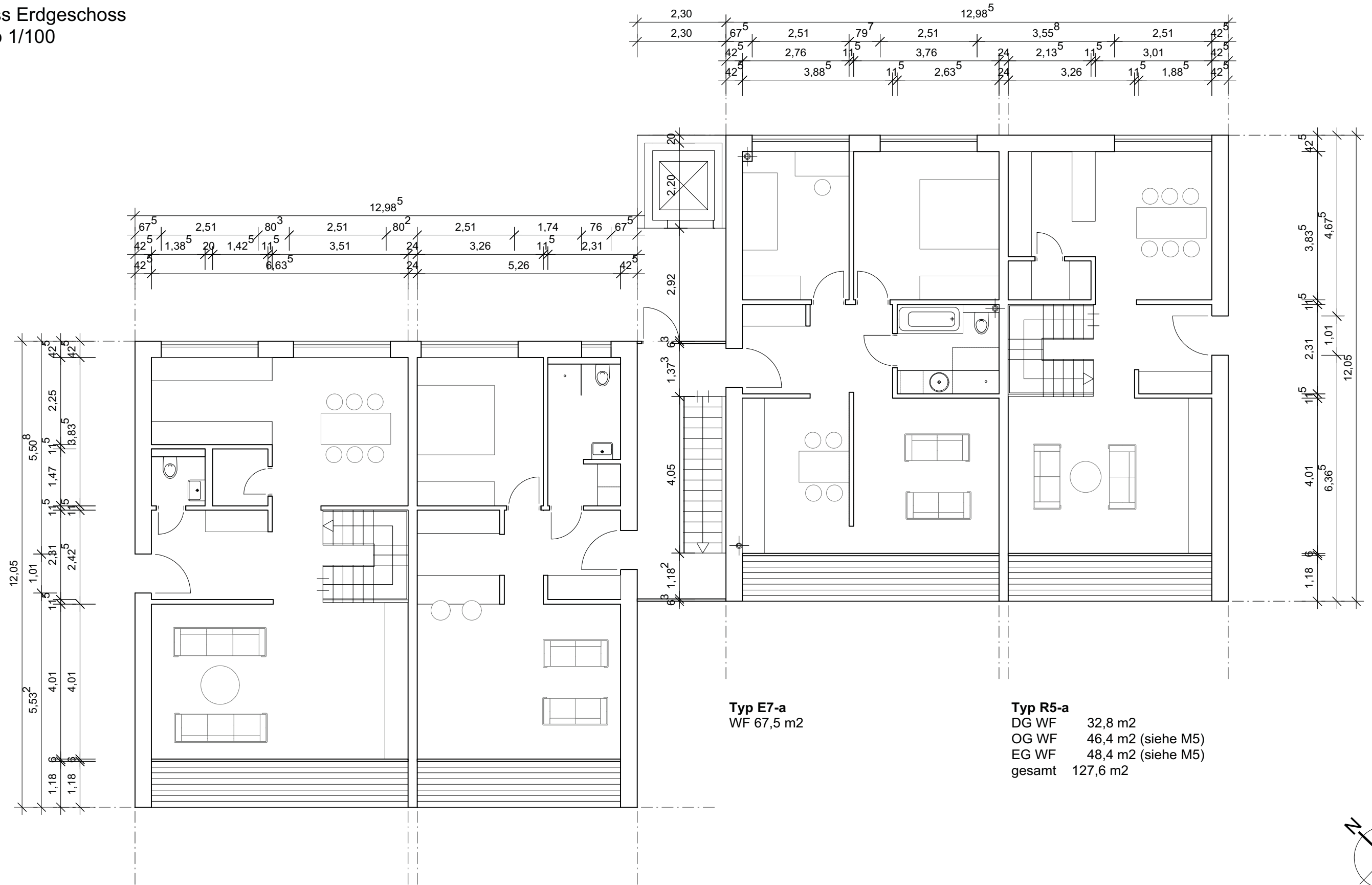
1-1003 Vorhaben-Erschließungsplan  
Horasbrücke (In der Gartau)  
36037 Fulda

**P4-H1-A**

Anlage 2 Ansichten  
Vorhaben-Erschließungsplan  
06.04.2010 M 1:200

# Anlage 2

Grundriss Erdgeschoss  
Maßstab 1/100

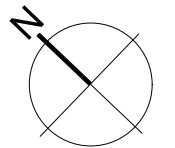


**Typ M7-b-EG**  
EG WF 62,4 m2  
OG WF 61,1 m2  
gesamt 123,5 m2

**Typ E5-b**  
WF 52,8 m2

**Typ E7-a**  
WF 67,5 m2

**Typ R5-a**  
DG WF 32,8 m2  
OG WF 46,4 m2 (siehe M5)  
EG WF 48,4 m2 (siehe M5)  
gesamt 127,6 m2



sturm und wartzeck gmbh

architekten bda innenarchitekten  
wilhelm-ney-str. 22 36160 dipperz  
mail@sturm-wartzeck.de

Auftraggeber:

Stadt Fulda  
Schlossstraße 1  
36037 Fulda

Projekt:

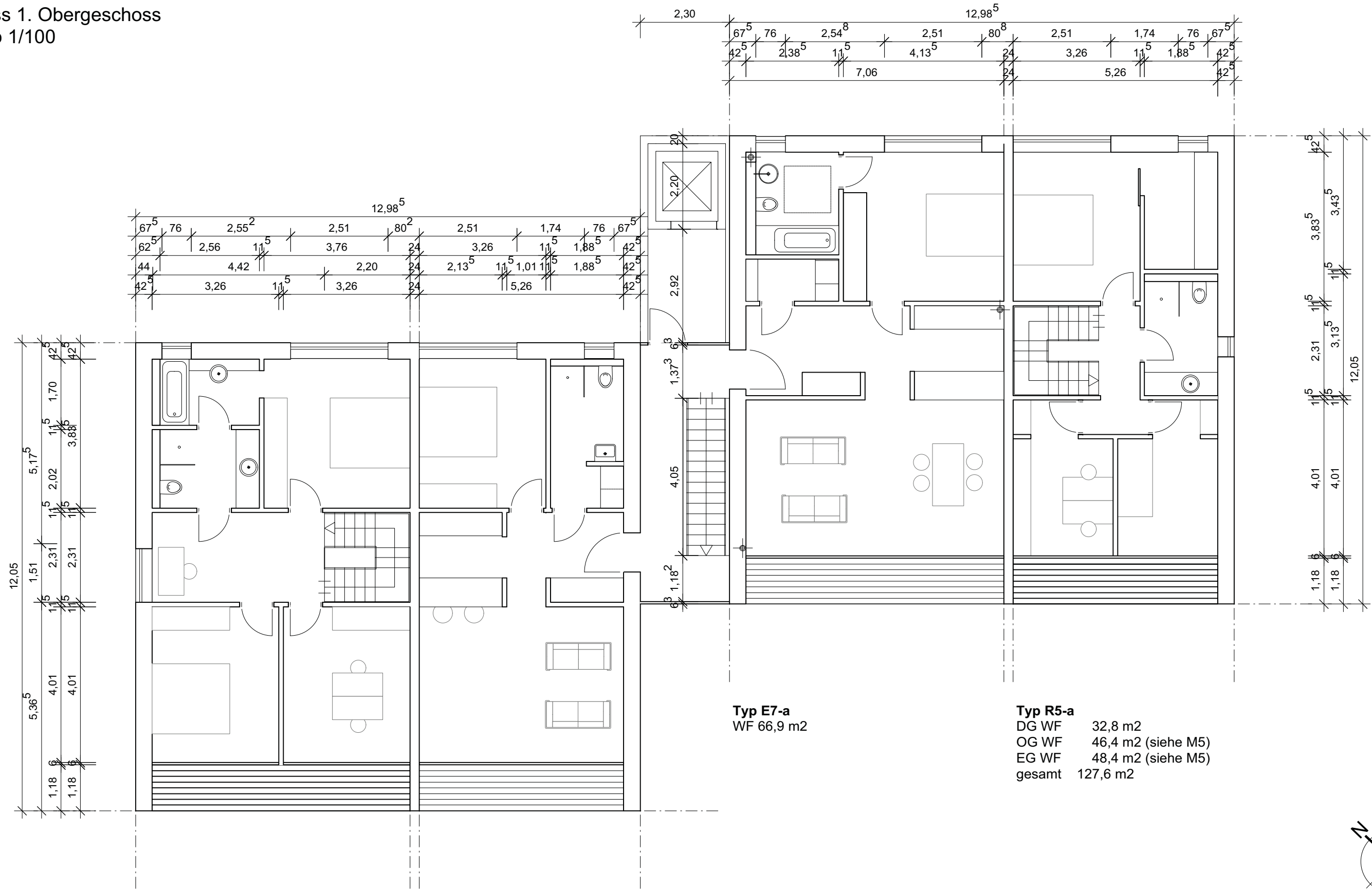
1-1003 Vorhaben-Erschließungsplan  
Horasbrücke (In der Gartau)  
36037 Fulda

**P4-H1-G\_EG**

Anlage 2 Grundriss-EG  
Vorhaben-Erschließungsplan  
06.04.2010 M 1:100

# Anlage 2

Grundriss 1. Obergeschoss  
Maßstab 1/100

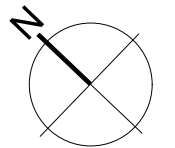


**Typ M7-b-OG**  
EG WF 62,4 m2  
OG WF 61,1 m2  
gesamt 123,5 m2

**Typ E5-b**  
WF 52,8 m2

**Typ E7-a**  
WF 66,9 m2

**Typ R5-a**  
DG WF 32,8 m2  
OG WF 46,4 m2 (siehe M5)  
EG WF 48,4 m2 (siehe M5)  
gesamt 127,6 m2



sturm und wartzeck gmbh

architekten bda innenarchitekten  
wilhelm-ney-str. 22 36160 dipperz  
mail@sturm-wartzeck.de

Auftraggeber:

Stadt Fulda  
Schlossstraße 1  
36037 Fulda

Projekt:

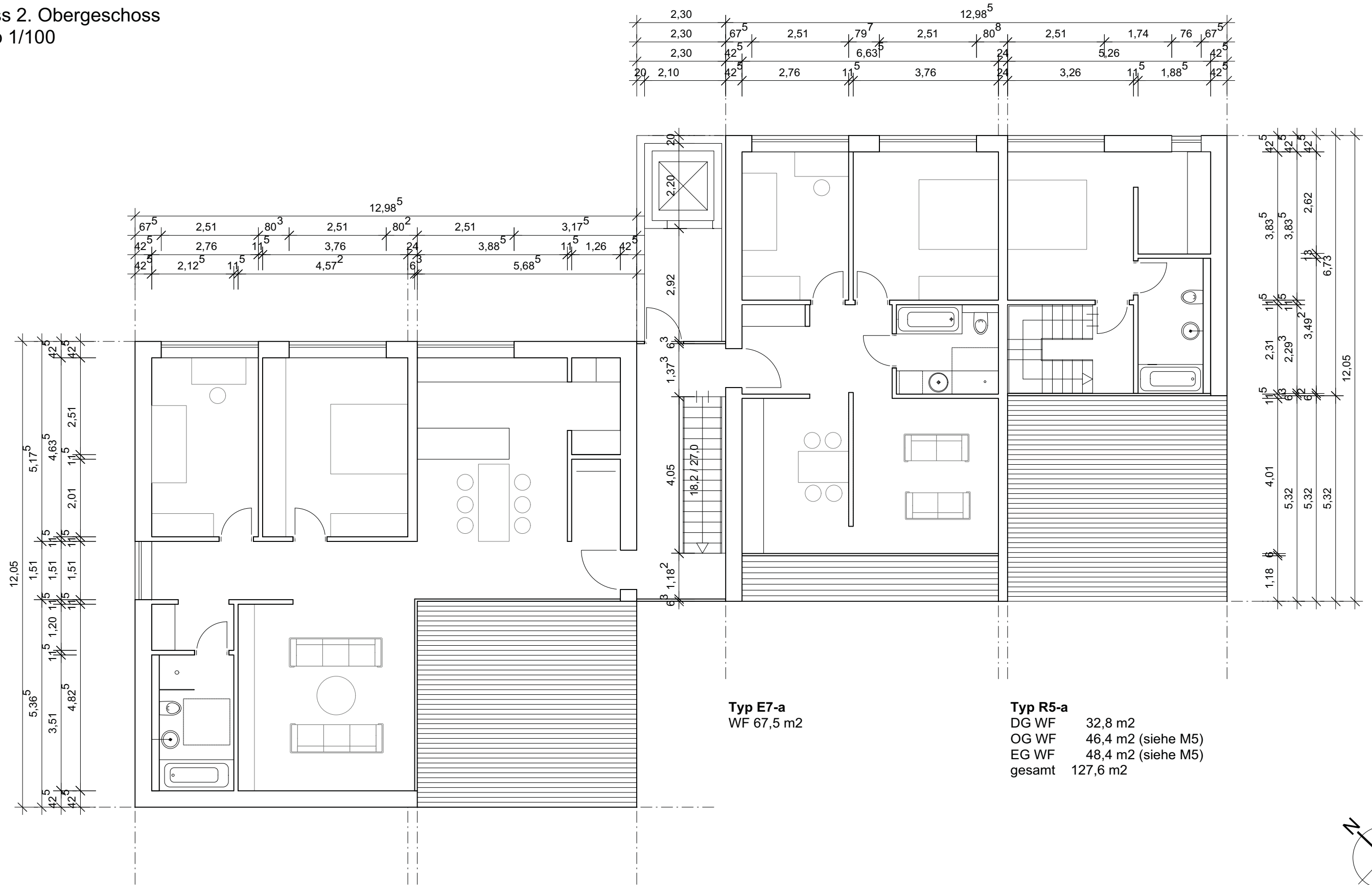
1-1003 Vorhaben-Erschließungsplan  
Horasbrücke (In der Gartau)  
36037 Fulda

**P4-H1-G-0G1**

Anlage 2 Grundriss-1.OG  
Vorhaben-Erschließungsplan  
06.04.2010 M 1:100

# Anlage 2

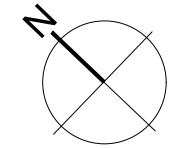
Grundriss 2. Obergeschoss  
Maßstab 1/100



**Typ P12-b**  
WF 109,9 m<sup>2</sup>

**Typ E7-a**  
WF 67,5 m<sup>2</sup>

**Typ R5-a**  
 DG WF 32,8 m<sup>2</sup>  
 OG WF 46,4 m<sup>2</sup> (siehe M5)  
 EG WF 48,4 m<sup>2</sup> (siehe M5)  
 gesamt 127,6 m<sup>2</sup>



sturm und wartzeck gmbh

architekten bda innenarchitekten  
 wilhelm-ney-str. 22 36160 dipperz  
 mail@sturm-wartzeck.de

Auftraggeber:

Stadt Fulda  
 Schloßstraße 1  
 36037 Fulda

Projekt:

1-1003 Vorhaben-Erschließungsplan  
 Horasbrücke (In der Gartau)  
 36037 Fulda

**P4-H1-G\_0G2**

Anlage\_2-Grundriss 2. OG  
 Vorhaben-Erschließungsplan  
 02.02.2010 M 1:100

# Anlage\_3

Modellfotos



## Anlage 4

sturm und wartzeck GmbH  
architekten bda innenarchitekten  
Wilhelm-Ney-Str. 22  
36160 Dipperz  
t 06657-9145-0  
[mail@sturm-wartzeck.de](mailto:mail@sturm-wartzeck.de)

### **BAUBESCHREIBUNG WOHNANLAGE HORASBRÜCKE HORASER WEG, FULDA**



#### **Einleitung:**

Gegenstand der Planung ist die Neuerrichtung von Wohngebäuden südlich des Horaser Weges im Stadtteil Horas.

Die vorgestellte Planung ist die Weiterentwicklung des prämierten Wettbewerbsbeitrags der Städtebauwerkstatt Horasbrücke, welcher vom Siedlungswerk Fulda 2009 ausgelobt wurde. Der Komplex besteht aus sechs dreigeschossigen, kubischen Baukörpern mit Flachdächern. Die Gebäude sind als massive Baukörper mit weißen Putzfassaden geplant. Die Einzelhäuser gliedern sich durch eine mittige Erschließungszone in zwei Teile und werden wie Doppelhäuser wahrgenommen.

#### **Baurecht:**

Für das geplante Gebiet liegt ein Bebauungsplan vor welcher jedoch nicht rechtskräftig wurde. Dieser wird durch den vorliegenden Vorhabenbezogenen-Erschließungsplan ersetzt.

#### **Nutzungsbeschreibung:**

Es entstehen ca. 44 Wohneinheiten in genossenschaftlicher Trägerschaft des Siedlungswerkes Fulda. Davon ca. 12 barrierefreie Einheiten nach DIN 18025 Teil 2 als Erdgeschosswohnungen. Eine nachrüstbare Ausstattung der Erschließungsbereiche mit Aufzügen ist vorgesehen, damit wären alle Wohnungen barrierefrei zu erreichen. Unterschiedliche Wohnungstypen, vom Penthouse über Maisonettewohnungen hin zu Etagenwohnungen von ca. 55m<sup>2</sup>, 70m<sup>2</sup> und 100m<sup>2</sup> werden angeboten. Es handelt sich um Mietwohnungen, der gesamte Komplex verbleibt nach Errichtung im Besitz des Siedlungswerkes.



## **BAUBESCHREIBUNG WOHNANLAGE HORASBRÜCKE HORASER WEG, FULDA**

### **Städtebau/Denkmalschutz:**

Das Gelände liegt am Rand der Kernstadt unterhalb des Frauenberges. Es wird im Westen von einem hohen Bahndamm sowie im Norden und Osten von bestehender Bebauung begrenzt. Südlich schließen die Ausläufer der Fulda an. Um dem verantwortungsvollen Umgang mit der Silhouette des Frauenberges und seiner Bebauung gerecht zu werden ordnen sich die Gebäude durch die flachen Dächer gegenüber den Dachkonstruktionen der Hanggebäude unter. Die stadtbauliche Komposition der Baukörper nimmt durch Vor- und Rücksprünge Bezüge zu den vor Ort vor befindlichen Volumen auf.

Die charakteristischen Einschnitte der Freisitze wirken rhythmisierend auf das Gesamtensemble und verleihen diesem einen eigenständigen Charakter. (Siehe Anlage 3, Fotos Modell)

### **Baublauf:**

Die Erstellung der Gebäude ist wie in Anlage 1 dargestellt in drei zeitlich getrennten Phasen geplant. Beginn der Phase 1 im Jahr 2010.

### **Verkehr und Freiflächen:**

Das Areal ist über den Horaser Weg an das öffentliche Wegenetz angebunden. Auf dem Gelände erfolgt die Erschließung durch Privatstraßen. Diese sind als verkehrsberuhigte Spielstraßen geplant. 30 Parkplätze werden gebündelt direkt neben der Einfahrt auf das Gelände angeboten. Hier ist auch ein Technikgebäude geplant, welches zentral die Siedlung mit Heizwärme und Warmwasser versorgt. In diesem Gebäude ist ebenfalls die Müllsammelung vorgesehen welche direkt vom Horaser Weg angedient werden kann. Weitere 24 Stellplätze sind nördlich der Gebäude, auf dem Grundstück verteilt, angeordnet. Die südwestlichen Freiflächen vor den Gebäuden sind halböffentliche Grünflächen für die Bewohner der Anlage. Zur Aue hin laufen die Grünflächen in die Landschaft aus und verzahnen sich mit ihr.

### **Konstruktion:**

Die dreigeschossigen Gebäude werden in Massivbauweise erstellt. Das Kellergeschoß wird in Stahlbetonbauweise als Weiße Wanne ausgebildet. Die Wände bestehen weitestgehend aus verputztem monolithischem Mauerwerk. Geschoßdecken, Treppen und Stürze werden in Stahlbeton erstellt. Die Dachflächen erhalten eine Kunststoffabdichtung mit Kiesschüttung. Die transparenten Bereiche werden durch klassische Fensterelemente erstellt, die großzügigen Verglasungen der Penthäuser werden als Pfosten-Riegel-Fassade ausgeführt.

**BAUBESCHREIBUNG  
WOHNANLAGE HORASBRÜCKE  
HORASER WEG, FULDA**

**Haustechnik:**

Heizung

Die Wärmeversorgung der Liegenschaft ist über eine innovative Wärmepumpentechnik in Verbindung mit dem örtlichen Abwasserschacht geplant. Die Möglichkeit der Nutzung dieser Abwasserwärme wird zur Zeit durch den Abwasserverband und das Siedlungswerk geprüft. Alternativ könnte eine Pellet- oder Hackschnitzelanlage zur Wärmeerzeugung zum Einsatz kommen.

Lüftung

Die Wohnungen werden zusätzlich mit einer zentralen Abluftanlage ausgestattet, um Lüftungswärmeverluste zu reduzieren und ein gesundes Wohnklima zu erzeugen.

Fördertechnik

Wie bereits erwähnt sind für alle Gebäude Aufzüge baulich und technisch vorgesehen. Ob diese Förderanlagen sofort errichtet werden oder optional nachgerüstet werden ist noch offen.

**Brandschutz:**

Ein mit der Feuerwehr abgestimmtes Brandschutzkonzept wird begleitend zum Bauantrag vorgelegt.

aufgestellt Dipperz, 09.03.2010  
sturm und wartzeck GmbH

.....  
Unterschrift Verfasser

.....  
Unterschrift Bauherr

Anlagen:

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Pläne Grundrisse und Ansichten
- Anlage 3: Fotos Modell