



**ÄNDERUNG NR. 2 DES BEBAUUNGSPLANES DER STADT FULDA NR. 101A "WESTLICHE INNERSTADT - LÖHERSTRASSE"**

Nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes vom 18.06.1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Behebung von Verfehlungen und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaubereich vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949), in Verbindung mit der Baumartungsverordnung vom 15.07.1977 (BGBl. I S. 1763) und der Planänderungsverordnung vom 30.07.1981 (BGBl. S. 833) sowie des Besz. Besondere in der Fassung vom 16.12.1977 (BGBl. I S. 2), geändert durch Gesetz vom 06.06.1978 (BGBl. I S. 317) und dem Feststellungsbeschluss vom 29.10.1979 (BGBl. I S. 234) sowie des Städtebauförderungsgesetzes (StBAuG) in der Fassung vom 18.06.1976, geändert durch Artikel 37 des Gesetzes v. 22.12.1983 zuletzt geändert durch das Gesetz vom 5.11.1984. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes wird ein Teil des Bebauungsplans Nr. 77 gegenstandslos!

- Planflächen und Festsetzungen**
- Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BzauG)
  - Gebietsbereich des Bebauungsplans Nr. 77
  - WB Besondere Wohngebiete (§ 44 BauVO)
  - z.B. II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- u. Höchstgrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BzauG)
  - z.B. IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BzauG)
  - + D Anbau Dachgeschosse zulässig (§ 65 BzauG)
  - H Nur Bebauungen unter 50,0 m zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BzauG)
  - g Geschlossene Bauweise - Hausgruppen über 50,0 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BzauG)
  - FD Flachdach
  - SD Satteldach
  - MaD Mauerdach
  - Hauptfahrrichtung
  - Baulinie - verpflichtende Baulinie - Garagen ausgenommen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BzauG)
  - Baugruppen, von Baukörpern nicht überschreitbare Linie - Garagen ausgenommen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BzauG)
  - Überdachter Durchgang, Licht Höhe mind. 2,50 m, Weite mind. 2,50 m
  - Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BzauG)
  - Subjektive Verkehrsfläche für Fahrzeuge aller Art, zulässiger Teil - "verkehrsrelevanter Bereich" (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BzauG)
  - Öffentliche Parkflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BzauG)
  - Private Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BzauG)
  - Private Verkehrsfläche - Zufahrt Tiefgarage - (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BzauG)
  - Ein- bzw. Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BzauG)
  - Ein- bzw. Ausfahrtsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BzauG)
  - Information, in Bauplänen einzusetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BzauG)
  - Für Neubauten mit der Höhe des Grundstückes bzw. der bebaubaren Fläche des Grundstückes über dem überhöhten Gelände für die Topografie eine beschränkte perspektivische Dimensionen eintragen lassen.
  - Öffentliche Grünfläche - Spielplatz - (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BzauG)
  - Öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün - (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BzauG)
  - Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BzauG)
  - Anpflanzende Bäume, standortgerechte Arten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BzauG)
  - Anpflanzende Sträucher, standortgerechte Arten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BzauG)
  - zu erhaltende Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BzauG)
  - Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in dem am 29.07.1972 förmlich festgelegten Sanierungsgebiet (§ 9 Abs. 6 BzauG)
  - Gebäude, deren Fassaden wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten werden sollen (§ 35 Abs. 2 Nr. 2 BzauG)
  - Gebäude, die abzureißen sind, weil sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen (§ 35 Abs. 1 Nr. 1 BzauG)
  - Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BzauG)
  - Gewerkschaftsstellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BzauG)
  - Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BzauG)
  - Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BzauG und § 21a BzauG)
  - Gebiete zugunsten der Allgemeinheit (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BzauG)
  - Grenze für Nutzungszweck, Nutzungsweg, Sondernutzung, soweit diese nicht mit der Bezeichnung "öffentliche Flächen zusammenfassen" (z.B. § 1 Abs. 4, § 18 Abs. 5 BzauG)
  - \*\*\*\*\* Abgrenzung unterschiedlicher Dachformen

- Rinnselen:**
- Vorhandene Gebäude
  - Vorhandene Mauern bzw. Stützmauern
  - Abzubrechende Mauern bzw. Stützmauern
  - Neu zu errichtende Mauern bzw. Stützmauern
  - Vorhandene Flurstücksgrenze
  - z.B. 265 Flurstücksberechnung
  - Flurstreife
  - z.B. F1.5 Flurstreifebreite
  - z.B. 2515 Höhenpunkte

**Textliche Festsetzungen**

1. Wenn in Rahmen der BVO vom 16.12.1977 (BGBl. I 1978 S. 2) Keller- und/oder Dachgeschosse als zusätzliche Vollgeschosse anzunehmen sind, können diese in Höhe der Anbauten zugelassen werden, sofern die Anbauten der vermehrt erforderlichen Einstellplätze sowie eines angemessenen Grünflächenanteils auf dem Grundstück gesichert ist.
2. In beschränktem Umfang sind 60 % der nicht überbauten Grundstücksflächen als Nutz- oder Stützmauern anzulegen und zu unterhalten. (Das gilt nur für Grundstücke, die nicht genehmigt genutzt werden.) Die überragenden ausliegenden Flächen sollen eine 25 %-ige Baum- und Gehölzflanzung einschließen. (1 Baum entspricht 30 qm, 1 Strauch entspricht 1,5 qm). Für alle angepflanzten 250 qm nicht überbauter Außenfläche einschließlich aller Hof-, Zufahrt- und nachfolgenden ist wenigstens 1 Baum oder Kiefer, Eiche, Buche, Nichte oder Linde von mindestens 2,5 m Höhe zu pflanzen.
3. Die Dachflächen einseitig abgebauten und an dem Hauptbau angebaute Garagen mit Flachdach sind grundsätzlich als begrünte Terrassen auszubilden, d.h. mit einer ausreichenden Anzahl von integrierten Pflanzrinnen für kleinere und mittlere Sträucher. Freistehende Garagen sind nur mit Satteldach zulässig.
4. Auf öffentlichen und privaten Parkplätzen oder anderen Pkw-Stellplätzen ist auf Pflanzrinnen oder Pflanzstreifen jeweils für 4-6 Stellplätze ein Baum zu pflanzen und zu unterhalten.
5. Dämme sind unzulässig.
6. Die Maße der Bezirke, Abstandsflächen und der Sozialabstände können bis auf 1/10 der in §§ 7, 9 BzauG und in der hierzu erlassenen Abstandsflächenverordnung festgesetzten Maße reduziert werden, wenn dies aus städtebaulichen und bauspezifischen Gründen erforderlich ist und Bedenken des Brandschutzes nicht entgegenstehen.
7. Grundsätzlich richtet sich der Abstand der Garagen von der öffentlichen Verkehrsfläche nach den Bestimmungen der Besz. Garagenverordnung vom 23.01.1973. (Gesetz- und Verordnungsblatt 1/73 S. 32) Wenn Garagen weiter benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet werden sollen, sind sie als Doppelparke mit einheitlicher Gestaltung auszuführen. Ausnahmen können nur in begründeten Fällen (z.B. Geländeverhältnisse) zugelassen werden.
8. Dächer Die vorgeschriebene Flurstücksgrenze der Gebäude ist durch Planflächen im Bebauungsplan darzustellen. Als Dachform ist das Satteldach und das Mansarddach zulässig. Beim Satteldach soll die Dachneigung mindestens 45° und maximal 50° betragen. Die Dachneigung bei Mansarddächern soll zwischen Traufe und Hauswand 37° bis 70°, oberhalb des Hauswandendes 18° bis 30° betragen. Zulässig ist nur kleinteilige Neigungen in rot bzw. gelber Farbe bzw. einseitig abgebauter Mansarddächer. Dachformen sind nur als hochbetonde Hohlkerndecken zulässig. Bei Anbauten von mehreren Giebeln sind ein gegenüberliegender Abstand von mindestens 1,20 m und zu dem seitlichen Dachrand ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten. Die Dachdeckung der Giebeln auf der der Hauptbau entsprechen. Die Seitenflächen sind das Material der Dachdeckung entsprechend angepasst zu verkleiden.
9. Fassadengestaltung Für die Fassadengestaltung sind großformatige und glatte Baustoffe wie z.B. Natursteinplatten, polierter und geschliffener Natur- bzw. Werkstein, glasierte Fliesen, Mosaik, Glas, Silestone, Stahl und großformatige Holzwerkstoffe nicht zulässig. Bei der Fassadengestaltung soll durch Ausfragen von Gebäudeteilen, durch Giebel- und Ortgangsysteme sowie durch geringe Dachüberstände eine plastische Wirkung erzielt werden, in Rahmen des im Altstadtbereich üblichen Maße.
10. Sockelmauerwerk Für die Sockelmauerwerk sind außer Putz nur unglasierte, keramische Platten in geduckten Profilen und halbescher Natur- und Werkstein zulässig.
11. Mülleimer Mülleimer sind in den Gebäudeteilen mitzunehmen oder mit entsprechender Einfassung durch Mauerwerk oder Abplattung anzuordnen.
12. Fenster und Türen Fenster und Türen sind so zu gestalten und zu dimensionieren, daß sie sich harmonisch in das Gebäude und den jeweiligen Straßenraum einfügen. Sie dürfen keine liegenden oder quadratischen Fensterformen verwendet werden. Das Verhältnis von Fensterrahmen zu Fensterrahmen mit 2/3 : 1/3 betragen. Bei eckigen Rahmen sowie Glasverglasung an Fenstern, die von öffentlichen Plätzen, Straßen und Wegen eingesehen werden können, sind unempfindliche, ablenkende sind an den Fenstern der Gebäude historische Straßenräume unzulässig.

13. Scheinfenster Bei Scheinfenstern dürfen nur hochformatige Scheiben verwendet werden. Sie müssen durch kräftige Pfeiler von mindestens 30 cm Breite gegliedert werden. Das Verhältnis von Fensterrahmen zu Fensterrahmen von 1/3 : 2/3 soll nicht unterschritten werden. Pfeiler sind in rhythmus der Pfeiler zu unterteilen.
14. Hoffflächen Die Anpflanzung von Hoffflächen und Einfahrten ist nicht zulässig. Die Hoffflächen sollen mit Natursteinpflaster oder Verbundpflaster ausgeführt werden.
15. Vertikalanlagen Anlagen der Außenwerbung und Anzeigen müssen sich nach Umfang, Anordnung, Werkstoff und farblicher Gestaltung dem Bauwerk unterordnen. Sie dürfen keine künstlerische oder geschichtliche Bedeutung nicht in ihrer Wirkung beeinträchtigen. Sie sind auf die Rücksichtnahme zu beschränken. Das Anbringen auf Einfriedigungen, Türen, Türen, Böden und Vordächern ist nicht gestattet. Für einen Baum ist nur eine Vertikalanlage zulässig. Vertikalanlagen benachbarter Gebäude müssen in Rücksicht einseitlich gestaltet und aufeinander abgestimmt werden (das gilt auch für einseitige Firmenwerbung). Die Länge der Schrift soll 70 % der Hausbreite nicht überschreiten. Die Buchstaben sollen direkt auf die Fassade aufgebracht werden und eine Höhe von 45 cm nicht überschreiten.
16. Antennen Das Anbringen von Antennen ist nicht zulässig. Für ein Gebäude ist jeweils nur eine Antennenanlage zulässig.
17. Einfriedigungen Einfriedigungen sind in den historischen Straßenzügen vor den Häusern unzulässig und in den anderen Straßenzügen nur in der Fläche der Vordergebäude zulässig. Einfriedigungen entlang des öffentlichen Straßenraumes sind als Mauer oder als senkrecht gegliederte Einfriedigungen auszuführen. Die Gestaltung der Einfriedigung entlang eines Straßenzuges soll einheitlich und mit der Einfriedigung des Nachbarn abgestimmt werden. Sie sind bis zu einer Höhe von 2,00 m, gemessen von der Oberkante des gemauerten Bodens, zulässig. Höckerartige und seitliche Grundstücksbefriedigungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m, gemessen von der Oberkante des gemauerten Bodens, zulässig. Drahtzaune sind nur mit Rücksicht auf die Planung zulässig.

I. Für die Erarbeitung des Bebauungsplanes (SIEGEL) GEZ. NAEHRIG Stadtbaustat

Der Magistrat der Stadt Fulda

II. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 14.1.1985 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101A zur Änderung Nr. 2 zum B-Plan Nr. 101A beschlossen. Der Beschluß wurde am 7.3.1985 ortsbühlich bekanntgegeben. (SIEGEL) GEZ. DR. HAMBERGER Oberbürgermeister

Der Magistrat der Stadt Fulda

III. Die Beteiligung der Bürger gem. § 2a (2) BauG an diesem Bauleitplanverfahren wurde am 7.4.1984 ortsbühlich bekanntgegeben. Diese Bekanntmachung enthielt den Hinweis, daß die Bürger in der Zeit vom 13.4.1984 bis 14.5.1984 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Vorhabens haben. (SIEGEL) GEZ. DR. HAMBERGER Oberbürgermeister

Der Magistrat der Stadt Fulda

IV. Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 101A zur Änderung Nr. 2 zum B-Plan Nr. 101A mit Begründung hat über die Dauer eines Monats vom 15.3.1985 bis 17.4.1985 einschließlich Öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 7.3.1985 ortsbühlich bekanntgegeben. (SIEGEL) GEZ. NAEHRIG Stadtbaustat

Der Magistrat der Stadt Fulda

V. Die Stadtverordnetenversammlung hat nach die Besz. am 13.5.1985 den Bebauungsplan Nr. 101A zur Änderung Nr. 2 zum B-Plan Nr. 101A als Satzung beschlossen. (SIEGEL) GEZ. DR. HAMBERGER Oberbürgermeister

Der Magistrat der Stadt Fulda

VII. Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 101A zur Änderung Nr. 2 zum B-Plan Nr. 101A wurde am 28.08.1986 ortsbühlich bekanntgegeben. Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort der Ratssitzung in den Bebauungsplan Nr. 101A zur Änderung Nr. 2 zum B-Plan Nr. 101A mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 101A zur Änderung Nr. 2 zum B-Plan Nr. 101A rechtsverbindlich. (SIEGEL) GEZ. DR. DOERING

Der Magistrat der Stadt Fulda

GEHEMIGT MIT VERFUGUNG VOM 12.08.1986, 34-61d 04-01 (07) KASSEL, DEN 12.08.1986 DER REGIONALPRÄSIDENT W. AUFTRAG GEZ. DOERING



ÜBERSICHTSPLAN M. 1:10.000

ÄNDERUNG NR. 2 ZUM BEBAUUNGSPLAN 101A "WESTLICHE INNERSTADT - LÖHERSTRASSE" FULDA M. 1:500

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Zeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis der Liegenschaftskataster nach dem Stande von 1977 übereinstimmen.

Fulda, den 12.08.1986  
Der Landrat des Kreises Fulda - Katasteramt -  
Im Auftrag