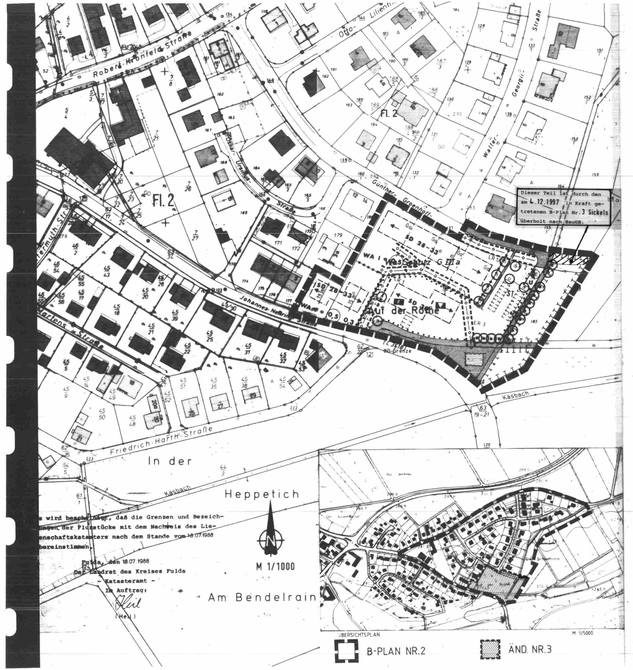


Änderung Nr. 3 des Bebauungsplanes der Stadt Fulda, Ortsteil Sickels Nr. 2 "An der Stärchchen"

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf der Grundlage der nachfolgenden Bestimmungen:

1. des Baugesetzbuches (BauGB)
2. der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
3. der Planzeichenverordnung (PlanZVO)
4. des § 5 Hess. Gemeindeordnung
5. und der auf § 9 (4) Baugesetzbuch / Bundesbaugesetz beruhenden Hess. Verordnung vom 23.01.1977 (GVBl. I S. 102) in Verbindung mit § 118 HBO

-.-.-.-.-.-

Planzeichen und Festsetzungen

Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
In diesem Bereich sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. Ausnahmen für § 4 (3) BauNVO werden ausgeschlossen.

0.5 Geschoßflächenzahl (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

0.3 Grundflächenzahl (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB), gilt nicht, soweit kleinere Überbauberre Flächen festgesetzt sind.

Baugrenze (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

o Offene Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

SD 30° Satteldach mit zulässiger Dachneigung

Hauptfirstrichtung

Öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

Kaltenrollen zwecken dienendes Gebäude (hier: Bürgerhaus)

F Feuerwehrgerätehaus

Ga Lage der Garagen auf den Baugrundstücken

St Stellplätze

U Umformerstation (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Zu erhaltende Bäume (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Anzupflanzender, heimischer Laubbaum mit Standortbindung (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Anzupflanzender, heimischer Laubbaum ohne Standortbindung (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (hier: geplantes Vogelschutzgehölz) (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Trennung unterschiedlicher Nutzungsarten (§ 16 (5) BauNVO)

Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung (unterirdisch) (§ 9 (1) Nr. 13 und 14 BauGB)

LR 1 Leitungsrecht zugunsten des Abwasserverbandes

LR 2 Leitungsrecht zugunsten des Überlandwerkes

LR 3 Leitungsrecht zur Ableitung von Oberflächenwasser

Umgrenzung der Fläche zur Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

Wasserfläche (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

Textliche Festsetzungen

Vorgartengestaltung in allgemeinen Wohngebieten

In allgemeinen Wohngebieten sind Vorgärten als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten. Dabei sind bevorzugt auch Laubbäume zu pflanzen, die in der Größe den Grundstücksverhältnissen entsprechen.

Vorgartenein-friedungen (soweit erforderlich) sind so zu gestalten, daß sie den Zusammenhang des Straßenbildes nicht stören. Straßenseitige und seitliche Einfriedungen im Bereich der Vorgärten sollen, von Hecken abgesehen, nicht als geschlossene Wand ausgebildet werden oder als solche wirken und eine Höhe von 1 m nicht überschreiten.
Lebende Hecken als Einfriedungen der Vorgärten sind vorzuziehen.

Rückwärtige und seitliche Grundstückseinfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1.20 m Über OK Terrain zulässig.
Drahtzäune sind mit Hecken zu versehen.

Vorgartenflächen dürfen nicht gewerblich genutzt werden (Lager, Ausstellungen, Automaten, Plakatwände, etc.).

Grünflächen und Gehölzanteil in allgemeinen Wohngebieten

In allgemeinen Wohngebieten sind mindestens 80 % der nicht Überbauten Grundstücksflächen als Garten- oder Gründfläche anzulegen und zu unterhalten.
Auf jedem Grundstück ist mindestens ein großkroniger, heimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und zu pflegen.
Bei der Anpflanzung von Bäumen und Straßuchern sind heimische Pflanzenarten zu verwenden.

Befestigung von Terrassen, Garagenzufahrten und Gartenwegen

Für die dauerhafte Befestigung von Terrassen, Garagenzufahrten und Gartenwegen sind wasserdurchlässige Beläge (grobfugiges Pflaster, Platten, wassergebundene Decken) zu verwenden.
Asphalt- und Betondächen sind unzulässig.

Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen einschließlich Dachaufbauten ist zu sammeln und in eine Versickerungsmulde abzuleiten.

Dächer

Die Hauptfirstrichtung der Gebäude ist in Bebauungsplan durch Planzeichen festgesetzt.
Als Dachform ist das Satteldach vorgeschrieben.
Abweichungen von der im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigung von 28 - 32° ist unzulässig.

Drempel sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.

Dachgauben dürfen eine Länge von 4,00 m nicht überschreiten. Der Abstand der Gauben untereinander muß mindestens 1,50 m, zum Giebelvorsprung mindestens 2,00 m betragen. Die Gauben müssen mindestens 0,60 m von der aufgehenden Mauerflucht zurückstreten und dürfen eine Gesamtbreite von 2,25 m Über Dachgeschoß-Fußboden nicht überschreiten. Die Gauben sind in gleicher Art und Farbe wie den Hauptdach einzudecken.
Als Dachdeckung sind rote Ziegel zu verwenden.
Dachaufschnitte sind unzulässig.
Dachüberstände sind am Giebel bis max. 0,60 m und an der Traufe bis max. 0,80 m erlaubt.

Untergeschoß

In dem Bereich südlich der Günther-Groenhoff-Straße bis zu der Trennungslinie unterschiedlicher Nutzungsarten sind bei ausreichendem topologischen Geländeprofile talseitig sog. Hanghäuser zulässig.

Die Höhe des Gebäudes darf talseitig, vom Geländeanschnitt bis zum Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut 5,50 m nicht Überschreiten.

Die Firsthöhe darf 7,20 m, in der Mitte des Gebäudes gemessen, bezogen auf Hinterkante-Gehsteig der Günther-Groenhoff-Straße, nicht Überschreiten.

Garagen

Garagen sind an den im Bebauungsplan eingetragenen Stellen zu errichten. Dabei sind sie optisch an die Hauptgebäude anzupassen und ihre Dächer in Form, Neigung und Firstrichtung den Dächern der Hauptgebäude anzugleichen.
Ausnahmsweise sind Flachdächer mit Doppelnutzung zulässig (Dachterrasse, Wintergarten, Begrünung).

Freistehende Garagen sind unzulässig.

Wenn keine Standorte festgesetzt sind, sind die Garagen innerhalb der Hauptgebäude anzuordnen oder offene Stellplätze auf den Grundstücken nachzuweisen, die dann in Form von Carports ausgebildet oder mit Pergolen Überdacht werden müssen.
Kellergaragen sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn die Einfahrt höchstens 0,80 m in den Gelände einschneidet und die Neigung der Einfahrt nicht mehr als 10 % beträgt.
Der Mindestabstand zwischen Garage bzw. Stellplatz und öffentlicher Verkehrsfläche beträgt 5,00 m.

Ausnahmsregelung:

Wenn im Rahmen der HBO vom 16.12.1977 (GVBl. I 1978 S. 7) Kellerund/oder Dachgeschosse als zusätzliche Vollgeschosse anzurechnen sind, können diese im Wege der Ausnahme zugelassen werden, sofern die festgesetzten Grund- und Geschoßflächenzahlen nicht Überschritten werden.

Baukörper

Für Schornsteine, Antennen und andere Bauwerke sowie für Freileitungen, Masten, Beuchten und dergleichen wird eine Höhenbegrenzung von 14 m Über Grund oder 304 m Über NN festgesetzt.

Sonstige Festsetzungen

Die Fläche für Gemeinbedarf soll baulich so gestaltet werden, daß ein Kfz-Verkehr zwischen der Johannes-Hertzing-Straße und der Günther-Groenhoff-Straße nicht möglich ist.

Die Stellplätze für das Feuerwehr- und Bürgerhaus sind aus wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen und Ähnliches) anzulegen.
Die Stellplätze für das Feuerwehrhaus sind gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung und der Straße einzugrünen.

Die öffentliche Verkehrsfläche entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ist in einer Breite von 1,50 m zu pflastern. Die restliche 2,00 m breite Fläche ist mit Rasengittersteinen zu befestigen.

Hinweise
==========

Vorhandenes Gebäude

Vorhandene Flurstücksgrenzen

Geplante Flurstücksgrenzen (nicht verbindlich)

z B 185 Flurstücksbezeichnungen

Sonstige Hinweise
==========

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III A. Die entsprechenden gesetzlichen Vorschriften im Staatsanzeiger 4/1973, S. 1951, von 26.06.1973 sind zu beachten.

Die Umformerstation im Nordosten des Plangebietes sollte baulich gefälligst gestaltet oder zumindest begrünt werden.

Die US-Streckkräfte weisen ausdrücklich darauf hin, daß sie auf Anforderungen zur Einschränkung des militärischen Übungs- und Flugbetriebes aufgrund von eventuell auftretenden Lärmbelästigungen durch den nahegelegenen US-Flugplatz Fulda-Sickels nicht eingehen können, da die Erfüllung der Verteidigungsaufgaben Einschränkungen nicht zuläßt.

Gehölzartenliste

BAUMARTEN I. ORDNUNG

Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Quercus robur	-	Stieleiche
Tilia cordata	-	Winterlinde

BAUMARTEN II. ORDNUNG

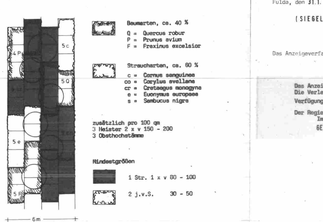
Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Weißbuche
Prunus avium	-	Vogelkirsche

STRAUCHARTEN

Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Euonymus europaea	-	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	-	Rote Heckenkirsche
Salix caprea	-	Saalweide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	-	Roter Holunder
Rhamnus frangula	-	Kreuzdorn
Rosa canina	-	Hundsrose
Viburnum opulus	-	gemeiner Schneeball

Weiterhin sind lokale, standwüchsige Hochstammobstsorten zulässig.

PFLANZSCHEMA - VOGELSCHUTZGEHÖLZ - (Beispiel)
Anwendung in unterschiedlicher Breite, unter Berücksichtigung ausreichender Kronztonen und Sektorenzierflächen
Angepaßene Arten im Wechsel



V E R F A H R E N S V E R M E R K E

Für die Erarbeitung der Änderung Nr. 3 zum Bebauungsplan Nr. 2

Fulda, den 31.1.1989 — Der Magistrat der Stadt Fulda
(SIEGEL) — GEZ. DR. HAMBERGER, Stadtbaurat

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 12.3.1988 die Aufstellung der Änderung Nr. 3 zum Bebauungsplan Nr. 2 beschlossen. Der Beschluß wurde am 8.10.1988 ortsüblich bekanntgemacht.

Fulda, den 31.1.1989 — Der Magistrat der Stadt Fulda
(SIEGEL) — GEZ. DR. HAMBERGER, Oberbürgermeister

Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB an diesem Bauleitplanverfahren wurde am 16.4.1988 ortsüblich bekanntgemacht.
Dieser Bekanntmachung enthielt den Hinweis, daß die Bürger in der Zeit von 20.4.1988 bis 25.5.1988 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Vorentwurfes haben.

Fulda, den 31.1.1989 — Der Magistrat der Stadt Fulda
(SIEGEL) — GEZ. DR. HAMBERGER, Oberbürgermeister

Der Änderungsentwurf zum Bebauungsplan Nr. 2 mit Begründung hat in der Zeit vom 27.8.1988 bis 28.11.1988 einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 8.10.1988 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Fulda, den 31.1.1989 — Der Magistrat der Stadt Fulda
(SIEGEL) — GEZ. DR. GERNKE, Stadtbaurat

Die Stadtverordnetenversammlung hat nach § 10 BauGB am 30.1.1989 die Änderung Nr. 3 zum Bebauungsplan Nr. 2 als Satzung beschlossen.

Fulda, den 31.1.1989 — Der Magistrat der Stadt Fulda
(SIEGEL) — GEZ. DR. HAMBERGER, Oberbürgermeister

Das Anzeigeverfahren nach § 11, Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 6.1.1989 ..... Az.: 34-61d 04 - 01 (BY)
Der Regierungspräsident in Kassel
Im Auftrage:
GEZ. DÖRING (SIEGEL)

Die Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens der Änderung Nr. 3 zum Bebauungsplan Nr. 2 wurde am 23.6.1989 ortsüblich bekanntgemacht.
Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme zu der Änderung Nr. 3 zum Bebauungsplan Nr. 2
Mit dieser Bekanntmachung tritt die Änderung zum Bebauungsplan in Kraft.

Fulda, den 23.6.1989 — Der Magistrat der Stadt Fulda
(SIEGEL) — GEZ. DR. HAMBERGER, Oberbürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN M 1/5000

FULDA - SICKELS

BEBAUUNGSPLAN NR. 2
ÄNDERUNG NR. 3