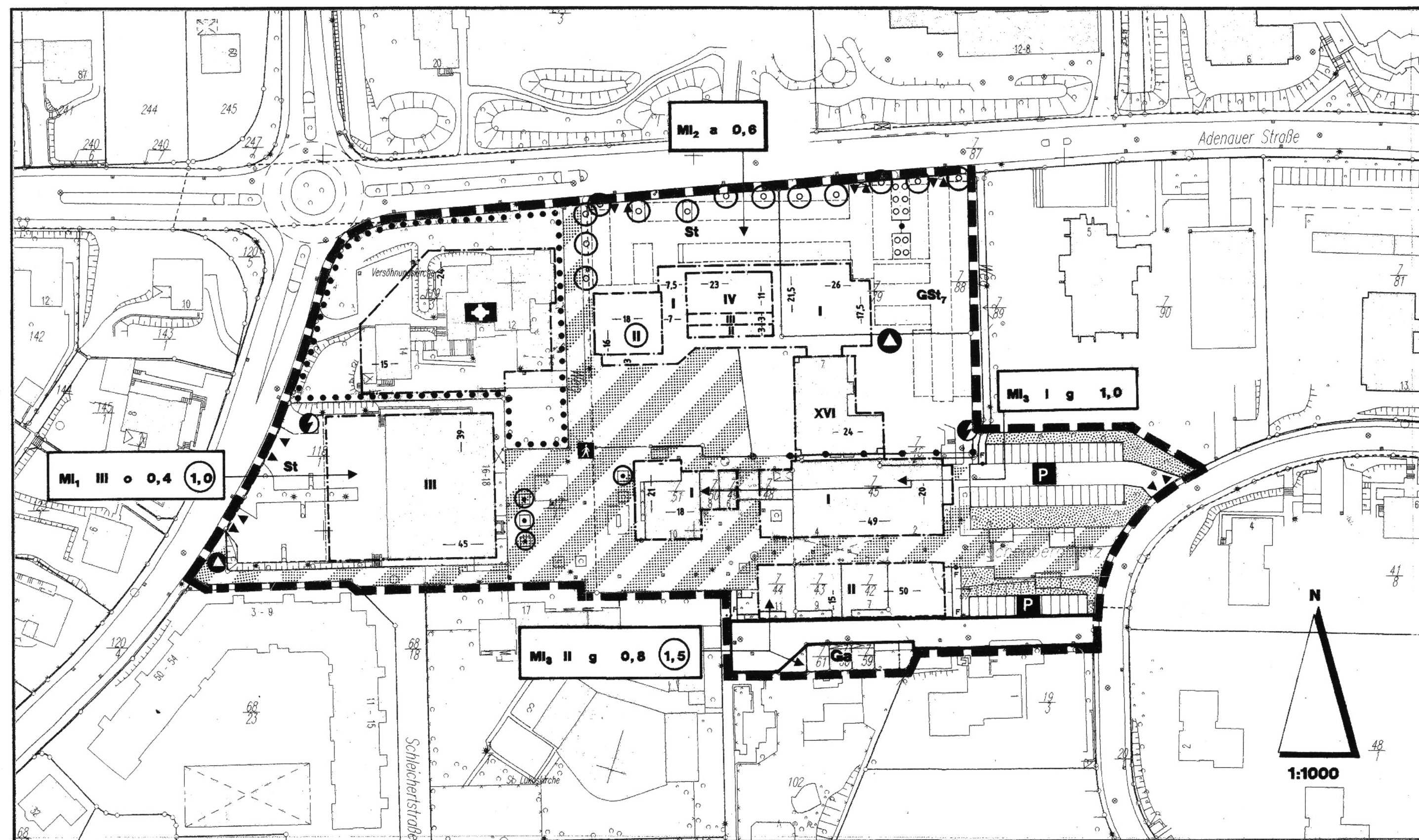


# STADT FULDA

## BEBAUUNGSPLAN NR. 157 "NEUFASSUNG ASCHENBERGPLATZ" (EINSCHLIEßLICH ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG)



### Verfahrensvermerke

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 21.10.02 die Aufstellung des Bebauungsplanes der Stadt Fulda Nr. 157 "Neufassung Ashenbergplatz" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 26.10.02 öffentlich bekanntgemacht.

Fulda, den 10.06.2003



Der Magistrat der Stadt Fulda  
Bürgermeister

Für die Erarbeitung des Bebauungsplanes

Fulda, den 10.06.2003



Der Magistrat der Stadt Fulda  
Stadtbaurätin

Der Termin für die Beteiligung der Bürger wurde am 13.07.02 ortsüblich bekanntgemacht und vom 22.07.02 bis 22.08.02 durchgeführt.

Fulda, den 10.06.2003



Der Magistrat der Stadt Fulda  
Bürgermeister

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 157 "Neufassung Ashenbergplatz" nebst Begründung und örtl. Bauvorschrift über die Gestaltung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 04.11.02 bis 04.12.02 durchgeführt. Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung ist am ortsüblich erfolgt. Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 31.10.02 über die Auslegung gemäß § 3 Abs. 2, benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Fulda, den 10.06.03



Der Magistrat der Stadt Fulda  
Bürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan Nr. 157 "Neufassung Ashenbergplatz" einschließlich örtlicher Bauvorschrift über die Gestaltung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen in ihrer Sitzung am 12.05.03 gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung beschlossen.

Fulda, den 10.06.03



Der Magistrat der Stadt Fulda  
Bürgermeister

Der von der Stadtverordnetenversammlung nach § 10 BauGB als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 157 "Neufassung Ashenbergplatz" wurde am 28.05.03 ortsüblich bekanntgemacht. Auf die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde in der Bekanntmachung hingewiesen. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Fulda, den 10.06.03



Der Magistrat der Stadt Fulda  
Bürgermeister

### Textliche Festsetzungen

#### 1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 Gem. § 1 (5) BauNVO sind in allen festgesetzten Mischgebieten (MI<sub>1</sub> bis MI<sub>2</sub>) die nach § 6 (2) Nr. 7 BauNVO (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten i.S. des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO) allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

1.2 Gem. § 1 (6) BauNVO ist in allen festgesetzten Mischgebieten (MI<sub>1</sub> bis MI<sub>2</sub>) die gem. § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise Zulassung von Vergnügungsstätten i.S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher unzulässig.

1.3 Gem. § 1 (5) BauNVO sind im eingeschränkten Mischgebiet (MI<sub>2</sub>) Einzelhandelsbetriebe, die als Haupt- und Nebenbetrieb die Herstellung und den Verkauf von Frischbackwaren betreiben sowie Metzgereien nicht zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, sofern substantielle Bestandsveränderungen innerhalb des Geltungsbereiches eintreten.

1.4 Im MI<sub>2</sub> ist die „Unterbauung“ der überbaubaren Flächen sowie der Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsstellplätze mit einem Tiefgaragengeschoss ganz oder teilweise zulässig.

#### 2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Gem. § 21a Abs. 5 BauNVO ist die Erhöhung der zulässigen Geschossfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zulässig.

#### 3.0 Bauweise

Im Mischgebiet MI<sub>2</sub> ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Allgemein zulässig ist die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen bis 75 m zulässig sind. Bei im rechten Winkel angeordneten Gebäuden dürfen die jeweils längsten, rechtwinklig zueinander angeordneten Gebäudekanten ein Gesamtmaß von 105 m erzielen.

#### 4.0 Überschreitung von Baugrenzen

Ausnahmsweise dürfen im MI<sub>2</sub> freitragende oder aufgehängte Bauteile zur Überdachung angrenzender Stellplätze die festgesetzten Baugrenzen bis zu 4,5 m überschreiten.

#### 5.0 Gemeinschaftsstellplätze

Die im Mischgebiet MI<sub>2</sub> festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze sind dem Wohnhochhaus Adenauerstraße 7 zugeordnet (Zuordnungsindex 7).

#### 6.0 Ausgleichsmaßnahmen i.S. § 21 Bundesnaturschutzgesetz

Der durch den Bebauungsplan 157 auf den Flurstücken 7/78 und 7/79 über den rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 70 hinausgehende, vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft ist gemäß Begründung in Umfang und Qualität auf den im Entwurf des Landschaftsplanes als Durchgrünungszonen dargestellten Flächen im Nahbereich des westl. der Witzelstraße gelegenen Trinkwasserhochbehälters auszugleichen.

#### 7.0 Bepflanzung

Sämtliche nicht für Bauten und Stellplätze in Anspruch genommenen Freiflächen sind als Grünflächen zu erhalten, anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

#### 8.0 Minimierung der Versiegelung

Parkplätze, Stellplätze und Gemeinschaftsstellplätze sind in „Ökopflaster“ mit min. 8,5 - prozentigem Fuganteil (Dränfugensteine) auszuführen.

#### 9.0 Ausnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes (Pflanzbindungen)

Ausnahmsweise dürfen die zeichnerisch festgesetzten Platanen im Falle einer aus der Sozialen Stadterneuerung entwickelten und mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Neugestaltung des Ashenbergplatzes entfernt werden. Hierfür ist im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde entsprechender Ersatz in Art und Umfang auf dem Platz selbst und - sofern erforderlich - darüber hinaus auf der dem Bebauungsplan zugeordneten Ausgleichsfläche zu leisten.

### Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)

MI<sub>1</sub> Mischgebiet mit Teilgebietsindex 1

Maß der baulichen Nutzung  
(§ 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)  
1,2 Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 2 BauGB)  
IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
II Zahl der Vollgeschosse: zwingend

Bauweise, Baugrenzen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO)

o Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)  
g Geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)  
a Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)  
--- Baugrenze

Verkehrsflächen (öffentlich)  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

— Straßenbegrenzungslinie  
□ Straßenverkehrsfläche  
P Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche  
P Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich  
F F Fußweg

Flächen für Versorgungsanlagen und Abfallentsorgung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 + 14 BauGB)

⚡ Elektrizität  
♻️ Abfall

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze  
Garagen und Gemeinschaftsanlagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St Stellplätze  
GSt Gemeinschaftsstellplätze mit Zuordnungsindex  
Ga Garagen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a)

□ Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern  
○ Anzupflanzende Bäume  
○ Zu erhaltende Bäume

Grünflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

□ Zweckbestimmung: Anlagenbegrünung

Flächen für den Gemeinbedarf  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

□ Flächen für den Gemeinbedarf:  
Anlagen: Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Ein- und Ausfahrten  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

▲ Einfahrt / Ausfahrt

Sonstige Planzeichen

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes oder Abgrenzung unterschiedlicher Geschosshöhen, etc.

### Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf der Grundlage der nachfolgenden Bestimmungen (Rechtsgrundlagen):

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
- Bauzonierungsverordnung (BauZVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127)
- Planzeicherverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der jeweils gültigen Fassung
- Der auf § 9 (4) BauGB beruhenden Hessischen Verordnung vom 28.12.1993 (GVBl. I S. 655) in Verbindung mit § 81 Hessische Bauordnung (HBO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HENatSchG)

### Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung gem. § 81 HBO

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im MI<sub>2</sub>, die zwingend zweigeschossig zu bebauen ist, darf die Oberkante der gewählten Dachkonstruktionen inkl. Dachhaut 7,50 m, gemessen von Oberkante des westlich angrenzenden Fußgängerbereiches, nicht überschreiten. Gleiches gilt für ganz oder teilweise umlaufende Attiken.

### Nachrichtliche Übernahme

#### Stellplätze

Für Stellplatznachweise und Ausführung gelten die Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Stadt Fulda.

#### Hinweise

#### Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

#### Grundstücksentwässerung

Drainagen dürfen über die Grundstücksentwässerung nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Die Sicherung der Gebäude gegen drückendes Wasser ist durch entsprechende bauliche Vorkehrungen (schwarze oder weiße Wanne) zu gewährleisten.

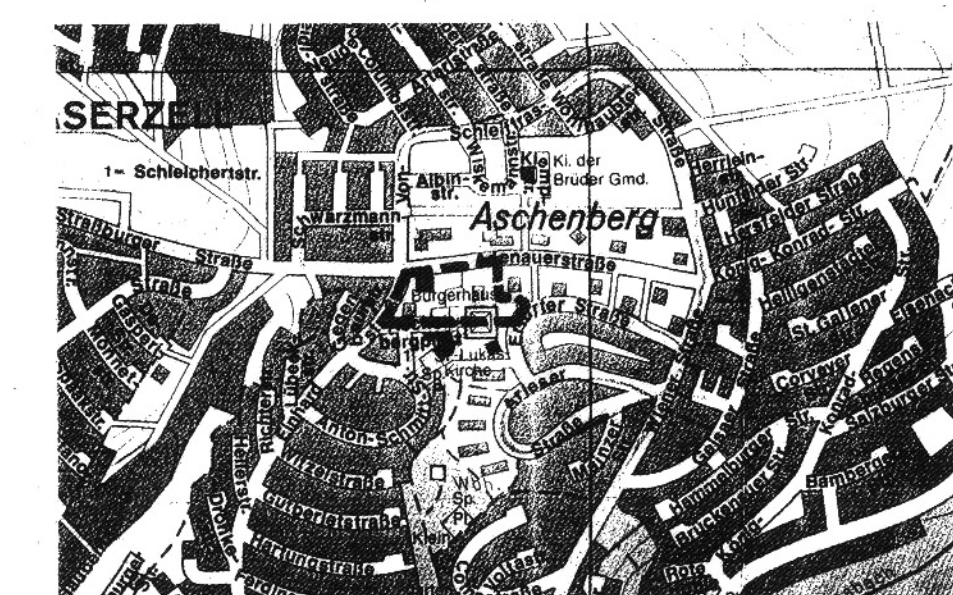
#### Oberflächenentwässerung

Es wird empfohlen, die Entwässerungskapazitäten vor Ausführung der entsprechenden Baurechte zu prüfen und ggf. durch Verwendung von Zisternen mit integrierter Drosselung oder mittels sonstiger Maßnahmen wie großflächiger Dachbegrünung zu entschärfen.

## STADT FULDA

### BEBAUUNGSPLAN NR. 157 "NEUFASSUNG ASCHENBERGPLATZ"

#### URSCHRIFT



UMGEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES

STADTARCHITEKTUR

STADTPLANUNG · ARCHITEKTUR · FREIRAUMPLANUNG · BAURECHT · STADTZOLOGIE  
Scharnhorststraße 15 · 36037 Fulda · Tel.: 0661/9621825 · Fax 0661/9621826 · e-mail: stadtdarchitektur@t-online.de