



Neufassung des Bebauungsplanes der Stadt Fulda Nr. 92	
"Nördlich der Adenauerstraße"	
nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes vom 10.08.1976 (BBod. I. S. 2256, ber. S. 3617), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BBod. I S. 949), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977 (BBod. I S. 1763), insbesondere nach § 1 Abs. 9 BauNVO und der Planzeichenverordnung vom 30.07.1981 (BBod. I S. 833), sowie der Hessischen Bauordnung in der Fassung vom 16.12.1977 (GVBl. 1978 I S. 2), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.07.1979 (GVBl. I S. 179) sowie der Freistellungsverordnung vom 29.10.1979 (GVBl. I S. 234).	
Mit Inkrafttreten dieser Neufassung werden die Bebauungspläne Nr. 92 und die Änderung Nr. 1/92 gegenstandslos.	
Festsetzungen	
	Grenzen des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BBauG)
	Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
	In diesem Bereich sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. Ausnahmen für § 4, Abs. 3 Nr. 6 BauNVO werden aufgrund von § 14 (BauNVO) ausgeschlossen.
	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
	In diesem Bereich sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. Ausnahmen für § 4, Abs. 3 Nr. 6 BauNVO werden aufgrund von § 14 (BauNVO) ausgeschlossen.
	Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)
	Grundflächenzahl (gilt nicht, soweit kleinere überbaubare Flächen festgesetzt sind) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)
	Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)
	Ausbau Dachgeschoss zulässig (§ 65 HsBO)
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)
	Offene Bauweise
	Geschlossene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)
	Hauptfirstrichtung
	Satteldach - Dachneigung 33 - 38° (alte Teilung)
	Sonderdachformen
	Außer Satteldach und Walmdächern sind auch Krüppelwalmdach und Pultdächer sowie Dreieckshäuser zulässig
	Baulinie - verpflichtende Anbaulinie - Garagen ausgenommen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)
	Baugrenze (von Baukörpern nicht überschreitbare Linie - Garagen ausgenommen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)
	Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG)
	Schule
	Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)
	Fußgängerbereich: Verbot für Fahrzeuge aller Art, anliegerfrei - "verkehrsberuhigte Zone" (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)
	Öffentliche Parkflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)
	Landwirtschaftliche Wege vorhanden (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)
	Private Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)
	Ein- bzw. Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BBauG)
	Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BBauG)
	Umspannwerk
	Trafostation
	Gasübergabestation
	110 KV-Freileitung mit Schutzstreifen 2 x 20 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BBauG)
	Ferngasleitung (Hochdruckleitung) mit Schutzstreifen 6 und 3 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BBauG)
	Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)
	Kinderspielplatz
	Sportplatz
	Bolzplatz Abenteuerspielplatz
	Dauerkleingärten
	Fläche für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BBauG)
	Anzupflanzende Bäume, standortgerechte Arten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG)
	zu erhaltende Bäume und Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BBauG)
	Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)
	Gemeinschaftsstellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)
	Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)
	Lage der Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (BauNVO § 12 (5)). Die Garagen sind an den Grenzen der Baugrundstücke gemeinschaftlich zu errichten, ihre Dächer sind in Neigung und Firstrichtung gemeinsam den Dächern der Hauptgebäude anzuschließen. Ein Mindestabstand vom Garagentrakt zur öffentlichen Verkehrsfläche von 5 m darf nicht unterschritten werden.
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG)
	Grenze für Nutzungsart, Nutzungsmaß, Sondernutzung, soweit diese nicht mit der Begrenzung öffentlicher Flächen zusammenfällt (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Textliche Festsetzungen	
Höhenlage der baulichen Anlagen, ästhetische Gestaltung	
Wohnhöfe an der Schwarzmannstraße	
Das Niveau des Erdgeschoss-Fußbodens darf max. 50 cm über dem der öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Bei einem Zurücktreten der Baukörper hinter die Baugrenze, sind die Grundstücksflächen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem Baukörper in Material und Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche anzupassen (HBO § 118 (1) 1).	
Übrige Straßen	
Das Niveau des Erdgeschoss-Fußbodens darf max. 35 cm über dem des gewachsenen Terrains betragen, jedoch darf das Erdgeschoss nicht unterhalb des Straßenniveaus liegen (HBO § 118 (1) 1).	
Bei ausreichendem, natürlichem Geländegefälle ist talseitig der Ausbau des Unterschlusses zu einem zweiten Vollgeschoss zulässig. Das Niveau des Unterschlusses-Fußbodens darf max. 35 cm über dem des gewachsenen Terrains betragen (HBO § 118 (1) 1).	
Vorgartengestaltung in reinen und allgemeinen Wohngebieten	
In allgemeinen und reinen 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.	
Vorgarteneinfriedigungen (soweit überhaupt erforderlich) sind so zu gestalten, daß sie den Zusammenhang des Straßen- oder Platzbildes nicht stören. Straßenseitige und seitliche Einfriedigungen im Bereich der Vorgärten sollen, von Hecken abgesehen, nicht als geschlossene Wand ausgebildet werden oder als solche wirken und eine Höhe von 0,80 m (oder 1 m) nicht überschreiten. Lebende Hecken als Einfriedigungen der Vorgärten sind vorzuziehen.	
Erforderliche sichtschützende Anlagen sind bis zu einer Höhe von max. 1,80 m über der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.	
Grünflächen- und Gehlanteil in reinen und allgemeinen Wohngebieten	
In reinen und allgemeinen Wohngebieten sind mindestens 80 % der nicht überbauten Grundstücksflächen als Garten oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.	
Auf jedem Grundstück ist mindestens ein firstüberschreitender Laubbaum, der auch ein hochstämmiger Obstbaum sein kann, zu pflanzen und zu pflegen.	
Bäume im Bereich von Parkplätzen	
Auf öffentlichen und privaten Parkplätzen oder anderen Pkw-Stellflächen ist auf Pflanzstreifen oder Pflanzinseln jeweils für 6 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.	
Schutzflächen	
Auf dem Gelände des Umspannwerkes ist auf der Nordseite eine 4,00 m breite Schutzpflanzung anzulegen. Diese Fläche ist zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit Bäumen und Heistern funktionsgerecht anzupflanzen und zu unterhalten (BBauG § 9 (1) 24).	
Dächer	
Wohnhöfe an der Schwarzmann- und der Steid Straße	
Abweichungen von den im Plan festgesetzten Dachneigungen und -formen sind im Bereich der Wohnhöfe an der Schwarzmann- und der Steid Straße zulässig, wenn eine einheitliche Gestaltung gewährleistet bleibt.	
Dachgaupen	
Dachgaupen sind zulässig. Ihre Länge darf 4,00 m nicht überschreiten. Der Abstand der Gaupen untereinander muß mindestens 1,50 m, zum Giebelortung mindestens 2,00 m betragen. Die Gaupen müssen mindestens 0,80 m von der aufgehenden Mauerflucht zurücktreten und dürfen eine Gesamthöhe von 2,20 m über Dachgeschoss-Fußboden nicht überschreiten.	
Dreieckshäuser	
Dreieckshäuser sind unzulässig. Ein dritter Giebel ist lediglich in Form eines Zwerchhauses dann möglich, wenn:	
- dieser nicht die aufgehende Gebäuderflucht des Hauses überschreitet, und	
- mindestens drei Reihen der jeweiligen Dachdeckung vor dem Zwerchhaus durchlaufen.	
Auf die besonderen Festsetzungen der mit "S00" bezeichneten Grundstücke wird hingewiesen.	
Drempe	
Drempe sind bis zu einer Höhe von max. 50 cm zulässig.	
Dacheindeckung	
Dunkle Dacheindeckung für die Bereiche Schwarzmannstraße mit Wohnhöfen, von Schleifras-, Mollhaupt-, Herlein- und Pozzistraße bis zum Parkplatz an der Neudeckerstraße.	
Rote Dacheindeckung für alle übrigen Straßenbereiche.	
Solaranlagen	
Solaranlagen sind nur als kleinteilige Elemente mit matter, getönter Oberfläche zulässig.	
Ausnahmeregelung	
Wenn im Rahmen der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes und der Vorschriften der Hess. Bauordnung vom 16.12.1977 (GVBl. I S. 1) durch den Ausbau von Keller- und/oder Dachgeschossen zusätzliche Vollgeschosse entstehen, werden diese ausnahmsweise zugelassen, sofern die Grund- und Geschossflächenzahlen nicht überschritten werden und die talseitige Gebäudehöhe (in der Regel: Traufhöhe) an keiner Stelle mehr als 6,00 m beträgt.	
Hinweise	
	Gemarkungsgrenze
	Vorhandene Flurstücksgrenze
	Geplante Flurstücksgrenzen (nicht verbindlich)
	Flurgrenze
	Höhenlinie
	Flurbestimmung
	Flurstücksbezeichnung
	Polygonpunkt
	Trigonometrischer Punkt
	Hinweispfeil
	Geplante Gebäude
	Vorhandene Bebauung

Ferngasleitung	
1) Die Regeldeckung (Erdoberdeckung) der Leitung beträgt 1,00 m. Eine Niveauänderung im Bereich des Schutzstreifens (Erdauf- bzw. -abtrag) ist nicht gestattet.	
2) Vor Beginn der Baumaßnahmen ist es aus Sicherheitsgründen erforderlich, die Gasfernleitung im Bereich geplanter Straßen freizulegen und die Schneidlinie einer Röntgen-Isotopen-Überprüfung nach DIN 2470 Blatt 2 zu unterziehen und vom TÜV abnehmen zu lassen. Eventuelle Schadenstellen müssen behoben werden. Die Kosten für Prüfung und Reparaturarbeiten gehen zu Lasten des Veranlassers. Bei späteren Prüf- oder Reparaturarbeiten an der Gasfernleitung sind die Mehrkosten der Aufgrabungsarbeiten sowie die Straßenviederherstellungskosten ebenfalls vom Veranlasser zu tragen. Des weiteren ist im Zuge der Schlußvermessung der Straße der 9,00 m breite Schutzstreifen als gesonderte Parzelle auszuweisen und auf Betreiben der Stadt Fulda die Grundlastbarkeit zu Gunsten des Leitungseigentümers, der Gas Union GmbH, in Grundbuch einzutragen.	
3) Die Gasfernleitung ist mit Kapseln und Versorgungsleitungen zu unterfassen. Dabei ist ein lichter Mindestabstand von 50 cm einzuhalten.	
4) Der 9,00 m breite Schutzstreifen ist jederzeit zugänglich (befahrbar) zu halten, d.h. es dürfen keine Zäune und Mauern usw. über den Schutzstreifen hinweg errichtet werden.	
5) Das Anpflanzen von tiefwurzelnden Bäumen bzw. hochwachsenden Baumkulturen im Schutzstreifenbereich ist nicht gestattet.	
6) Bei evtl. späteren Reparaturen oder Auswechslungsarbeiten kann auf Bepflanzung im Schutzstreifenbereich keine Rücksicht genommen werden.	
7) Alle Arbeiten, Baumaßnahmen usw. im Schutzstreifenbereich sind uns rechtzeitig vor Beginn mit allen Planunterlagen anzuzeigen.	
8) Bei der Durchführung der Baumaßnahmen im Bereich des Schutzstreifens (z.B. Kanalkreuzung) sind aus Sicherheitsgründen folgende Punkte zu beachten und einzuhalten:	
- Die genaue Lage des Rohres und des begleitenden Fern- und -malkabels ist durch Anlegen von Suchschlitzen (Handschachtung) festzustellen. Alle Arbeiten im Schutzstreifenbereich sind in Handschachtung auszuführen.	
- Während der Bauzeit (Ausbau und Materiallagerungen usw.) ist darauf zu achten, daß in den weiteren 9,00 m breiten Schutzstreifen auch nicht vorübergehend eingegriffen werden darf.	
- Das Befahren des weiteren Schutzstreifens mit schweren Baufahrzeugen ist ohne vorherige Sicherung (Baggermatrizen) nicht gestattet.	
- Grundsätzlich sind Arbeiten im Schutzstreifenbereich nur unter Aufsicht von MM-Personal auszuführen.	
- Vor Beginn der Arbeiten (Näherung an die Schutzstreifenzone) ist die Betriebsstelle der Main Gaswerke AG., Bad Hersfeld, Telefon: 06621/6175, unbedingt rechtzeitig zu benachrichtigen.	
Stützmauern, Stellböschungen	
Stützmauern und Stellböschungen bedürfen der Genehmigung der Bauaufsicht. Das gleiche gilt für Abragungen und Auffüllungen von mehr als 5 qm Fläche.	
Hinweise	
Für die "Öffentlichen Grünflächen - Dauerkleingärten" und die öffentlichen Grünflächen - Sportanlagen sind nicht alle Festsetzungen im Sinne des § 30 BBauG getroffen worden. Das hat zur Folge, daß der Plan insoweit nicht qualifiziert ist. Daher gelten für diese Bereiche die Kriterien des § 34 BBauG ergänzend neben den ausdrücklichen Festsetzungen des Bebauungsplanes.	

1. Für die Erarbeitung der Neufassung des Bebauungsplanes der Stadt Fulda, den 21.5.1985	
(SIEGEL) GEZ. NAEHRIG Stadtbaurat	
II. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 22.10.1984 die Aufstellung der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 92 der Änderung Nr. zum B-Plan Nr. beschlossen. Der Beschluß wurde am 19.11.1984 ortsüblich bekanntgemacht. Fulda, den 21.5.1985	
(SIEGEL) GEZ. DR. HAMBERGER Oberbürgermeister	
III. Die Beteiligung der Bürger gem. § 2a (2) BBauG an diesem Bauleitplanverfahren wurde am 14.7.1984 ortsüblich bekanntgemacht. Diese Bekanntmachung enthielt den Hinweis, daß die Bürger in der Zeit vom 20.7.1984 bis 22.8.1984 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Vorwurfs haben. Fulda, den 21.5.1985	
(SIEGEL) GEZ. DR. HAMBERGER Oberbürgermeister	
IV. Der Entwurf der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 92 der Änderung Nr. zum Bebauungsplan Nr. mit Begründung hat über die Dauer eines Monats vom 27.11.1984 bis 3.1.1985 einschlägig öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 19.11.1984 ortsüblich bekanntgemacht worden. Fulda, den 21.5.1985	
(SIEGEL) GEZ. NAEHRIG Stadtbaurat	
V. Die Stadtverordnetenversammlung hat nach § 30 BBauG am 20.5.1985 die Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 92 der Änderung Nr. zum B-Plan Nr. als Satzung beschlossen. Fulda, den 21.5.1985	
(SIEGEL) GEZ. DR. HAMBERGER Oberbürgermeister	
VI. Genehmigungsgewerke	
GENEHMIGT	
MIT VERFÜGUNG VOM 27. Sep. 1985 34-61d 04-01 (07)	
KASSEL, DEN 27.9.1985	
DER REGIERUNGSPRÄSIDENT	
(SIEGEL) IM AUFTRAG GEZ. DOERING	
VII. Die Genehmigung der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 92 der Änderung Nr. zum B-Plan Nr. wurde am 5.11.1985 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in die Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 92 der Änderung Nr. zum B-Plan Nr. Mit dieser Bekanntmachung ist die Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 92 der Änderung Nr. zum B-Plan Nr. rechtsverbindlich.	
Fulda, den 6.11.1985	
(SIEGEL) GEZ. DR. HAMBERGER Oberbürgermeister	
ÜBERSICHTSPLAN M.1:10 000	
NEUFASSUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR.92 FULDA NÖRDLICH DER ADENAUERSTRASSE M.1:1000	

Dieser Teil ist durch die
am 7.8.1992 in Kraft ge-
tretene B-Plan-Änderung
Nr. 1 überholt. Nach BaUGB

