



Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation
Stand: 02/2025

A. PLANZEICHENERKLÄRUNG

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 12 ABS. 3 BAUGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
- BG** Baugebiet
- Wo** Maximale Zahl der Wohnungen
- GRZ** Grundflächenzahl
- II** Maximale Zahl der Vollgeschosse
- GH** Maximale Gebäudehöhe
- o** offene Bauweise

- Baugrenze
- Umgrenzung der Flächen für oberirdische Stellplätze
- Anpflanzung von Bäumen
- Erhalt von Bäumen
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- #### Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen
- Flurgrenze
 - Flurstücksgrenze
 - Flurstücksnummer
 - Vermaßung in Meter
 - Geplanter Abriss
 - Höhenbezugspunkte (Bestand) in Meter über NNH

Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches sind, mit Ausnahme der Nutzungsschablone, nur nachrichtlich.

ZEICHNERISCHE HINWEISE

- Ein-/Ausfahrtbereich Grundstück
- Wohngebäude
- Wege, Erschließungsflächen

Baugebiet	
max. Zahl der Wohnungen	Grundflächenzahl (GRZ)
max. Zahl der Vollgeschosse	Dachform
max. Gebäudehöhe (GH)	Bauweise

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Bedingte Festsetzung

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

1.1.1 Baugebiet (BG)

Das mit **BG** gekennzeichnete Gebiet dient der Errichtung eines Wohngebäudes. Allgemein zulässig sind bauliche Anlagen, die ausschließlich der Wohnnutzung dienen.

1.1.2 Im Geltungsbereich ist die Neuerrichtung von einem mehrgeschossigen Wohngebäude innerhalb des vorgesehenen Baufeldes zulässig.

1.1.3 Maximale Zahl der Wohnungen

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird auf 11 Wohnungen festgesetzt.

1.1.4 Maximale Grundflächenzahl

Die maximale Grundflächenzahl wird im **BG** auf 0,3 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf im **BG** die max. Grundflächenzahl durch die Grundflächen der Stellplätze sowie der Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch welche das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden.

1.1.5 Vollgeschosse

Im **BG** sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Das oberste Geschoss ist als Staffelgeschoss auszubilden und nur zulässig, sofern es gem. HBO kein Vollgeschoss ist.

1.1.6 Gebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe wird auf 9,5 m festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe ist für die Errichtung von haustechnischen Aufbauten und Anlagen für regenerative Energienutzung bis max. 0,5 m zulässig.

1.1.7 Bauweise

Im **BG** wird die offene Bauweise festgesetzt. Die Errichtung von Gebäuden mit seitlichen Grenzabstand ist zulässig. Die Gebäude dürfen eine Länge von 50 m nicht überschreiten.

1.1.8 Überbaubare Grundstücksfläche

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Gebäude und Gebäudeteile (auch unterirdisch) errichtet werden. Entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bauliche Nebenanlagen zulässig.

Dazu gehören:

- Flächen für notwendige Zuwegungen einschl. Rampen und Treppen
- Anlagen zur Einhausung von Müll- und Wertstoffbehälter sowie Fahrradabstellplätzen
- Terrassenflächen und Einfriedungen
- ober- und unterirdische Bauwerke zur Regenwassersammlung und -rückhaltung
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, welche der Ver- und Entsorgung dienen

1.2 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

1.2.1 Innerhalb der mit **St** gekennzeichneten Flächen sind nur oberirdische Kfz-Stellplätze zulässig.

1.2.2 Auf dem Grundstück sind mind. 16 Kfz-Stellplätze, mind. 16 Fahrradabstellplätze und mind. 6 Lastenradabstellplätze herzustellen.

1.3 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die zur Versorgung des Gebietes notwendigen Versorgungsleitungen (Strom, Telekommunikation) sind unterirdisch zu verlegen.

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

1.4.1 Dachflächenmaterialien

Dacheindeckungen aus den unbeschichteten Metallen Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis zulässig.

1.4.2 Minimierung der Versiegelung / Verwendung von Oberflächenmaterialien

Notwendige Erschließungsflächen und sonstige zu befestigende Grundstücksflächen sowie Stellplatzflächen sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen oder bei der Verwendung anderer Materialien so anzulegen, dass sie in seitliche Grünflächen entwässern können.

1.4.3 Maßnahmen zum Naturschutz

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche sind die vorhandenen Gehölzbestände dauerhaft zu erhalten und einschließlich ihres Wurzelbereiches vor schädigenden Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, gemäß DIN 18920 zu schützen. Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche ist je angefangene 15 m² die Anpflanzung von Sträuchern (gem. Pflanzliste) zu ergänzen. Abgängige Bäume sind gleichartig zu ersetzen.

1.5 Maßnahmen zum Einsatz erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Auf mindestens 50% der Bruttodachfläche des Gebäudes sind technische Anlagen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien zu errichten.

1.6 Neuanpflanzung von Laubbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die in der Planzeichnung als neu anzupflanzend dargestellten Bäume sind als standortgerechte und einheimische Hochstämme in der Mindestqualität 3xv. mit Ballen, STU 14-16 cm (gemessen 1m Höhe), in einer unbefestigten mind. 12 m² großen Baumscheibe zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Von der festgesetzten Lage der Bäume kann abgewichen werden, wenn dies aus technischen oder verkehrlichen Gründen erforderlich ist, die Gesamtzahl eingehalten wird und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Baumstandorte im Bereich der markierten Stellplatzflächen sind nachhaltig gegen Überfahren zu schützen. Die Anpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach der Fertigstellung der baulichen Anlage abzuschließen. Bei Ausfall der Gehölze sind diese innerhalb einer Pflanzperiode nachzupflanzen.

1.7 Erhalt von Laubbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die in der Planzeichnung als zu erhalten dargestellten Laubbäume sind einschließlich ihres Wurzelbereiches vor schädigenden Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, gemäß DIN 18920 zu schützen. Abgängige Bäume sind gleichartig in der Mindestqualität 3xv. mit Ballen, STU 18-20 (gemessen in 1 m Höhe), zu ersetzen.

Artenschutz

Bei der Bebauung der Flächen sind die allgemeinen artenschutzrechtlichen Regelungen zu beachten (§ 39 Abs. 5 BNatSchG, § 44 Abs. 1 BNatSchG). Zur Vermeidung der Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbote (Tötungsverbote) sollte die Baufeldräumung nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar erfolgen. Darüber hinaus sind alle Gehölze vor deren Beseitigung von sachkundigem Personal auf Nester, Höhlen usw. zu überprüfen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Vorfeld abwenden zu können.

Bombenabwurfgebiet

Das Regierungspräsidium Darmstadt teilte in seiner Stellungnahme vom 20.03.2025 mit, dass die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kreisluftbilder ergeben hat, dass sich das Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. (Weitere Informationen siehe Kapitel 5.3 der Begründung)

Bodenfunde

Bodenfunde sind gemäß § 21 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung für Vor- und Frühgeschichte, Marburg, den Magistrat der Stadt Kassel oder an den Landkreis Kassel Fachbereich Denkmalpflege zu richten. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDschG).

Bodenschutz

Die geltenden bodenschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten und einzuhalten. Mutterboden, der bei der Errichtung und Veränderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist gem. § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Sollten bei Bodeneingriffen geruchliche oder farbliche Auffälligkeiten auftreten, so sind die Arbeiten in diesem Bereich zu unterbrechen und das Dezernat 31.1 Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten und Bodenschutz des Regierungspräsidiums Kassel zwecks Absprache der weiteren Maßnahmen zu informieren.

Durchführungsvertrag

Zum Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XY "Fuldastraße" der Gemeinde Fuldata besteht zwischen der Gemeinde Fuldata und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag, dessen Regelungen für den gesamten Geltungsbereich gelten und zu beachten sind.

Höhenbezugspunkt

Die angegebenen Höhenbezugspunkte sind dem Datensatz der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation entnommen und durch örtliche Vermessungsleistungen validiert. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass örtliche Höhenaufnahmen von den Angaben der Planzeichnung abweichen können.

Niederschlagswasser

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz). Für die Versickerung von Niederschlagswasser (hierzu zählen auch Parkplatzflächen, die zum Beispiel mit Rasengittersteinen ausgebildet sind), ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß §§ 8 und 9 Wasserhaushaltsgesetz erforderlich.

Pflanzliste

- Hassel (*Corylus avellana*)
- Brombeere (*Rubus fruticosus*)
- Schwarzdorn (*Prunus spinosa*)
- Weißdornarten (*Crataegus monogyna* und *C. laevigata*)

Schutz der wildlebender Tier- und Pflanzenarten

Es wird darauf hingewiesen, dass seit dem 25. Mai 2023 das Hessische Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz - HeNatG) in Kraft getreten ist. Gemäß diesem Landesgesetz sind u.a. Regelungen zum Schutz von lichtempfindlichen Tierund Pflanzenarten (§§ 35 HeNatG) sowie zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen (§§ 37 HeNatG) zu beachten.

Stellplatzsatzung

Die Satzung der Gemeinde Fuldata über die Gestaltung, Größe und Zahl von Stellplätzen sowie Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) ist in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Ver- und Entsorgung

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so durchzuführen, dass keine Gefährdung der Versorgungsleitungen entsteht. Die Umverlegung bzw. Beseitigung vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Neuverlegung von Ver- und Versorgungsleitungen ist rechtzeitig mit den betroffenen Versorgungsunternehmen abzustimmen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 91 Hessische Bauordnung i.V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Pkt. 1 HBO)

2.1.1 Gestaltung der Dächer

Das Gebäude ist mit einem Flachdach auszustatten.

2.2 Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Pkt. 5 HBO)

2.2.1 Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind mind. 50% der privaten Grundstücksflächen als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Als Vegetationsflächen werden alle Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau angerechnet.

2.2.2 Vorgärten (Gartenflächen zwischen der erschließenden Verkehrsfläche Fuldastraße und straßenseitiger Fassade) sind - mit Ausnahme von erforderlichen Hauszugängen, Stellplätzen und Zufahrten- zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von flächigen Stein-, Schotter- oder Kiesgärten ist unzulässig.

2.3 Einfriedungen und Standflächen für Abfallbehältnisse (§ 91 Abs. 1 Pkt. 3 HBO)

2.3.1 Einfriedungen sind so herzustellen, dass sie sich hinsichtlich Höhe und Farbe der Eigenart der näheren Umgebung anpassen. Alle nicht lebenden Grundstückseinfriedungen müssen einen Mindestbodenabstand von 10 cm aufweisen.

2.3.2 Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind durch bauliche oder gärtnerische Maßnahmen zu integrieren und gegen Einsicht von den öffentlichen Verkehrsflächen abzuschirmen.

C. HINWEISE

Altlasten
Ergeben sich im Zuge der Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Hinweise, die einen Altlastenverdacht begründen können, ist das Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.1, Am Alten Stadtschloss 1, 34117 Kassel, unverzüglich zu informieren.

Katasterbescheinigung

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vomübereinstimmen.

Kaufungen, den

Vermessungsbüro Mai
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Okt. 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (**Wasserhaushaltsgesetz - WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).
Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (**HeNatG**) vom 25. Mai 2023 (GVBl. I S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Oktober 2024 (GVBl. 2024 I Nr. 57).
Hessisches Wassergesetz (**HWG**) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473, 475).
Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (**HVG**) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. September 2021 (GVBl. S. 602).
Hessische Bauordnung (**HBO**) in ihrer jeweils gültigen Fassung.
Hessische Gemeindeordnung (**HGO**) in ihrer jeweils gültigen Fassung.
Stellplatzsatzung der Gemeinde Fuldata in ihrer jeweils gültigen Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE (beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB)

Aufstellungsbeschluss durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Fuldata gem. § 2 Abs. 1 BauGB am

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB im der Gemeinde Fuldata am

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom beteiligt bis einschl.

Benachrichtigung der nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB mit Schreiben vom

Entwurfsbeschluss und Veröffentlichung im Internet durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Fuldata am

Veröffentlichung im Internet des Bebauungsplanentwurfs mit Text und Begründung gem. § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom bis einschl.

Ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 4 im der Gemeinde Fuldata am sowie zeitgleich auf der Internetseite der Gemeinde.

Satzungsbeschluss durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Fuldata gem. § 10 Abs. 1 BauGB am

Fuldata, den Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fuldata
Tore Florian (Bürgermeister)

AUSFERTIGUNG

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Fuldata, den Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fuldata
Tore Florian (Bürgermeister)

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB in der Nr. vom sowie zeitgleich auf der Internetseite der Gemeinde.

Der durch Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Fuldata am als Satzung beschlossene vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Fassung vom ist gem. § 10 BauGB mit Bekanntmachung in Kraft getreten am

Fuldata, den Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fuldata
Tore Florin (Bürgermeister)



Gemeinde Fuldata



Vorhabenbezogener BEBAUUNGSPLAN NR. 40 "Fuldastraße / Weserstraße"

- ENTWURF -
Stand: 22.04.2025
Maßstab: 1:500

pwf
AG
Herkulesstraße 39
34119 Kassel
0561 - 3 32 32