

**1. PLANZEICHEN UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)**

**1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 Abs. 3 und Abs. 6 BauNVO)**

<b>WA</b>	<b>Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO</b> In den allgemeinen Wohngebieten (WA1 - WA3) werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulassungsfähigen Ausnahmen der Nr. 3. Anlagen für Verwaltungen 4. Gartenbaubetriebe 5. Tankstellen ausgeschlossen.
2 Wo	<b>Maximale Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)</b> Die maximale Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA3 auf 2 festgesetzt.
GRZ	<b>Maximale Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)</b> Die maximale Grundflächenzahl wird in den allgemeinen Wohngebieten (WA1 - WA3) auf 0,4 festgesetzt.
GFZ	<b>Maximale Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO)</b> Die maximale Geschossflächenzahl wird in den allgemeinen Wohngebieten (WA1 - WA3) auf 0,8 festgesetzt.
z.B. II	<b>Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 Abs. 1 BauNVO)</b> Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird in den WA1 und WA3 auf ein Vollgeschoss und im WA2 auf 2 Vollgeschosse festgesetzt.
GH	<b>Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)</b> Die maximalen Trauf- und Firsthöhen ergeben sich aus dem jeweiligen Eintrag in der Plankarte. Als oberer Abschluss (= maximal zulässige Gebäudehöhe) gilt je nach Dachform die Oberkante First (Sattel-, Walmdach) bzw. Firstpunkt (Zelt Dach) oder bei Flachdächern die Oberkante Attika des Dachaufbaus des Ober- oder Staffelgeschosses.  Der untere Bezugspunkt für die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird gemessen in der Mitte der straßenseitigen Außenwand des Gebäudes vom natürlichen Gelände. Im WA1 gilt die Seite zu "Im Vogelsang" als straßenseitig, in den WA2 und WA3 die Seite zum "Rosenweg".
THmax 7,00	Zulässige Traufhöhe als Höchstmaß (= Schnittkante der Außenfläche der aufgehenden Außenwand mit der Oberkante Dachhaut) in Meter über Bezugspunkt, hier z.B. 7,00 m
FHmax 10,00	Zulässige Firsthöhe als Höchstmaß (=Oberkante First oder Oberkante Flachdach/Attika) in Meter über Bezugspunkt, hier z.B. 10,00 m

**1.2 Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

<b>o</b>	<b>Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)</b> In den allgemeinen Wohngebieten (WA1 - WA3) wird die offene Bauweise festgesetzt.
	<b>Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)</b> Entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

**1.3 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**

 Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen  
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

**1.4 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)**

 Vorhandene Ortsrandeingerünte  
naturnah mit Einzelbäumen, Baumgruppen und Heckenzügen

**1.5 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 sowie Abs. 6 und 7 BauGB)**

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

**1.6 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen**

 Flurstücksgrenze

 Flurstücksnummer

 Vermaßung in Metern

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

**2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN OHNE PLANZEICHEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

**2.1 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO)**

- 2.1.1 Garagen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche eine freizuhalten Vorfahrtstiefe von mindestens 5,00 m aufweisen.
- 2.1.2 Überdachte Stellplätze (Carports) müssen mit dem ausragendem Dach mindestens 2,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt bleiben. Carports können zwischen Straße und Baugrenze errichtet werden, wenn die brandschutztechnischen Erfordernisse und Verkehrssicherheit berücksichtigt werden.
- 2.1.3 Mobilfunkanlagen werden gem. § 23 (5) BauNVO innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA1 - WA3) ausgeschlossen.

**2.2 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

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

**2.3 Abfallentsorgung**

Am Rosenweg ist für den Geltungsbereich des WA 3 gemäß Informationsblatt "Anforderungen an Standplätze" des Landkreises Kassel Fachbereich 206 Eigenbetrieb Abfallentsorgung ein Müllsammelplatz vorzusehen.

**2.4 Niederschlags- / Oberflächenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)**

- 2.4.1 Das Niederschlags- / Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken ist in die Kanalisation abzuführen oder - sofern die Beschaffenheit des Bodens dies zulässt und wasserrechtliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen - zur Gartenbewässerung aufzufangen oder als Brauchwasser zu verwenden.
- 2.4.2 Der Einbau von unterirdischen oder in das Gebäude integrierten Zisternen ist zulässig.
- 2.4.3 Anlagen zur Sammlung des Niederschlagswassers von Dachflächen werden nicht auf die Grundfläche angerechnet.
- 2.4.4 Die Entwässerungssatzung der Gemeinde Fulda ist in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

**2.5 Minimierung der Versiegelung / Verwendung von Oberflächenmaterialien (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Notwendige Erschließungsflächen, zulässige Stellplätze und Zufahrten und sonstige zu befestigende private Grundstücksflächen sind in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen oder bei der Verwendung anderer Materialien so anzulegen, dass sie in seitliche Grünflächen entwässern können, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen.

**3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 81 Hessische Bauordnung i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

**3.1 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Pkt. 1 HBO)**

- 3.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 45° oder Flachdächer zugelassen.
- 3.1.2 Geneigte Dächer mit einer Neigung < 10° sind intensiv zu begrünen und dauerhaft zu pflegen (Mindestaufbau von 5 cm durchwurzelungsfähigem Substrat). Ausgenommen hiervon sind die für technische Anlagen oder für Anlagen zur Nutzung regenerativer Energiequellen erforderlichen Flächen sowie Flachdächer, die als Freisitz genutzt werden.
- 3.1.3 Zulässig sind Staffelgeschosse mit einem Rücksprung von 1,00 m.

**3.2 Stellplätze (§ 81 Abs. 1 Pkt. 4 HBO)**

Anzahl, Größe und Gestaltung der erforderlichen Stellplätze und Garagen richten sich nach der Satzung der Gemeinde Fulda über die Gestaltung, Größe und Zahl von Stellplätzen sowie Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen (Stellplatz- und Ablösungssatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

**3.3 Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Pkt. 5 HBO)**

- 3.3.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA1 - WA3 sind mindestens 50 % der Grundstücksflächen als Grün- bzw. Gartenfläche anzulegen und zu unterhalten. Angerechnet werden alle Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau.
- 3.3.2 Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum mit einem Mindeststammumfang von 12 - 14 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Alternativ können je Baum auch 5 Laub- oder Obststräucher (Pflanzgröße mind. 100 cm) gepflanzt werden. Bei Ausfall der Gehölze sind diese nachzupflanzen. Vorhandene Laub- / Obstbäume sind anrechenbar.
- 3.3.3 Auf den privaten Grundstücksflächen sind Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, zu dulden.

**4. HINWEISE**

**4.1 Artenschutz**

Bei der Bebauung der Flächen sind die allgemeinen artenschutzrechtlichen Regelungen zu beachten. Zur Vermeidung der Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötungsverbote) sollte die Baufeldräumung nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar erfolgen. Damit sich in der gesamten Brut- und Setzzeit (1. März bis 30. September) keine Bruten im Baufeld ansiedeln, sind geeignete Vergrämungsmaßnahmen vorzusehen.

**4.2 Bodendenkmäler**

Treten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und sonstige Funde (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelette etc.) zu Tage, so ist gem. §§ 19 und 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte, Außenstelle Marburg, Ketzberch 11, 35037 Marburg, unverzüglich zu informieren. Die Arbeiten sind vorübergehend einzustellen. In zu erteilende Baugenehmigungen ist die Anzeigepflicht gemäß § 20 DSchG aufzunehmen.

**4.3 Bodenschutz**

Die geltenden bodenschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten und einzuhalten. Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden („Mutterboden“) ist gemäß § 202 BauGB zu sichern, ordnungsgemäß zwischenzulagern und innerhalb des Geltungsbereichs wiederzuverwenden. Überschüssiger Bodenaushub ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Durchlässigkeit von gewachsenem Boden ist nach baubedingter Verdichtung wiederherzustellen. Bei der Behandlung von Oberboden im Rahmen von Baumaßnahmen ist die DIN 18915 „Bodenarbeiten“ zu beachten. Werden bei Bodeneingriffen farbliche oder geruchliche Auffälligkeiten festgestellt, so sind die Arbeiten in diesen Bereichen zu unterbrechen und das Dezernat 31.1 des Regierungspräsidiums Kassel zwecks Festlegung der weiteren Vorgehensweise einzuschalten.

**4.4 Brand- und Katastrophenschutz**

Bei der Bemessung und Befestigung der Verkehrsflächen sind in allen Bereichen mind. die Vorgaben der "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" anzuwenden. Die Bemessung der Löschwasserversorgung ist nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 auszulegen.

**4.5 Energieeinsparverordnung (EnEV) und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG)**

Die gesetzlichen Mindestvorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten.

**4.6 Entwässerungssatzung**

Für die Flächen des Geltungsbereichs gilt die Entwässerungssatzung (EWS) der Gemeinde Fulda in ihrer jeweils gültigen Fassung.

**4.7 Pflanzabstände zu Landwirtschaftsflächen**

Bei Anpflanzungen sind die nach dem Hessischen Nachbarrecht zu Landwirtschaftsflächen einzuhaltenen Pflanzabstände (§ 38 ff.) zu beachten.

**4.8 Schutz des Mutterbodens (gem. § 202 BauGB)**

Mutterboden, der bei der Errichtung und Veränderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Ver-nichtung oder Vergeudung zu schützen.

**4.9 Versickerung von Niederschlagswasser / Regenwassernutzungsanlagen**

Das gezielte Einleiten von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser durch schadhose Versickerung, auch von Stellplätzen, unterliegt der Erlaubnispflicht gemäß § 8 WHG. Die wasserrechtliche Erlaubnis wird von der Unteren Wasserbehörde erteilt. Regenwassernutzungsanlagen sind nach § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung beim zuständigen Gesundheitsamt anzeigepflichtig und nur unter Beachtung der Trinkwasserverordnung und des gültigen technischen Regelwerks zulässig. Gem. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über die Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Möglichkeit der Nutzung zu Brauchwasserzwecken bzw. der Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers ist zu prüfen und einer Einleitung in die Mischwasserkanalisation aus wasserwirtschaftlicher und wasserrechtlicher Sicht vorzuziehen.

**4.10 Heizölanlagen**

Heizölanlagen sind gem. § 41 Hess. Wassergesetz (HWG) i. V. m. § 40 Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) dem Fachdienst (FD) Wasser- und Bodenschutz beim Landkreis Kassel anzuzeigen.

**4.11 Kriminalprävention**

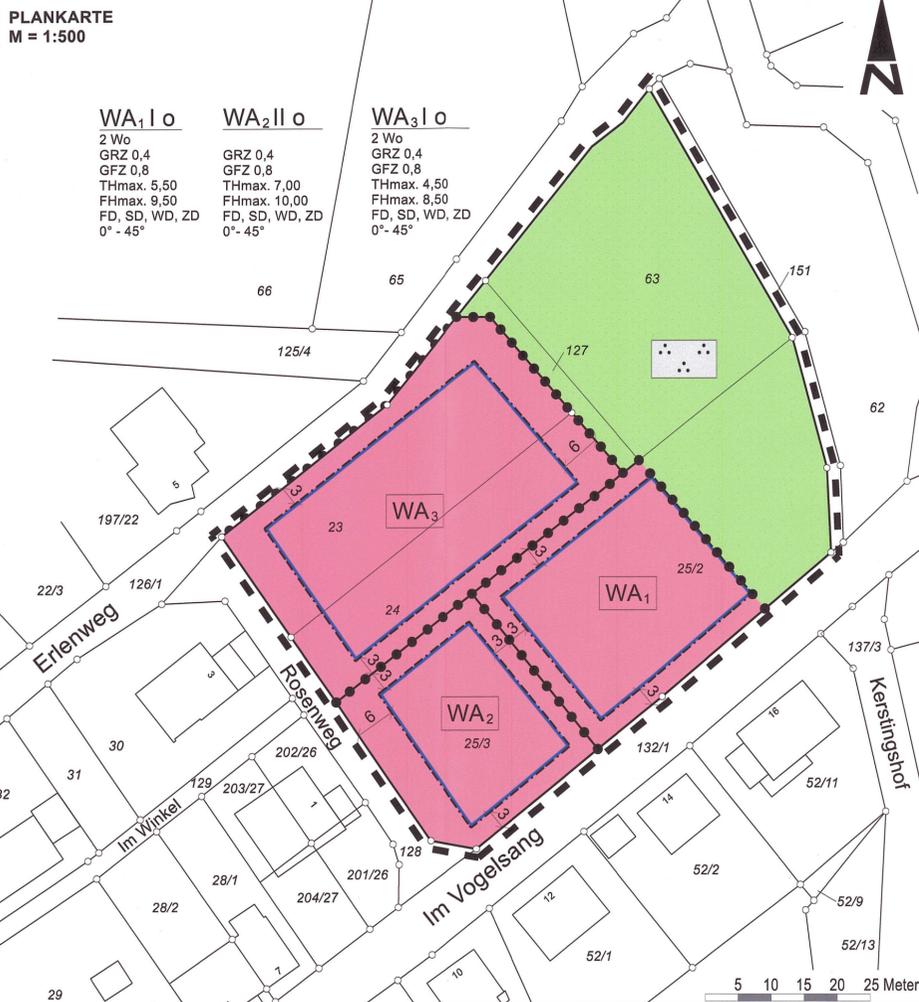
Das Polizeipräsidium Nordhessen bietet Planern und Bauherren eine kostenlose Beratung zur Kriminalprävention bei der Planung von Gebäuden unter folgender Adresse an: Polizeiladen Kassel, Wolfsschlucht 5, 34117 Kassel, Telefon 0561 / 17171

**4.12 Installation einer Erdwärmesonde**

Die Installation einer Erdwärmesonde ist gem. § 8 WHG erlaubnispflichtig. Der Erlaubnisantrag ist rechtzeitig vor Baubeginn dem FD Wasser- und Bodenschutz beim Landkreis Kassel vorzulegen.

**RECHTSGRUNDLAGEN**

- Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 954);
- Baunutzungsverordnung (BaunVO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548);
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)** i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1990 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509);
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07. August 2013 (BGBl. I S. 3154);
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes am 15. November 2014 (BGBl. I S. 1724)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert am 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749);
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes am 20. November 2014 (BGBl. I S. 1740);
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)** vom 20. Dezember 2010 (GVBl. S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. Juni 2013;
- Hessische Bauordnung (HBO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. Hessen I Nr. 4, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung des Hessischen Gaststättengesetzes und der Hessischen Bauordnung vom 15. Dezember 2016 (GVBl. Hessen I Nr. 22, S. 294);
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 6 vom 21. Juli 2018 (GVBl. I S. 291);
- Hessisches Wassergesetz (HWG)** vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert am 13. Dezember 2012 (GVBl. I S. 622);
- Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVGG)** vom 06. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 27. September 2012 (GVBl. S. 290);
- Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler (DSchG HE 1974)** i.d.F. vom 05. September 1986 (GVBl. I S. 262), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 28. September 2014 (GVBl. S. 218);
- Satzung der Gemeinde Fulda über die Gestaltung, Größe und Zahl von Stellplätzen sowie Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen (**Stellplatz- und Ablösungssatzung**) in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- Verordnung über das **Landschaftsschutzgebiet "Unteres Fulda"** von 1973
- Wasserversorgungssatzung** der Gemeinde Fulda vom 15. Dezember 2016
- Entwässerungssatzung** der Gemeinde Fulda vom 12. Juni 2014



**VERFAHRENSVERMERKE (beschleunigtes Verfahren gem. § 13 b BauGB)**

Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Fulda am 25.10.2017.

Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 Abs. 1 BauGB im Mitteilungsblatt "Fuldatal aktuell" Nr. 48/30 im November 2017 und auf der Homepage der Gemeinde Fulda.

Öffentliche Auslegung der Unterlagen zur Information über Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 13 a Abs. 3 Ziffer 2 BauGB (Stand 04.04.2018) in der Zeit vom 11.05.2018 bis einschl. 11.06.2018.

Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Mitteilungsblatt "Fuldatal aktuell" Nr. 18/2018 und auf der Homepage der Gemeinde Fulda.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 26.04.2018, beteiligt bis einschl. 11.06.2018.

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Fulda am **25.04.2019**

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Text und Begründung (Stand **04.04.2018**) gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **11.05.2018** bis einschl. **11.06.2018**

Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Mitteilungsblatt "Fuldatal aktuell" Nr. **18** am **03.05.2018** und auf der Homepage der Gemeinde Fulda.

Satzungsbeschluss durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Fulda gem. § 10 Abs. 1 BauGB am **14.12.2022**

Fuldatal, den **20.12.2022**  
  
 Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fulda  
  
 Karsten Schreiber (Bürgermeister)

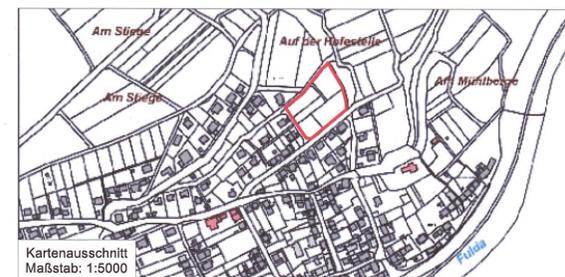
**AUSFERTIGUNG**  
 Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Fuldatal, den **22.12.2022**  
  
 Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fulda  
  
 Karsten Schreiber (Bürgermeister)

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB im Mitteilungsblatt "Fuldatal aktuell" Nr. .... und auf der Homepage der Gemeinde Fulda am .....

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

Fuldatal, den .....  
 Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fulda  
  
 Karsten Schreiber (Bürgermeister)



**GEMEINDE FULDATAL**



**BEBAUUNGSPLAN NR. 35 "Im Vogelsang/Rosenweg" Ortsteil Wahnhausen**