



Rechtsgrundlagen

- Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf Grundlage von:
- Baugesetzbuch (**BauGB**)
 - Baunutzungsverordnung (**BauNVO**)
 - Planzeichenverordnung (**PlanzV**)
 - Hessische Bauordnung (**HBO**)
 - Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**)
 - Hessisches Naturschutzgesetz (**HeNatG**)
 - Hessisches Straßengesetz (**HStrG**)
- in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung

Planzeichenerklärung

- 1. Art der baulichen Nutzung**
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
- Mischgebiete (MI) (§ 6 BauNVO)

- 2. Maß der baulichen Nutzung**
 (§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 1,8 Geschossflächenzahl (GFZ)
 - 0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
 - III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- o offene Bauweise
 - Baugrenze

- 4. Verkehrsflächen**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

- anpflanzende Bäume ohne Standortbindung
- zu erhaltende Bäume

6. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

(§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

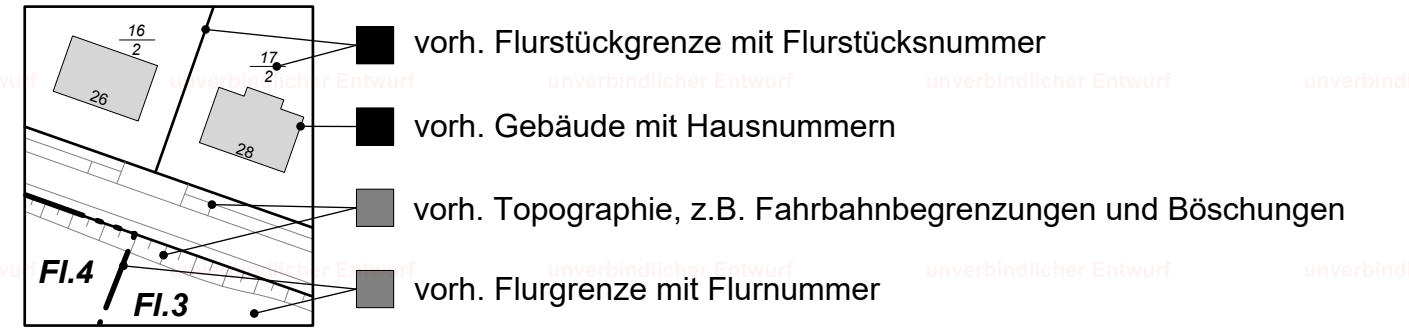
Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)

7. Sonstige Planzeichen

- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Rhönenergie Fulda (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Erklärung der Kartengrundlage am Beispiel



Bodendenkmale
 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Die Anzeigepflicht gemäß § 20 DSchG ist in zu erteilende Genehmigungen aufzunehmen

Dachflächenwassernutzung
 Bei der Nutzung von Dachflächenwasser als Brauchwasser bzw. bei der Anlage der hierfür notwendigen Installation ist die Trinkwasserverordnung sowie die DIN 1946 und 1988, Teil 4, zu beachten.

Kampfmittel
 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet. Vor Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung aller Flächen, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen durchgeführt werden sollen, ist vor Beginn der Bauarbeiten erforderlich. Die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittleräumung im Land Hessen sind zu beachten.

Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen

Für den Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen gelten die Richtlinien für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4 RAS-LP 4 sowie die DIN 18920.

Stellplatzsatzung
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Fulda in ihrer jeweils gültigen Fassung, soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt.

Freiflächengestaltung
 Mit dem Bauantrag ist der Genehmigungsbehörde ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, in dem die Beachtung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen nachzuweisen ist.

Altöltank nahe dem Gebäude 7214 an der Washingtonallee (Höhe Exerzierplatz)
 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 145 können bei Erdarbeiten weitere altlastenverdächtige Flächen vorgefunden werden. Bei Auffälligkeiten oder Veränderungen des Bodens ist eine sachverständige Person zu beteiligen und das Regierungspräsidium Kassel, Abteilung Staatliches Umweltamt Bad Hersfeld zu benachrichtigen. Zur Sicherstellung der Entsorgung / von belasteten / verunreinigten Böden wird empfohlen, vor Beginn von Baumaßnahmen die Verwertungs- / Entsorgungswege zu ermitteln

Überlagerung rechtskräftiger Bebauungspläne
 Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 145 „Gewerbepark Münsterfeld“ wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 145 „Gewerbepark Münsterfeld“ teilweise überlagert. Mit der Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 145 „Gewerbepark Münsterfeld“ tritt der Bebauungsplan Nr. 145 „Gewerbepark Münsterfeld“ in seinen überlagerten Bereichen außer Kraft.

Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung § 1 und §§ 6 - 11 BauNVO

1.1.1 Mischgebiete
 (§ 6 BauNVO)

Allgemein zulässig sind gemäß § 6 (2) Nr. 1 - 6 BauNVO Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Gartenbaubetriebe. Einzelhandel und Großhandel, der sich wie Einzelhandel auswirkt, ist nicht zulässig. Ausnahmeweise können Betriebe mit den Sortimenten Baustoffe und Bauelemente zugelassen werden. Versand- und Internethandel ist zulässig, wenn davon keine wesentlich störenden Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgehen.

Die gemäß § 6 (2) Nr. 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie die gemäß § 6 (3) BauNVO sonst ausnahmeweise zulässigen Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO ausgeschlossen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
 (§§ 16 - 21 BauNVO)

Höhe der baulichen Anlagen
 Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird die zulässige Höhe (H), der im Plangebiet zu errichtende Gebäude und Anlagen, mit der nachfolgenden Kennzeichnung wie folgt festgesetzt:

III - geschossige Gebäude: H = 14 m (First- und Attikahöhe)

Staffelgeschosse sind bei Einhaltung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen bis zu einer maximalen Grundfläche von 90 % des darunterliegenden Geschosses nicht als Vollgeschoss anzurechnen. Bezugspunkt für die maximale Höhe baulicher Anlagen ist die Gebäudemitte im Bezug zum Fahrbahnrand der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße. Die maximale Gebäudehöhe darf durch untergeordnete Bauteile für technisch zwingend notwendige Anlagen wie z. B. Schornsteine auf maximal 10 % der Dachfläche um bis zu 2 m überschritten werden. Die Aufbauten müssen von der aufsteigenden Gebäudekante mindestens 1 m zurücktreten.

1.3 Stellplätze und Garagen
 (§ 12 (6) BauNVO)

Stellplätze sind auf den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.4 Schutz und Erhalt von Bäumen

(§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind zu schützen, zu erhalten und bei Abgang durch Laubbäume zu ersetzen. Bei Nachpflanzungen sind Abweichungen von den gekennzeichneten Standorten zulässig. Bei der Durchführung von Baumaßnahmen im Kronen- oder Wurzelbereich sind die Bestimmungen der DIN 18920 einzuhalten.

1.5 Anpflanzen von Bäumen

(§ 9 (1) - Nr. 25a BauGB)

Der zeichnerischen Darstellung entsprechend sind großkronige, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Abweichungen von den gekennzeichneten Standorten sind zulässig. Für straßenbegleitende Bäume gilt eine zulässige Abweichung von maximal 3,00 m. Der Mindeststammumfang der Bäume beträgt 16 - 18 cm in 1 m Höhe.

1.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die mit dem entsprechenden Planzeichen versehenen Flächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Rhönenergie Fulda zu belasten. Die Errichtung baulicher Anlagen und die Bepflanzung mit hochwachsenden und tiefwurzelnden Bäumen ist auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen nicht zulässig.

1.7 Führung von Versorgungsleitungen

(§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind in unterirdischer Bauweise auszuführen. Eine oberirdische Führung von Versorgungsleitungen ist unzulässig.

2 Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. - § 91 HBO)

2.1 Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 91 (1) Nr. 1 HBO)

Dachgauben sind nur zulässig, wenn die Dachneigung mindestens 30° beträgt. Die Gesamtbreite aller Dachgauben einer Dachfläche darf maximal 50% der jeweiligen Traufhöhe betragen. Die Gauben müssen zum Firstende einen Abstand von mindestens 2,00 m haben. Dächer mit einer Neigung bis 5° sind dauerhaft flächig mit einer Mindestschichtdicke von 0,20 m (einschließlich Dränschicht) zu begrünen. Fassadenteile, die auf einer Fläche von 100 m² keine Öffnungen aufweisen, sind dauerhaft mit Kletterpflanzen zu begrünen. Großflächenwerbung auf Brandwänden, Dachreklamen einschließlich Werbefahnen auf Dächern, Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht oder wechselnden Schriften und frei aufgestellte Plakattafeln ab 1 m² Größe sind unzulässig. Für die Anbringung und Gestaltung von Werbeanlagen gilt § 9 HBO. Die dort festgelegten Anforderungen werden insbesondere nicht erfüllt, wenn die Werbeanlagen sich nach Umfang, Anordnung und farblicher Gestaltung dem Bauwerk nicht unterordnen, bei regelloser Anbringung und bei Häufung gleicher oder miteinander unvereinbarer Werbeanlagen.

2.2 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

(§ 91 (1) Nr. 5 HBO)

Die nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen sind i.S. des § 8 HBO zu begrünen oder zu bepflanzen. Pro 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger, standortgerechter Laubbau (Stammumfang mindestens 16-18 cm) zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Vorhandene und gemäß Festsetzung Nr. 1.5 anzupflanzende Bäume sind anrechenbar. Die Pflanzung von Nadelgehölzen wird auf einen Anteil von 5 % der anzupflanzenden Gehölze begrenzt.

2.3 Außenbeleuchtung

Die öffentliche und private Beleuchtung an Gebäuden und Freiflächen ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendigste Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen, es sind nur Lichtquellen zu verwenden mit geringen Blaulichtanteilen wie bernsteinfarbene bis warmweiße LED, äquivalent den Farbtemperaturen von 2200 bis 2700 Kelvin, nicht höher als 3000 K, keine UV-Anteile.

Verfahrensvermerke

AUFSTELLUNG
 Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fulda hat in ihrer Sitzung am xx.xx.xxxx die Aufstellung des Bebauungsplans der Stadt Fulda, Stadtteil xxx Nr. x "xxx" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am xx.xx.xxxx ortsüblich bekannt gemacht.

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG
 Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fulda hat in ihrer Sitzung am xx.xx.xxxx die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Termin zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am xx.xx.xxxx ortsüblich bekannt gemacht. Der Vorentwurf wurde in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx veröffentlicht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom xx.xx.xxxx über die frühzeitige Unterrichtung und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Fulda, xx.xx.xxxx
 Der Magistrat der Stadt Fulda

Oberbürgermeister

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
 Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fulda hat in ihrer Sitzung am xx.xx.xxxx dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Termin zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurden am xx.xx.xxxx ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx veröffentlicht.

Fulda, xx.xx.xxxx
 Der Magistrat der Stadt Fulda

Oberbürgermeister

SATZUNG
 Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fulda hat in ihrer Sitzung am xx.xx.xxxx den Bebauungsplan der Stadt Fulda, Stadtteil xxx Nr. x "xxx" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

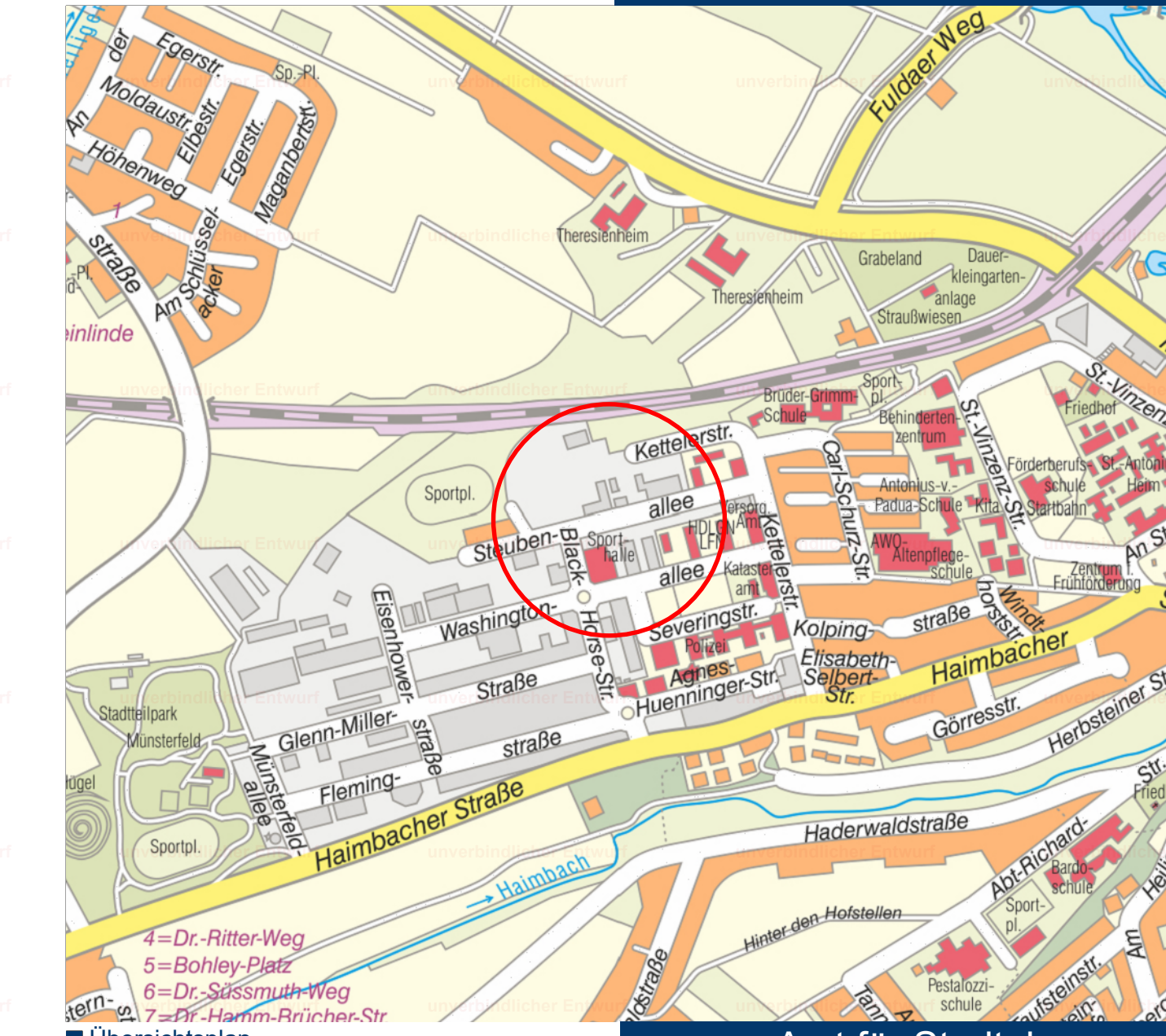
Fulda, xx.xx.xxxx
 Der Magistrat der Stadt Fulda

Oberbürgermeister

RECHTSKRAFT
 Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans der Stadt Fulda, Stadtteil xxx Nr. x "xxx" wurde am xx.xx.xxxx ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung hat der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB Rechtskraft erlangt.

Fulda, xx.xx.xxxx
 Der Magistrat der Stadt Fulda

Oberbürgermeister



Amt für Stadtplanung und -entwicklung
 Postfach 2052
 36010 Fulda
 Tel.: 06 61/102 1612
 Fax: 06 61/102 2031
 E-mail: stadtplanung@fulda.de

Bebauungsplan Nr. 145 "Gewerbepark Münsterfeld" 1. Änderung

Maßstab	Zeichen	Datum
1:1000	YY	16.12.2025
Bearbeitet	Gezeichnet	LF
		16.12.2025