



Barrierefreiheit
Bauliche Anlagen und Einrichtungen sowie entsprechende Zuwege müssen für Behinderte, alte Menschen und Kinder zweckentsprechend genutzt und barrierefrei erreicht werden können.

Topographie
Die in den öffentlichen Verkehrsflächen dargestellten Bordsteinführungen, Fahrbahnmarkierungen, Parkflächen und Überquerungshilfen sind nur Darstellungen des Bestandes und keine Festsetzung.

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

Nisthilfen für Vögel
Es wird empfohlen, für Vögel Nisthilfen an geeigneten Flächen der Gebäude und Grundstücksfreiflächen anzubringen (z.B. Dach- und Balkonüberständen). An Neubauten sollen mindestens drei Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter vorgesehen werden.

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

Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO
- 1.1 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 5 BauGB)**
Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 2.1 Im Geltungsbereich werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen als maximale Firsthöhe (FH), Traufhöhe (TH) und Attika- bzw. Brüstungshöhe (H) durch Eintragungen in den Plan als NN-Höhen festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe darf durch untergeordnete Bauteile für technisch zwingend notwendige Anlagen, die sich nicht in einem Technikraum innerhalb des Gebäudes unterbringen lassen (wie z.B. Schornsteine) auf maximal 10 % der Dachfläche um bis zu 1,80 m überschritten werden. Die Aufbauten müssen mindestens um ihre Höhe von der aufsteigenden Gebäudekante zurücktreten. Technische Aufbauten sollen im Plangebiet auf das notwendige Minimum beschränkt werden und sind mit geschlossenen Wandpaneelen oder Metalllamellen einzuhaus, soweit sie eine Höhe von 1,00 m überschreiten.**
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- 3.1 Eine Überschreitung der Baugrenze zur Errichtung von Terrassen ist zulässig.**

Verfahrensvermerke

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fulda hat in ihrer Sitzung am xx.xx.xxxx die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Stadt Fulda, Nr. 199 „Erweiterung Hedwigstift“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am xx.xx.xxxx ortsüblich bekanntgemacht.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fulda hat in ihrer Sitzung am xx.xx.xxxx dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am xx.xx.xxxx bzw. am xx.xx.xxxx ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes hat vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx sowie vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx öffentlich ausgelegt.
Fulda, xx.xx.xxxx
Der Magistrat der Stadt Fulda

BETEILIGUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom xx.xx.xxxx gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Fulda, xx.xx.xxxx
Der Magistrat der Stadt Fulda

SATZUNGSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fulda hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Fulda Nr. 199 „Erweiterung Hedwigstift“ in ihrer Sitzung am xx.xx.xxxx gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Fulda, xx.xx.xxxx
Der Magistrat der Stadt Fulda

RECHTSKRAFT
Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Stadt Fulda Nr. 199 „Erweiterung Hedwigstift“ wurde am xx.xx.xxxx ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung hat der Bebauungsplan gemäß § 10 (3) BauGB Rechtskraft erlangt.
Fulda, xx.xx.xxxx
Der Magistrat der Stadt Fulda

Dr. Heiko Wingenfeld
Oberbürgermeister

Rechtsgrundlagen

- Dieser Bebauungsplan wird auf Grundlage von:
- Baugesetzbuch (BauGB)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - Planzeichenvorordnung (PlanzV)
 - Hessische Bauordnung (HBO)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 - Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
 - Hessisches Straßengesetz (HStrG)
- in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung

Planzeichenerklärung

- 1. Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB - §§ 1 bis 11 BauNVO)
- Flächen für Gemeinbedarf
 - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- z.B.
- 0,6 Grundflächenzahl
 - 1,8 Geschossflächenzahl
 - II-IV Zahl der Vollgeschosse als Höchst- und Mindestmaß
 - FH Firsthöhe der baulichen Anlage als Höchstmaß in m ü.NN
 - TH Traufhöhe der baulichen Anlage als Höchstmaß in m ü.NN
 - H Attika-/Brüstungshöhe der baulichen Anlage als Höchstmaß in m ü.NN
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- g geschlossene Bauweise
 - Baugrenze
- 4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
(§ 9 Abs. 4 i.V.m § 91 HBO)
- FD Flachdach
 - WD Walmdach

5. 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
- anpflanzende Hecke
- zu erhaltende Hecke

6. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Erklärung der Kartengrundlage am Beispiel

- voh. Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- voh. Gebäude
- voh. Topographie, z.B. Fahrbahnbegrenzungen und Böschungen

Die in der Kartengrundlage grau dargestellte Topographie ist nur Darstellung des Bestandes und keine Festsetzung.

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

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.

Bodendenkmäler
Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler (Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde) entdeckt, sind diese nach § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologie und Paläontologie und 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.

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

- 4.1 Die festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.**
- 4.2 Die neu anzupflanzenden Bäume sind in einem Pflanzbeet von 10 m² als Hochstämmen mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm gemessen in 1,00 m Höhe über Gelände zu pflanzen. Sofern kein Pflanzbeet von 10 m² je Baum zur Verfügung steht, ist ein Wurzelkammersystem einzubringen. Die Standorte dürfen im erforderlichen Maß verschoben werden.**
- 4.3 Vorgärten sind als zusammenhängende Grünfläche zu gestalten und zu unterhalten. Sie sind als Rasenfläche oder als bodendeckende Pflanzung mit Einzelgehölzen anzulegen.**
- 4.4 Die nicht überbauten Grundstücksfreiflächen sind, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen wie Stellplätze, Abstellflächen, Terrassen oder Wege benötigt werden, dauerhaft zu begrünen und zu bepflanzen. Schottergärten sind nicht zulässig.**
- 4.5 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen lichtempfindlicher Fledermäuse und nachtaktiver Insektenarten sind für Außen- und Straßenbeleuchtung ausschließlich LED-Leuchten mit optimierter Lichtlenkung in voll abgeschirmter Ausführung und mit gelbem Lichtspektrum bis max. 2.5000 Kelvin einzusetzen. Auf einen geringen Blaulichtanteil im Farbspektrum ist zu achten.**
- 4.6 Ebenerdige, nicht überdachte Parkplätze sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann, z.B. in Form von breitflügeltem Pflaster, Rasengittersteinen oder Schotterterrassen, sofern keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen.**

5. Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO)

- 5.1 Flachdächer sind mit einer durchwurzelbaren Mindestgesamtschichtdicke von 10 cm (einschließlich Dränschicht) ab einer Fläche von 200 m² zu begrünen. Flächige Ausfälle der Vegetation ab 5 m² sind zu ersetzen.**
- 5.2 Dachflächen, auf welchen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie angeordnet sind, sind mit einer Dachbegrünung zu kombinieren. Diese Kombination kann flächennmäßig übereinander (d.h. in Form einer extensiven Dachbegrünung, die durchlaufend unter der jeweiligen Anlage zur Nutzung solarer Strahlungsenergie vorgesehen ist) oder flächennmäßig getrennt (d.h. in Form einer Anordnung der Anlage zur Nutzung solarer Strahlungsenergie neben der Dachbegrünung) erfolgen. In letztgenanntem Fall ist jedoch auf mindestens 60 % der grundsätzlich zu begrünenden Dachflächen eine Dachbegrünung vorzusehen. Bei einer flächennmäßig getrennten Kombination von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie mit einer Dachbegrünung ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 10 cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen, in allen anderen Fällen von 20 cm (einschließlich Dränschicht).**
- 5.3 Aufgeständerte Solaranlagen (Thermische Solarkollektoren sowie Photovoltaikmodule auf der Dachfläche) sind bis zu einer Höhe von 1,00 m, gemessen von der Oberkante Attika, zulässig. Sie müssen zur Außenkante der Attika mindestens einen 1,00 m Abstand einhalten.**
- 5.4 Aus dem Straßenraum sichtbare Stützmauern sind aus Sandstein herzustellen.**

FULDA
UNSERE STADT

Stadtplanungsamt
Postfach 2052
36010 Fulda
Tel.: 06 61/102 1612
Fax: 06 61/102 2031
e-mail: stadtplanung@fulda.de

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Fulda Nr. 199 "Erweiterung Hedwigstift"

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Stadt Fulda Nr. 199 "Erweiterung Hedwigstift" tritt der sich überschneidende Teilbereich des Bebauungsplanes der Stadt Fulda Nr. 100 "Ortskern Horas" außer Kraft.

Maßstab	Zeichen	Datum
1:1000	Bearbeitet He	24.02.2023
	Gezeichnet He	24.02.2023