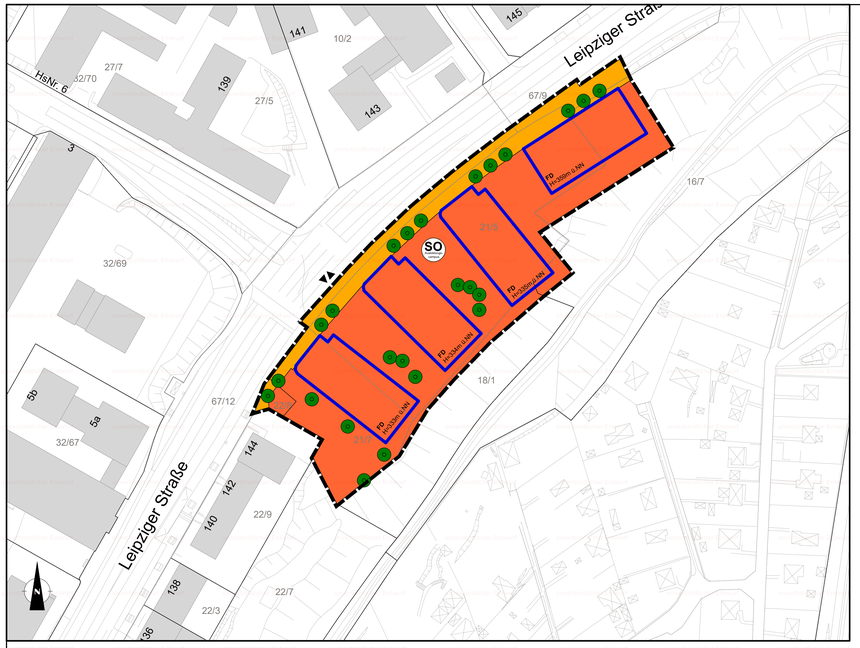


Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf Grundlage von:
1. Baugesetzbuch **(BauGB)**
2. Baunutzungsverordnung **(BauNVO)**
3. Planzeichenverordnung **(PlanzV)**
4. Hessische Bauordnung **(HBO)**
5. Bundesnaturschutzgesetz **(BNatSchG)**
6. Hessisches Naturschutzgesetz **(HeNatG)**
7. Hessisches Straßengesetz **(HStrG)**

in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung

Technische Regelwerke

In diesem Bebauungsplan wird auf technische Regelwerke (u.a. DIN-Normen) Bezug genommen. Diese können - soweit sie nicht allgemein zugänglich sind - während der Dienstzeiten bei der Stadt Fulda, Amt für Stadtplanung und -entwicklung kostenfrei eingesehen werden. Vervielfältigungen sind urheberrechtlich ausgeschlossen; weitergehende Nutzungen richten sich nach den Bedingungen der Rechteinhaber.

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - § 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

SO Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Ausbildungscampus"

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

H=333m ü. NN Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß (Attika)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

FD Flachdach

5. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 BauGB)

anzupflanzende Bäume

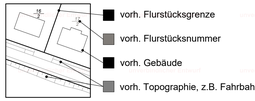
6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

▼▲ Einfahrt und Ausfahrt

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Erklärung der Kartengrundlage am Beispiel



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.

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

Kampfmittel
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet. Eine systematische Überprüfung aller Flächen, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen durchgeführt werden sollen, ist vor Beginn der Bauarbeiten erforderlich. Die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Land Hessen sind zu beachten.

Altlasten
Im Altlasteninformationssystem Hessen (ALTIS) sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Altstandorte erfasst:

ALTS-Nr.	Branchenbezeichnung	Lagebezeichnung
631.009.013-001.065	Tankstelle	Leipziger Straße 146

Da eine umwelttechnische Bewertung über Auswirkungen der ehemaligen Nutzungen bisher nicht erfolgt ist, sind entsprechende Beurteilungen bei bodeneingreifenden Maßnahmen im Rahmen der Neubebauung der bezeichneten Grundstücke durchzuführen. Sollten bei Eingriffen in den Boden schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden, ist umgehend die zuständige Fachbehörde zu beteiligen. Die Regelungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) sowie der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten.

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

1.1 Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Ausbildungscampus"
Auf der Fläche Sonstiges Sondergebiet ist ein Ausbildungscampus in Form eines Studierenden- und Auszubildendenwohnheims zulässig. Es sind nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Beschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

2.1 Im Geltungsbereich werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen als maximale Attikahöhe (H) durch Eintragung in den Bebauungsplan 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 2,00 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 einzuhausen, soweit sie eine Höhe von 1,00 m überschreiten.

3. Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2, Nr. 2a BauGB und §§ 22 sowie 23 BauNVO)

3.1 Eine Überschreitung der Baugrenze ist zur Errichtung von Terrassen zulässig. Eine Überschreitung der Baugrenze von untergeordneten Gebäudeteilen ist in einem geringfügigen Ausmaß zulässig.

3.2 Die nach Hessischer Bauordnung (HBO) erforderlichen Abstandsflächen dürfen sich auf öffentlichen Verkehrsflächen sowie innerhalb eines Grundstückes überlagern, wenn die festgesetzten Baufenster dies zulassen und die brandschutzrechtlich erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden.

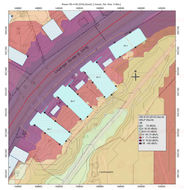
4. Immissionsschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1 Zum Schutz vor Verkehrslärm sind für schutzbedürftige Räume bauliche Schallschutzmaßnahmen am Gebäude vorzusehen.

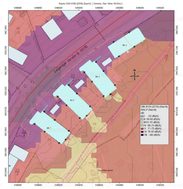
4.2 Die Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile, ggf. unter Berücksichtigung der jeweiligen Spektrum-Anpassungswerte, sind gemäß DIN 4109 zu ermitteln. Schlafräume sind im gesamten Plangebiet mit schallgedämmten Lüftungen auszustatten, die das resultierende Schalldämmmaß des Außenbauteils nicht verringern und eine ausreichende Belüftung bei geschlossenem Fenster gewährleisten. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

4.3 Gebäudelärmkarten maximale maßgebliche Außenlärmpegel

Berechnungsebene 6,0 m ü GOK (1. OG)



Berechnungsebene 18,0 m ü GOK (≈ 5. OG)



Berechnungsebene 36,0 m ü GOK (≈ 11. OG)

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

Entfallende Gehölze sind durch Neupflanzungen von standortgerechten und gebietsheimischen Gehölzen in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu ersetzen.

5.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf privaten Flächen
Innerhöfe:
Von den in den Innenhöfen anzupflanzenden Bäumen ist mindestens ein großkroniger standortgerechter Laubbaum entsprechend der Pflanzliste P1 mit mindestens 16-18 cm Stammumfang zu pflanzen und zu erhalten. Des Weiteren sind kleinkronige standortgerechte Laubbäume (Mindeststammumfang 14-16 cm) oder Großsträucher entsprechend der Pflanzliste P2, P3 oder P4 zu pflanzen. Um die Artenvielfalt im städtischen Umfeld zu fördern, sind heimische bzw. insektenfreundliche Arten sowie Vogelnährgehölze zu bevorzugen. Bei Abgang sind die Bäume und Sträucher durch gleichwertige Arten zu ersetzen.

Grünflächen Richtung Galgengraben:
Die rückwärtigen Grünflächen sind naturnah zu gestalten. So sind auf den Freiflächen zum Galgengraben hin ausschließlich heimische beerentragende Sträucher der Pflanzliste P4 oder vergleichbare Arten zu pflanzen.

5.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf öffentlichen Flächen
Entlang der Leipziger Straße sind 13 Straßenbäume zu pflanzen. Um ein einheitliches Straßenbild zu erzielen, wird die Anpflanzung einer Baumart empfohlen. Als Arten eignen sich *Sorbus intermedia* (Schwedische Mehlbeere), *Tilia cordata* ‚Rancho (Winterlinde), *Tilia tomentosa* ‚Brabant (Silber-Linde) oder *Acer platonoides* ‚Cleveland (Spitzahorn), da diese schon im benachbarten Straßenraum als Straßenbäume zu finden sind. Der Baumstandort kann bis um 10 m variieren.

5.3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen
Flächen, die nicht überbaut, auf denen keine Bäume oder Sträucher angepflanzt bzw. keine Spielflächen angelegt werden, sollen mit einer naturnahen Grünlandeinsaat oder Pflanzen aus dem Vegetationsspektrum der natürlichen Trocken- und Trittrasengesellschaften angelegt und extensiv gepflegt werden. Ungenutzte Grünflächen können auch als Staudenbeete angelegt werden. Zur Förderung der Artenvielfalt sollte der Schwerpunkt auf heimische bzw. insektenfreundliche Stauden liegen.

Pflanzvorschläge:

P1 Großkronige Bäume	*Wildart: heimisch (Mittel-/Westeuropa)
* *Acer plantonoides ‚Cleveland*	Spitzahorn
* *Tilia cordata ‚Rancho*	Winterlinde
Tilia tomentosa ‚Brabant	Silber-Linde
* *Tilia europaea ‚Pallida*	Kaiserlinde
* *Tilia europaea ‚Euchlora*	Krimlinde
Platanus acerifolia	Ahornblättrige Platane
* *Quercus pertraea*	Traubeneiche

P2 Mittelkronige Bäume	*Wildart: heimisch (Mittel-/Westeuropa)
* *Acer campestre*	Feldahorn
Acer rubrum	Rot-Ahorn
* *Carpinus betulus*	Hainbuche
Catalpa bignonioides	Trompetenbaum
Fraxinus angustifolia ‚Raywood'	Schmalblättrige Esche
Fraxinus ornus	Blumenesche
* *Sorbus aucuparia*	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Ulmus-Hybride ‚Rebona'	Rebona-Ulme

P3 Kleinkronige Bäume / Großsträucher	*Wildart: heimisch (Mittel-/Westeuropa)
* *Acer monospessulanum*	Französische Ahorn
Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Amelanchier canadensis	Kanadische Felsenbirne
* *Cornus mas*	Kornelkirsche
Crataegus lavallei	Apfeldorn
* *Crataegus monogyna*	Eingriffeliger Weißdorn
* *Crataegus laevigata*	Zweigriffeliger Weißdorn
Koelreuteria paniculata	Blasenbaum
* *Prunus avium ‚Plena*	Zierkirsche (gefüllte Blüten!)
Prunus sargentii	Berg-Kirsche
Prunus serrulata ‚Shirotae'	Japan. Zierkirsche (gefüllte Blüten!)
* *Staphylea pinnata*	Gemeine Pimpernuss
* *Ulmus glabra ‚Pendula'*	Hänge-Ulme

P4 Nährgehölze Galgengraben (alle heimisch)	
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
Rhamus frangula	Faulbaum
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche

5.4 Verbot von Schotterflächen
Die Grundstücksfreiflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, unversiegelt zu belassen, gärtnerisch als Vegetationsfläche anzulegen und zu unterhalten. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien und flächenhafte Stein-, Kies-, Splitt- und Schotterflächen oder Flächen mit vergleichbaren losen Materialschüttungen sind unzulässig. Hiervon ausgenommen ist der Spritzschutzstreifen an den Gebäudefassaden bis zu einer Tiefe von 0,5 m.

5.5 Zäune
Um Wanderbewegungen von Kleintieren nicht zu behindern sind Zäune sockellos und mit einem Mindestabstand von 10 cm zum Boden auszuführen.

5.6 Insektenschonende Außenbeleuchtung
Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen lichtempfindlicher Fledermäuse und nachtaktiver Insektenarten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich LED-Leuchten mit optimierter Lichtlenkung in voll abgeschirmter Ausführung und mit gelblichem Farbspektrum bis max. 2.500 Kelvin einzusetzen. Auf einen geringen Blaulichtanteil im Farbspektrum ist zu achten.

5.7 Maßnahmen zur Verminderung von Gefahren für Kleintiere
Die Gestaltung der überbaubaren Flächen ist für heimische Kleintiere häufig mit Gefahren verbunden und soll durch geeignete Maßnahmen entschärft werden.
Hofabläufe, Hauskellerschächte und ähnliche Anlagen sind durch geeignete Mittel gegen das Hineinfallen und Verenden von Kleintieren zu sichern. Dachrinnenabläufe sind durch Drahtvorsätze zu sichern.
Kellertreppenabgänge sind an einer Wangenseite mit einer waschbetonrauen Rampe von 0,1 m Breite als Kleintierfluchtweg zu versehen. Raue Fluchtrampen für Kleintiere sind ebenfalls in Zierteiche sowie andere offene Wasserflächen zu integrieren.

6. Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände
(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 39 ff. und § 44 ff. BNatSchG)

6.1 Ersatzlebensräume für Vögel, Fledermäue und Haselmäuse
Ersatzmaßnahme 1: Ersatz von Quartieren in Baumhöhlen
Ergeben sich im Rahmen der Kartierung der Baumbestände, vor der Rodung im unbelaubten Zustand, Hinweise auf potenzielle Quartiere (Höhlenbäume), so sind diese im Verhältnis 1:3 durch Anbringen spezieller Vogel- bzw. Fledermauskästen im Umfeld zu ersetzen. Diese sind an geeigneten Trägerbäumen einzuplanen.
Die Maßnahme dient dazu, verloren gegangene oder funktional graduell entwertete Quartiere/Quartierhabitate, im räumlichen Zusammenhang der betroffenen Arten, an anderer Stelle bereit zu stellen.
Die Kästen sind dauerhaft auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen. In diesem Rahmen erfolgt auch eine Reinigung (Entfernen von Vogelnestern und anderen alten Nestern).
Der Standort ist mit der UNB der Stadt Fulda abzustimmen.

Ersatzmaßnahme 2: Ersatz von Quartieren an Abrissgebäuden (Avifauna und Fledermäuse)
Ergeben sich im Rahmen der UBB Hinweise auf tatsächlich genutzte Vogel-/Fledermausquartiere am Abrissgebäude, so sind diese im Verhältnis 1:3 durch Anbringung spezieller Vogel- bzw. Fledermauskästen zu ersetzen. Diese sind an geeigneter Stelle an den Außenfassaden der neuen Gebäude einzuplanen.
Die Maßnahme dient dazu, verloren gegangene oder funktional graduell entwertete Quartiere/Quartierhabitate, im räumlichen Zusammenhang der betroffenen Arten, an anderer Stelle bereit zu stellen.
Die Kästen sind dauerhaft auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen. In diesem Rahmen erfolgt auch eine Reinigung (Entfernen von Vogelnestern und anderen alten Nestern).
Der Standort ist mit der UNB der Stadt Fulda abzustimmen.

Ersatzmaßnahme 3: Ersatzlebensraum für die Haselmaus
Um den Verlust an potentiell vorkommendem Lebensraum auszugleichen, sind auf den Freiflächen und besonders an der Grundstücksfläche zum Galgengraben hin ausschließlich heimische beerentragende Sträucher der Pflanzliste P4 oder vergleichbare Arten zu pflanzen. Außerdem sind in den Gehölzen entlang des Galgengrabens in Absprache mit der UNB der Stadt Fulda 10 Nisthilfen für Haselmäuse anzubringen. Die Kästen sind dauerhaft auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen und gegebenenfalls zu ersetzen. In diesem Rahmen erfolgt auch eine Reinigung (Entfernen von Vogelnestern und anderen alten Nestern).

7. Garagen, Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

7.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Anzahl der notwendigen Stellplätze abweichend von dem in der Stellplatzsatzung der Stadt Fulda vom 01.03.2024 unter Nr. 1.11 "Studentinnen-, Studenten-, und Auszubildendenwohnheime" genannte Bedarf auf 1 Stellplatz je 6 Betten sowie für die Fahrrad-Abstellplätze auf 1,5 Abstellplatz je 1 Bett festgesetzt. Darüber hinaus gelten die Regelungen der Stellplatzsatzung in ihrer jeweils gültigen Fassung.

7.2 Stellplätze, Wege, Zufahrten und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Als wasserdurchlässig im Sinn dieser Festsetzung gelten z.B. Pflaster mit offenen Fugen, lockerer Kiesbelag, Schotterrasen, Verbundsteine mit Fugen, Sickersteine und Rasengittersteine.

7.3 Technische Anlagen zur Energieerzeugung sowie zur Wärmeumwandlung (wie z.B. Wärmepumpen, Klimaanlagen) sind in die Gebäude zu integrieren. Ausgenommen davon sind Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dächern und der Fassade.

7.4 Für Nebenanlagen sind die festgesetzten Baugrenzen nicht verbindlich.

Verfahrensvermerke

AUFSTELLUNG
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fulda hat in ihrer Sitzung am xx.xx.xxxx die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Stadt Fulda Nr. 202 "Stadteingang Leipziger Straße" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

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

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 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 veröffentlich.

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

Oberbürgermeister

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fulda hat in ihrer Sitzung am xx.xx.xxxx die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Fulda Nr. 202 "Stadteingang Leipziger Straße gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

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

Oberbürgermeister

RECHTSKRAFT
Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Stadt Fulda Nr. 202 "Stadteingang Leipziger Straße" 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

FULDA
UNSERE STADT

■ Übersichtsplan

Amt für Stadtplanung
und -entwicklung
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. 202 "Stadteingang Leipziger Straße"

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Stadt Fulda Nr. 202 "Stadteingang Leipziger Straße" tritt der sich überschneidende Teilbereich des Bebauungsplanes der Stadt Fulda Nr. 20 "Leipziger Straße" außer Kraft.

Anlagen:
Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 1)
Fassadenschnitte (Blatt 2-3)

	■ Zeichen	■ Datum
Bearbeitet	KH	02.09.2025
Gezeichnet	MW	02.09.2025