Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	
Bauweise	Max. Zahl der Vollgeschosse
Grund-flächenzahl	Geschoss-flächenzahl

GE	
a	VI
0,8	(2,4)

Allgemeines

Mit Inkrafttreten der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Westlich der B83" treten in dessen Geltungsbereich die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8 "Westlich der B83" vom 26.11.1976 außer Kraft.

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

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GE — **Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO**
Im Gewerbegebiet werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen Nr. 3 Tankstellen und Nr. 4 Anlagen für sportliche Zwecke, und die nach § 8 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen Nr. 3 Vergnügungsstätten sowie Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ 0,8 — **Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)**
Die Grundflächenzahl wird im Gewerbegebiet auf maximal 0,8 festgesetzt.

GFZ (2,4) — **Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO)**
Die Geschossflächenzahl wird im Gewerbegebiet auf maximal 2,4 festgesetzt.

VI — **Maximale Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 BauNVO)**
Im Gewerbegebiet sind maximal sechs Vollgeschosse zulässig.

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

a — **Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**
Im Gewerbegebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt; sie entspricht der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass hier auch Gebäudelängen über 50 m zugelassen sind.

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig. Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen ist auf einer Länge von insgesamt 60 m und in einer Tiefe von maximal 3 m ausnahmsweise zulässig und Bedarf der Zustimmung der zuständigen Straßenbauverwaltung bzw. der Baulastträger der L 3460 bzw. der K 14.

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

Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
Von Seiten der Landesstraße L 3460 (Gemarkung Bergshausen, Flur 17, Flurstück 30/05) sowie der Kreisstraße K 14 „Flughafenstraße" (Gemarkung Bergshausen, Flur 17, Flurstück 31/26) ist die Errichtung von Ein- und Ausfahrten im gekennzeichneten Bereich unzulässig.

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

Erhalt von Laubbäumen
Die im Plan als zu erhalten dargestellten Bäume 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 14-16 (gemessen in 1 m Höhe), zu ersetzen.

1.6 Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.7 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Flurstücksgrenze

Vermaßung in Metern

31/24 — **Flurstücksnummer**

Gebäude (Bestand)

Geltungsbereichsgrenze des rechts kräftigen Bebauungsplans Nr. 8 "Westlich der B83"

Pflanzgebot gemäß rechtskräftiger BPlan Nr. 8

Bauverbotszone (s. Hinweis)

Sichtdreiecke (s. Hinweis)

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

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

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

Stellplätze und sonstige Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bedürfen der Zustimmung durch die zuständigen Straßenbaubehörde (Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Kassel; siehe Hinweis Bauverbotszone).

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

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

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

2.3.1 Der Einbau von unterirdischen oder in das Gebäude integrierten Zisternen ist zulässig.

2.3.2 Anlagen zur Sammlung des Niederschlagswassers von Dachflächen werden nicht auf die Grundfläche angerechnet.

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 91 Hessische Bauordnung i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

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

3.1.1 Im Gewerbegebiet sind mind. 20% der Grundstücksflächen als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Angerechnet werden alle Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau.

3.1.2 Je angefangene 600 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von StU 14-16 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Alternativ können je zu pflanzenden Baum auch 5 Laubsträucher (Pflanzgröße mind. 100cm) gepflanzt werden. Bei Ausfall der Gehölze sind diese nachzupflanzen. Vorhandene sowie für Stellplätze nachzuweisende Laubbäume sind anrechenbar.

3.2 Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 7 HBO)

3.2.1 Werbeanlagen sind nur am Ort der Stätte der Leistung zulässig und müssen der im Gebiet dargebotenen Leistungen dienen. Sie sind möglichst in die Fassade zu integrieren und haben sich in Größe, Form und Farbe dem Gebäude unterzuordnen.

3.2.2 Beleuchtete oder durch Strahler abgeleuchtete Werbetafeln sind zulässig.

3.2.3 Nicht zulässig sind Werbeanlagen auf den Dachflächen sowie Leuchtreklamen in Neonfarben und besonderen Leuchteffekte wie Blink- und Blitzschaltungen oder wechselnde Lichtstärken, projizierte Lichtbilder sowie spiegelnde Bilder. Diese Festsetzung bezieht alle Gebäudeteile und Grundstücksflächen innerhalb des Baugebiets ein.

3.2.4 Die Errichtung von Werbeanlagen bedarf der Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde (Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Kassel).

3.2.5. Überdimensional große Anlagen und hohe Pylone entlang der klassifizierten Straßen sind nicht zulässig. Von Werbeanlagen dürfen keinerlei Blendungen, Irritationen für den Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen ausgehen.

4. 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.

Artenschutz
Bei der Bebauung der Flächen sind die allgemeinen artenschutzrechtlichen Regelungen zu beachten. Zur Vermeidung der Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sollte die Baufeldräumung i.S.d. § 39 Abs. 5 BNatSchG nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar erfolgen.
Darüber hinaus sind alle Gehölze jederzeit vor deren Beseitigung von sachkundigem Personal auf Nester, Höhlen usw. zu überprüfen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Vorfeld abwenden zu können.
Für Hecken- und Freibrüter sind vorsorglich zehn künstliche Nisthöhlen als Ausgleich an zu erhaltende Bestandsbäume anzubringen.

Bauverbotszone
Entlang der Landesstraße L 3460 sowie der Flughafenstraße (K 14) ist gemäß § 23 Abs. 1 HStrG eine Bauverbotszone von 20,00 m, gemessen ab dem äußerstem Rand der befestigten Fahrbahn gesetzlich festgesetzt.
Im Baugenehmigungsverfahren ist Hessen Mobil zu beteiligen; es wird auf § 23 Abs. 2 HStrG verwiesen.

Bodendenkmäler
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, 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 (§ 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 in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Bombenabwurfgebiet
Lt. Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen vom 17.04.2020, hat die Auswertung der vorliegenden Kriegsluftbilder ergeben, dass sich der Geltungsbereich am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.
In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Bau-maßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampf-mittelräummaßnahmen 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. Die allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen
sind zu beachten.

Grundwasserschutz
Die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung bzw. der Errichtung baulicher Anlagen gültigen Bestimmungen des Hessischen Wassergesetzes (HWG) sind einzuhalten. Insbesondere wird auf § 28 Grundwasserentnahme und -neubildung, Abs. 4 HWG hingewiesen:
„Die Grundwasserneubildung darf durch Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung nicht wesentlich eingeschränkt werden. Insbesondere sind Feuchtgebiete und bedeutsame Einsickerungsbereiche von baulichen Anlagen freizuhalten, soweit nicht andere überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit diese erfordern.", sowie § 28 Abs. 5 HWG: „Bei erforderlichen Grundwasserabsenkungen ist das entnommene Wasser vor Verunreinigungen zu schützen und, soweit zumutbar und wasserwirtschaftlich geboten, dem Grundwasserleiter wieder zuzuführen".

Kreis- und Landesstraße
Das Plangebiet grenzt an eine Kreis- sowie eine Landesstraße.
Die Straßenbauverwaltung bzw. der Baulastträger der L 3460 kann nicht zu Forderungen nach Lärmschutzeinrichtungen, Haftungsentschädigungen udgl., die mit dem Verkehr begründet werden, herangezogen werden. Lärmschutz ist ausschließlich durch den Eigentümer, auf den Grundstücksflächen oder an den Gebäuden zu planen, zu realisieren und zu finanzieren.
Das im Plangebiet von den befestigten Flächen anfallende Oberflächenwasser ist auf dem eigenen Grundstück abzufangen und darf nicht den Straßengrundstücken der L 3460/ K 14 bzw. deren Entwässerungseinrichtungen zugeführt werden. Ebenso ist die Durchnässung, oder die Unterspülung der Straßenkörper auszuschließen. Die klassifizierten Straßengrundstücke dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Schutz der wildlebenden 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 Tier- und Pflanzenarten (§§ 35 HeNatG) sowie zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen (§§ 37 HeNatG) zu beachten.

Sichtdreiecke
Die notwendigen Sichtdreiecke gemäß den Richtlinien für die Anlage von Landstraßen, RAL 2012, sind im Einmündungsbereich der L3460/K14 freizuhalten. (vgl. nachrichtliche Darstellung in der Planzeichnung)

Stellplatzsatzung
Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Fuldabrück in ihrer jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
Für Anlagen zum Umgang und Lagern von wassergefährdenden Stoffen (zum Beispiel Mineralöle, Altöle, Frostschutzflüssigkeiten aus Motorkühlern, Bremsflüssigkeiten und gebrachten Batteriesäuren) sind die Bestimmungen der § 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten. Lageranlagen sind nach § 62 WHG i.V.m. § 40 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) rechtzeitig vor Inbetriebnahme dem FD Wasser- und Bodenschutz des Landkreises Kassel anzuzeigen.

Wasser- und Bodenschutz
Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß §§ 8 und 9 WHG erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Fachdienst Wasser- und Bodenschutz des Landkreises Kassel zu beantragen. Die Antragsunterlagen sind im Vorfeld mit dem Fachdienst abzustimmen. Dem Antrag sind unter anderen Berechnungen zur Bemessung der Versickerungsflächen unter Berücksichtigung des Wasseranfalles, der verwendeten Materialien und der Versickerungsfähigkeit des Bodens nach DWA Arbeitsblatt A 138 sowie Rückhaltung und Vorbehandlung von Niederschlagswasser nach DWA Merkblatt M 153 beizufügen.
Je nach geplanter Gewerbeansiedlung ist die Abwasserverordnung zu beachten. Die Planung und Bemessung gewerblicher Abwasseranlagen sind ggf. mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen. Abwasserableitungen aus den Anwendungsbereichen der Anhänge 49 (Mineralölhaltiges Abwasser), 50 (Zahnbehandlung) und 52 (Chemisch Reinigungen) sind mit dem Fachdienst Wasser- und Bodenschutz des Landkreises Kassel vorab abzustimmen.

VERFAHRENSVERMERKE (beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB)

Aufstellungsbeschluss
durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Fuldabrück gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 18.06.2020.

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
gem. § 2 Abs. 1 BauGB in den Fuldabrücker Nachrichten Nr. 26 am 24.06.2020.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 25.06.2020 beteiligt bis einschl. 03.08.2020.

Benachrichtigung der nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten
gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB mit Schreiben vom 25.06.2020.

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Fuldabrück am 18.06.2020.

Öffentliche Auslegung
des Entwurfs der Bebauungsplanänderung mit Text und Begründung
gem. § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 01.07.2020 bis einschl. 03.08.2020
sowie zeitgleich auf der Internetseite der Gemeinde.

Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 4 in den Fuldabrücker Nachrichten Nr. 26 am 24.06.2020.
sowie zeitgleich auf der Internetseite der Gemeinde.

Satzungsbeschluss
durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Fuldabrück gem. § 10 Abs. 1 BauGB am 13.11.25

Fuldabrück, den 14.11.25

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Fuldabrück

Andreas Damm
(Bürgermeister)

AUSFERTIGUNG
Die Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Fuldabrück, den 25.11.25

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Fuldabrück

Andreas Damm
(Bürgermeister)

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB der Gemeinde Fuldabrück am 26.11.25

Die durch Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Fuldabrück am 13.11.25 als Satzung beschlossene Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 11.09.25 ist gem. § 10 BauGB mit Bekanntmachung in Kraft getreten am 27.11.25

Fuldabrück, den 26.11.25

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Fuldabrück

Andreas Damm
(Bürgermeister)

Katasterbescheinigung

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

Kaufungen, den .....

Vermessungsbüro Mai
Dipl.-Ing. Carsten Mai, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch **(BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung **(BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung 1990 **(PlanzV 90)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Bundesnaturschutzgesetz **(BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440).

Bundes-Immissionsschutzgesetz **(BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts **(Wasserhaushaltsgesetz - WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz **(HAGBNatSchG)** vom 20. Dezember 2010 (GVBl. S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Mai 2018 (GVBl. I S. 184).

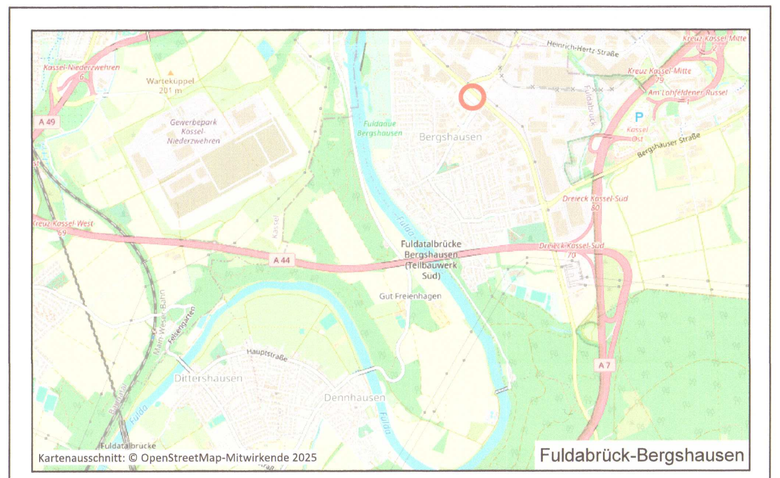
Hessisches Wassergesetz **(HWG)** vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. August 2018 (GVBl. S. 366).

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen **(HVGG)** vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 03. Mai 2018 (GVBl. S. 82)

Hessische Bauordnung **(HBO)** in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Hessische Gemeindeordnung **(HGO)** in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Stellplatzsatzung der Gemeinde Fuldabrück in ihrer jeweils gültigen Fassung.



Gemeinde Fuldabrück

BEBAUUNGSPLAN Nr. 8
"Westlich der B83", 5. Änderung
Ortsteil Bergshausen

Stand: 11.09.2025

Maßstab: 1:1.000

pwf AG
Herkulesstraße 39
34119 Kassel
0561 - 3 32 32