

I. PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)
 - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)

1	Festsetzungsschablone
2, 3	1: Art der baulichen Nutzung
4, 5	2: max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
	3: max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
	4: Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
 - 5: Bauweise
 - Baugrenze
- Flächen für den Gemeinbedarf** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
 - Flächen für den Gemeinbedarf
 - Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenverkehrsfläche
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abwagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
 - Fläche für Versorgungsanlage
 - Zweckbestimmung: Elektrizität
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - öffentliche Grünfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 - Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a)
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)
Allgemeine Wohngebiete (WA) nach § 4 BauNVO
 Das festgesetzte Allgemeine Wohngebiete WA dient vorwiegend dem Wohnen.
 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA sind gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1, 2, 3 BauNVO - Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, zulässig.
 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA sind gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 Innerhalb der als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzten Bauflächen beträgt die maximal zulässige GRZ 0,4 und die maximal zulässige GFZ 0,8.

2.3 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
 Auf den Pflanzflächen (PFL I) sind insgesamt 250 m² und auf der Pflanzfläche (PFL II) sind insgesamt 300 m² Strauchpflanzungen aus heimischen, standortgerechten und klimaangepassten Laubbäumen (SU) mind. 18-20 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
 Auf den als öffentliche Grünflächen festgesetzten Flächen sind heimische, standortgerechte und klimaangepasste Laubbäume (SU) mind. 18-20 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

2.4 Verkehrsflächen, Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, Nr. 13 und Nr. 26 BauGB)
 Alle öffentlichen Verkehrsflächen sind als wassergebundene Decke herzustellen.
 Zur Begrünung neu angelegter Stellplatzflächen ist pro 4 Stellplätze ein Laubbäum II. Ordnung (Pflanzqualität 16-18 cm) unter Berücksichtigung der DIN 18916 zu pflanzen. Die Bäume sind mit einer Baumverankerung (vgl. DIN 18916) zu sichern. Die Pflanzscheiben müssen ein Mindestmaß von 1,75 m² aufweisen. Sie können durch überführbare Baumscheiben überdeckt werden, wenn der Stamm durch Sicherungsmaßnahmen gegen mechanische Beschädigung gesichert wird. Verkehrsgrünflächen sind mit Bodendecker zu bepflanzen.

2.5 Grünordnung
Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 Auf den Baugrundstücken sind folgende Pflanzmaßnahmen umzusetzen:
 - pro 300 qm angefangene Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer, standortgerechter, klimaangepasster Laub- oder Obstbaum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen, Stammumfang 12 bis 14 cm bei Anpflanzung, seinem Wuchsraster entsprechend zu entwickeln, zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen.
 - Mindestens 50 % der Grundstücksfläche sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.
 - Tankstellen.
 - Die Anlage von Steingärten mit versiegelten/halbersiegelten Gartenbereichen ist nicht zulässig.
 Die Pflanzmaßnahmen sind in der nach Fertigstellung der Gebäude ggf. laufenden, spätestens in der folgenden Pflanzperiode vorzunehmen.

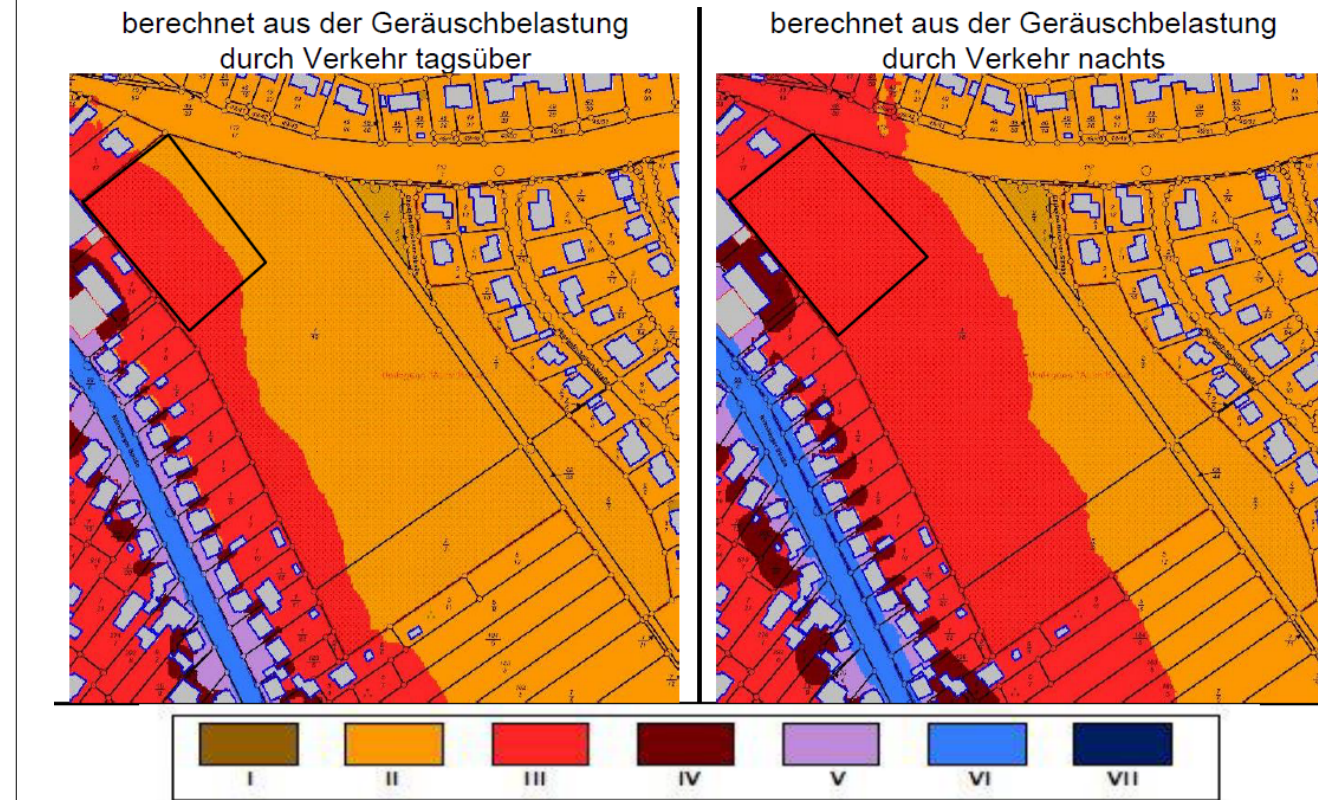
2.6 Flächen für die Wasserrwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
 Das auf Dächern anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser, ist zur Brauchwassernutzung über ein getrenntes Leitungsnetz in eine Retentionszisterne (bewirtschaftungsfähige Zisterne mit Brauchwassernutzung) auf den jeweiligen Grundstücken abzuleiten.
 Das Rückhaltevolumen der Retentionszisterne berechnet sich wie folgt:
 $V_{Rück} = versiegelte\ Dachfläche\ in\ m^2 \cdot 0,030\ m^3/m^2 = \dots\ m^3$
 Der Überlauf ist an die öffentliche Kanalisation anzuschließen. Der Ablauf der Retention (Drosselabfluss) berechnet sich für alle Zisternen wie folgt:
 $Q_d = versiegelte\ Dachfläche\ in\ m^2 \cdot 0,003\ l/(s \cdot m^2) = \dots\ l/s$
 Insbesondere anfallendes Niederschlagswasser von weiteren befestigten Flächen, wie Hof-, Geh-, Stellflächen, Terrassen, usw. ist nach § 37 HWG vorrangig auf dem Grundstück zu versickern.
 Ein Wasserzählerschacht der Gemeinde ist an Grundstücksgrenzen vorzusehen.

2.7 Flächen und Maßnahmen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1a und Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)
 2.7.1 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 geblichem Farbspektrum bis max. 2.500 Kelvin einzusetzen. Auf einen geringen Blaulichtanteil im Farbspektrum ist zu achten.
 Ferner sind Dunkelräume zu erhalten, insbesondere im Übergangsbereich von Bebauung zur Ortsrandgrenzung im Bereich des Spielplatzes (z.B. durch nächtliches Abschalten der Beleuchtung ab 22:30 Uhr).
 2.7.2 Auf mindestens 10% der Vegetationsfläche der jeweiligen Baugrundstücke sind Krautsäume aus standorttypischen, heimischen Wildstäuten als Futterquelle für Insekten anzulegen.
 2.7.3 Auf der Fläche für Gemeinbedarf sind an neu zu errichtenden Gebäuden mindestens 20 Nistkästen für an Gebäude wohnende Vogelarten in die Fassade einzubauen oder auf der Fassade anzubringen.
 2.8. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Auszug aus Lärmgutachten Nr. T 3050)
 Nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728), werden zum Schutz vor Außenlärm folgende Schutzmaßnahmen festgesetzt.
 Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße ($R_{w,ges}$) der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich für die verschiedenen Lärmpegelbereiche aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel (L_A) entsprechend Tabelle 7 in DIN 4109-1:2018-01 unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach Gleichung (6) in DIN 4109-1:2018-01.
 Grundlage hierzu sind die in der rechten Pegelkarte der nachfolgend dargestellten Lärmpegelbereiche, die gemäß Tabelle 7 in DIN 4109-1:2018-01 mit den maßgeblichen Außenlärmpegeln (L_A) einander wie folgt zugeordnet sind.

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel L_A in dB
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	> 80*

* Für maßgebliche Außenlärmpegel $L_A > 80\text{ dB}$ sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

DARSTELLUNG DER LÄRMPEGELBEREICHE



Lärmpegelbereiche nach DIN 4109:2018-01

Zur Bestimmung der erforderlichen Schalldämmung der Außenbauteile von Schlafräumen und Kinderzimmern ist von den in der rechten Pegelkarte in Abb. 8 (s. Seite 32 im Gutachten) dargestellten Lärmpegelbereichen auszugehen.
 Der Nachweis über die Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, nach DIN 4109-1:2018-01 in Verbindung mit DIN 4109-2:2018-01 zu erbringen.
 Zum Zeitpunkt des Bauantrages für ein neues Gebäude kann sich im Einzelfall durch die Abschirmung von bereits errichteten Gebäuden oder durch Eigenabschirmung eine geringere Geräuschbelastung an dem Standort des geplanten Neubaus ergeben, als in dem Lärmgutachten Nr. T 3050 dargestellt wird.
 Für den Schallschutznachweis im Baugenehmigungsverfahren kann daher die tatsächliche Geräuschbelastung für die verschiedenen Fassadenseiten des geplanten Gebäudes herangezogen werden.
 Von diesen Festsetzungen kann auch abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.
 Auf der Fläche für Gemeinbedarf sind Wohnungen nicht zulässig.

III. HINWEISE

- Bodendenkmäler**
 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skeletreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDStSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessArchäologie, 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 HDStSchG).
- Technische Infrastruktur**
 Zur Sicherung der vorhandenen Versorgungskabel sind die EnergieNetz Mitte GmbH Baurichtlinien zu beachten. Um Gefahrenstellen zu berücksichtigen, sollte vor Baubeginn ein Gespräch mit dem RegioTeam in Bebra (06622 / 9211-0) stattfinden.
- Feuerwehr**
 Zufahrtswege und Stellflächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14009 für 20-t-Fahrzeuge und mit der erforderlichen Mindestbreite herzustellen. Die örtliche Feuerwehr ist bei der Planung zu beteiligen.
- Alltlasten und Bodenschutz**
 1. Ergeben sich während den Bauausführungen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Anzeichen, die einen Altlastenverdacht begründen können, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren und in des weitere Vorgehen einzubeziehen.
 2. Bei der Bauausführung sind die vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) herausgegebenen Merkblätter Bodenschutz für Hausbauer und Bodenschutz für Bauausführende (hessen.de) zu beachten.
 3. Erfolgt die Verwertung des Oberbodens durch Auf- oder Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht, sind die Anforderungen des § 12 BBodSchV i.V.m. der Vollzugsstelle der LAGB zu § 12 BBodSchV zu beachten. Ansonsten gelten die Anforderungen der jeweils annehmenden Stelle.
- Ortsatzungen**
 Soweit im Bebauungsplan nicht geregelt, gelten die Ortsatzungen.
- Leitungszonen**
 In allen Straßen/Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3m für die Unterbringung von Telekommunikationslinien vorzusehen.
- Beleuchtung**
 Neu errichtete Außen- oder Fassadenbeleuchtung sollte ausschließlich mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln mit geringem Anteil an blauen und ultravioletten Spektralbereich (bspw. SE/ST-Lampen mit warm-weißem Licht) erfolgen und bedarfsgerecht gesteuert werden. Die Abstrahlung ist vorzugsweise nach unten auszurichten. Die Lampengehäuse müssen vollständig gekapselt und gegen Lichtmissionen nach oben abgeschirmt sein (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

IV. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2021 (BGBl. 2025 I Nr. 348).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 | Nr. 176).
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 14. August 2025 (BGBl. I Nr. 189).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87).
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).
- Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG)** vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 163).
- Hessische Bauordnung (HBO)** in der Fassung vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09. Oktober 2025 (GVBl. 2025 Nr. 66).
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 05. Februar 2026 (GVBl. 2026 Nr. 8).
- Hessisches Wassergesetz (HWG)** vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473, 475).
- Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVG)** vom 06.11.2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30.09.2021 (GVBl. S. 602).

Stellplatzsatzung der Stadt Rotenburg an der Fulda Richtzahlen für den Einstellplatzbedarf (**Stellplatzsatzung**) in ihrer jeweils gültigen Fassung.
 Verordnung über die Anforderungen an Abstellplätze für Fahrräder (**Fahrradstellplatzverordnung**) vom 14. Mai 2020 in ihrer jeweils gültigen Fassung.
 Gesetz zur Änderung des Hessischen Energiegesetzes und der Hessischen Bauordnung vom 22. November 2022 in ihrer jeweils gültigen Fassung.

V. VERFAHREN

- Aufstellungsbeschluss nach § 2 (1) BauGB**
 Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rotenburg a. d. Fulda hat in ihrer Sitzung am ... die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 "Aufm Kreuz" der Stadt Rotenburg an der Fulda für den Stadtteil Lisenhausen beschlossen. Der Beschluss wurde am ... ortsüblich bekanntgegeben.
 - Entwurfs- und Offenerlegungsbeschluss nach § 3 (2) BauGB**
 Nach dem Entwurfs- und Offenerlegungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 "Aufm Kreuz" der Stadt Rotenburg an der Fulda für den Stadtteil Lisenhausen vom ... durch die Stadtverordnetenversammlung und öffentlicher Bekanntmachung im amtlichen Verkündungsorgan vom ... folgte die Offenlegung in der Zeit vom ... bis ... statt.
 - Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB**
 Die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB, die Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB und die Vereine nach § 80 BNatSchG wurden mit Schreiben vom ... zur Stellungnahme bis zum ... aufgefordert.
 - Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB**
 Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 "Aufm Kreuz" der Stadt Rotenburg an der Fulda für den Stadtteil Lisenhausen wurde von der Stadtverordnetenversammlung am ... gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
- Rotenburg a.d. Fulda, den ...
- M. Weber Bürgermeister C. Nölke Stadtrat
- Ausfertigungsvermerk**
 Der textliche und zeichnerische Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 "Aufm Kreuz" stimmt mit dem Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rotenburg an der Fulda vom ... überein.
- Rotenburg a. d. Fulda, den ...
- Der Magistrat
- M. Weber Bürgermeister C. Nölke Stadtrat

Hinweis zur Bekanntmachung
 Gemäß § 215 Abs. 2 wird darauf hingewiesen, dass eine beachtliche Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Satz 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gem § 215 Abs. 1 nur beachtlich werden, wenn sie innerhalb eines Jahres ab dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründet, ist darzulegen. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

KATASTERVERMERK

Gemeinde: Gemeinde Rotenburg a. d. Fulda
 Gemarkung: Lisenhausen
 Flur: 10
 Maßstab: 1:500

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

Katasteramt Hornberg (Efze) _____ Amt für Bodenmanagement Hornberg (Efze)
 Im Auftrag

Unterschrift

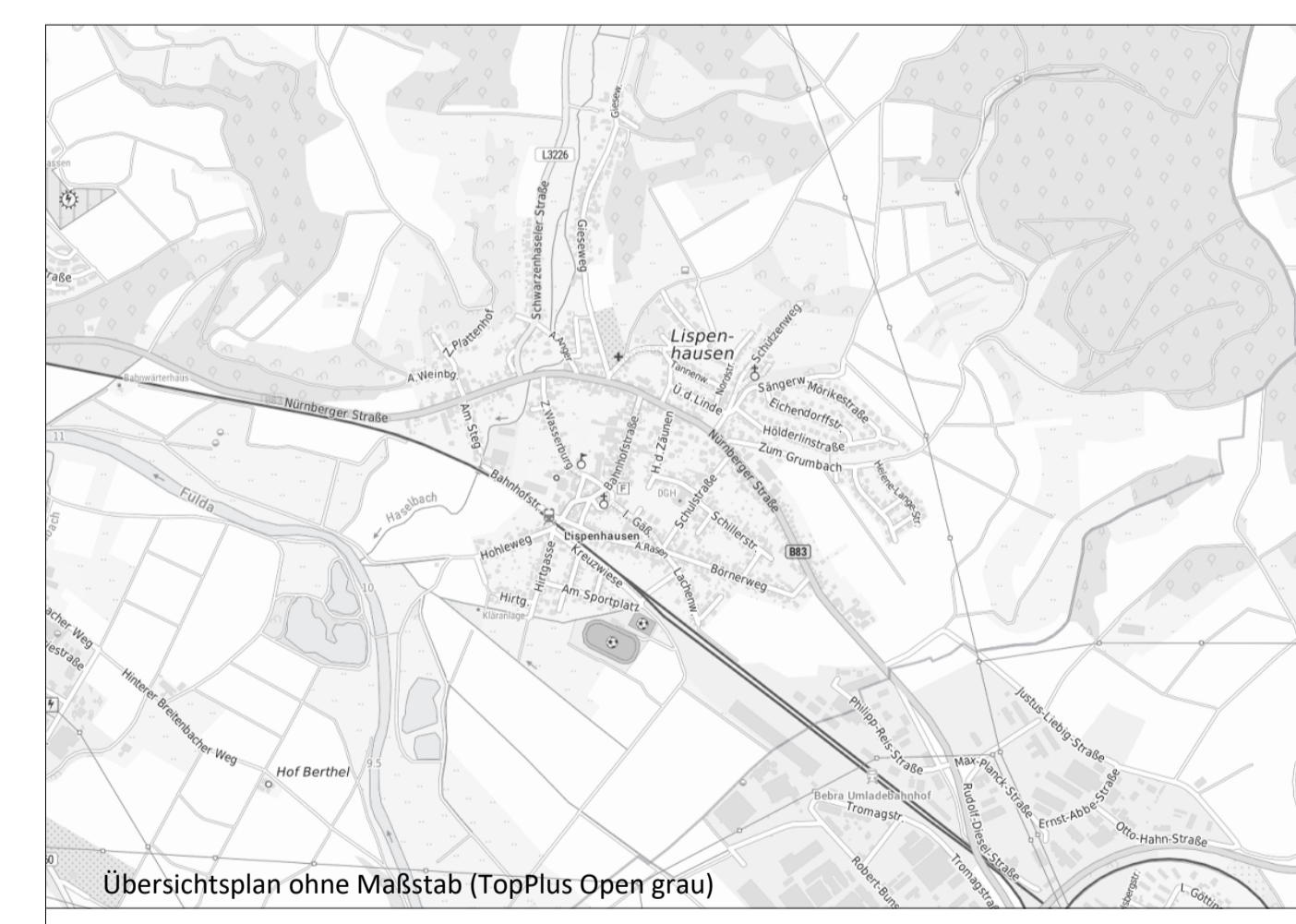
PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO), hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rotenburg an der Fulda die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 "Aufm Kreuz", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Rotenburg an der Fulda, den ...

(Siegel)

M. Weber Bürgermeister



Stadt Rotenburg an der Fulda
 Bebauungsplan Nr. 16
 "Aufm Kreuz"
 1. Änderung
 der Stadt Rotenburg an der Fulda
 für den Stadtteil Lisenhausen

Entwurf
 Stand: 06.2026