



### Textliche Festsetzungen

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

**1.1 Mischgebiet § 6 BauNVO**  
 Allgemein zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind Gartenbaubetriebe, Tankstelle, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind sowie die gemäß § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8.

**1.2 Soziale Wohnraumförderung § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB**  
 In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Baufeld darf nur ein Wohngebäude errichtet werden, welches mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden kann.

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

**2.1** Im Geltungsbereich werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen durch Eintragungen in den Bebauungsplan als NN-Höhen festgesetzt.

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

**3.1** Eine Überschreitung der Baugrenze zur Errichtung von Terrassen ist zulässig.

**3.2** Die nach HBO erforderlichen Abstandsflächen dürfen sich innerhalb eines Grundstücks überlagern, wenn die brandschutzrechtlich erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden.

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

**4.1** Die festgesetzten Bäume sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

**4.2** Die neu anzupflanzenden Bäume sind in einem Pflanzbeet von 10 m<sup>2</sup> mit einer Mindestbebreite von 2,50 m als Hochstämme mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm gemessen in 1,00 m Höhe über Gelände zu pflanzen. Sofern kein Pflanzbeet von 10 m<sup>2</sup> je Baum zur Verfügung steht, ist ein Wurzelkammersystem einzubringen. Die Standorte dürfen im erforderlichen Maß verschoben werden.

**4.3** 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.

**4.4** 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 gelblichem Farbspektrum bis max. 2.500 Kelvin einzusetzen. Auf einen geringen Blaulichtanteil im Farbspektrum ist zu achten.

**4.5** Ebenerdige, nicht überdachte Parkplätze sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann, z. B. in Form von breitflächigem Pflaster, Rasengittersteinen oder Schotterterrassen, sofern keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen.

**5. Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten und Gemeinschaftstiefgaragen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

**5.1** Abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Fulda wird die Zufahrtsbreite von der Straße "An den Höfen" auf ca. 8,00 m erhöht. Für die rückwärtige Zufahrtssituation (Senkrecht-parker) ist eine Zufahrt auf voller Länge über das Flurstück 123/6 abweichend zulässig.

### Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 91 HBO)

**6. Dachform, Dachaufbauten, Dachbegrünung**

**6.1** Flachdächer sind mit einer durchwurzelbaren Mindestgesamtschichtdicke von 10 cm (einschließlich Dränschicht) zu begrünen.

**6.2** Aufgeständerte Solaranlagen (Thermische Solarkollektoren sowie Photovoltaikmodule auf der Dachfläche) sind bis zu einer Höhe von 1,00 m, gemessen von der Oberkante Attika, über die festgesetzte Gebäudehöhe hinaus zulässig.

**7. Grundstückseinfriedungen**

**7.1** Einfriedungen der Grundstücksgrenzen sind als offene Zäune, als Laubhecken oder als in Laubhecken geführte Zäune bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig.

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

### Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf Grundlage von:

- Baugesetzbuch (BauGB)
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
  - Planzeichenverordnung (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**  
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

- MI** Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- 0,5** Grundflächenzahl
- 1,2** Geschossflächenzahl
- IV** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- H** Maximale Gebäudehöhe der baulichen Anlagen in m ü.NN

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

- o** offene Bauweise
- Baugrenze

**4. 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)

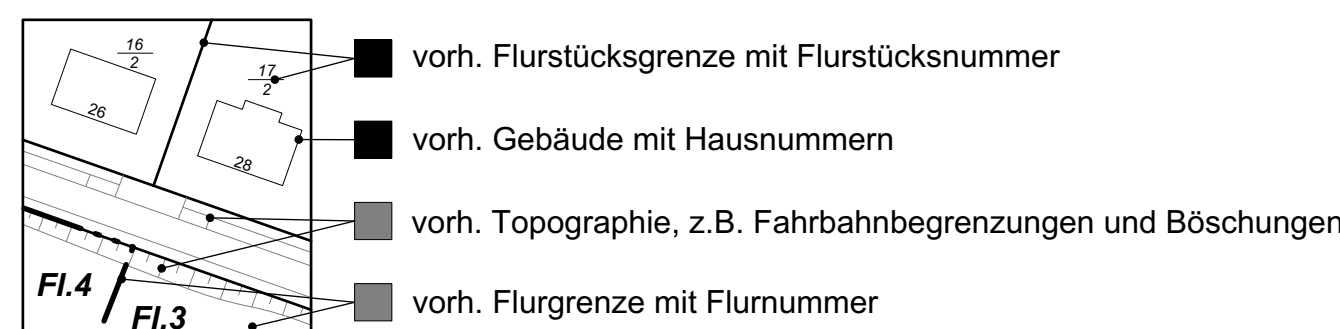
- anzupflanzende Bäume ohne Standortbindung
- zu erhaltende Bäume

**5. Sonstige Planzeichen**

- ▭** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- ▭** Umgrenzung von Flächen für Unterbauung (Tiefgarage)
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Abwasserverbandes, inklusive Schutzstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

### Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

**Erklärung der Kartengrundlage am Beispiel**



**Kartengrundlage**  
 Die in der Kartengrundlage grau dargestellte Topographie ist nur Darstellung des Bestandes und keine Festsetzung. Die in den öffentlichen Verkehrsflächen dargestellten Bordsteinführungen, Fahrbahnmarkierungen, Parkflächen und Überquerungshilfen sind nur Darstellungen des Bestandes und keine Festsetzung.

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

**Gestaltungssatzung**  
 Bauliche Anlagen und Einrichtungen 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.

**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.

**Grundstücksentwässerung**  
 Drainagen dürfen auch über die Grundstücksentwässerung nicht an den öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen werden. Die Sicherung der Gebäude gegen drückendes Wasser ist durch entsprechende bauliche Vorkehrungen (schwarze oder weiße Wanne) zu gewährleisten. Die Nutzung von Brauchwasser wird ausdrücklich empfohlen.

**Nachsorgender Bodenschutz**  
 Ergeben sich im Zuge von Bodeneingriffen Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen, ist im Sinne der Mitwirkungspflichten nach § 4 Abs. 2 HAItBodSchG die zuständige Bodenschutzbehörde zur Abstimmung des weiteren Vorgehens hinzuzuziehen.

**Telekommunikationslinien**  
 In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung von Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich planter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

### Verfahrensvermerke

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
 Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fulda hat in ihrer Sitzung am 22.05.2023 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Stadt Fulda Nr. 190 "Hinter den Höfen" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.06.2023 ortsüblich bekanntgemacht.

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**  
 Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fulda hat in ihrer Sitzung am 22.05.2023 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27.06.2023 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat vom 05.07.2023 bis 04.08.2023 öffentlich ausgelegen.

Fulda, 16.12.2023  
 Der Magistrat der Stadt Fulda

gez. Dr. Heiko Wingenfeld (Siegel)  
 Oberbürgermeister

Fulda, 16.12.2023  
 Der Magistrat der Stadt Fulda

gez. Dr. Heiko Wingenfeld (Siegel)  
 Oberbürgermeister

**BETEILIGUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**  
 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.06.2023 gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

**SATZUNGSBESCHLUSS**  
 Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fulda hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Fulda Nr. 190 "Hinter den Höfen" in ihrer Sitzung am 15.12.2023 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Fulda, 16.12.2023  
 Der Magistrat der Stadt Fulda

gez. Dr. Heiko Wingenfeld (Siegel)  
 Oberbürgermeister

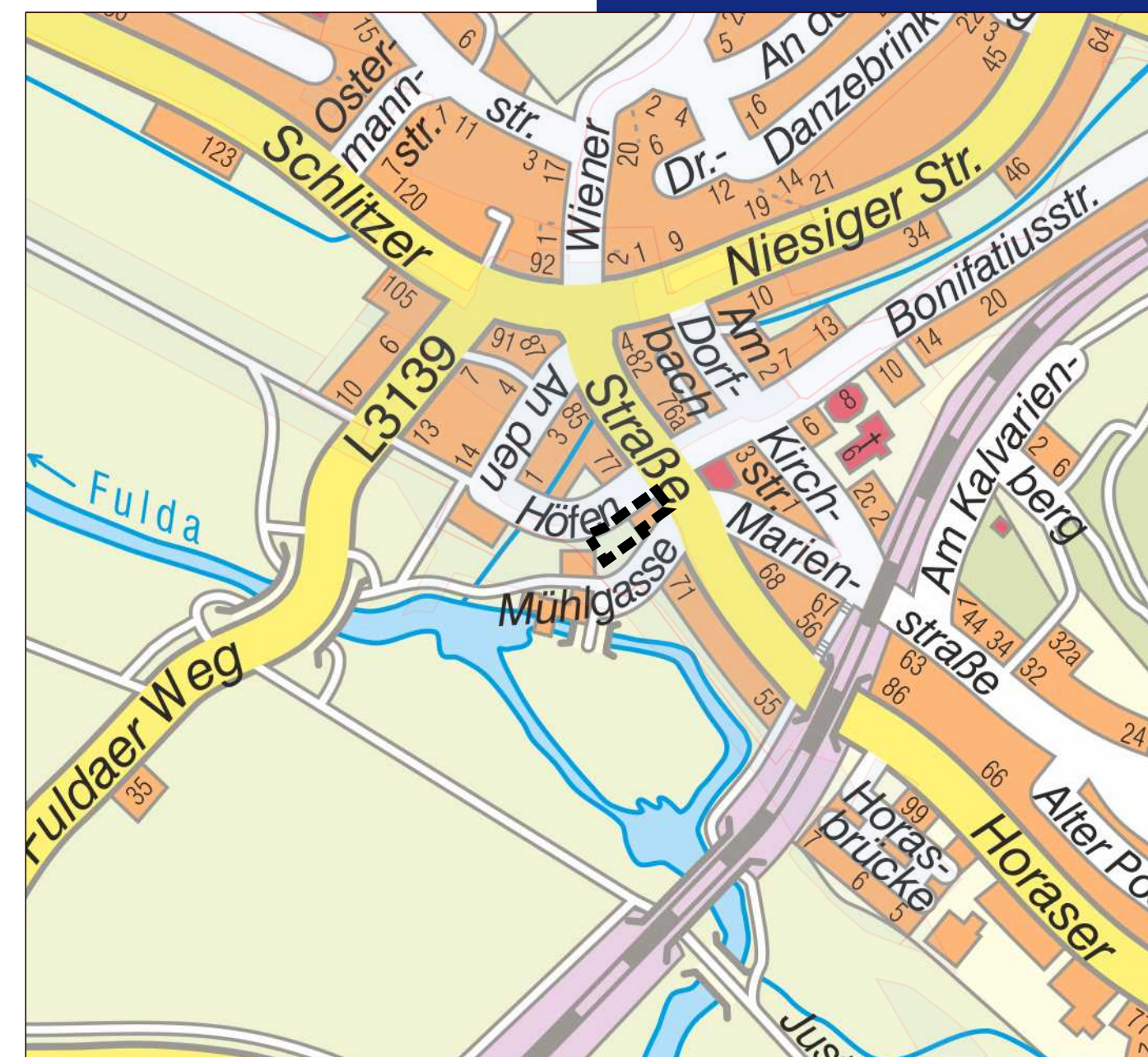
Fulda, 16.12.2023  
 Der Magistrat der Stadt Fulda

gez. Dr. Heiko Wingenfeld (Siegel)  
 Oberbürgermeister

**RECHTSKRAFT**  
 Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Stadt Fulda Nr. 190 "Hinter den Höfen" wurde am 23.01.2024 ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung hat der Bebauungsplan gemäß § 10 (3) BauGB Rechtskraft erlangt.

Fulda, 23.01.2024  
 Der Magistrat der Stadt Fulda

gez. Dr. Heiko Wingenfeld (Siegel)  
 Oberbürgermeister



■ Übersichtsplan

**Stadtplanungsamt**  
 Postfach 2052  
 38010 Fulda  
 Tel.: 06 61/102 1612  
 Fax: 06 61/102 2031  
 e-mail: stadtplanung@fulda.de

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Fulda Nr. 190 "Hinter den Höfen"

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Stadt Fulda Nr. 190 "Hinter den Höfen" tritt der sich überschneidende Teilbereich des Bebauungsplanes der Stadt Fulda Nr. 100 "Ortskern Horas" außer Kraft.

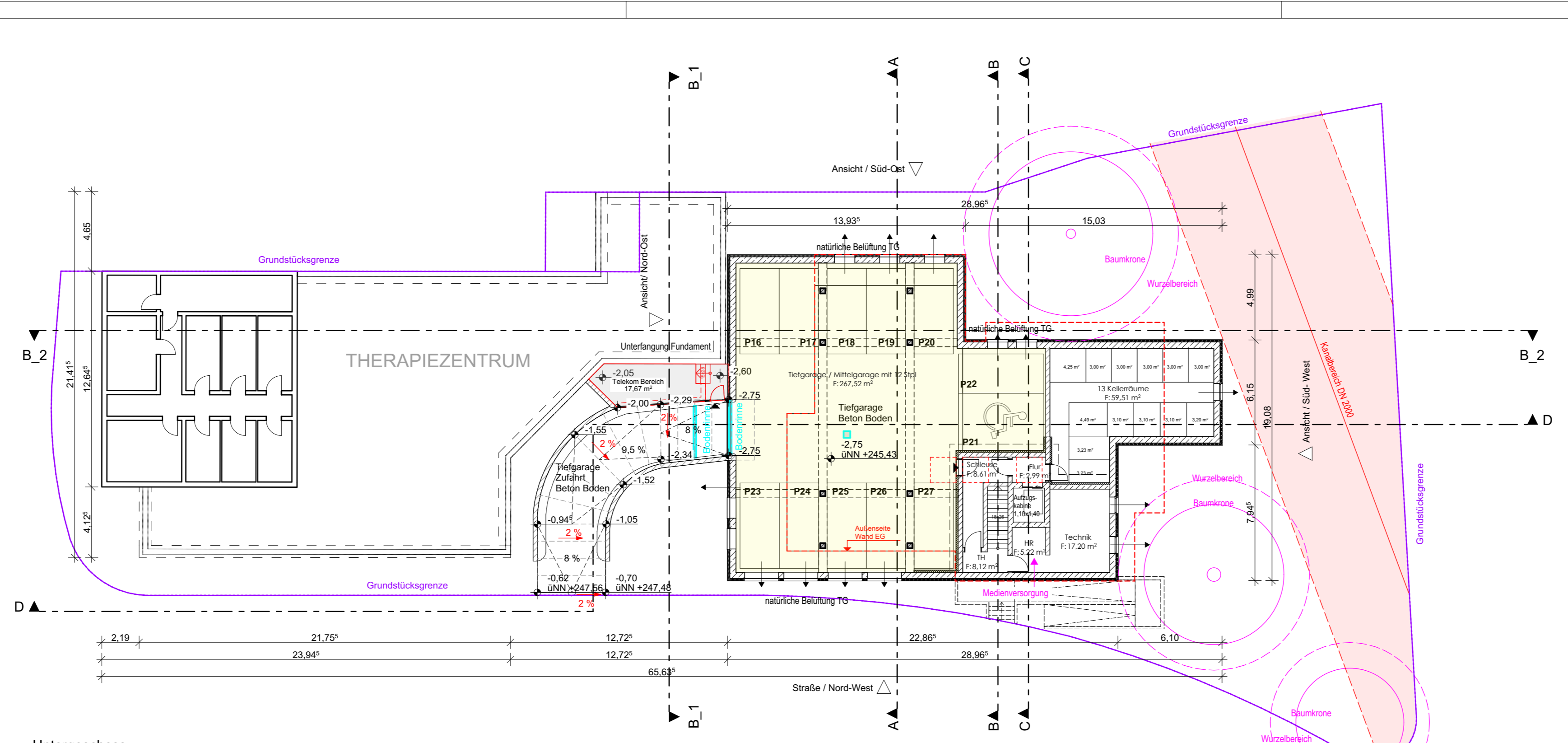
Maßstab	Gezeichnet	Zeichen	Datum
1:500	He	MB	09.10.2023
	Bearbeitet		09.10.2023
	Gezeichnet		09.10.2023





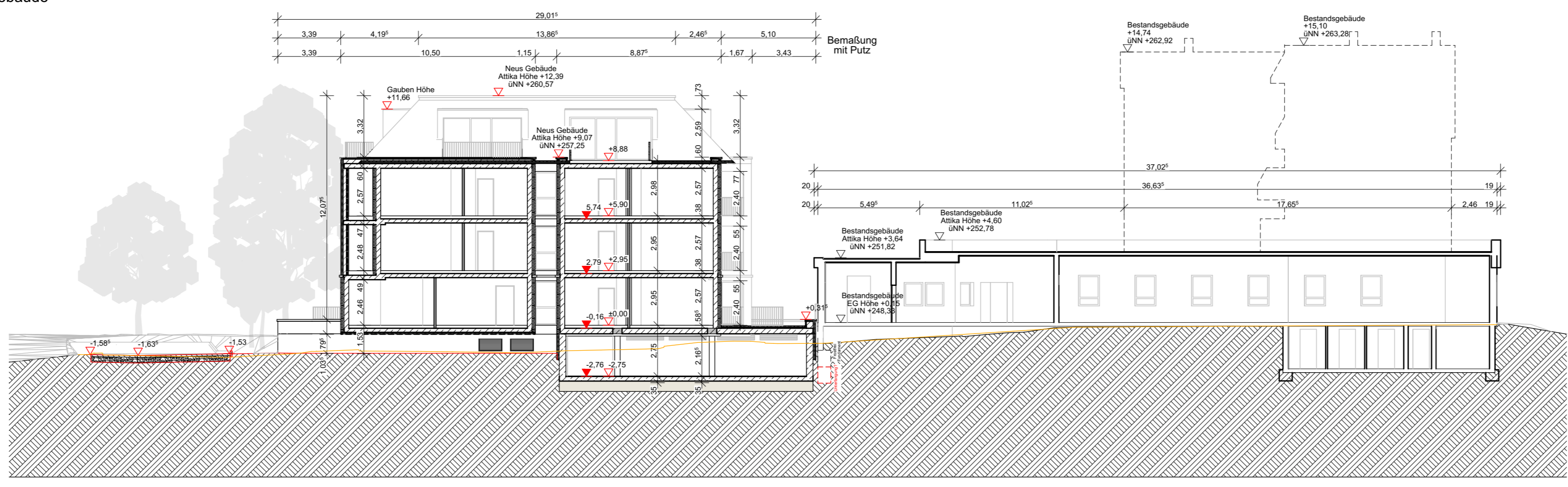


Vorhabenpläne Blatt 2 zur Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Fulda Nr. 190 „Hinter den Höfen“.  
 Fulda, den 16.12.2023  
 gez. Bildeker (Siegel)



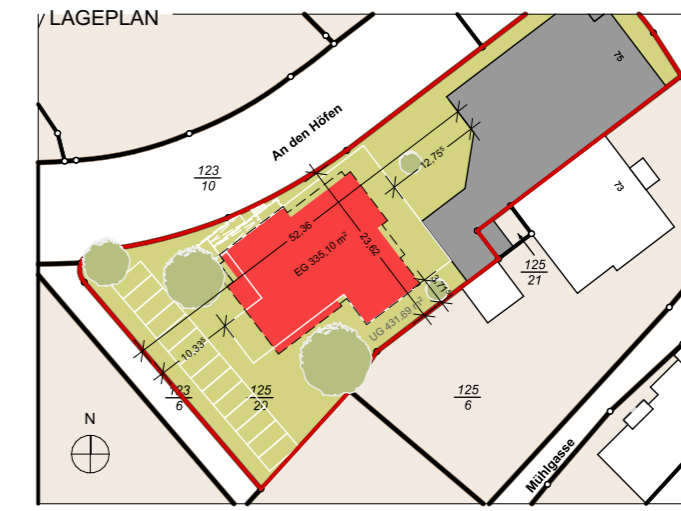
Untergeschoss

Schnitt B\_2 durch das Bestandsgebäude



- LEGENDE**
- Baum Erdwert
  - Baum Neu
  - Baum Bestand
  - Flachdach
  - Walmdach mit Giebeln
  - Gründach
  - Terrasse / Loggia
  - Flachdach mit Kies
  - Neu Rasengitter Parkplätze
  - Privatgarten mit Lavagrünlat
  - Ligusterhecke
  - Grundstücksgrenze
  - Abbruch Elemente
  - Neues Gelände
  - Bestandsgebäude
  - Grundstück Höhen
  - Grundstück Bestand Höhen
  - Oberkante Dach Höhen

**ENTWURFSPLANUNG**  
 OKFFB +/-0,00 = üNN 248,18



**PLANUNG**  
**MÖLLER VEY+ PARTNER** ARCHITEKTEN mbB  
 FRANZISENSTRASSE 2  
 36043 FULDA  
 TEL: 0661-250-500  
 info@moellervey.de

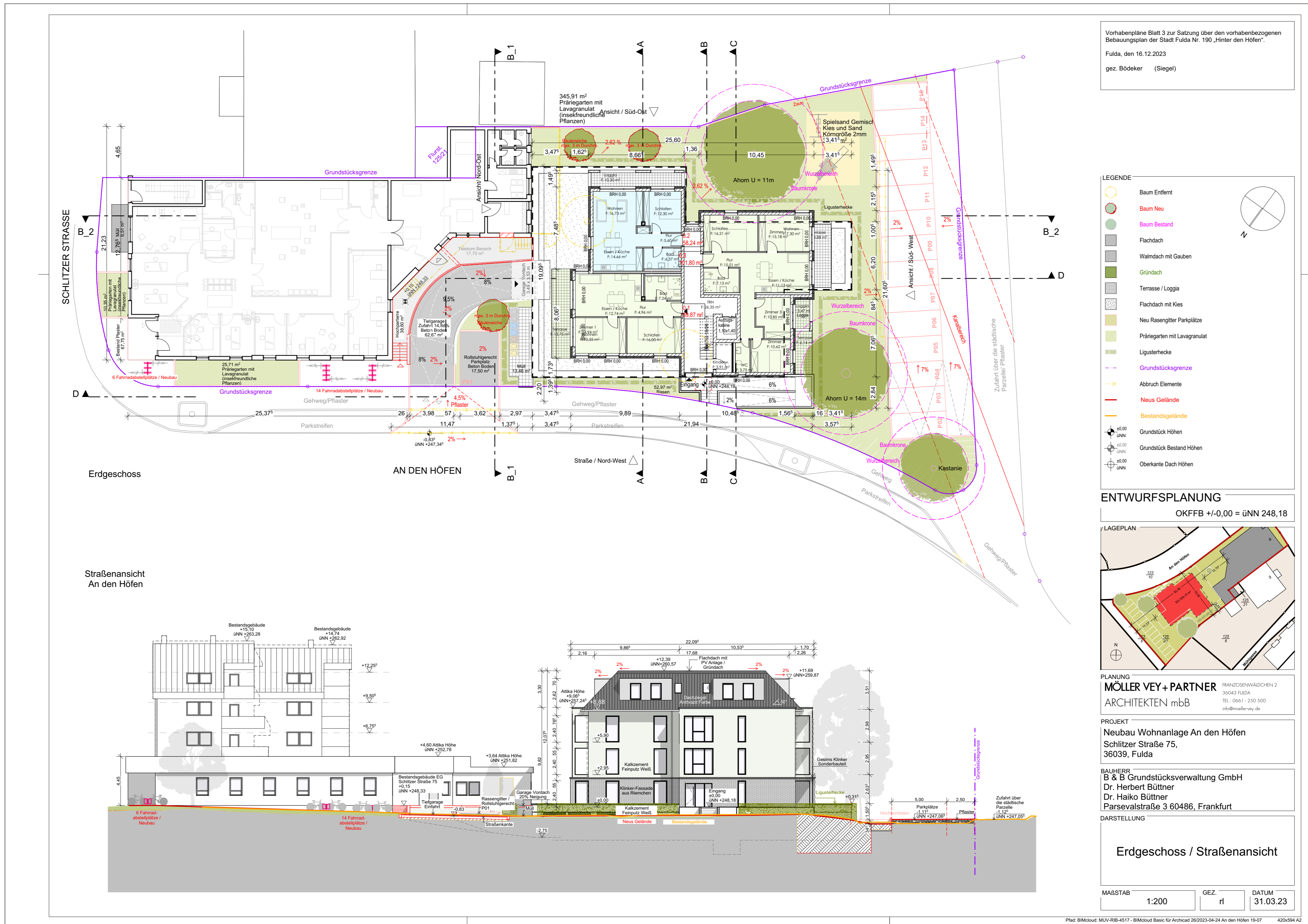
**PROJEKT**  
 Neubau Wohnanlage An den Höfen  
 Schlitzer Straße 75,  
 36039, Fulda

**BAUHERR**  
 B & B Grundstücksverwaltung GmbH  
 Dr. Halko Büttnner  
 Parsevalstraße 3 60486, Frankfurt

**DARSTELLUNG**  
 Untergeschoss / Schnitt B\_2

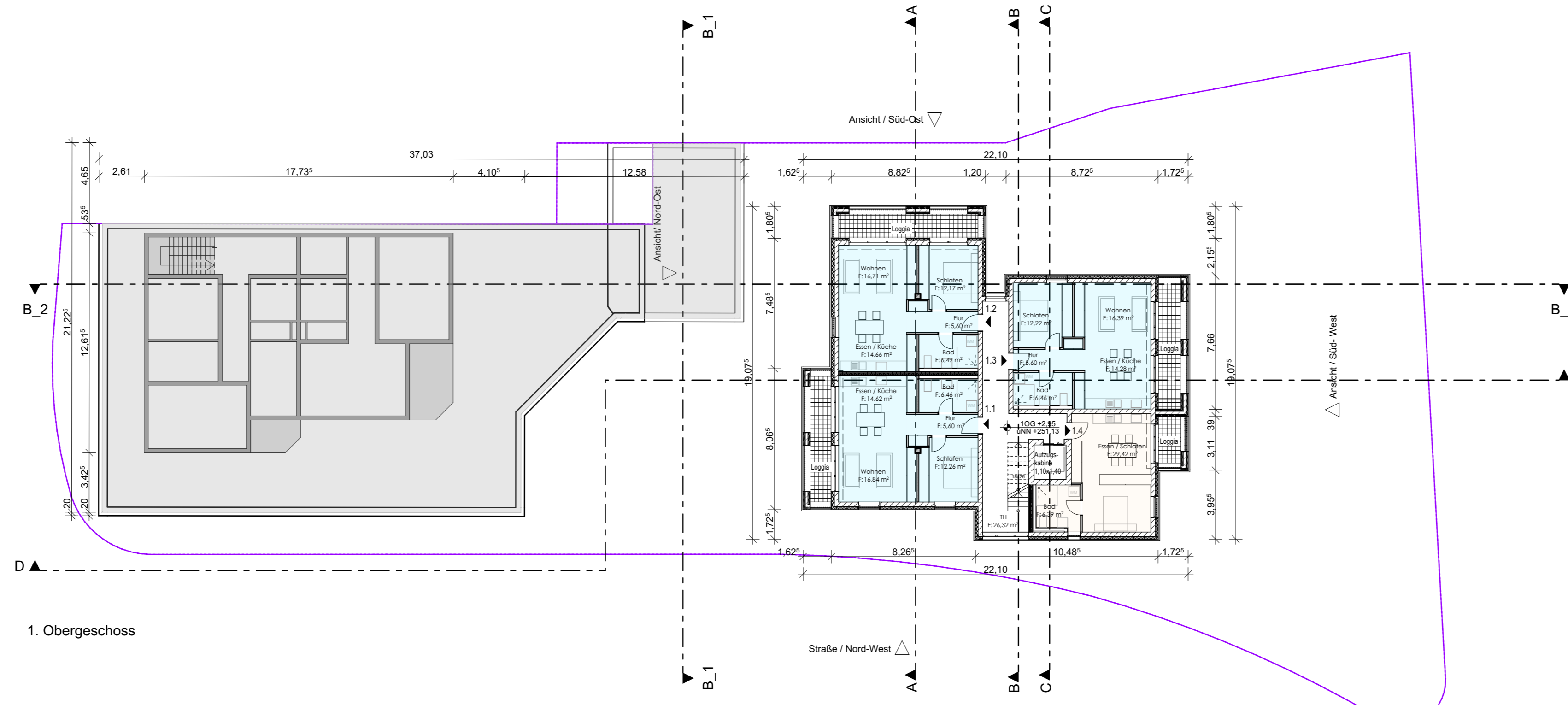
**MASSTAB** 1:200  
**GEZ.** rl  
**DATUM** 31.03.23



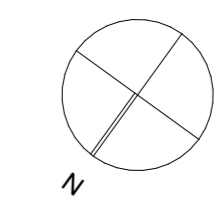




Vorhabenpläne Blatt 4 zur Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Fulda Nr. 190 „Hinter den Höfen“.  
 Fulda, den 16.12.2023  
 gez. Bödeker (Siegel)

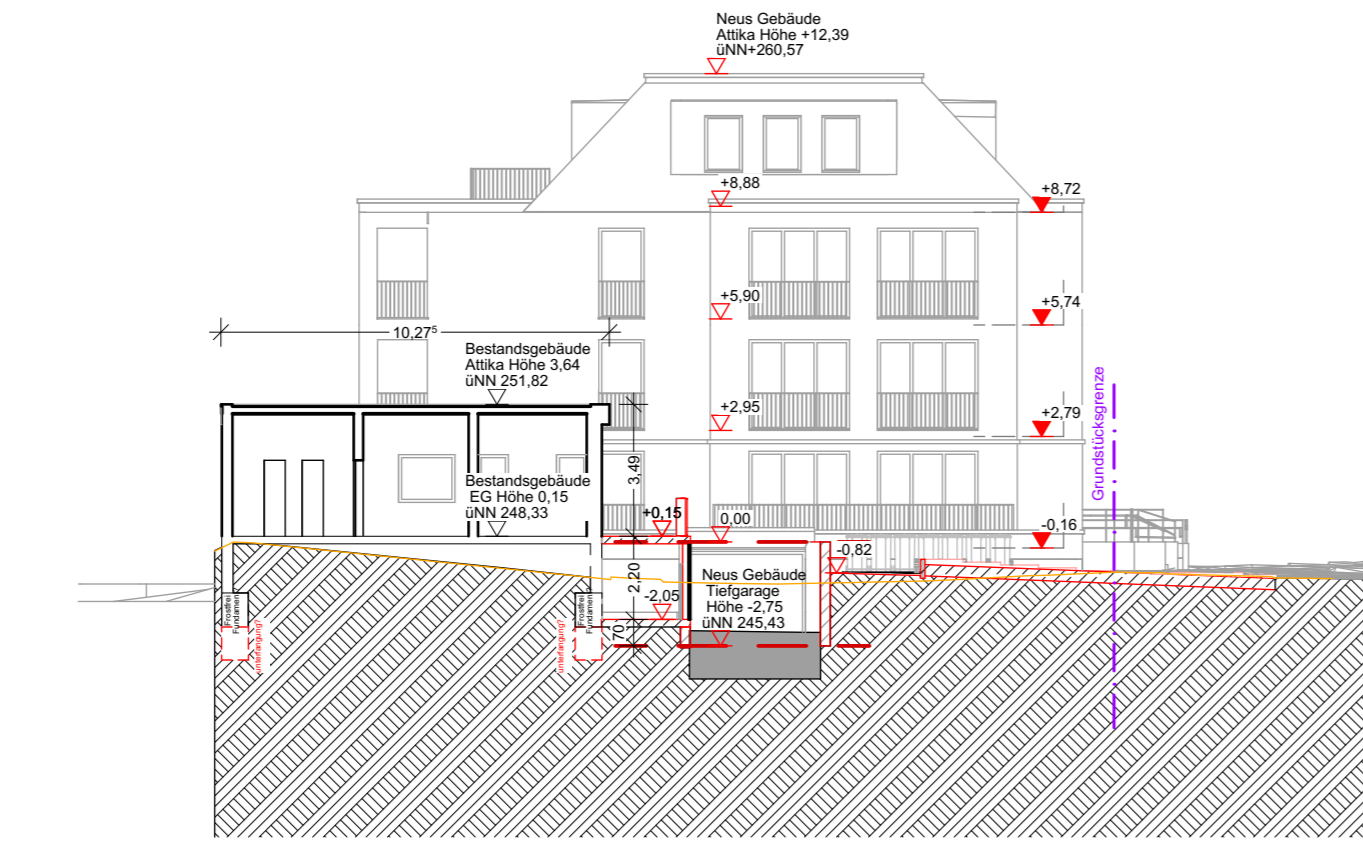


- LEGENDE**
- Baum Erdwert
  - Baum Neu
  - Baum Bestand
  - Flachdach
  - Walmdach mit Giebeln
  - Gründach
  - Terrasse / Loggia
  - Flachdach mit Kies
  - Neu Rasengitter Parkplätze
  - Privatgarten mit Lavagrünlat
  - Ligusterhecke
  - Grundstücksgrenze
  - Abbruch Elemente
  - Neues Gelände
  - Bestandsgelände
  - 03.00 GNN Grundstück Höhen
  - 02.00 GNN Grundstück Bestand Höhen
  - 00.00 GNN Oberkante Dach Höhen



1. Obergeschoss

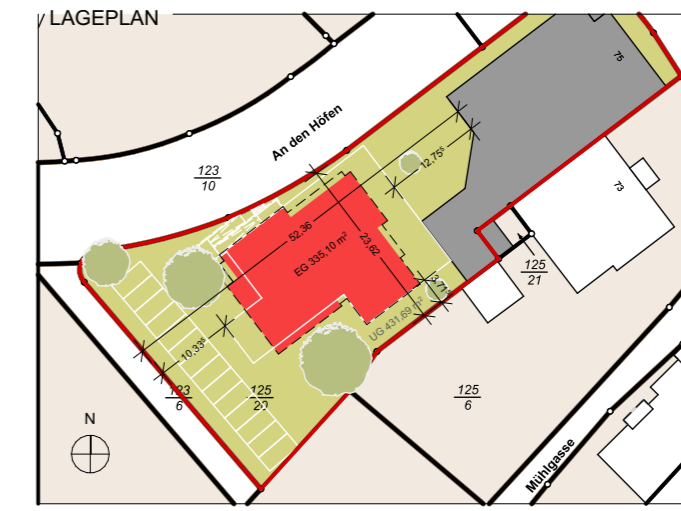
Schnitt B\_1 durch das Bestandsgebäude



Nord Ost Ansicht



**ENTWURFSPLANUNG**  
 OKFFB +/-0,00 = üNN 248,18



PLANUNG  
**MÖLLER VEY+ PARTNER**  
 ARCHITEKTEN mbB  
 FRANZISENWÄDCHEN 2  
 36043 FULDA  
 TEL: 0661 - 250 500  
 info@moellervey.de

PROJEKT  
 Neubau Wohnanlage An den Höfen  
 Schlitzer Straße 75,  
 36039, Fulda

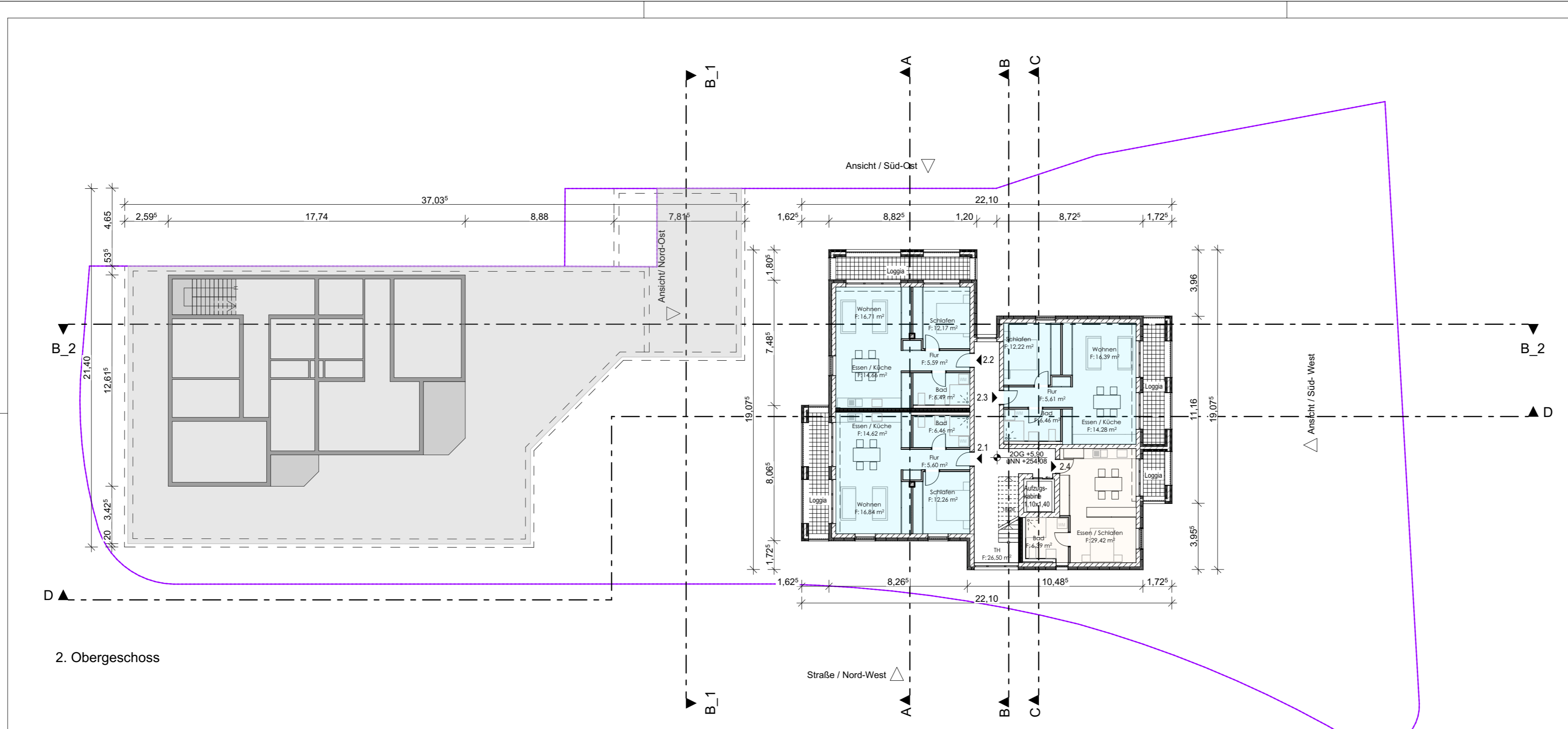
BAUHERR  
 B & B Grundstücksverwaltung GmbH  
 Dr. Halko Büttnner  
 Parsevalstraße 3 60486, Frankfurt

DARSTELLUNG  
 1. Obergeschoss / Nord Ost  
 Ansicht / Schnitt B\_1

MASSTAB 1:200    GEZ. rl    DATUM 31.03.23



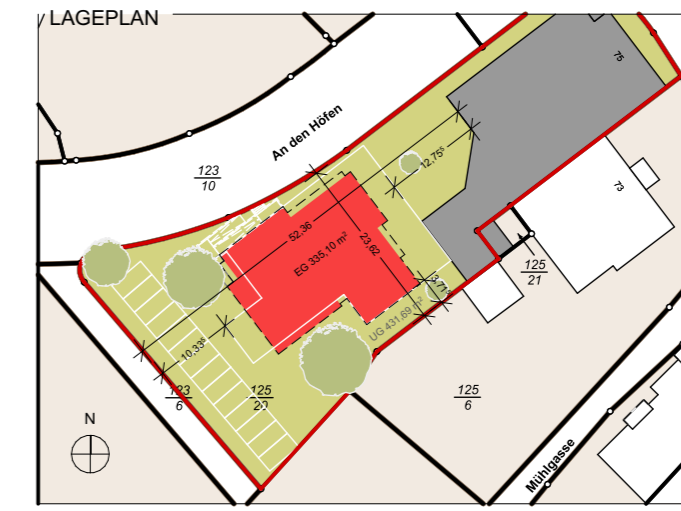
Vorhabenpläne Blatt 5 zur Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Fulda Nr. 190 „Hinter den Höfen“.  
 Fulda, den 16.12.2023  
 gez. Bödeker (Siegel)



**LEGENDE**

- Baum Erdwert
- Baum Neu
- Baum Bestand
- Flachdach
- Walmdach mit Giebeln
- Gründach
- Terrasse / Loggia
- Flachdach mit Kies
- Neu Rasengitter Parkplätze
- Privatgarten mit Lavagrünlat
- Ligusterhecke
- Grundstücksgrenze
- Abbruch Elemente
- Neues Gelände
- Bestandsgelände
- +03.00 üNN Grundstück Höhen
- +02.00 üNN Grundstück Bestand Höhen
- +00.00 üNN Oberkante Dach Höhen

**ENTWURFSPLANUNG**  
 OKFFB +/-0,00 = üNN 246,18



**PLANUNG**  
**MÖLLER VEY+ PARTNER** ARCHITEKTEN mbB  
 FRANZISENWÄDCHEN 2  
 36043 FULDA  
 TEL: 0661 - 250 500  
 info@mollervey.de

**PROJEKT**  
 Neubau Wohnanlage An den Höfen  
 Schlitzer Straße 75,  
 36039, Fulda

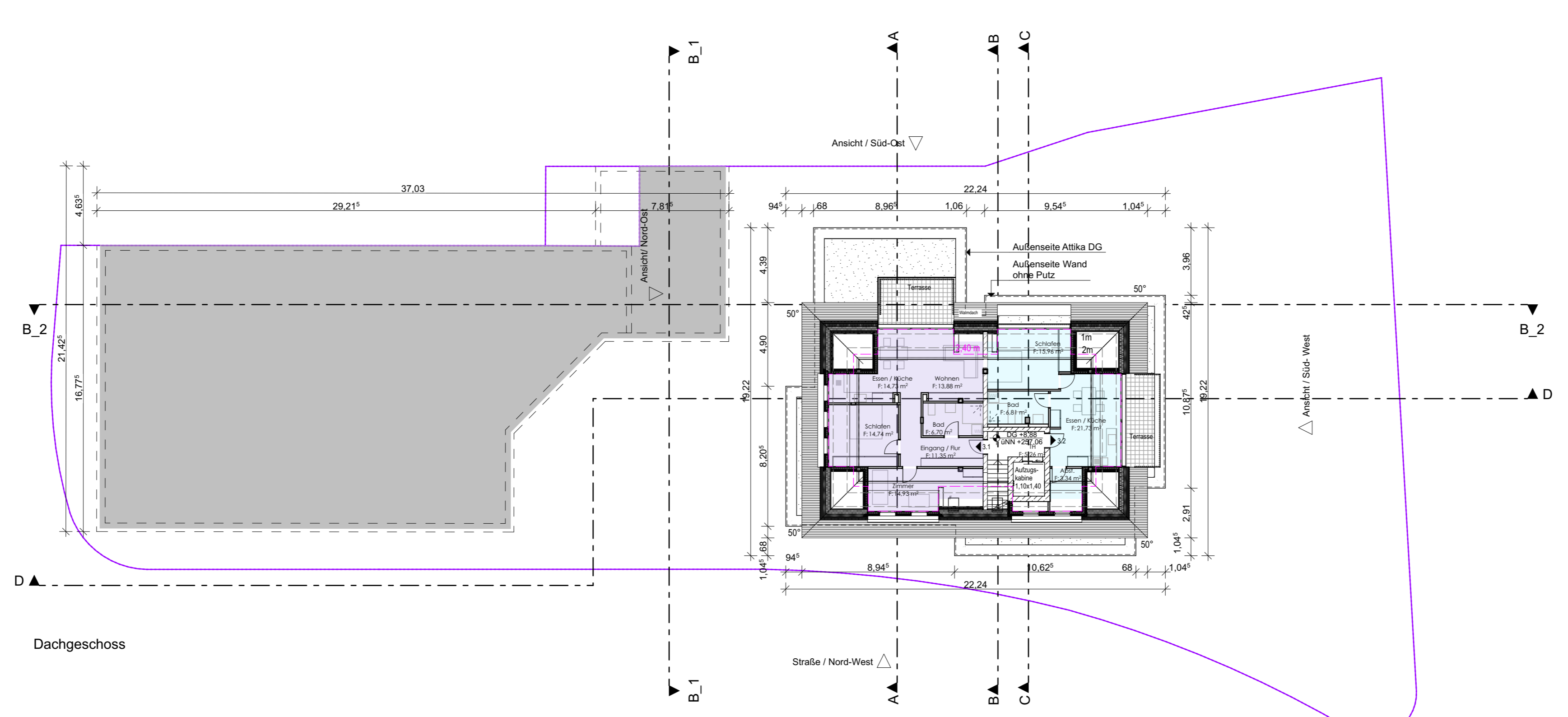
**BAUHERR**  
 B & B Grundstücksverwaltung GmbH  
 Dr. Halko Büttnner  
 Parzevalstraße 3 60486, Frankfurt

**DARSTELLUNG**  
 2. Obergeschoss / Süd-West Ansicht

**MASSTAB** 1:200    **GEZ.** rl    **DATUM** 31.03.23



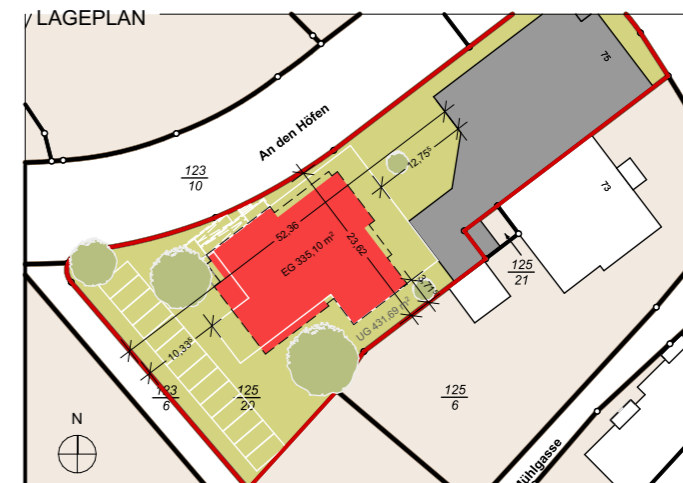




Vorhabenpläne Blatt 6 zur Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Fulda Nr. 190 „Hinter den Höfen“.  
Fulda, den 16.12.2023  
gez. Bödeker (Siegel)

- LEGENDE**
- Baum Erdwert
  - Baum Neu
  - Baum Bestand
  - Flachdach
  - Walmdach mit Giebeln
  - Gründach
  - Terrasse / Loggia
  - Flachdach mit Kies
  - Neu Rasengitter Parkplätze
  - Präriegarten mit Lavagrünlat
  - Ligusterhecke
  - Grundstücksgrenze
  - Abbruch Elemente
  - Neus Gelände
  - Bestandsgelände
  - Grundstück Höhen
  - Grundstück Bestand Höhen
  - Oberkante Dach Höhen

**ENTWURFSPLANUNG**  
OKFFB +/-0,00 = üNN 246,18



**PLANUNG**  
**MÖLLER VEY + PARTNER**  
ARCHITEKTEN mbB

**PROJEKT**  
Neubau Wohnanlage An den Höfen  
Schlitzer Straße 75,  
36039, Fulda

**BAUHERR**  
B & B Grundstücksverwaltung GmbH  
Dr. Halko Bütner  
Parsevalstraße 3 60486, Frankfurt

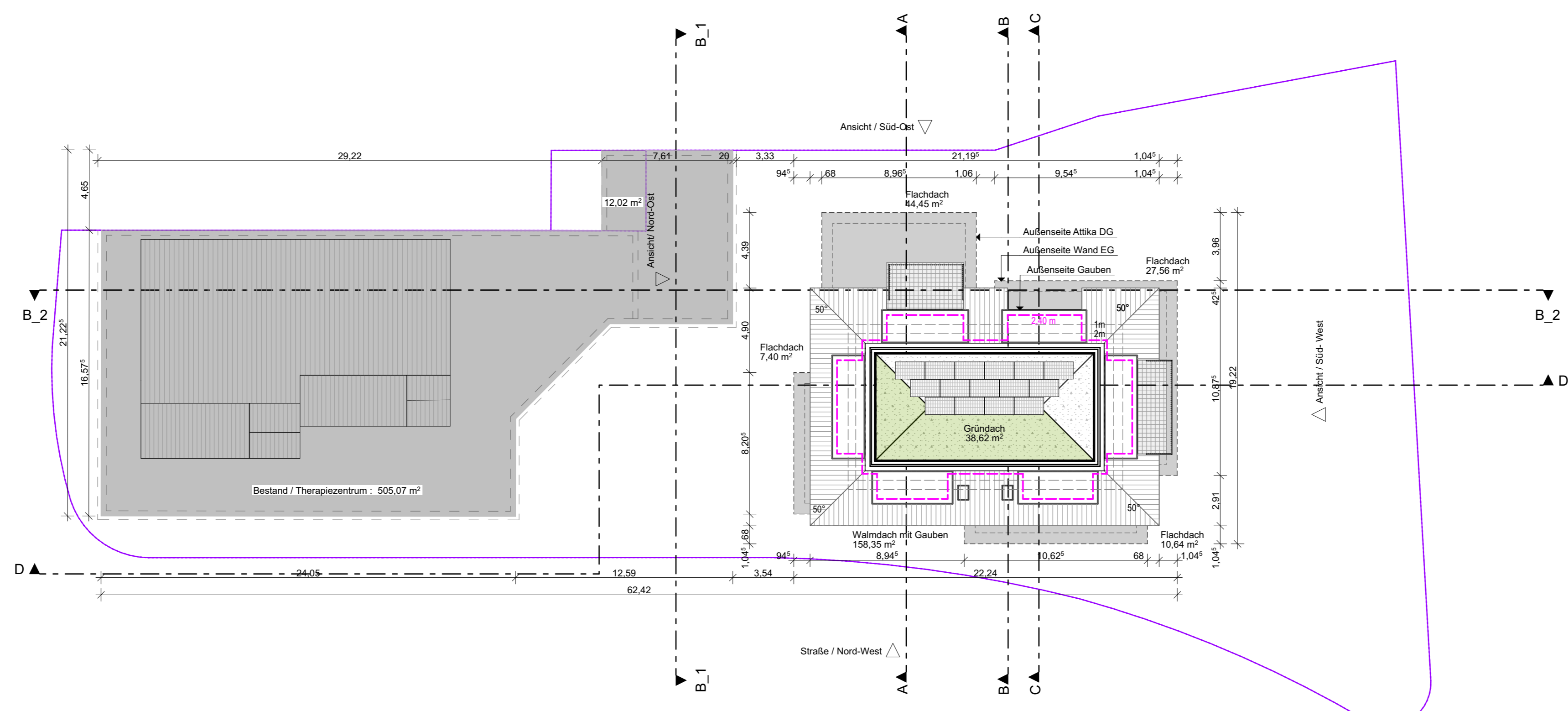
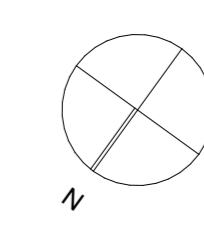
**DARSTELLUNG**  
Dachgeschoss / Süd-Ost Ansicht

**MASSTAB** 1:200  
**GEZ.** rl  
**DATUM** 31.03.23

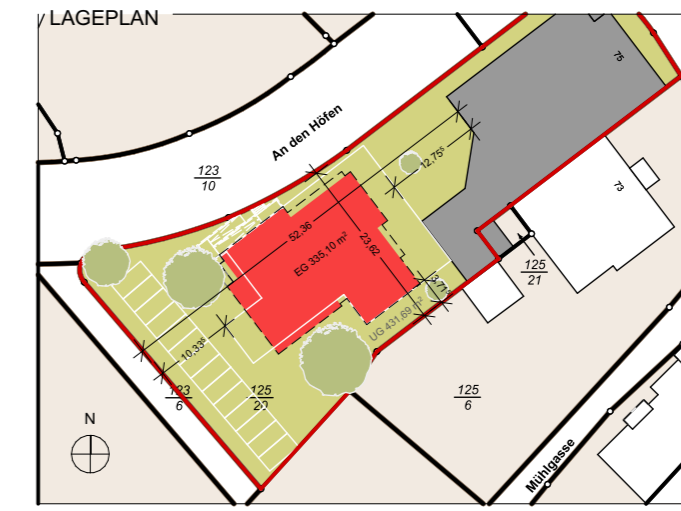


Vorhabenpläne Blatt 7 zur Satzung über den vorhabenbezogenen  
 Bebauungsplan der Stadt Fulda Nr. 190 „Hinter den Höfen“.  
 Fulda, den 16.12.2023  
 gez. Bödeker (Siegel)

- LEGENDE**
- Baum Erdwert
  - Baum Neu
  - Baum Bestand
  - Flachdach
  - Walmdach mit Gauben
  - Gründach
  - Terrasse / Loggia
  - Flachdach mit Kies
  - Neu Rasengitter Parkplätze
  - Präriegarten mit Lavagranulat
  - Ligusterhecke
  - Grundstücksgrenze
  - Abbruch Elemente
  - Neus Gelände
  - Bestandsgelände
  - Grundstück Höhen
  - Grundstück Bestand Höhen
  - Oberkante Dach Höhen



**ENTWURFSPLANUNG**  
 OKFFB +/-0,00 = üNN 248,18



PLANUNG  
**MÖLLER VEY+ PARTNER** ARCHITEKTEN mbB  
 FRANZISENWÄDCHEN 2  
 36043 FULDA  
 TEL: 0661-250 500  
 info@mollervey.de

PROJEKT  
 Neubau Wohnanlage An den Höfen  
 Schlitzer Straße 75,  
 36039, Fulda

BAUHERR  
 B & B Grundstücksverwaltung GmbH  
 Dr. Halko Büttner  
 Parzevalstraße 3 60486, Frankfurt

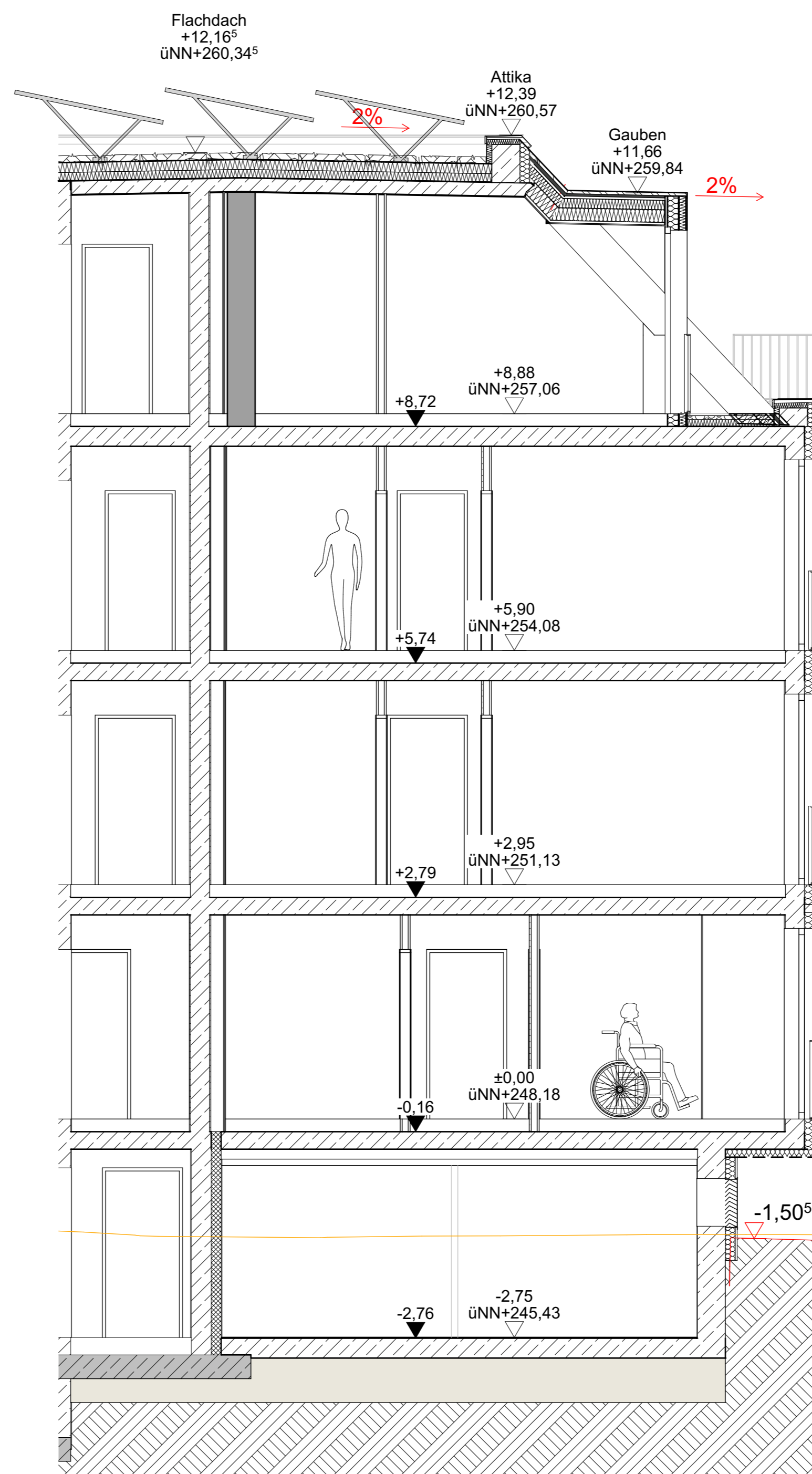
DARSTELLUNG  
**Dachaufsicht**

MASSTAB 1:200 GEZ. rl DATUM 31.03.23





Materialität Fassade  
Süd-West Ansicht



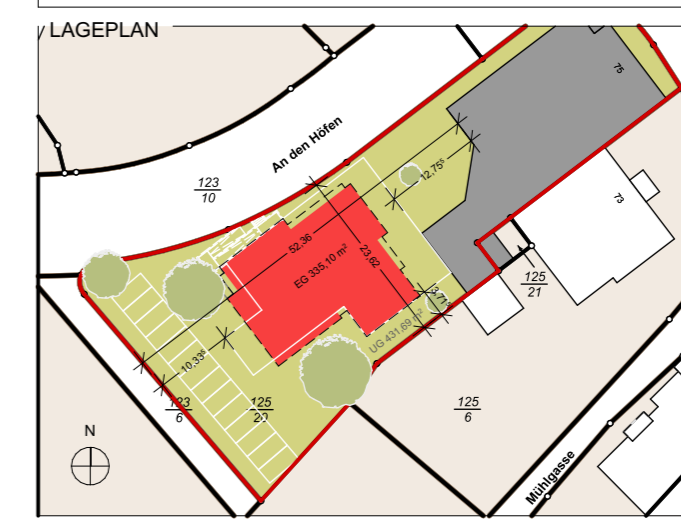
Ausschnitt  
Schnitt C-C

Vorhabenpläne Blatt 8 zur Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Fulda Nr. 190 „Hinter den Höfen“, Fulda, den 16.12.2023  
gez. Bödeker (Siegel)

**LEGENDE**

- ◉ Baum Entfernt
- ◉ Baum Neu
- ◉ Baum Bestand
- ▒ Flachdach
- ▒ Walmdach mit Gauben
- ▒ Gründach
- ▒ Terrasse / Loggia
- ▒ Flachdach mit Kies
- ▒ Neu Rasengitter Parkplätze
- ▒ Präriegarten mit Lavagranulat
- ▒ Ligusterhecke
- Grundstücksgrenze
- - - Abbruch Elemente
- Neus Gelände
- Bestands Gelände
- ⬇️ 00,00 üNN Grundstück Höhen
- ⬇️ 00,00 üNN Grundstück Bestand Höhen
- ⬇️ 00,00 üNN Oberkante Dach Höhen

**ENTWURFSPLANUNG**  
OKFFB +/-0,00 = üNN 248,18



PLANUNG  
**MÖLLER VEY + PARTNER**  
ARCHITEKTEN mbB  
FRANZISENWÄDCHEN 2  
36043 FULDA  
TEL. 0661 - 250 500  
info@mollervey.de

PROJEKT  
Neubau Wohnanlage An den Höfen  
Schlitzer Straße 75,  
36039, Fulda

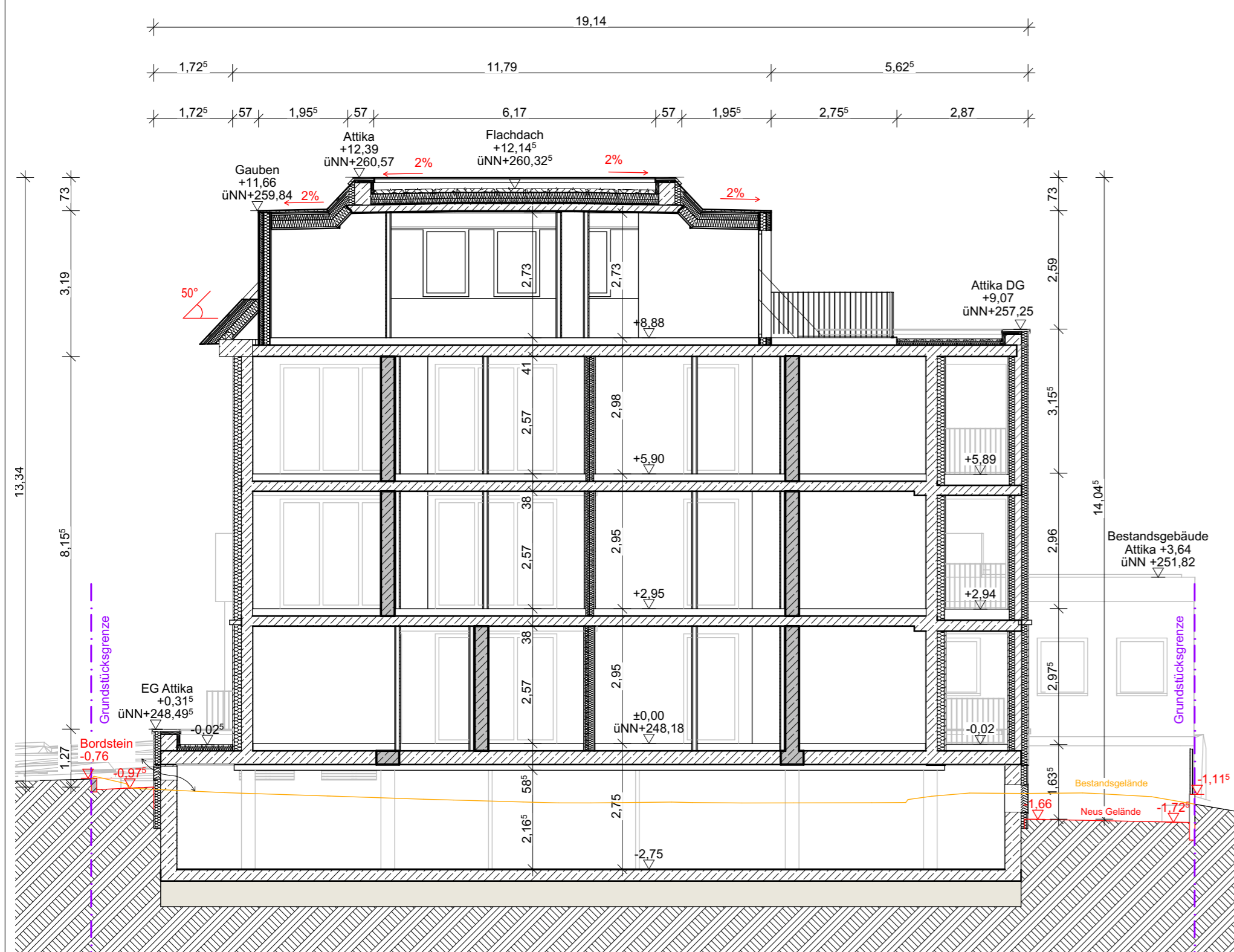
BAUHERR  
B & B Grundstücksverwaltung GmbH  
Dr. Halko Büttnier  
Parsevalstraße 3 60486, Frankfurt

DARSTELLUNG  
**Fassadengestaltung**

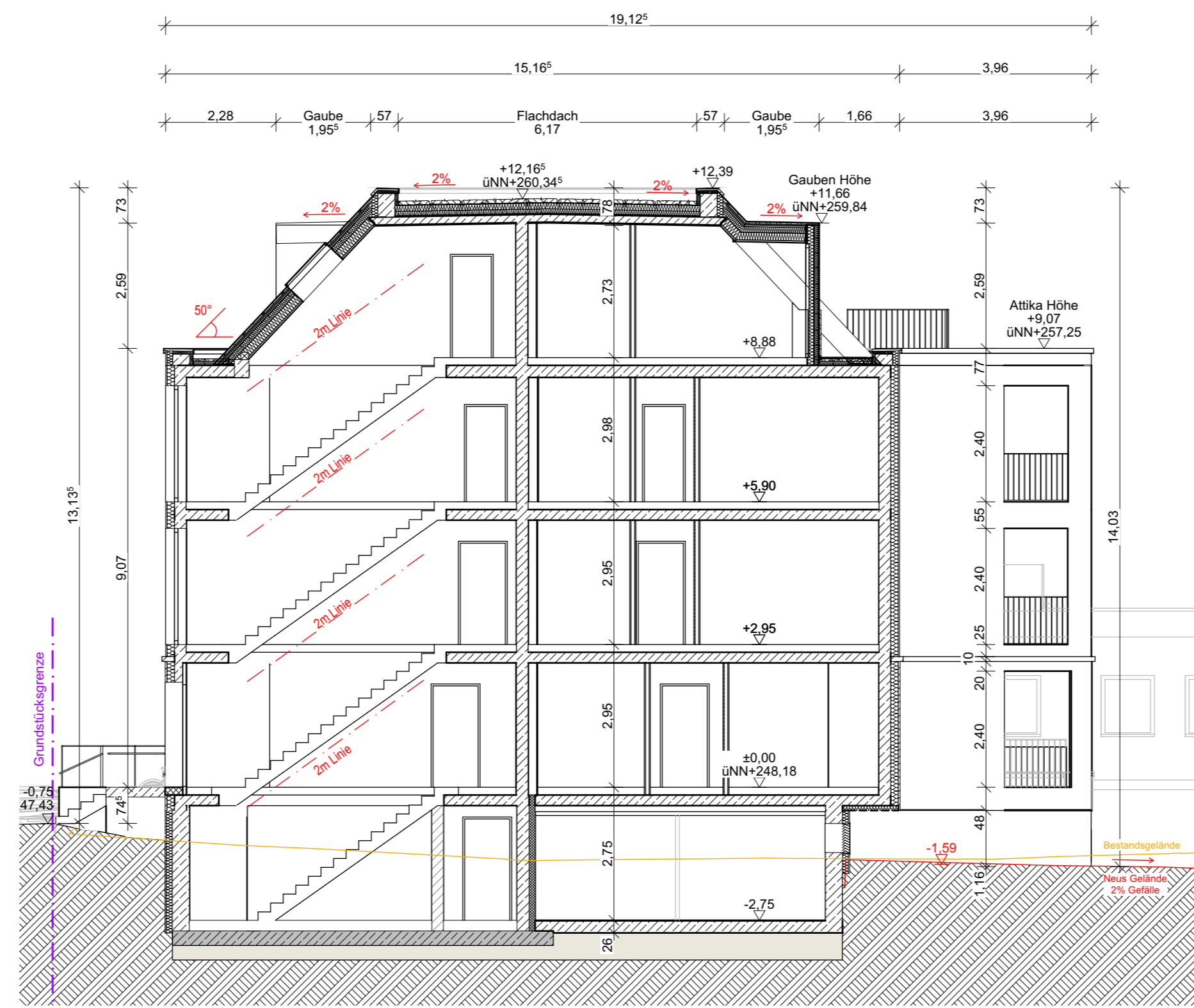
MASSTAB 1:50    GEZ. rl    DATUM 31.03.23



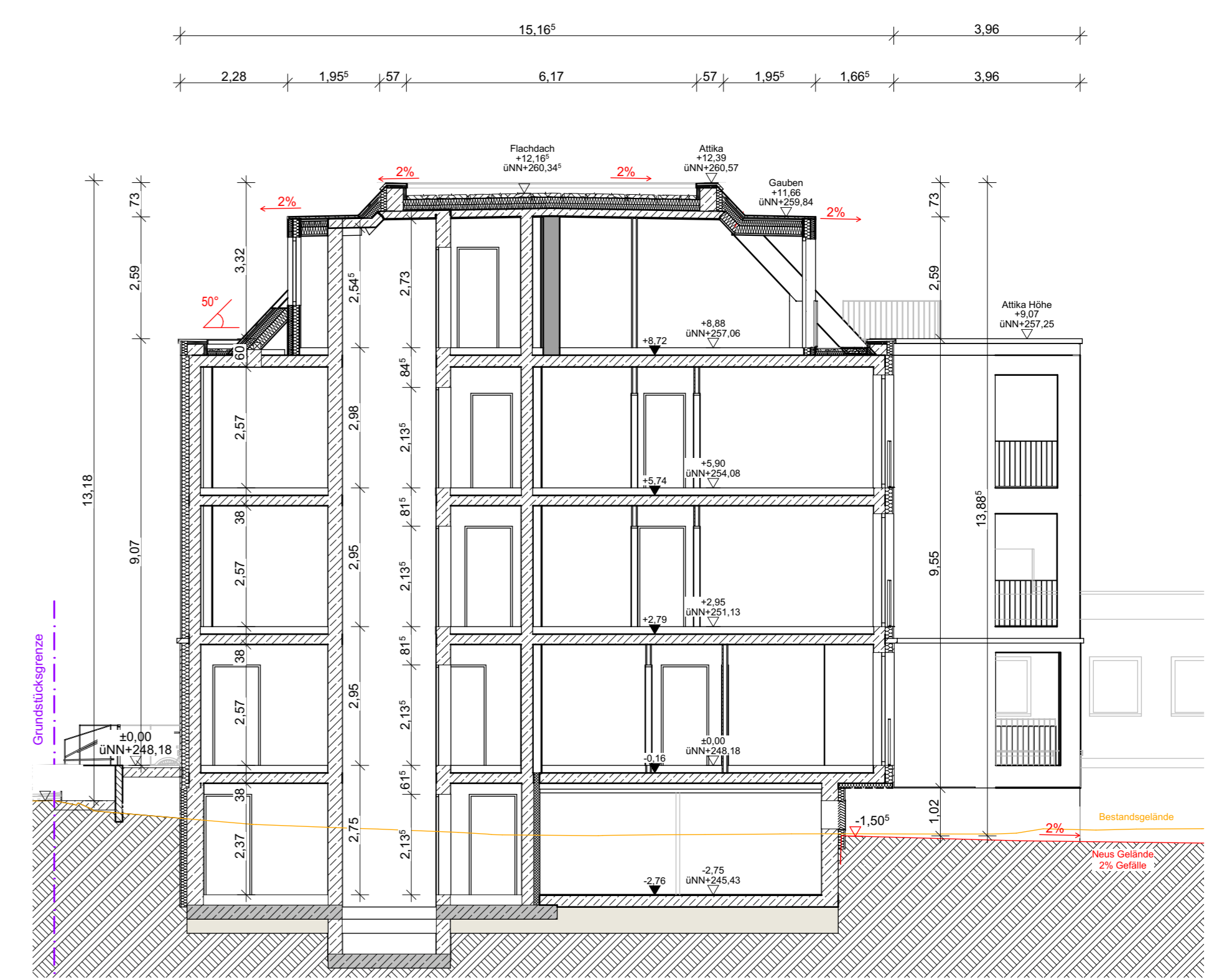
Vorhabenpläne Blatt 9 zur Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Fulda Nr. 190 „Höfen an den Höfen“.  
Fulda, den 16.12.2023  
gez. Bodeker (Siegel)



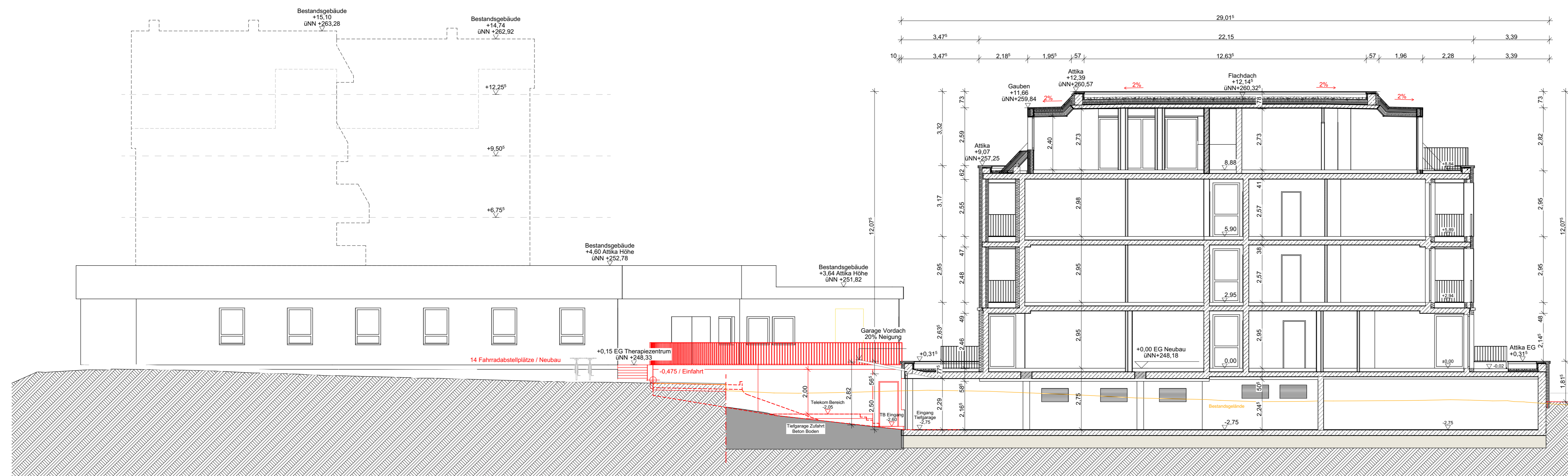
Schnitt A-A



Schnitt B-B



Schnitt C-C

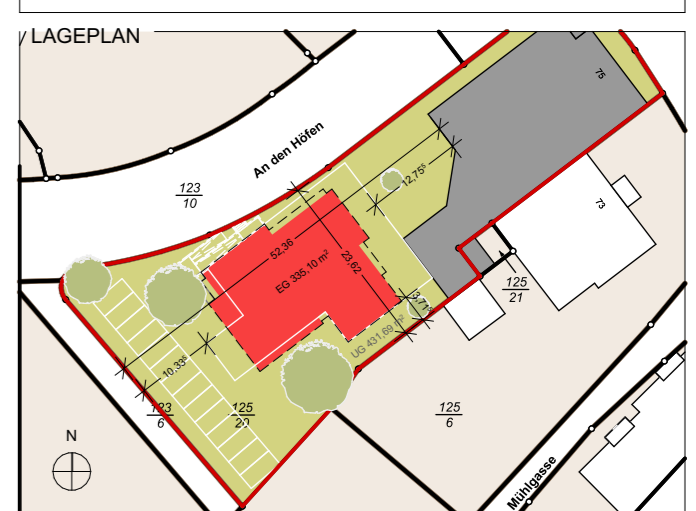


Schnitt D-D

**LEGENDE**

- Baum Erdent
- Baum Neu
- Baum Bestand
- ▨ Flachdach
- ▨ Walmdach mit Gauben
- ▨ Gründach
- ▨ Terrasse / Loggia
- ▨ Flachdach mit Kies
- ▨ Neu Rasengitter Parkplätze
- ▨ Präriegarten mit Lavagranulat
- ▨ Ligusterhecke
- Grundstücksgrenze
- Abbruch Elemente
- Neus Gelände
- Bestands Gelände
- ⊕ ±0,00 GND Grundstück Höhen
- ⊕ ±0,00 GND Grundstück Bestand Höhen
- ⊕ ±0,00 GND Oberkante Dach Höhen

**ENTWURFSPLANUNG**  
OKFFB +/-0,00 = üNN 248,18



PLANUNG  
**MÖLLER VEY + PARTNER**  
ARCHITECTEN mbB

PROJEKT  
**Neubau Wohnanlage An den Höfen**  
Schlitzer Straße 75,  
36039, Fulda

BAUHERR  
**B & B Grundstücksverwaltung GmbH**  
Dr. Haiko Büttnner  
Parsevalstraße 3 60486, Frankfurt

DARSTELLUNG  
**Schnitt A-D**

MAßSTAB 1:100 GEZ. rl DATUM 31.03.23



# Begründung

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Fulda  
Nr. 190 „Hinter den Höfen“**





## **Inhaltsverzeichnis**

- 1. Anlass und Ziel der Planung**
- 2. Lage und räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Planungsvorgaben**
  - 3.1 Rechtsverhältnisse
  - 3.2 Sonstige Satzungen
  - 3.3 Schutzausweisung, Denkmalschutz
  - 3.4 Verfahren
  - 3.5 Umweltverträglichkeit
- 4. Städtebau und Baurecht**
  - 4.1 Heutige Situation
  - 4.2 Ziele der Planung
- 5. Erschließung und Verkehr**
- 6. Ver- und Entsorgung**
- 7. Vorbelastung durch Altlasten und Kampfmittel**
- 8. Inhalte des Bebauungsplanes**
  - 8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
  - 8.2 Bauweise, Baulinie, Baugrenze
  - 8.3 Ruhender Verkehr, Stellplätze
  - 8.4 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen
- 9. Örtliche Bauvorschriften**
  - 9.1 Dächer
  - 9.2 Grundstückseinfriedungen
- 10. Städtebaulicher Vertrag**

### **Anlage 1**

#### **Belange von Natur und Umwelt**



## **1. Anlass und Ziel der Planung**

Die B+B Grundstücksverwaltungs GmbH plant auf dem rückwärtigen Bereich des Grundstücks Schlitzer Straße 75 die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 13 Sozialwohnungen gemäß der Richtlinie der Stadt Fulda zur Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus. Das straßenbegleitende Bestandsgebäude bleibt in seiner jetzigen Form (Gewerbenutzung sowie Wohnnutzungen) erhalten.

Für den Ortskern Horas wurde 2021 von Seiten der Stadt Fulda eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben. Betrachtungsgegenstand der Studie war unter anderem der städtebauliche Abschluss der Bebauung entlang der Straße „An den Höfen“. Die städtebauliche Studie kam zu dem Schluss, dass ein Bebauungsabschluss auf dem o.g. Grundstück gefasst werden kann. Der Vorschlag der Arrondierung wurde von dem Architekturbüro Möller Vey+Partner aufgegriffen und anhand von Planunterlagen weiter ausgearbeitet.

Der künftige Neubau ist mit drei Vollgeschossen + Dachgeschoss sowie Tiefgarage vorgesehen. Das Gebäude erhält zudem ein geneigtes Dach, welches als Gründach ausgeführt und um eine Solaranlage ergänzt wird. Das Mehrfamilienwohnhaus umfasst insgesamt 13 Sozialwohnungen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt zukünftig über die Straße „An den Höfen“ über die Tiefgaragenzufahrt. Im südlichen Bereich des Grundstücks soll dem Grundstückseigentümer über die städtische Parzelle 123/6 ein Überfahrtsrecht gestattet werden, um die oberirdisch gelegenen Stellplätze anfahren zu können. Insgesamt sind 27 notwendige Stellplätze für den Bestand und Neubau zu errichten.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans der Stadt Fulda Nr. 100 „Ortskern Horas“. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan der Stadt Fulda Nr. 190 „Hinter den Höfen“ schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für die zukünftige rückwärtige Nachverdichtung mit insgesamt 13 Sozialwohnungen. Darüber hinaus wird ein Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Fulda geschlossen, welcher vor Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unterzeichnet werden soll.

## **2. Lage und räumlicher Geltungsbereich**

Das Planungsgebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Stadt Fulda Nr. 190 „Hinter den Höfen“ liegt im Ortskern Horas entlang der Schlitzer Straße. Der zukünftige Geltungsbereich wird im Nordosten von der Schlitzer Straße, im Südosten von den Flurstücken 125/21, 125/5 und 126, im Südwesten von dem Flurstück 123/6 sowie im Nordwesten von der Straße An den Höfen begrenzt.

Der Geltungsbereich besitzt eine Gesamtgröße von ca. 0,19 ha und umfasst das Flurstück 125/20, Flur 3, Gemarkung Horas.



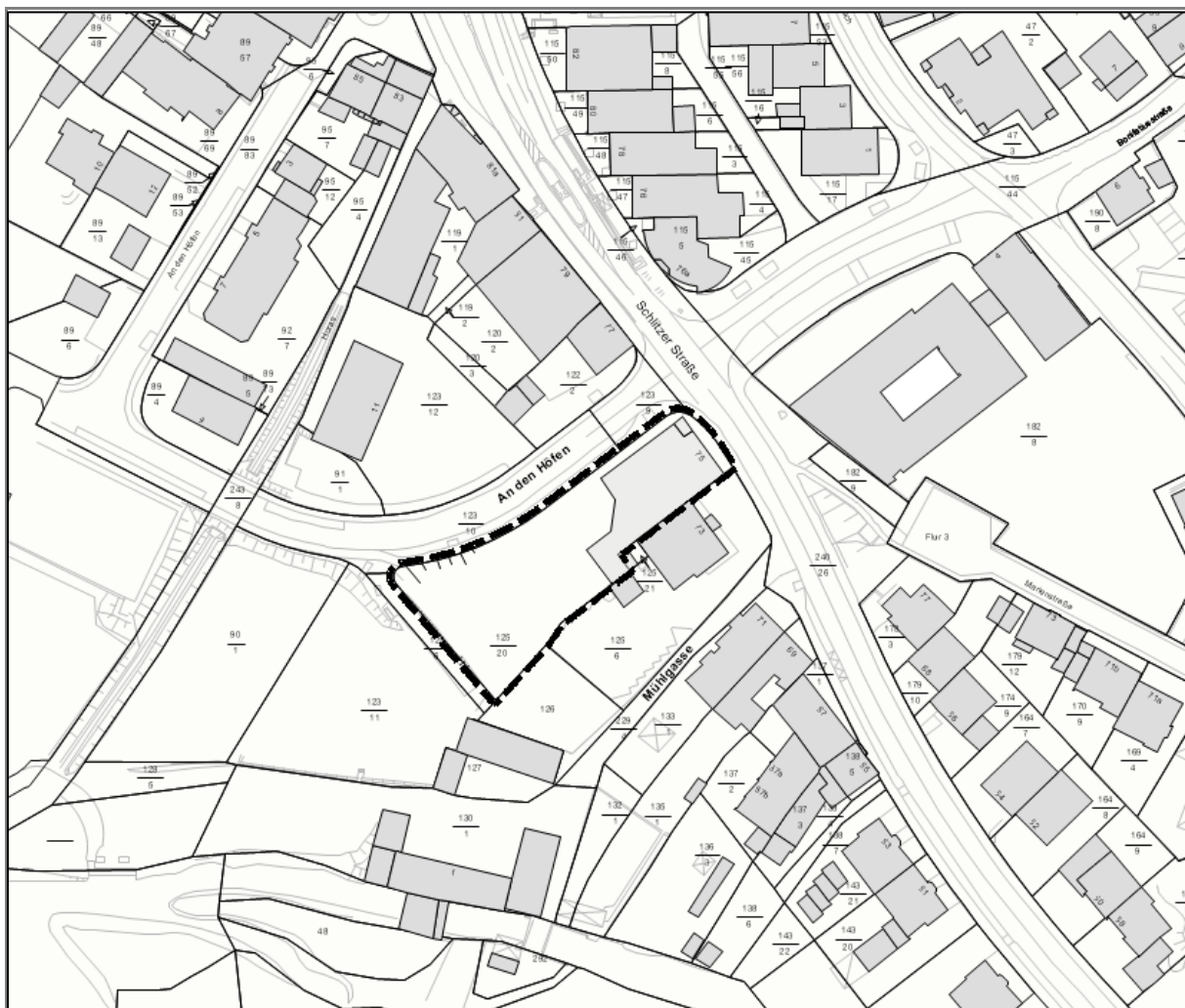


Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes sowie der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Stadt Fulda Nr. 190 „Hinter den Höfen“

### 3. Planungsvorgaben

#### 3.1 Rechtsverhältnisse

Der **Regionalplan Nordhessen** (RPN) aus dem Jahr 2009 ist die derzeit gültige Planungsgrundlage für das genannte Vorhaben. Dieser weist das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ aus. Die Stärkung der Innenentwicklung ist ein wesentliches Ziel der Regionalplanung. Die geplante rückwärtige Nachverdichtung entspricht damit den Grundsätzen der Regionalplanung.

Der gültige **Flächennutzungsplan** der Stadt Fulda vom 16.09.2014 stellt den Bereich als gemischte Baufläche dar. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist durch das geplante Vorhaben nicht notwendig.

Der **Landschaftsplan** trifft keine Empfehlungen für den engeren Planbereich. Jedoch befinden sich südlich angrenzend Flächen mit besonderer Bedeutung für das Klima. Hier sollten Kaltluftabflussbarrieren vermieden werden.



Der Geltungsbereich des künftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes überlagert in Teilen den Geltungsbereich des **Bebauungsplanes** der Stadt Fulda Nr. 100 „Ortskern Horas“ von 24.12.1980. Der bestehende Bebauungsplan weist für das Grundstück ein Mischgebiet mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,0 sowie einer offenen Bauweise in Form von Hausgruppen aus. Im straßenbegleitenden Bereich entlang der Schlitzer Straße ist eine IV-geschossige Bebauung sowie straßenabgewandt eine II-geschossige Bebauung festgesetzt.

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Stadt Fulda Nr. 190 „Hinter den Höfen“ tritt der Teilbereich des Bebauungsplanes der Stadt Fulda Nr. 100 „Ortskern Horas“ außer Kraft.

### **3.2 Sonstige Satzungen**

#### **Stellplatzsatzung**

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelten die Regelungen der Stellplatzsatzung der Stadt Fulda in ihrer jeweils gültigen Fassung, soweit der Bebauungsplan nichts Anderes festsetzt.

#### **Gestaltungssatzung**

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gilt die Gestaltungssatzung der Stadt Fulda in ihrer jeweils gültigen Fassung, soweit der Bebauungsplan nichts Anderes festsetzt.

### **3.3 Schutzausweisungen, Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich selbst befinden sich keine denkmalgeschützten Anlagen.

### **3.4 Verfahren**

#### **Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Stadt Fulda Nr. 190 „Hinter den Höfen“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB**

Mit der BauGB-Novelle vom 01.01.2007 wurde als Kernstück ein neues „beschleunigtes Verfahren“ zur Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen eingeführt. Als Voraussetzung für die Planerstellung im beschleunigten Verfahren muss es sich bei dem Vorhaben um einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB handeln - dieser dient der Widernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung. Des Weiteren muss die zulässige Grundfläche, die zusätzlich zum Bestand von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, 20.000 m<sup>2</sup> unterschreiten.

Die Kriterien treffen auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Fulda Nr. 190 „Hinter den Höfen“ zu, so dass das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden soll.

### **3.5 Umweltverträglichkeit**

#### **Umweltbelange**

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Vorhaben der Innenentwicklung. Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gelten Eingriffe in den Naturhaushalt gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor dem Verfahren erfolgt oder zulässig. Somit ist die Planung von der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG ausgenommen.

Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Ebenfalls unterliegt das Vorhaben keiner Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Aus Gründen der Umweltvorsorge wird an dieser Stelle dennoch eine überschlägige Einschätzung potenzieller Folgewirkungen für den Naturhaushalt vorgenommen.

Unabhängig von der Tatsache, dass bei Bebauungsplänen im vereinfachten Verfahren keine Umweltprüfung erforderlich ist, sind dennoch die Belange des Artenschutzes zu überprüfen und im Verfahren zu berücksichtigen. Diese werden in der Anlage 1 unter „Belange von Natur und Umwelt“ abgehandelt.

## **4. Städtebau und Baurecht**

### **4.1 Heutige Situation**

Für den Planbereich besteht auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes der Stadt Fulda Nr. 100 „Ortskern Horas“ von 24.12.1980 bereits Baurecht. Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück ein Mischgebiet mit einer GRZ von 0,4 sowie GFZ von 1,0 fest. Straßenbegleitend ist eine IV-geschossige Bebauung sowie rückwärtig eine II-geschossige Bebauung ausgewiesen. Auf dem Grundstück Schlitzer Straße 75 existiert bereits ein Gebäude, welches gewerblich sowie für Wohnzwecke genutzt wird. Im rückwärtigen Bereich des Grundstücks setzt der Bebauungsplan von 1980 zudem zu erhaltende Bäume fest. Im Süden des Plangebietes verläuft ein Abwasserkanal inkl. Schutzstreifen mit einer mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche.



## 4.2 Ziele der Planung

Die B+B Grundstücksverwaltungs GmbH plant die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses auf dem rückwärtigen Bereich des Grundstücks Schlitzer Straße 75. Hierbei sollen insgesamt 13 Sozialwohnungen gemäß der Richtlinie der Stadt Fulda zur Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus entstehen. Das straßenbegleitende Bestandsgebäude an der Schlitzer Straße 75 bleibt hierzu in seiner jetzigen Form (gewerbliche Nutzung sowie Wohnnutzung) erhalten.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Stadt Fulda Nr. 190 „Hinter den Höfen“ soll die planungsrechtliche Voraussetzung für eine geordnete Nachverdichtung geschaffen werden.



Abb. 2: Lageplan des Entwurfs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Fulda Nr. 190 „Hinter den Höfen“

Für den Ortskern Horas wurde 2021 von Seiten der Stadt Fulda eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben. Betrachtungsgegenstand der Studie war unter anderem der städtebauliche Abschluss der Bebauung entlang der Straße „An den Höfen“. Die städtebauliche Studie kam zu dem Schluss, dass ein Bebauungsabschluss auf dem o.g. Grundstück gefasst werden kann. Der Vorschlag der Arrondierung wurde von dem Architekturbüro Möller Vey+Partner aufgegriffen und anhand von Planunterlagen weiter ausgearbeitet.

Der künftige Neubau ist mit drei Vollgeschossen sowie Dachgeschoss inkl. Tiefgarage vorgesehen. Das Gebäude erhält ein geneigtes Dach mit Flachdachabschluss,

auf welchem sich ein Gründach inkl. Solaranlage befindet. Das Mehrfamilienwohnhaus umfasst insgesamt 13 Sozialwohnungen. Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt weiterhin über die Straße „An den Höfen“. Rückwärtig wird dem Vorhabenträger eine Überfahrt über das städtische Flurstück 123/6, Flur 3, Gemarkung Horas eingeräumt.

Das Gebäude erhält zukünftig eine geputzte Oberfläche (Kalkzement Feinputz) mit heller, leicht getönter Farbgebung. Der Sockelbereich setzt sich von der Putzfassade ab und erhält eine hochwertige Klinker-Fassade aus Riemchen. Die Absturzsicherungen werden als Metallgeländer mit senkrechten Flachstählen und anthrazitfarbener Beschichtung ausgeführt.

Der Neubau erhält nahezu vollständig eine umlaufende Ligusterhecke, welche vor allem straßenbegleitend zur Durchgrünung des Areals beiträgt. Drei der Bestandsbäume werden auf dem Areal gesichert und auch weiterhin innerhalb des Bebauungsplanes als zu erhaltende Bäume festgesetzt. Drei weitere Bäume sollen im Zuge der Baumaßnahme neu gepflanzt werden. Der Bereich des unterirdischen Hauptsammlers (Abwasserkanal) darf nicht mit Bäumen bzw. Hecken bepflanzt werden, weshalb in diesem Bereich Staudenbeete in Form eines Präriegartens (mit insektenfreundlichen Pflanzen) gepflanzt werden.

## **5. Erschließung und Verkehr**

Die Erschließung des Grundstücks findet einerseits über die innerörtliche Hauptverkehrsstraße „Schlitzer Straße“ statt, welche Horas direkt mit der Innenstadt von Fulda verbindet. Darüber hinaus wird das Grundstück im Nordwesten von der Straße „An den Höfen“ erschlossen.

Die ÖPNV-Anbindung erfolgt über die Haltestelle „Horas Ortsmitte“, die von der Linie 1 „Fulda Stadtschloss - Aschenberg Ost“, der Linie 2 „Fulda Stadtschloss - Aschenberg West“, der Linie 591 „Schlitz-Hutzdorf Eichenweg“ sowie von den Sammeltaxen AST AT 12 „Fulda-Lüdermünd“ und AST AT 2 „Fulda Schannatstraße“ bedient werden. Damit ergibt sich eine gute direkte Anbindung im ca. 10 Minuten-Takt.

Für den ruhenden Verkehr existieren im Nahbereich in den umliegenden Straßen unterschiedliche Parkmöglichkeiten. So kann bspw. in den angrenzenden Straßen (An den Höfen, Schlitzer Straße, Bonifatiusstraße, usw.) in den dafür vorgesehenen Parkbuchten geparkt werden.

Entlang der Straße „An den Höfen“ verläuft gemäß Radverkehrskonzept ein Radweg (Regionale Verbindung – Kategorie II), welcher einen Anschluss an den südlich gelegeneren R1-Radweg ermöglicht.



## **6. Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist bereits an die vorhandene Infrastruktur der Versorgungsnetze angeschlossen. Sofern sich technische Anpassungen der Anschlüsse oder der Infrastruktur als notwendig erweisen, werden diese im Zuge der künftigen Baugenehmigungsverfahren abgestimmt und umgesetzt.

## **7. Vorbelastung durch Altlasten und Kampfmittel**

Im Altlasteninformationssystem Hessen (ALTIS) sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Altstandorte erfasst. Das Plangebiet befindet sich gemäß Kampfmittelbelastungskarte nicht innerhalb eines Bombenabwurfgebietes.

## **8. Inhalt des Bebauungsplanes**

### **8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

#### **Mischgebiet**

Das Plangebiet wird weiterhin als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Gemäß dem Bebauungsplan der Stadt Fulda Nr. 100 „Ortskern Horas“ ist für das Grundstück eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Durch die geplante rückwärtige Nachverdichtung verändert sich zukünftig das Maß der baulichen Nutzung, so dass zukünftig eine GRZ von 0,5 sowie eine GFZ von 1,2 festgesetzt wird. Die genannten Werte befinden sich zudem innerhalb der gemäß § 17 BauNVO genannten Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung.

Für das Mischgebiet sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Mit dem Ausschluss soll erreicht werden, dass sich keine flächenintensiven Nutzungen mit hoher Verkehrsintensität in diesem Bereich ansiedeln. Ebenso sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 allgemein sowie die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Sexshops sowie Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution unzulässig, da sie zu Konflikten mit der im Gebiet vorhandenen Wohnnutzung führen.

#### **Sozialer Wohnungsbau**

In dem in der Planzeichnung gekennzeichnetem Baufeld darf nur ein Wohngebäude errichtet werden, welches mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB). Mit dieser Festsetzung soll das im Stadtgebiet vorhandene Defizit an sozialem Wohnraum reduziert werden. Ziel der Stadt Fulda ist es, auf Basis des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes (HWOFG) und der Richtlinie der Stadt Fulda zur Förderung des Mietwohnungsbaus, neuen Wohnraum für

Haushalte zu schaffen, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind.

### **Gebäudehöhen und Vollgeschosse**

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden die Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß sowie die zulässigen Höhen baulicher Anlagen als maximale Höhe in m ü. NN durch Einschrieb in den Bebauungsplan festgesetzt.

Die Höhenentwicklung orientiert sich am natürlichen Geländeverlauf und ordnet sich gegenüber dem straßenbegleitenden IV-geschossigen Baukörper zur Schlitzer Straße 75 unter. Der Neubau erhält zukünftig drei Vollgeschosse + Dachgeschoss und Tiefgarage.

### **8.2 Bauweise, Baulinie, Baugrenze**

Für das Plangebiet wird zukünftig gemäß § 22 Abs. 2 eine offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauGB gebildet, welche das zukünftige Bauvorhaben gemäß der Vorhabenpläne abbildet. Eine Überschreitung der Baugrenze zur Errichtung von Terrassen ist zulässig.

### **8.3 Ruhender Verkehr, Stellplätze**

Für das geplante Bauvorhaben fallen gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Fulda insgesamt 27 Stellplätze an. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze setzt sich sowohl aus dem Bestandsgebäude als auch aus dem Bedarf des Neubaus zusammen.

Ein Teil der notwendigen Stellplätze wird innerhalb der künftigen Tiefgarage, welche über die Straße „An den Höfen“ erschlossen wird, errichtet. Die restlichen notwendigen Stellplätze werden im südlichen Grundstücksteil hergestellt, welche zukünftig über die städtische Parzelle 123/6 angefahren werden. Darüber hinaus ist vorgesehen einen rollstuhlgerechten oberirdischen Stellplatz in unmittelbarer Nähe zur Tiefgaragenzufahrt zu errichten.

Die Überfahrt der südlich gelegenen notwendigen Stellplätze über das städtische Flurstück 123/6 wird im Zuge des künftigen Durchführungsvertrages geregelt, welcher vor Satzungsbeschluss zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Fulda abgeschlossen wird.

Abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Fulda (§ 6 Abs. 9) wird die Zufahrtsbreite von der Straße „An den Höfen“ auf ca. 8 m gemäß Freiflächenplan



erhöht, da die zukünftige Tiefgaragenzufahrt zusammen mit dem oberirdischen rollstuhlgerechten Parkplatz errichtet wird. Auch die rückwärtige Zufahrtsituation der Stellplätze (Zufahrtsbreite der Senkrechtparker), welche zukünftig über das städtische Flurstück 123/6 angefahren werden, entspricht nicht der Stellplatzsatzung der Stadt Fulda. Dies ist jedoch als unkritisch einzustufen, da die künftige Zufahrt nicht über eine öffentliche Verkehrsfläche erfolgt. Darüber hinaus verläuft in diesem Bereich der bestehende Hauptsammler (Abwasserkanal), welcher eine anderweitige Nutzung des Grundstücks nicht zulässt.

#### **8.4 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen**

Das Grundstück ist weitgehend bebaut und versiegelt. Im rückwärtigen Bereich befindet sich ein großflächiger Parkplatz, welcher durch fünf Bestandsbäume gegliedert ist - von welchen zwei durch die Baumaßnahme gefällt werden müssen. Im Zuge der Nachverdichtungsmaßnahme wird der rückwärtige Grundstücksbereich neu geordnet und z.T. auch entsiegelt sowie mit weiteren Baumpflanzungen sowie Staudenbeeten ergänzt.

Eine Gliederung der notwendigen oberirdischen Stellplätze durch Bäume und Hecken gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Fulda (vgl. § 6 Abs. 4 und Abs. 5 Stellplatzsatzung) ist durch den Verlauf des südlich gelegenen Sammelkanals sowie dessen Schutzstreifen nicht möglich. Die künftigen Baumpflanzungen befinden sich daher außerhalb des genannten Schutzstreifens. Die Flächen werden dafür mit Staudenbeeten bepflanzt.

Zur Stärkung der Freiraumqualität werden anzupflanzende Bäume sowie zu erhaltene Bäume festgesetzt. Um eine angemessene Durchgrünung zu gewährleisten, wird ein Mindeststammumfang für die Baumpflanzungen festgesetzt. Die Bäume werden ohne Standortbindung festgesetzt, sie sind zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Standorte dürfen im erforderlichen Maß verschoben werden.

Die Freiflächen sind grundsätzlich standortgerecht zu begrünen und zu bepflanzen, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen wie Stellplätze, Abstellflächen, Terrassen oder Wege benötigt werden.

Als Maßnahme zur Vermeidung von Beeinträchtigungen lichtempfindlicher Fledermäuse und nachtaktiver Insektenarten werden für Außen- und Straßenbeleuchtung ausschließlich insektenfreundliche Leuchtquellen festgesetzt.

## **9. Örtliche Bauvorschriften**

### **9.1 Dächer**

Aufgrund der aktuellen Situation steigt zunehmend die Notwendigkeit, das Lokalklima zu verbessern sowie den Wasserhaushalt zu entlasten. Auch die Errichtung von Photovoltaikanlagen gewinnt stetig an Bedeutung. Hierzu trifft die Stadt Fulda daher in ihren Bebauungsplänen ausführliche Festsetzungen.

So sind Flachdächer mit einer durchwurzelbaren Mindestgesamtschichtdicke von 0,10 m (einschließlich Dränschicht) zu begrünen. Dies betrifft den künftigen Abschluss des Hauptdachs des Neubaus gemäß der Vorhabenpläne. Die Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie werden flächenmäßig getrennt voneinander errichtet. Um städtebaulich nicht bedeutsam in Erscheinung zu treten, wird die Neigung des geneigten Daches bis zum Flachdachabschluss fortgeführt. Die Solaranlagen treten dadurch insgesamt weniger in Erscheinung.

### **9.2 Grundstückseinfriedungen**

Einfriedungen der Grundstücksgrenzen sind als offene Zäune, als Laubhecken oder als in Laubhecken geführte Zäune bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig. Um Wanderbewegungen von Kleintieren nicht zu behindern sind Zäune sockellos und mit einem Mindestabstand von 10 cm zum Boden auszuführen. Davon ausgenommen sind bereits bestehende Sockel.

## **10. Städtebaulicher Vertrag**

Im Rahmen eines Durchführungsvertrages zwischen dem Grundstückseigentümer, der B+B Grundstücksverwaltungs GmbH, und der Stadt Fulda werden folgende Inhalte geregelt:

Regelungen und Vereinbarungen zum Bauablauf, Bauzeiten, Architektur bzw. Fassadengestaltung, Freiflächen sowie Ersatzpflanzungen, zur Erschließung der rückwärtigen Stellplätze, zum Überfahrtsrecht über das städtische Flurstück sowie die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Durchführung der Maßnahme gemäß der Vorhaben- und Erschließungspläne. Der Durchführungsvertrag ist vor Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Stadt Fulda Nr. 190 „Hinter den Höfen“ abzuschließen.



## Anlage 1:

<b>Belange von Natur und Umwelt</b>	
<p>Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Stadt Fulda Nr. 190 „Hinter den Höfen“ soll die planungsrechtliche Voraussetzung für eine geordnete Nachverdichtung geschaffen werden. Für das Areal regelt derzeit der rechtskräftige Bebauungsplan der Stadt Fulda Nr. 100 „Ortskern Horas“ die bauliche Nutzung. Bauliche Veränderungen betreffen vor allem die versiegelten Parkplatzebenen, so dass keine gravierenden Eingriffe in die Umweltmedien zu erwarten sind.</p> <p>Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB und ist somit von der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ausgenommen. Ebenfalls unterliegt sie keiner Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Aus Gründen der Umweltvorsorge und um die Belange von Natur und Umwelt angemessen zu berücksichtigen, wird im Folgenden dennoch eine Abschätzung der Umweltfolgen vorgenommen. Unabhängig von der planungsrechtlichen Situation sind im Zuge der vorliegenden Umweltfolgenabschätzung auch artenschutzrechtliche Belange zu betrachten, um mögliche Verstöße gegen die Verbote des § 44 BNatSchG auszuschließen.</p> <p>Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan der Stadt Fulda Nr. 100 „Ortskern Horas“ setzt im Planbereich im Wesentlichen folgende Nutzungen fest:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mischgebiet mit GRZ 0,4 und GFZ 1,0</li> <li>• straßenbegleitend zwingend IV-Geschosse sowie rückwärtig II-Geschosse</li> <li>• zu erhaltende eingemessene Bäume</li> <li>• es sind nur Hausgruppen mit Flachdach zulässig</li> <li>• an der südlichen Grenze verläuft ein Abwasserkanal inkl. einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsbetriebe</li> </ul> <p>In der nachfolgenden Beschreibung der Bestandssituation wird das derzeit geltende Planungsrecht mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes der Stadt Fulda Nr. 100 „Ortskern Horas“ zu Grunde gelegt.</p>	
<b>Bestandsaufnahme und Umweltauswirkungen</b>	
<p><b>Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und biologische Vielfalt</b> (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)</p>	<p><b>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</b></p> <p><u>Bestand:</u> Der Planbereich ist weitgehend bebaut und versiegelt und damit ohne nennenswerte Bedeutung als Lebensraum. Vorhandene Vegetationsbereiche sind kleinflächig und mit einzelnen Bäumen bzw. Hecken bepflanzt. Augenfällig sind 5 mächtige Laubbäume (2 Bergahorn, 2 Roßkastanien, 1 Linde). Lediglich die Bäume (12 Stk. gemäß zeichnerischer Festsetzung des B-Plans Nr. 100) erfüllen geringe bis mittlere Lebensraumfunktionen für Pflanzen und Tiere. Diese sind jedoch aufgrund von Vorbelastungen (Versiegelung, Überhit-</p>

zung, Verkehrsemissionen etc.) stark eingeschränkt. Es liegen keine Daten zu Tierarten im Plangebiet vor. Allerdings ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Gehölze von Vögeln als Nahrungs- und Bruthabitat genutzt werden. Hier sind vor allem Arten des Siedlungsbereiches zu erwarten. Die fünf vorhanden mächtigen Laubbäume bieten das Potential als Habitatbäume und sollten vor Fällung auf Baumhöhlen und Spalten kontrolliert werden, da sie z.B. Fledermäusen als Quartierbaum dienen könnten.

Auswirkungen: Aufgrund der geringen Bedeutung der Fläche als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt sind keine gravierenden Auswirkungen zu erwarten. Die Reduzierung des Baumbestands von 12 bisher festgesetzten Bäumen, von welchen allerdings nur 5 im Bestand vorhanden sind, auf künftig 6 Stück (inkl. Nachpflanzung) führt zu einer weiteren Verschlechterung der Lebensraumfunktionen.

### **Geologie und Boden**

Bestand: Bodenkundliche Daten liegen für den Änderungsbe-  
reich nicht vor. Aufgrund der Lage im Siedlungsbereich finden  
sich hier stark anthropogen überprägte Böden. Ursprünglich  
sind in diesem Gebiet Böden aus Auensedimenten (Vega mit  
Gley-Vega) zu erwarten. Es bestehen Vorbelastungen durch  
Überbauung und Versiegelung.

Gemäß Kampfmittelbelastungskarte des Regierungspräsi-  
diums Darmstadt (1995) liegt der Planbereich in keinem Bom-  
benabwurfgebiet. Altablagerungen oder Altstandorte im Sinne  
von § 2 BBodSchG sind nicht bekannt.

Auswirkungen: Es ist mit keinen nennenswerten zusätzlichen  
Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu rechnen, da die  
Fläche weitgehend versiegelt ist. Zudem sind keine natürlich  
gewachsenen, sondern stark überformte Böden betroffen.

### **Fläche**

Bestand: Die qualitative Bedeutung einer Fläche ergibt sich  
schutzgutbezogen aus ihren Funktionen für Arten und Bio-  
tope, den Menschen, Boden, Wasserhaushalt, klimatischen  
Ausgleich sowie das Landschaftsbild.

Auswirkungen: Für die Schutzgüter Arten und Biotope und  
den klimatischen Ausgleich hat der betroffene Bereich inmit-  
ten der verdichteten Innenstadt eine geringe bis mittlere Be-  
deutung.



## **Wasser**

Bestand: Natürliche oder künstliche Oberflächengewässer fehlen. Hinsichtlich der Grundwasserneubildung sind aufgrund vorhandener Versiegelungen die Ergiebigkeitsmengen bereits erheblich reduziert.

Auswirkungen: Da das Plangebiet bereits weitgehend versiegelt ist, ist mit keiner weiteren nennenswerten Beeinträchtigung des Grundwassers zu rechnen. Bei Starkregen kann es durch die zusätzliche Bebauung zu größeren Abflussmengen und einer entsprechenden Belastung des Vorflutersystems kommen.

## **Luft, Klima**

Das Plangebiet liegt im städtischen Überwärmungsgebiet. Hier gibt es Belastungen durch Emissionen aus Verkehr und Wohnungsbrand. Die angrenzende Wohnbebauung wirkt wie eine Barriere und verhindert die Durchgängigkeit der Luftleitbahn aus dem Horastal. Zudem liegt das Plangebiet am Rande der Luftleitbahn der Fuldaaue. Durch die stark versiegelte Umgebung kommt es zudem zu einer ausgeprägten Überwärmung mit eingeschränkten Austauschbedingungen. Dem wirkt der Baumbestand auf dem Parkplatz teilweise entgegen und sorgt für etwas Abkühlung in der unmittelbaren Umgebung.

Auswirkungen: Durch die zusätzliche Wohnbebauung und Versiegelung kann es zu einem geringfügigen Anstieg der Umgebungstemperatur und einer Verminderung der Verdunstungsrate kommen. Aufgrund der Kleinräumigkeit wird sich dieses jedoch auf die unmittelbare Umgebung beschränken und für das Klima im weiteren Wohnviertel und darüber hinaus keinen Einfluss haben. Da die großen Bäume erhalten bleiben, können sie auch weiterhin ihrer Kühlungsfunktion nachkommen.

## **Ortsbild/Naherholung**

Bestand: Für das Ortsbild oder die Naherholung spielt der Planbereich nur eine untergeordnete Rolle. So bietet sich dem Betrachter nur eine befestigte Parkplatzfläche als Anblick. Abgemildert wird der karge Eindruck durch die großen Einzelbäume und die gliedernden Hecken. Unmittelbar südlich grenzt der Auenbereich der Fulda an. Eine Einbindung in das Landschaftsbild ist nicht erfolgt.

Auswirkungen: Mit der Neubebauung ergibt sich die Chance einer qualitätvollen städtebaulichen Entwicklung sowohl im

	Hinblick auf die geplanten Baukörper, als auch bzgl. der Freiflächen.
<p><b>Natura 2000-Gebiete, sonstige Schutzgebiete und -objekte</b> (§ 1 (6) Nr. 7b BauGB)</p>	<p><u>Bestand und Auswirkungen:</u> Es sind weder Naturdenkmale noch gesetzlich geschützte Biotope vorhanden. Allerdings beginnt rund 60 m westlich das Landschaftsschutzgebiet <i>Auenverbund Fulda</i> (Natureg-Nr. 2631002) sowie 200 m westlich das FFH-Gebiet <i>Obere und Mittlere Fuldaaue</i> (Natureg-Nr. 5323-303).</p> <p><u>Auswirkungen:</u> Durch das Bauvorhaben ist keine Beeinträchtigung auf die vorgenannten Schutzgebiete zu erwarten.</p>
<p><b>Bevölkerung, menschliche Gesundheit und intensive Erholungsnutzung</b> (§ 1 (6) Nr. 7c BauGB)</p>	<p><u>Bestand:</u> Der Bebauungsplan-Änderungsbereich ist von Straßenverkehrsflächen umgeben und liegt in einem Mischgebiet. Für die Erholungsnutzung hat das Gebiet keine Bedeutung.</p> <p><u>Auswirkungen:</u> Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Fulda Nr. 190 „Hinter den Höfen“ wird der Neubau von bis zu 13 weiteren Wohneinheiten nach den Richtlinien der Stadt Fulda zur Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus ermöglicht.</p>
<p><b>Kultur- und Sachgüter</b> (§ 1 (6) Nr. 7d BauGB)</p>	Es sind keine Kulturdenkmäler gemäß § 2 Abs. 1 HDSchG vorhanden.
<p><b>Emissionen, Abfall und Abwasser</b> (§ 1 (6) Nr. 7e BauGB)</p>	<p><u>Bestand:</u> Das Plangebiet grenzt im Norden an die vielbefahrene Schlitzer Straße. Östlich des Plangebietes verläuft in rund 200 m Entfernung die Eisenbahnstrecke Gießen – Fulda. Das Plangebiet ist an das Abfall- und Wertstoffeffassungssystem der Stadt Fulda angeschlossen.</p> <p><u>Auswirkungen:</u> Zusätzliche Emissionsbelastungen sind nicht zu erwarten.</p>
<p><b>Darstellungen des Landschaftsplans und sonstiger Pläne</b> (§ 1 (6) Nr. 7g BauGB)</p>	<p><b>Regionalplan Nordhessen (2009):</b> Darstellung als Vorranggebiet Siedlung (Bestand).</p> <p><b>Landschaftsplan, Maßnahmenplan (2004):</b> Der Landschaftsplan trifft keine Empfehlungen für den engeren Planbereich. Jedoch befinden sich südlich angrenzend Flächen mit besonderer Bedeutung für das Klima. Hier sollten Kaltluftabflussbarrieren vermieden werden.</p>

<b>Gesamtbeurteilung des Umweltzustandes</b>
<p>Aufgrund seiner Lage im besiedelten Bereich sowie der umfangreichen Bestandsbebauung sind die Umweltmedien stark vorbelastet. Weitere Einschränkungen resultieren u.a. aus dem umgebenden Umfeld mit Emissionen aus Hausbrand und Verkehr (Lärm, Luftschadstoffe).</p>
<b>Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen</b>
<p>Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB gelten Eingriffe, die durch die Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als bereits erfolgt oder zulässig. Um das Bauvorhaben dennoch möglichst umweltschonend zu realisieren, beinhaltet die Planung folgende Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Anpflanzung von Bäumen,</li><li>• Teilweise Begrünung von Dachflächen,</li><li>• Insektenfreundliche Außenbeleuchtung,</li><li>• Wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen, Wegen und Zufahrten,</li><li>• Bei Auffindung von Höhlen in Bäumen, die gefällt werden, ist auf die Integration von Nisthöhlen und Fledermauskästen in die Gebäudefassaden zu achten,</li><li>• Tierfreundliche Gestaltung von Zäunen (Ermöglichen von Wanderbewegungen).</li></ul>
<b>Alternativenprüfung</b>
<p>Das Vorhaben dient der Nachverdichtung und ist einer Inanspruchnahme von bisherigem Landschaftsraum vorzuziehen.</p> <p>Voraussetzung für eine Nachverdichtung ist die Verfügbarkeit einer geeigneten Fläche bzw. die Bereitschaft des Eigentümers zu deren baulicher Entwicklung. Dies ist bei dem betreffenden Areal der Fall.</p>
<b>Artenschutzrechtliche Prüfung, Umweltschäden (§§ 44, 19 BNatSchG)</b>
<p>Auch wenn das Bauvorhaben dem planungsrechtlichen Innenbereich zuzuordnen ist, sind die artenschutzrechtlichen Anforderungen, die aus nationalen und europäischen Richtlinien und Gesetzen resultieren, im Bebauungsplan-Änderungsverfahren zu berücksichtigen.</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass der Planbereich von Vögeln als Lebensraum genutzt wird, so dass mit der baulichen Entwicklung die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten könnten. Um dies zu vermeiden, ist bei Auffindung von Höhlen in Bäumen, die gefällt werden, die Integration von Nisthöhlen und Fledermauskästen in die Gebäudefassade zu achten.</p>



### **Gesamtbeurteilung des Vorhabens**

Aufgrund der bestehenden Bebauung und der Lage handelt es sich bei dem Planareal um ein vorbelastetes Gebiet. Unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, ist das Vorhaben daher aus Sicht der Umweltplanung als vertretbar einzustufen. Aus Sicht der Umweltplanung wäre es zu begrüßen, wenn der Schwerpunkt der Pflanzenauswahl bei der Freiflächengestaltung auf heimischen Stauden, Sträuchern und Bäumen läge.

Zudem dient das Vorhaben der Nachverdichtung und ist der Inanspruchnahme von unbebautem Landschaftsraum vorzuziehen. Das Vorhaben ist daher aus Sicht der Umweltplanung als vertretbar einzustufen.

Fulda, den 16.12.2023

Der Magistrat der Stadt Fulda

gez. Dr. Heiko Wingenfeld

(Siegel)

Oberbürgermeister