



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenerverordnung - PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GVBl. S. 318)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GVBl. S. 318)
- Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 04.09.2020 (GVBl. S. 573)
- Hessisches Nachbarrechtsgesetz (NachbG) vom 24.09.1962 (GVBl. I S. 417), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.09.2014 (GVBl. I 231-36)

Planzeichenerklärung

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

WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
----	-------------------------------------
- Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**

III	Zahl der Vollgeschosse, zwingend
FH/TH max.	als Höchstmaß über NN
SD	Dachform
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)**

—	Baugrenze
---	-----------
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)**

—	Private Straßenverkehrsflächen
—	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
—	Gehweg
—	Einfahrtbereich
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 5 Abs.2 Nr.4 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)**

—	unterirdisch (Abwasserleitung)
---	--------------------------------
- Grünflächen (§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)**

—	Private Grünflächen
---	---------------------

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)

—	Anpflanzen: Bäume
—	Anpflanzen: Sträucher / Hecken
—	Anpflanzen: Hecken
—	Erhaltung: Gebüsch/Röhricht

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

—	Stellplätze
—	Gemeinschaftssammelanlagen für Abfall
—	Fahrradstellplätze
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

—	Umgrenzung von der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (§ 9 Abs.1 Nr.10, Nr.24 und Abs.6 BauGB)
---	--
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)

—	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)
—	Stützmauer
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches von teilweise überplanten Bebauungsplänen
---	---

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

- gepl. Abwasserleitung
- vort. Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- vort. Gebäude mit Hausnummern

- Die in der Kartengrundlage grau dargestellte Topographie ist nur Darstellung des Bestandes und keine Festsetzung.
- Nach § 13 HBO muss jede Nutzungseinheit mit Aufenthaltsräumen über mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege vom Freien aus erreichbar sein. Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen notwendiger Fenster oder sonstiger, zum Anleiten bestimmte Stellen mehr als 8,00 m über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die erforderlichen Rettungsgeräte von der Feuerwehr vorgehalten werden. Für die Hubrettungsfahrzeuge der Feuerwehr sind Bewegungs- und Aufstellflächen nach DW 14 090 einzuplanen.
- Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler (Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde) entdeckt, sind diese nach § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologie und Paläontologie und der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Die Anzeigepflicht gemäß § 20 DSchG ist in zu erteilende Genehmigungen aufzunehmen.
- Bauliche Anlagen und Einrichtungen sowie entsprechende Zuwege müssen für Behinderte, alte Menschen und Kinder zweckentsprechend genutzt und barrierefrei erreicht werden können.
- Bei der Nutzung von Dachflächenwasser als Brauchwasser bzw. bei der Anlage der hierfür notwendigen Installation ist die Trinkwasserverordnung sowie die DIN 1946 und 1998, Teil 4, zu beachten. Für Nichttrinkwasseranlagen besteht eine Anzeigepflicht gem. § 13 Abs. 4 Trinkwasserverordnung. Die ordnungsgemäße Installation bzw. Bauabnahme des Brauchwasserzettes ist durch eine Abnahmebescheinigung eines Installationsbetriebes bzw. des örtlichen Wasserversorgungsunternehmens nachzuweisen.
- Drainagen dürfen über die Grundstücksentwässerung nicht an den Mischwasserkanal der öffentlichen Kanalisation angeschlossen werden. Die Sicherung der Gebäude gegen drückendes Wasser ist durch entsprechende Vorkehrungen (schwarze oder weiße Wanne) zu gewährleisten.
- Maßnahmen zur Versickerung von Oberflächenwasser sind mit dem Kreisausschuss des Kreises Fulda, Fachdienst Bauen und Umwelt, Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz abzustimmen.
- Bezüglich Erdwärmennutzung wird auf die grundsätzliche wasserrechtliche Erlaubnispflicht entsprechend § 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verwiesen. Nähere Informationen sind dem aktuellen „Leitfaden für Erdwärmesondenanlagen zum Heizen und Kühlen“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie zu entnehmen.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Fulda in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- Der Geltungsbereich liegt in der Randzone der „Örtlichen Satzung der Stadt Fulda über die Gestaltung im Städtebau von Freiräumen, baulicher Anlagen und über Werbeanlagen“ (Gestaltungssatzung). In diesem Bereich gelten ausschließlich die Vorschriften der §§ 6 (Dächer) und 11 (Werbeanlagen).
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Vorgaben der Richtlinie der Stadt Fulda zum nachhaltigen Umgang mit funktionalem und gestalterischem Licht im Außenbereich bindend.
- Die Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken (DIN 14090) sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Die Löschwassermenge muss mind. 96 m³/h über die Dauer von mind. 2 Stunden gewährleistet sein. Zu Gebäuden die ganz oder in Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind Feuerwehrzufahrten gemäß „Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (eingeführte technische Baubestimmung - HVBT) herzustellen. (Anforderung gemäß § 5 HBO 2018).
- Bei der Bauausführung sind die vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) herausgegebenen Merkblätter „Bodenschutz für Hausbauer“ und „Bodenschutz für Bauausführende“ zu beachten.
- Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 „Wohnen im unteren Grunde“ wird die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 42 „Niesiger Straße“ teilweise überplant. Mit Rechtskraft des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15 „Wohnen im unteren Grunde“ treten die überplanten Teilbereiche der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 „Niesiger Straße“ außer Kraft.

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Das Plangebiet wird als WA - Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Wohnen“ festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind:
 - Errichtung von zwei Wohngebäude / Mehrfamilienhäuser,
 - max. 10 Wohneinheiten je Gebäude
 - Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§9 Abs.2 BauGB i.V.m. § 12 (3a) BauGB)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Im Geltungsbereich werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen, Trauf- und Firsthöhen, durch Eintragungen im Plan festgesetzt. Die maximalen Trauf- und Firsthöhen der Gebäude betragen:
 - Haus 1: Traufhöhe 273,15 m üNN, Firsthöhe 280,70 m üNN
 - Haus 2: Traufhöhe 273,20 m üNN, Firsthöhe 280,75 m üNN
Die Traufhöhe, auch Außenwandhöhe, bezeichnet den Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Firsthöhe bezeichnet die höchste Dachkante.
Die Traufhöhe, auch Außenwandhöhe, bezeichnet den Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Firsthöhe bezeichnet die höchste Dachkante.
 - Es sind maximal 3 Vollgeschosse inkl. Kellergeschoss zuzüglich Ausbau der Dachgeschosse und der Dachspitzen zulässig. Das Dachgeschoss I ist als Vollgeschoss zulässig. Dachgauben sind unzulässig.
- Festsetzung der Geländeoberfläche gem. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 2 (6) HBO**
 - Höhenbezugspunkt für die Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen ist jeweils die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss. Der Bezugspunkt für Haus 1 (BZP 1) ist 266,75 m üNN. Der Bezugspunkt für Haus 2 (BZP 2) ist 266,88 m üNN.
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)**
 - Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.
 - Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind jegliche Nebenanlagen unzulässig. Nebenanlagen sind nur in den dafür gekennzeichneten Bereichen zulässig.
 - Rückwärtige Terrassen bis zu 3,0 m sind außerhalb der Baugrenze zulässig.
 - Wege, Zufahrten und sonstige befestigte Flächen sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann, z.B. in Form von breittüftigem Pflaster, Drainpflaster oder Schotterrasen, sofern keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen.
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, 21 BauGB)**
 - Die Verkehrsflächen sind als private Verkehrsfläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger und der Anlieger zur Erschließung des Plangebietes festgesetzt.
 - Zur Sicherung der bestehenden Abwasserleitung wird zugunsten des Abwasserverbandes Fulda ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgelegt.
 - Gemäß Planzeichnung sind nachfolgende private Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt:
 - Gehweg
 - Flächen für das Parken von Fahrzeugen
- Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
 - Die als neu anzupflanzend festgesetzten Bäume sind gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen sowie bei Abgang zu ersetzen.
Zu pflanzen sind standortgerechte und klimatorerante Laubbaumarten in einer Pflanzqualität 3kv. Hochstamm mB. StU 18-20 cm sowie Obstgehölze in einer Pflanzqualität 2zv. H. mB. StU 12-14 cm
Pflanzvorschlagn Bäume:

Acer campestre (Feldahorn)	Acer negundo (Eschen-Ahorn)
Acer monspessulanum (Französischer-Ahorn)	Liquidambar styraciflua (Amberbaum)
Fraxinus ornus (Blumen-Esche)	Prunus mahaleb (Steinweißel)
Pyrus salicifolia (Weidenblättrige Birne)	Sorbus torminalis (Elsbeere)
Zelkova serrata (Zelkove)	

sowie Obstgehölze, wie Apfel, Birne, Pflaume, Mirabelle, Kirsche
 - Gemäß Darstellung im Vorhabenplan Blatt 1 (Freiflächenplan) sind verschiedene Strauch-/Heckenpflanzungen zur Abtrennung der Freiflächen und Einfriedung des Grundstückes vorzunehmen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Mögliche Arten zur Entwicklung einer geradlinigen, freiwachsenden oder geschnittenen Hecke sind:

Carpus betulus (Hainbuche)	Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
Spiraea cinerea (Rispens-Spierre)	Spiraea japonica (Sommer-Spierre)

Zur Eingrünung und Gestaltung der Grundstücksflächen ist die Pflanzung nachfolgender Blütensträucher möglich:

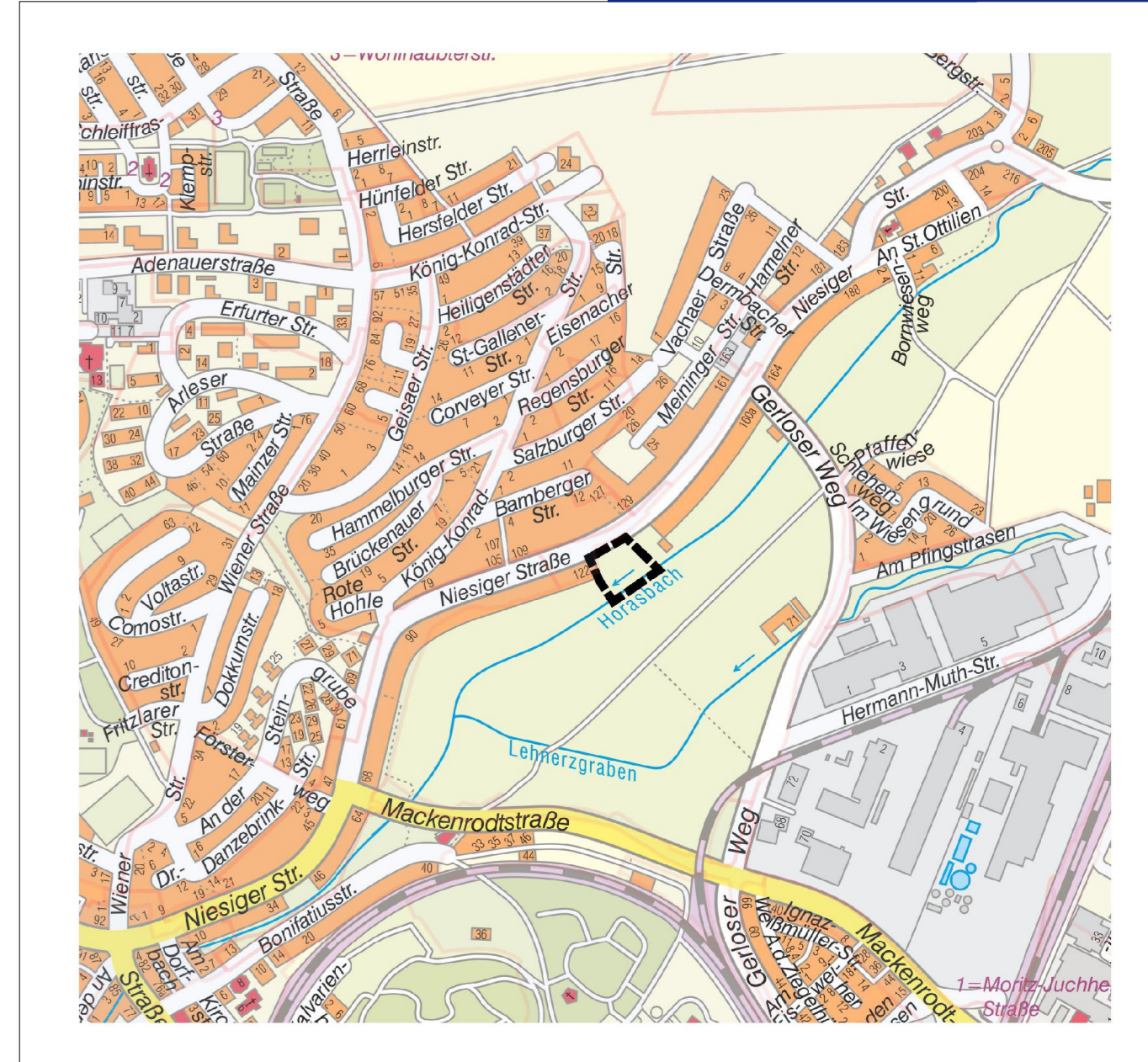
Amelanchier lamarckii (Kupfer Felsenbirne)	Buddleja davidii (Schmetterlingsstrauch)
Deutzia purpurascens 'Kalmifolia'	Deutzia 'Strawberry Fields' (Deutzie)
Forsythia x intermedia (Forsythie)	Philadelphus 'Schneesturm'
Philadelphus 'Belle Etoile' (Duftjasmin)	Philadelphus coronarius (Bauernjasmin)
Spiraea cinerea 'Griethelm' (Weiße Rispens-Spierre)	Syringa patula 'Miss Kim' (Flieder 'Miss Kim')
Ribes sanguineum 'King Edward VII' (Blau-Johannisbeere)	Weigelia 'Bristol Ruby' (Weigelia)
 - Einzäunungen sind gemäß Darstellung im Vorhabenplan Blatt 1 (Freiflächenplan) mit Kletter-/Ranpflanzungen zu begrünen und dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
Mögliche Arten Kletter-/Ranpflanzungen hierfür sind:

Clematis vitalba (Waldrebe)	Parthenocissus quinquefolia (Wilder Wein)
-----------------------------	---
 - Die befestigte Grundstücksfläche beschränkt sich auf die im Vorhabenplan Blatt 1 (Freiflächenplan) dargestellten Flächen. Die sonstigen Grundstücksflächen sind gemäß der Darstellung im Freiflächenplan anzulegen und zu unterhalten.
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
 - Festgesetzte Flächen zum Erhalt des Grünbestandes (a) und (c) sind während der Baumaßnahmen zu schützen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Ebenso sind diese angesprochenen Flächen vor jeglicher Beeinträchtigung zu schützen.
 - Innerhalb der ausgewiesenen privaten Grünfläche mit der Kennzeichnung (b) sind entlang der Böschung bzw. gemäß Darstellung im Vorhabenplan Blatt 1 (Freiflächenplan) heimische, standortgerechte Sträucher entsprechend der nachfolgend angegebenen Pflanz-/Artenliste als mehrreihige Hecke zu pflanzen und zu entwickeln.

Amelanchier rotundifolia (Echte Felsenbirne)	Cornus sanguinea (Roter Hatriegel)
Corylus avellana (Hasel)	Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)
Eunomys europaeus (Pfaffenhütchen)	Prunus padus (Schlehe)
Rhamnus frangula (Faulbaum)	Salix caprea (Sal-Weide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)
 - Die ausgewiesene private Grünfläche (a) ist als extensive Frischwiese zu erhalten und zu entwickeln. Die Fläche unterliegt einer extensiven Bewirtschaftung. Das heißt, es ist eine zweischürige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Schnittgutes durchzuführen.

Verfahrensvermerke

- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 81 HBO)**
 - Einzäunungen sind ausschließlich entlang der Nachbargrundstücke auf Höhe der überbaubaren Grundstücksflächen sollen einer Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.
Um Wanderbewegungen von Kleintieren nicht zu behindern, sind Zäune sockellos und mit einem Abstand von mind. 10 cm zum Boden auszuführen.
Zäune sind mit Kletter-/Ranpflanzungen zu begrünen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
 - Maßnahmen zum Artenschutz (§9 Abs. 1a und Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)**
 - Bei Baubeginn zwischen 1. April und 31. August ist die der landwirtschaftlich genutzte Planungsraum im Bereich der geplanten Bebauung in 2-wöchigem Abstand ab Ende März regelmäßig umzubrechen oder zu mähen.
 - Die im Vorhabenplan ausgewiesenen Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur- und Landschaft sind während der gesamten Bauzeit vor mechanischen Schädigungen durch geeignete Biotopschutzmaßnahmen nach DIN 18920 und RAS LP 4 zu schützen.
 - Gehölzfüllungen/-entfernungen dürfen nur außerhalb der Brutzeiten von gehölzbrütenden Vogelarten (d.h. ausschließlich zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres) erfolgen.
 - Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen lichtempfindlicher Fledermäuse und nachtaktiver Insektenarten sind für Außen- und Straßenbeleuchtung ausschließlich LED-Leuchten mit optimierter Lichtlenkung in voll abgeschirmter Ausführung und mit gelbem Farbspektrum bis max. 2.500 Kelvin einzusetzen. Auf einen geringen Blaulichtanteil im Farbspektrum ist zu achten.
 - Zum Schutz von Amphibien sind während der Bauzeit im Zeitraum der Frühjahrswanderung (April-Mai) ein Amphibienschutzzaun zur Abgrenzung Baulfeldes - Gewässer (Horasbach), zu errichten und durch eine Person mit Fachkenntnissen regelmäßig zu kontrollieren.
- Fulda, den 07.02.2023
Der Magistrat der Stadt Fulda
- gez. (Siegel)
Dr. Heiko Wingenfeld
Oberbürgermeister
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fulda hat in ihrer Sitzung am 28.03.2022 dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Stadt Fulda - Niesig Nr. 15 „Wohnen im unteren Grunde“ zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB beschlossen.
- Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.04.2022 ortsüblich bekanntgemacht.
- Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 hat vom 27.04.2022 bis 27.05.2022 öffentlich ausgelegt.
- Fulda, den 07.02.2023
Der Magistrat der Stadt Fulda
- gez. (Siegel)
Dr. Heiko Wingenfeld
Oberbürgermeister
- Fulda, den 07.02.2023
Der Magistrat der Stadt Fulda
- gez. (Siegel)
Dr. Heiko Wingenfeld
Oberbürgermeister
- SATZUNGSBESCHLUSS**
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fulda hat den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Fulda - Niesig Nr. 15 „Wohnen im unteren Grunde“ in ihrer Sitzung am 06.02.2023 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
- Fulda, den 07.02.2023
Der Magistrat der Stadt Fulda
- gez. (Siegel)
Dr. Heiko Wingenfeld
Oberbürgermeister
- BETEILIGUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.04.2022 gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- RECHTSKRAFT**
Der Satzungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Fulda - Niesig Nr. 15 „Wohnen im unteren Grunde“ wurde am 27.06.2023 ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung hat der Bebauungsplan gemäß § 10 (3) BauGB Rechtskraft erlangt.
- Fulda, den 27.06.2023
Der Magistrat der Stadt Fulda
- gez. (Siegel)
Dr. Heiko Wingenfeld
Oberbürgermeister



Übersichtsplan

PLANWERK KH Planwerk GmbH
Bergstraße 7
36100 Petersberg
Tel. 0661/92804-0
Fax 0661/92804-25

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Fulda - Niesig Nr. 15 "Wohnen im unteren Grunde"

Anlagen:
Vorhaben- und Erschließungspläne Blatt 1-5

Maßstab 1:500
 Bearbeitet Gezeichnet
 Zeichen TK KM
 Datum 21.12.2022 21.12.2022

Projekt: N13140_VB_Plan_Mehrfamilienhaus_ST_Niesig_Straße_FuldaCAD_Zeichnung: 2022-12-21_VB_Plan_Mehrfamilienhaus_ST_Niesig_Straße_Fulda
 Erstellungsdatum: 21.12.2022, Anwender: Admin (Nutzer), Datum: 21.12.2022

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Fulda-Niesig Nr. 15
„Wohnen im unteren Grunde“ ST Niesig**

Begründung



Bearbeitung durch:



KH Planwerk GmbH
Bergstraße 7, 36100 Petersberg

Inhaltsverzeichnis

1	ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	4
2	LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES	4
3	PLANUNGSVORGABEN	5
3.1	Planungsrechtliche Situation / Rechtsverhältnisse	5
3.2	Sonstige Satzungen	8
3.3	Schutzausweisungen / Denkmalschutz	8
3.4	Verfahren	8
3.5	Umweltverträglichkeit	8
4	STÄDTEBAU UND ARCHITEKTUR	9
4.1	Heutige Situation	9
4.2	Die Planung/der Entwurf	9
5	FREIRAUM UND GRÜN	10
6	ERSCHLIEßUNG UND VERKEHR	11
7	TECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG	11
8	VORBELASTUNGEN DURCH ALTLASTEN UND KAMPFMITTEL	11
9	INHALT DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	12
9.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	12
9.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen	12
9.3	Verkehrsflächen, Erschließung	12
9.4	Anpflanzung und Erhalt von Bäumen / Grünordnung	13
10	IMMISSIONSSCHUTZ - VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (GEM. § 9 ABS.1 NR. 24 BAUGB)	13
11	KLIMASCHUTZ	13
12	BODENORDNUNG	14
13	KOSTEN / DURCHFÜHRUNGSVERTRAG	14
14	UMWELTSTECKBRIEF	15
14.1	Belange von Natur und Umwelt	15
14.2	Bestandsaufnahme und Umweltauswirkungen	15
14.2.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	15
14.2.2	Fläche und Boden	18
14.2.3	Wasser	19
14.2.4	Klima, Luft, Klimawandel	20
14.2.5	Mensch, menschliche Gesundheit und Erholung	20
14.2.6	Kultur und Sachgüter	21
14.2.7	Natura 2000-Gebiete, sonstige Schutzgebiete und -objekte (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)	21

14.2.8	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	21
14.3	Gesamtbeurteilung des Umweltzustandes	22
14.4	Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen	22
14.5	Alternativenprüfung	22
14.6	Artenschutzrechtliche Prüfung, Umweltschäden (§§ 44, 19 BNatSchG)	22
14.7	Gesamtbeurteilung des Vorhabens	23
15	LITERATUR	25

Anhang 1 zur Begründung:

- Lageplan Bestand

Anlagen zum VB-Plan Nr. 15 „Wohnen im unteren Grunde“:

- Vorhaben- und Erschließungsplan, Blatt 1 – Freianlagenplan
- Vorhaben- und Erschließungsplan, Blatt 2 – Grundrisse
- Vorhaben- und Erschließungsplan, Blatt 3 – Schnitte, Fassadenansicht
- Vorhaben- und Erschließungsplan, Blatt 4 – Ansichten

1 Anlass und Ziele der Planung

Die Jaweed Projektierung II GmbH beabsichtigt die Errichtung von zwei Mehrfamilien-Wohnhäusern im unmittelbaren Anschluss an die westlich bestehende Wohnbebauung an der Niesiger Straße in Fulda, ST Niesig.

Das Grundstück an der Niesiger Straße wurde von der Jaweed Projektierung II GmbH von der Stadt erworben. Die Umgebung des Grundstückes sowie das Grundstück selbst ist durch bestehende Siedlungsstrukturen, hauptsächlich Wohnbebauung, geprägt.

Ziel der Planung ist es, vorhandene Gebäudestrukturen durch angrenzende homogene Einzelhausbebauungen zu ergänzen. Das soll durch die Planung von zwei nebeneinander liegenden Mehrfamilienhäusern geschehen, die sich von der Bauart in die bereits bestehende Gebäudetypologie einfügen. So kann der hier vorhandene Charakter der Siedlung erhalten bzw. fortgeführt werden.

Aktuell ist das Grundstück als Grünfläche (Wiese) entwickelt. Im Flächennutzungsplan der Stadt Fulda ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft sowie randlich als Klimafunktionsfläche ausgewiesen. Ein ca. 5 m breiter Streifen des Grundstückes entlang der Niesiger Straße befindet sich im Bereich des rechtskräftigen B-Planes Nr. 42 „Niesiger Straße“ Fulda. Dieser Bereich ist als Grünfläche ausgewiesen.

Um eine Erweiterung bestehender Wohnbebauung entlang der Niesiger Straße zu ermöglichen, sollen im Rahmen der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 „Wohnen im unteren Grunde“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Ein entsprechender Antrag des Vorhabenträgers, der Jaweed Projektierung II GmbH, auf Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt vor.

2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Plangebietes) grenzt westlich und nördlich an die bestehenden Strukturen (Wohnbebauung entlang der Niesiger Straße, Verkehrsflächen) an. Östlich des Planungsgebietes befindet sich eine Fläche der Wasserwirtschaft, auf welcher der Abwasserverband Fulda ein Regenüberlaufbecken betreibt. Im Süden grenzt das Grundstück an den bestehenden Horasbach sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 6.425 m² (0,64 ha) des Flurstücks 64/2, Gemarkung Niesig.

Innerhalb des Geltungsbereiches werden 576 m² als Allgemeines Wohngebiet mit Zweckbestimmung „Wohnen“, rd. 4.782 m² als Grünfläche und rd. 1.067 m² als befestigte private Verkehrsfläche ausgewiesen, wobei auf letzterer rund 390 m² für PKW-Stellplätze entfallen.

Der nachfolgende Ausschnitt des Katasters zeigt die genaue Lage des Geltungsbereichs im Zusammenhang mit der vorhandenen Bebauung.



Abbildung 1: Ausschnitt Kataster Stadt Fulda mit Darstellung des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15 „Wohnen im unteren Grunde“ ST Niesig

3 Planungsvorgaben

3.1 Planungsrechtliche Situation / Rechtsverhältnisse

Regionalplan Nordhessen

Der Regionalplan Nordhessen (RROPN) 2009 ist die derzeit gültige Planungsgrundlage für dieses Vorhaben. Dieser weist die Stadt Fulda im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung als Oberzentrum und das Plangebiet als Siedlungsbereich aus. Ein wesentliches Ziel der Regionalplanung ist die Stärkung der Innenentwicklung. Das beabsichtigte Bauvorhaben erweitert die Strukturen vorhandener Wohnbebauung, und somit entspricht die Planung den Zielen der Regionalplanung.

Das Plangebiet wird im RROPN als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt. Weiterhin befindet es sich am Rande eines Vorbehaltsgebietes für besondere Klimafunktionen.

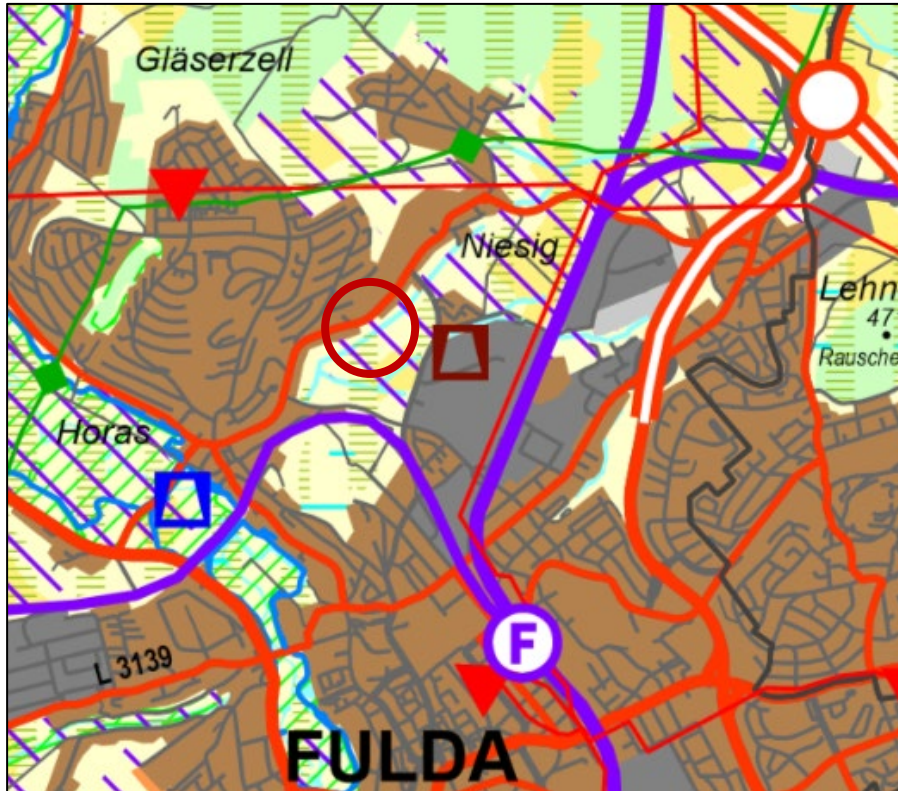


Abbildung 2: Ausschnitt Regionalplan Nordhessen

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Fulda stellt den Planbereich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Weiterhin befindet sich das Plangebiet am Rande einer Klimafunktionsfläche.

Gemäß § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen. Dies soll erfolgen, sobald der Bebauungsplanentwurf Rechtskraft erlangt.

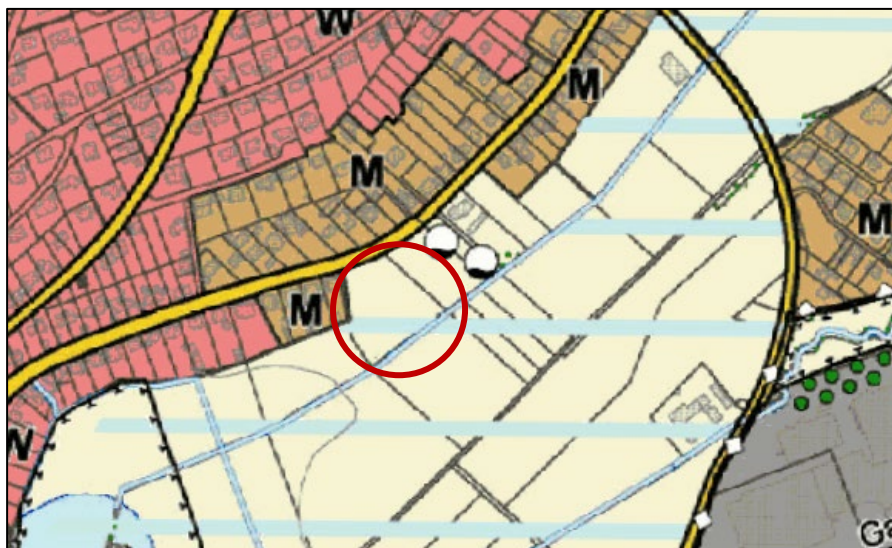


Abbildung 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan Stadt Fulda, Bereich Stadtteil Niesig

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Fulda schlägt für den südlichen Teil des Plangebietes entlang des Baches eine „Extensivierung von intensiv genutztem, artenarmem Grünlande, ggf. Beibehaltung extensiver Nutzung; keine Unterhaltungsmaßnahmen an Drainagen“ (Nr. 41) vor sowie für den südlich am Plangebiet angrenzenden Bach den „Rückbau von Ufer- und Sohlbefestigungen, Profilausformungen; naturnahe Laufgestaltung“ (Nr. 27).



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Stadt Fulda

Verbindliche Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegen bereits zwei rechtsverbindliche Bebauungspläne vor. Hierbei handelt es sich um die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 „Niesiger Straße“ Fulda (Stand 1988). Dieser Bebauungsplan weist die hier in das Plangebiet hineinragende Fläche (4,5 m Streifen entlang der Niesiger Straße) als Grünfläche aus. In diesem Bereich befindet sich ein Bestandskanal, welcher durch Leitungsrechte gesichert ist und von jeglicher Bebauung freizuhalten ist.

Mit Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15 „Wohnen im unteren Grunde“ ST Niesig tritt der sich überschneidende Teilbereich im Bebauungsplan Nr. 42 außer Kraft.



Abbildung 5: Ausschnitt 1. Änderung B-Plan Nr. 42 „Niesiger Straße“ mit Abgrenzung des Plangebietes

3.2 Sonstige Satzungen

Gestaltungssatzung

Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15 „Wohnen im unteren Grunde“ gilt die Gestaltungssatzung der Stadt Fulda in ihrer jeweils gültigen Fassung, soweit der Bebauungsplan nicht anderes festsetzt.

Stellplatzsatzung

Die Stellplatzsatzung der Stadt Fulda gilt für das gesamte Gebiet der Stadt Fulda, somit auch für den Bereich des Plangebietes. Das Plangebiet befindet sich gemäß der Satzung in der Verkehrszone III. Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der Anlage 1 zu § 5 Abs.1 Nr. 1.3 und 1.4 der Satzung. Hier sind für Mehrfamilienhäuser bis 10 Wohneinheiten 1,5 Stellplätze pro Wohnung sowie ab 10 Wohneinheiten 1,5 Stellplätze pro Wohnung sowie 10% für Besucher/-innen vorgesehen. Daraus ergibt sich für das Plangebiet die Errichtung von 27 Stellplätzen (bei 20 Wohneinheiten) sowie zusätzlich 3 Besucher-Stellplätze.

3.3 Schutzausweisungen / Denkmalschutz

Im Plangebiet selbst sowie im direkten Umfeld befinden sich keine Einzeldenkmale im Sinne des § 2 (1) HDSchG und keine unter Ensembleschutz stehenden Gesamtanlagen.

3.4 Verfahren

Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB

Mit der BauGB-Novelle vom 01.07.2007 wurde als Kernstück mit dem § 13a BauGB ein neues „beschleunigtes Verfahren“ zur Aufstellung von Bebauungsplänen eingeführt. Mit der Neufassung der Vorschrift durch das Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) vom 23.06.2021, wurde das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB aktualisiert. 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 Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung. Des Weiteren darf die zulässige Grundfläche, die zusätzlich zum Bestand von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, nicht mehr als 10.000 m² betragen.

Bei dem vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 „Wohnen im unteren Grunde“ handelt es sich um eine Fläche im Außenbereich (§ 35 BauGB), welche jedoch direkt an eine zusammenhängende Bestandsbebauung (§ 34 BauGB) grenzt. Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst eine Gesamtgröße von 6.425 m², davon werden 576 m² für Wohnbauzwecke überbaut. Somit treffen die Kriterien auf den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 „Wohnen im unteren Grunde“ zu, sodass das Bauleitplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB durchgeführt werden kann.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB kann, wie auch im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 11 BauGB abgesehen werden (§13a Abs.1 Satz 1 BauGB).

3.5 Umweltverträglichkeit

Umweltbelange

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich (§ 35 BauGB), grenzt jedoch direkt an die vorhandenen Siedlungsstrukturen des Stadtteils Niesig an, sodass die bestehende Bebauung durch die geplante Bebauung im Plangebiet fortgeführt werden kann.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB kann daher im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB zur Einbeziehung von Außenbereichen in das beschleunigte Verfahren aufgestellt werden. Im vereinfachten sowie beschleunigten Verfahren nach §§ 13, 13a und 13b BauGB kann von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden.

Bei Bebauungsplänen nach § 13b BauGB gelten die Bestimmungen des §13a BauGB entsprechend. Das heißt, bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gelten Eingriffe in den Naturhaushalt gemäß § 13a, Abs. 2 Nr. 4 als vor dem Verfahren erfolgt oder zulässig. Somit ist die Planung von der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG ausgenommen.

Aus Gründen der Umweltvorsorge wird dennoch eine überschlägige Einschätzung potenzieller Folgewirkungen für den Naturhaushalt vorgenommen und in einem Umweltsteckbrief der Begründung angehängt (Belange von Natur und Umwelt).

Belange des Artenschutzes

Unabhängig von der Tatsache, dass bei Bebauungsplänen nach §§ 13, 13a und 13b keine Umweltprüfung erforderlich ist, sind dennoch die Belange des Artenschutzes zu überprüfen und im Verfahren zu berücksichtigen.

Daten zu geschützten Tierarten liegen für das Planungsareal derzeit nicht vor. Aufgrund der aktuellen Bewirtschaftung im Planungsgebiet besteht hier, je nach Teilabschnitt, ein geringes bis mittleres Potenzial zum Vorkommen planungsrelevanter Arten. Die vorhandenen Gehölzstrukturen und auch Wiesen im Plangebiet stellen einen potenziellen Lebensraum für Brut- und Rastvögel dar. Weiterhin bieten die vorhandenen Biotopstrukturen im südlichen Teil des Plangebietes (Frischwiesen, Röhrichte) potenziellen Lebensraum für Insekten und Kleinsäuger (Fledermäuse). Der südlich an das Plangebiet angrenzende Bachlauf stellt potenziellen Lebensraum für Amphibien dar.

Im Planungsgebiet sind jedoch keine Vorkommen artenschutzrelevanter Arten bekannt. Zudem kann ausgeschlossen werden, dass es bei Einhaltung der arten- und biotopschutzrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan durch das Vorhaben zu einer Verringerung der Artenvielfalt im Plangebiet kommt, da im Nahbereich ausreichend Alternativlebensräume (Biotope) zur Verfügung stehen.

Eine abschließende Prüfung und Entscheidung zum Thema Artenschutz wird auf Ebene der Baugenehmigung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bei der Stadt Fulda erfolgen.

4 Städtebau und Architektur

4.1 Heutige Situation

Das Plangebiet befindet sich im Ortsbereich des Stadtteils Niesig, umgeben von Wohnbebauung. Das Grundstück grenzt an die Niesiger Straße an und ist somit verkehrstechnisch erschlossen.

Das Plangebiet selbst wird im Bestand als Wiese genutzt und westlich durch die Bestandsbebauung an der Niesiger Straße begrenzt. Das Plangebiet stellt jedoch mit der daran östlich angrenzenden Fläche der Wasserwirtschaft, auf welcher der Abwasserverband Fulda ein Regenüberlaufbecken betreibt, eine größere Baulücke entlang der Bestandsbebauung an der Niesiger Straße dar.

Das Plangebiet selbst sowie auch die angrenzenden Grundstücke weisen eine leichte Hanglage auf. Das Gelände fällt von der Niesiger Straße in Richtung Süden leicht ab. Im Süden wird das Plangebiet durch den „Horasbach“ begrenzt.

Die um Umkreis des Plangebietes typische Bebauung besteht aus einer 2- bis 3-geschossigen Wohnbebauung mit jeweils ausgebauten Dachgeschossen. Dies passt sich in das hier vorhandene Relief (leichte Hanglage) ein. Die Bestandsbebauung befindet sich jeweils im vorderen Bereich der Grundstücke, somit entlang der Niesiger Straße. Die Grundstücke sind durch Zäune mit Hecken zum Gehweg hin begrenzt.

4.2 Die Planung/der Entwurf

Das Plangebiet befindet sich im Ortsbereich des Stadtteils Niesig, umgeben von Wohnbebauung. Das Grundstück grenzt an die Niesiger Straße an und ist somit verkehrstechnisch erschlossen. Zudem befinden sich die notwendige Leitungsinfrastruktur (Wasser, Abwasser, Strom etc.) im direkten Anschluss des Grundstückes, somit gilt das Grundstück als erschlossen bzw. hat sehr kurze Erschließungswege.

Die Nachfrage an Wohnraum in Fulda selbst sowie im Umland, also in den Stadtteilen, ist hoch. Um diesem Bedarf bzw. der Nachfrage gerecht zu werden, möchte der Eigentümer /Vorhabenträger hier auf dieser Fläche Planungsrecht für zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils 10 Wohneinheiten (WE) schaffen. Maßstabbildend dafür ist die vorhandene Baustruktur des Stadtteils Niesig, speziell entlang der Niesiger Straße (vgl. hierzu nachfolgende Abbildung bezüglich der Eingliederung der neuen Gebäude in den Straßenraum).



Abbildung 6: Darstellung Lage und Eingliederung des Vorhabens in den Straßenraum

Im Vorfeld zum Bauleitplanverfahren wurde das Vorhaben bereits mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Fulda besprochen und die Entwurfsplanung vorgestellt und abgestimmt.

Beide Mehrfamilien-Wohnhäuser sind typengleich mit 10 Wohneinheiten von unterschiedlichen Größen zwischen 50-100 m² geplant. Jedes Gebäude hat 2 barrierefreie / behindertengerechte Wohnungen (20% von 10 WE), welche über Unter- und Erdgeschoss mittels Fahrstuhls erreichbar sind.

Die notwendigen PKW-Stellplätze für beide Gebäude sind entlang der Gebäuderückseite, im Süden, angeordnet. Diese sind über eine gemeinsame Zufahrt von der Niesiger Straße verkehrstechnisch erschlossen. Im ebenerdigen zugänglichen Untergeschoss, im Bereich der Gebäuderückseite, werden zwei Räume für die Fahrrad-Abstellplätze (20 Stück) zwischen den Gebäuden vorgesehen. Auf Straßenebene befindet sich zwischen den Gebäuden ein gemeinsamer Müllplatz.

Die Gebäude werden in konventioneller Massivbauweise errichtet. Die Fassade der Gebäude erhält einen mineralischen Scheibenputz (EG bis Dach) in Saphirlichtgelb, sowie einen glatten Sockelputz (Untergeschoss) in hellem Grau. Die Dacheindeckung des Satteldaches erfolgt mit Betonziegeln Tegolith (glatt) in der Farbe Anthrazit. Alle Fenster- und Türelemente sowie die Geländer der Loggien werden ebenfalls in der Farbe Anthrazit hergestellt, um diese von der Fassade abzuheben.

5 Freiraum und Grün

Das Plangebiet selbst wird hauptsächlich als Wiese (Grünfläche) unterschiedlicher Ausprägung charakterisiert.

Im südlichen Teilbereich des Plangebietes befinden sich westlich entlang der Grundstücksgrenze sowie entlang des Horasbachs (südliche Grundstücksgrenze) verschieden ausgeprägte Gebüsch, Ufergehölze sowie Schilf-Bachröhrichte. Diese werden jedoch von der Planung nicht berührt und sollen im Bestand erhalten, gepflegt und entwickelt werden. Nur der obere, straßenseitige Bereich des Grundstückes wird von dem Vorhaben in Anspruch genommen. Die hier verbleibenden Freiflächen werden entsprechend der geplanten Nutzungen für die Anlieger/Bewohner angelegt. Die Teilung des Grundstückes wird durch eine neu anzulegende freiwachsende Hecke gekennzeichnet.

Die entstehenden Freiflächen im Bereich der geplanten Bebauung bzw. das direkte Wohnumfeld werden entsprechend der geplanten Nutzungen angelegt. So wird das Grundstück bzw. Grünflächen entlang der Niesiger Straße mit einer Hecke zum Gehweg hin begrenzt sowie der geplante Müllstandort eingegrünt. Die geplanten PKW-Stellplätze werden durch Baumstandorte gegliedert. Die im Osten des Grundstücks entstandene Freifläche wird als Obstwiese angelegt. Hier ist auch ein Sitz-/Aufenthaltsbereich für die Anlieger vorgesehen sowie ein kleiner Kinderspielplatz. Die Freiflächen werden zudem durch Pflanzung von Hecken, Blühsträuchern sowie durch die Anlage von Stauden-/Gräserflächen gegliedert und gestaltet und dienen als Erholungsflächen für die Anlieger/Bewohner.

Einzäunungen sind ausschließlich auf Höhe der überbaubaren Grundstücksflächen zu den Nachbargrundstücken im Westen sowie im Osten des Plangebietes zugelassen. Die hier vorgesehenen Zaunanlagen werden durch die Pflanzung von Kletter-/Rankpflanzen begrünt. Weitere Zaunanlagen sind nicht gestattet.

Die Zufahrt und die PKW-Stellplätze werden gepflastert, wobei die PKW-Stellplätze versickerungsfähig (Rasenfugenpflaster, Drainpflaster) herzustellen sind. Der Sitz-/Aufenthaltsbereich wird als wassergebundene Wegedecke hergestellt und mit einer Hecke eingefasst. Zur optischen Gestaltung der Freifläche ist östlich des Sitz-/Aufenthaltsbereiches ein kleiner Erdhügel zu modellieren, welcher mit einer Blumenwiese sowie einzelnen Solitärgräsern und Blühsträuchern begrünt wird.

Die mit der Bebauung einhergehenden Eingriffe in das vorhandene Grün sollen soweit möglich durch Neupflanzungen oder Aufwertungen der Flächen auf dem Grundstück kompensiert werden. Diese erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Fulda.

6 Erschließung und Verkehr

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Niesiger Straße. Von hier werden die gebäuerückwärtig angeordneten Stellplätze beider Häuser über eine Zufahrt erschlossen.

Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr sind insgesamt 27 Außenstellplätze im Plangebiet vorgesehen sowie 3 weitere Stellplätze für Besucher.

Öffentliche Parkplätze, welche somit auch Besuchern zur Verfügung stehen, befinden sich entlang der Niesiger Straße.

ÖPNV

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Niesig, ca. 5,5 km vom Stadtzentrum der Stadt Fulda entfernt und ist auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln (ÖPNV) erreichbar. Die nächsten Bushaltestellen befinden sich westlich sowie östlich des Plangebietes in ca. 400 m und 415 m Entfernung.

Fußläufig ist das Plangebiet über die bestehenden Gehwege entlang der Niesiger Straße erschlossen.

7 Technische Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung mit technischer Infrastruktur ist im Plangebiet durch bestehende Anschlüsse an das vorhandene Infrastrukturnetz im Stadtteil Niesig sichergestellt. Das Ver- und Entsorgungsnetz ist so ausgelegt, dass auch die hier vorgesehenen Nutzungen angeschlossen werden können.

Sofern sich eine technische Anpassung der Anschlüsse oder der Infrastruktur als notwendig erweist, wird dies im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens abgestimmt und umgesetzt.

Das Niederschlagswasser der überbauten und befestigten Flächen wird gefasst und der Kanalisation zugeführt.

Die Heizung der neuen Gebäude erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Wasserspeicher, diese wird im Technik-/Hausanschlussraum untergebracht. Technikanlagen außerhalb der Gebäude sind nicht geplant.

8 Vorbelastungen durch Altlasten und Kampfmittel

Der Stadt Fulda liegen keine konkreten Kenntnisse über Bodenbelastungen oder Altlasten im Bereich des Flurstücks 65/2 der Gemarkung Niesig, Flur 4 vor.

Es liegen keine Hinweise auf Kampfmittel bzw. Kampfmittelverdachtsflächen im Bereich des Plangebietes vor.

9 Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und Begründung der Festsetzungen

9.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen und Ergänzungen des Durchführungsvertrages oder der Anschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

Im Plangebiet sollen zwei Mehrfamilienhäuser errichtet werden. Um das Vorhaben gemäß dem abgestuften Störungsgrad der Baunutzungsverordnung (BauNVO) einzustufen, wird der Bereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit der Zweckbestimmung „Wohnen“ festgesetzt. Hier ist ausschließlich die Errichtung von Wohngebäuden/Mehrfamilienhäusern zulässig.

Die max. zulässigen Wohneinheiten je Gebäude werden auf 10 Wohneinheiten begrenzt. Auch vor dem Hintergrund der hierfür erforderlichen Parkplätze wird diese Zahl an Wohnungen als Obergrenze festgelegt.

Um die geplante Bebauung im Hinblick auf die Eingliederung in die umgebende Bebauung anzupassen, enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe (First- und Traufhöhen) des jeweiligen Gebäudes.

Die westlich angrenzende Wohnbebauung weist eine dreigeschossige Bebauung inklusive Kellergeschoss sowie zuzüglich Dachgeschoss auf. Aufgrund der Höhe der benachbarten Bestandsgebäude wird für die baulichen Anlagen im Geltungsbereich eine dreigeschossige Bauweise inkl. Kellergeschoss als Vollgeschoss zuzüglich Ausbau des Dachgeschosses und der Dachspitze, jedoch nicht als Vollgeschoss, festgesetzt. Durch diese Festlegung kann das geplante Gebäude in den Bestand harmonisch eingefügt werden.

9.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe wird die Einpassung in den Höhenmaßstab des städtebaulichen Umfeldes sichergestellt. Die Höhen der Gebäude werden durch die festgesetzten maximalen First- und Traufhöhen gemäß Planeintrag festgelegt.

Für Haus 1 wird eine Traufhöhe von 273,15 m üNN und eine Firsthöhe von 280,70 m üNN gemäß Deutschem Höhennetz festgesetzt, bezogen auf die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss von 266,75 m üNN gemäß Deutschem Höhennetz.

Für Haus 2 wird eine Traufhöhe von 273,20 m üNN und eine Firsthöhe von 280,75 m üNN gemäß Deutschem Höhennetz festgesetzt, bezogen auf die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss von 266,80 m üNN gemäß Deutschem Höhennetz.

Die geplanten Gebäude, mit ihrer dreigeschossigen Bebauung zuzüglich des ausgebauten Dachgeschosses und ausgebauter Dachspitze wurden im Plangebiet so platziert, dass größtmögliche Abstände zur umliegenden Bebauung in der Nachbarschaft eingehalten werden können.

Der Abstand zum nächstgelegenen Gebäude beträgt hier im Vorhabenplan ca. 8,80 m.

9.3 Verkehrsflächen, Erschließung

Um Eingriffe in das Grundstück zu verringern, trifft der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche. Diese wird durch die im Planteil festgelegten Baugrenzen sowie den als Verkehrsfläche ausgewiesenen Bereich begrenzt.

Für die geplante Wohnbebauung werden die entsprechend der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Fulda notwendigen Stellplätze auf der Rückseite der Gebäude angeordnet. Dies gilt auch für Fahrradstellplätze: Hierfür werden zwischen den geplanten Gebäuden Fahrradstellräume geplant, die ebenerdig zu erreichen sind.

Stellplätze sind auf den dafür vorgesehenen Flächen unterzubringen. Diese sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Private Zufahrten“ ausgewiesenen Fläche (Zufahrt). Die Stellplätze werden durch geplante Baumpflanzungen gegliedert.

Die Fuß- und Radwegerschließung erfolgt ebenfalls über die oben aufgeführte private Verkehrsfläche sowie über die im Planteil vorgesehenen Fuß-/Gehwege.

9.4 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen / Grünordnung

Zum Schutz von Natur und Landschaft sowie zum Erhalt der Grünstrukturen im Plangebiet enthält der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Festsetzungen zum Erhalt und zur Pflege von Bestandsgrün (Wiesen, Röhrichtflächen und Gehölzstrukturen im südlichen Teilbereich des Grundstückes) sowie zur Neuanlage von Grünstrukturen (Bäume, Sträucher/Hecken sowie Ansaaten).

Zudem enthält der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Vorschläge zur Art der Pflanzungen sowie Vorgaben zur Qualität der zu pflanzenden Bäume und Pflanzlisten mit Vorschlägen zu verwendenden Baum- und Straucharten, Rank- und Kletterpflanzen und Ansaaten.

Weitere Festsetzungen werden nicht getroffen, da die Vorhabenpläne, die Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind, bereits engere Vorgaben zur Bauweise und Gestaltung treffen als ein konventioneller Bebauungsplan.

10 Immissionsschutz - Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gem. § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstigen schutzbedürftigen Gebieten soweit wie möglich vermieden werden.

Im Plangebiet sind keine Nutzungen, welche eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung benötigen, vorhanden oder zulässig. Die geplante Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes mit der Zweckbestimmung „Wohnen“ steht nicht in Konflikt mit den angrenzenden Nutzungen (Wohnen).

Entsprechende Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinflüssen nach § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB in Verbindung mit § 50 BImSchV bzw. zur Minderung solcher Einwirkungen müssen daher hier nicht getroffen werden.

Die Einhaltung aller sich aus der TA Lärm ergebenden Anforderungen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind grundsätzlich einzuhalten.

11 Klimaschutz

Seit der BauGB-Novelle 2004 wurde die „Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz“ gesondert als Ziel der Bauleitplanung im Baugesetz aufgeführt. Gemeinden wurde grundsätzlich die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen, auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Nach der Neufassung von § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne nunmehr „Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung“ fördern.

Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Beachtlich ist hierbei die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Aus Gründen des Klimaschutzes und zur Verbesserung kleinklimatischer Verhältnisse in der Stadt werden hier im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Fulda Nr. 15 „Wohnen im unteren Grunde“ die überbaubaren Flächen auf ein Minimum begrenzt, um somit über 75% des Geltungsbereiches als Grünfläche zu erhalten.

Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Über die im Baugesetzbuch eröffneten Möglichkeiten (s.o.) kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind.

Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der regelmäßig novellierten Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

Die Heizung der geplanten Gebäude ist über eine Luft-Wärmepumpe mit Warmwasserspeicher geplant.

12 Bodenordnung

Für die Umsetzung des Vorhabens sind keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich. Die Flächen gehören bereits der Vorhabenträgerin. Die Sicherung der auf privaten Grundstücken festgesetzten Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung private Zufahrt, Stellplätze und Fußwege erfolgt soweit erforderlich über die Eintragung entsprechender Baulasten in Form von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorger und Anlieger.

13 Kosten / Durchführungsvertrag

Der Stadt Fulda entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Kosten.

Der Durchführungsvertrag mit folgenden Inhalten liegt vor:

- Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Durchführung der Maßnahme gemäß der Vorhaben- und Erschließungspläne
- Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Durchführung der Maßnahme innerhalb einer bestimmten Frist
- Kostentragung der Vorhabenträgerin für evtl. Umbaumaßnahmen bei Anschluss an den Abwasserkanal des Abwasserverbandes Fulda oder sonstigen Leistungen, ggf. Anpassungen im öffentlichen Straßenraum sowie ggf. Ausgleichsmaßnahmen.

14 Umweltsteckbrief

14.1 Belange von Natur und Umwelt

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Stadt Fulda Nr. 15 „Wohnen im unteren Grunde“ im Stadtteil Niesig dient der Nachverdichtung der Wohnbebauung unter Einbezug von Außenbereichen in Innenbereiche und erfolgt daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB. Somit unterliegt die Planung 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 für das Bebauungsplanverfahren im Folgenden dennoch eine Abschätzung der Umweltfolgen vorgenommen.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist von der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ausgenommen, da sie dem planungsrechtlichen Innenbereich zuzuordnen ist.

Der Vorhabensbereich überschneidet sich z.T. mit einem rechtskräftigen Bebauungsplan.

Hierbei handelt es sich um die Änderung Nr.1 und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 42 „Niesiger Straße“. Bei der Überplanung handelt es sich hier um einen 4,50 m breiten Schutzstreifen zur Sicherung eines bestehenden öffentlichen Mischwasserkanals des Abwasserverbandes Fulda, der als öffentliche Grünfläche entlang der Niesiger Straße ausgewiesen wird. Innerhalb dieses Streifens verläuft zudem ein Mischwasserkanal. Im Zuge der aktuellen Überplanung des Bereiches wird dieser z.T. als private Verkehrsfläche als Zufahrt zum Grundstück sowie Gehweg zu den Haupteingängen ausgewiesen. Die verbleibenden Flächen als private Grünflächen. Der überplante Schutzstreifen zur Sicherung des Mischwasserkanals wird mit Leitungsrechten zugunsten des Betreibers, dem Abwasserverband Fulda, festgesetzt

In diesem Umweltsteckbrief zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Fulda Nr. 15 „Wohnen im unteren Grunde“ des Stadtteil Niesig ist die aktuelle Ausprägung der Biotoptypen in der Örtlichkeit für die Gegenüberstellung von Bestand und Planung herangezogen worden. Die Umweltfolgeabschätzung vergleicht somit die derzeitigen Strukturen vor Ort mit dem geplanten Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

14.2 Bestandsaufnahme und Umweltauswirkungen

14.2.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestand

Das Vorhabensgebiet befindet sich im Randbereich eines bereits dicht besiedelten Raumes und ist einerseits durch die hier vorhandene Bebauung (Niesiger Straße), andererseits durch die im Süden angrenzenden Grünland- und Ackerbestände geprägt.

Vorhandene Vegetation, Biotopausstattung

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 6.425 m². Hiervon sind momentan ca. 660 m² mit heimischen Gehölzen bewachsen, ca. 218 m² mit Schilf- und Bachröhrichten (gesetzlich geschütztes Biotop gemäß §30 BNatSchG). Der Großteil der Fläche teilt sich auf in artenarme Ruderalvegetation (ca. 1.253 m²) und intensiv genutzte Wirtschaftswiese (ca. 2.195m²) im nördlichen Abschnitt und Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität (ca. 2.099 m²) im südlichen Teilbereich.

Damit hat das Planungsgebiet in großen Teilen eine nennenswerte Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, da die an das Siedlungsgebiet angrenzenden Grünland- und Gehölzbestände das Potenzial für eine erhöhte Biodiversität / biologische Vielfalt besitzen.

Alle besonders wertgebende Biotopstrukturen befinden sich im südlichen Teil des Plangebietes. Hierbei handelt es sich um Schilf- und Bachröhrichte und Gehölzbestand (vornehmlich geprägt von Weidenbäumen und -sträuchern) sowie eine Frischwiese. Der hier vorhandene Gehölzbestand im Süden des Plangebietes soll im Zuge des Vorhabens geschützt und erhalten bleiben.

Im Nachfolgenden werden die im Untersuchungsraum vorkommenden Biotop-/Nutzungstypen aufgeführt und kurz beschrieben:

- **02.200 Gebüsch, heimisch, standortgerecht (660 m²):** Dieser aus heimischen Baum- und Straucharten (vorwiegend Weide) bestehende dichte Gehölzbestand trennt das Planungsgebiet im Süd-Westen von den angrenzenden Acker- und Grünlandflächen, und geht in Richtung Nord-Westen in einen gewässerbegleitenden Gehölzstreifen aus heimischen Baum- und Straucharten über

(ebenfalls vorwiegend Weide).

- **05.410 Schilf- und Bachröhrichte (218 m²):** Dieser Biotoptyp ist gesetzlich geschützt nach §30 BNatSchG und §13 HAGBNatSchG und kommt im Planungsgebiet hauptsächlich als Teil des Uferbewuchses des im Süden verlaufenden Baches vor.
- **06.340 Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität (2.099 m²):** Im südlichen Planungsgebiet ist der Grünlandbestand von einer Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität geprägt. Durch das Gefälle in südlicher Richtung, den angrenzenden Bachlauf und das oberflächennahe Grundwasser hat sich dieser Biotoptyp am Standort ausgeprägt und ist potenziell von nennenswerter Bedeutung für die örtliche Biodiversität.
- **06.350 Intensiv genutzte Wirtschaftswiese (2.195 m²):** Im nördlichen Abschnitt des Planungsgebiets dominiert eine intensiv genutzte Wirtschaftswiese. Sie wird, wie auch die Frischwiese, in regelmäßigen Abständen bewirtschaftet, bietet durch ihre Biotopstruktur aber keinen Lebensraum für Pflanzen und Tiere.
- **09.123 Artenarme Ruderalvegetation (1.253 m²):** Hierbei handelt es sich um durch Sukzession entstandene artenarme Vegetationsflächen auf bereits anthropogen veränderten Böden. Sie fassen das Planungsgebiet am westlichen und nördlichen Rand im Übergang zur benachbarten Wohnbebauung und zur Niesiger Straße ein, überwiegend in Form von dichtem Brombeer-Bewuchs.

Vorkommen planungsrelevanter Arten

Aufgrund der aktuellen Bewirtschaftung im Planungsgebiet besteht hier, je nach Teilabschnitt (Norden oder Süden des Plangebietes), ein geringes bis mittleres Potenzial zum Vorkommen planungsrelevanter Arten. Eine erste Begehung des Planungsgebiets und der angrenzenden Bereiche zur Bestandsaufnahme wurde im September 2020 durchgeführt, eine zweite im Frühjahr 2021.

Avifauna: Die vorhandenen Gehölzstrukturen können einen potenziellen Lebensraum für Brut- und Rastvögel darstellen. Dies ist auch für bodenbrütende Arten der Fall. Im Zuge der Begehungen konnten keine Hinweise auf Brutstätten (Nester, Baumhöhlen) im Bereich der angrenzenden Gehölzstrukturen sowie Bodennester im Bereich der Wiesen gesichtet werden. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass diese Bereiche / Biotopstrukturen als Brut- und Nisthabitate genutzt werden. Es kann jedoch ausgeschlossen werden, dass es durch das Vorhaben zu einer Verringerung der Artenvielfalt im Plangebiet kommt, da im Nahbereich ausreichend Alternativlebensräume (Biotope) zur Verfügung stehen.

Insekten und Kleinsäuger: Die bestehenden Biotopstrukturen (Frischwiese, Röhricht und Gehölze) stellen prinzipiell einen potenziellen Lebensraum für Insekten und Kleinsäuger dar. Aufgrund des Potenzials besonders der Frischwiese und des Röhrichts als Habitat kann nicht generell ausgeschlossen werden, dass streng geschützte Arten gemäß des Anhang IV der FFH-Richtlinie vorkommen. Die vorhandene Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität bietet dem Großen Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*) einen potenziellen Lebensraum, und einhergehend mit ihm weiteren Arten wie den symbiontisch lebenden Rotgelben Knotenameisen (*Myrmica rubra*) und dem Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Phengaris nausithous*). Ihr Vorkommen wurde bisher allerdings nicht nachgewiesen. Es kann dennoch ausgeschlossen werden, dass das Vorhaben zu einer Verringerung der auf dieses Gebiet angewiesenen Tierpopulationen, hier Insekten und Kleinsäuger kommt, da genügend Ausweichhabitate im Umkreis des Vorhabens zur Verfügung stehen. Zudem werden diese vorhandenen wertvollen Biotop-/Habitatstrukturen durch das Vorhaben nicht beansprucht.

Amphibien: Der südlich an das Planungsgebiet angrenzende Bachlauf (Horasbach) bietet einen potenziellen Lebensraum für verschiedene Amphibienarten, ebenso wie die dazugehörigen Schilf- und Bachröhrichte innerhalb des Planungsgebiets. Nachweise / Bestandsdaten der Art sind allerdings nicht bekannt, jedoch kann ein Vorkommen von Amphibien nicht prinzipiell ausgeschlossen werden. Die Lebensräume (Gewässer, Schilf-/Bachröhricht sowie die Frischwiese und vorhandenen Gehölzstrukturen im südlichen Teil der Plangebietes) werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt und bleiben erhalten. Da im Umkreis des Vorhabens ausreichend Ausweichhabitate zur Verfügung und die Habitate des Planungsraums

weitestgehend erhalten bleiben, ist von einer Verringerung der in diesem Gebiet vorkommenden Tierpopulationen nicht auszugehen.

Säugetiere, hier Fledermausarten: Bestehende Gebäude sowie alte Bäume mit Baumhöhlen stellen potenziellen Lebensraum (Quartiere) für Fledermäuse dar. Diese kommen jedoch im Planungsraum nicht vor. Die vorhandenen Biotopstrukturen des Plangebietes sowie das angrenzende Umfeld stellt hier für Fledermäuse nur ein potenzielles Nahrungshabitat / Jagdrevier dar. Durch das Vorhaben ist mit keinen Störungen oder Beeinträchtigungen von Fledermausarten zu rechnen.

Biologische Vielfalt

Wie bereits beschrieben, ist das Planungsgebiet sowohl durch die angrenzenden Siedlungsstrukturen und den damit verbundenen Nutzungen anthropogen beeinflusst als auch durch die benachbarten Grünland- und Ackerbestände geprägt.

Die biologische Vielfalt im Planungsgebiet selbst ist eher gering ausgeprägt, hat aber besonders durch die Ufervegetation entlang des Horasbaches und den vorkommenden Schilf- und Bachröhrichten sowie der vorhandenen Frischwiese das Potenzial zur Steigerung.

Im Planungsgebiet sind keine Vorkommen artenschutzrelevanter oder invasiver Arten bekannt. Geschützte Biotope, hier Schilf-/Bachröhricht sind im südlichen Teil des Plangebietes anzutreffen. Diese werden jedoch vom Vorhaben nicht beeinträchtigt und sind zu schützen.

Bewertung

Gegenüber der bestehenden Biotopausstattung kommt es durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu einer Neuversiegelung im Planungsgebiet von ca. 1.643 m² (stark versiegelt / Dachflächen: ca. 1.040 m², teilversiegelt: ca. 603 m²). Hiervon werden vor allem die anthropogen geprägten Flächen (artenarme Ruderalvegetation und Wirtschaftswiese) in Anspruch genommen. Allerdings kommt es auch zu einem Verlust einzelner Gehölze (Gebüsche / Sträucher: ca. 39 m²).

Die betroffenen Gehölze (Gebüsche) sind nicht geschützt. Ihr Verlust soll dennoch durch entsprechende geordnete Neupflanzungen vor Ort ausgeglichen werden.

Insgesamt sind die Biotope der überplanten Fläche (nördlicher Teil des Plangebietes) anthropogen beeinflusst und besitzen daher nur ein mittleres Lebensraumpotenzial für planungsrelevante Arten. Dennoch kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass die im Planungsraum vorkommenden Biotopstrukturen als Habitat für Vögel, Insekten, Kleinsäuger oder auch Amphibien genutzt werden. Um vor allem die Vögel nicht in ihrer Brutzeit zu stören, sollte zu deren Schutz mit der Baumaßnahme schon vor Beginn der Brutperiode (i. d. R. ab 1.3.) begonnen werden. Nach § 39 BNatSchG ist das Roden oder der Rückschnitt von Gehölzen ausschließlich in den Wintermonaten im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar zulässig. Zur Vergrämung evtl. bodenbrütender Vogelarten sind die Wiesenflächen im Bereich des nördlichen, überplanten Vorhabengebietes ab März regelmäßig zu mähen oder umzubrechen. Zudem sind an das Bau- und angrenzende Vegetationsflächen (Gebüsche, Frischwiese, Röhrichte) vor mechanischen Schädigungen durch geeignete Biotopschutzmaßnahmen nach DIN 18920 und RAS_LP 4 zu schützen. Diese Hinweise sind Bestandteil des Bebauungsplanes und somit einzuhalten.

Die biologische Vielfalt im Planungsgebiet selbst ist im südlichen Teilbereich von mittlerer, im nördlichen Teilbereich von eher geringer Bedeutung. In der Umgebung des Gebiets ist von einer leicht höheren biologischen Vielfalt aufgrund der dortigen Entfernung zum Siedlungsbereich und größeren unzerschnittenen Flächen auszugehen.

Durch die Umsetzung und Einhaltung der im Bebauungsplan angegebenen Hinweise zum Biotop- und Artenschutz sind keine erheblichen oder zusätzlichen Beeinträchtigungen auf die biologische Vielfalt innerhalb des Planungsraums erkennbar.

14.2.2 Fläche und Boden

Bestand

Fläche

Für das Schutzgut Fläche ist zu betrachten, welches Verhältnis zwischen überbautem Bereich und unbebautem Bereich besteht. Der Geltungsbereich des Planungsgebiets umfasst derzeit eine Fläche von 6.425 m². Diese Fläche ist aktuell völlig unversiegelt. Durch das Vorhaben kommt es zu einer Neuversiegelung von ca. 1.643 m² (ca. 1.040 m² vollversiegelt, 603 m² teilversiegelt). An nichtüberbaubaren Flächen / Grünflächen stehen dann dem Planungsgebiet noch 4.782 m² zur Verfügung.

Boden

In der Umgebung des Planungsgebiets handelt es sich, nach Angaben des BodenViewers des HLNUG, um eine bereits anthropogen geprägte Bodenform im Bereich von Siedlung, Industrie und Verkehr im Norden (Niesiger Straße und zugehörige Besiedlung), und um ländlich geprägte Gebiete im Süden. Das Planungsgebiet selbst ist vollständig unversiegelt und verfügt daher über Böden mit natürlichen Funktionen. Die Bodenart ist Lehm, die Bodengruppe besteht aus carbonatfreien schluffig-lehmigen Auesedimenten in der Bodeneinheit Auengleye mit Gleyen. Der Standort hat eine potenzielle Auendynamik und oberflächennahen Grundwassereinfluss, und ist insgesamt feucht.

Hinsichtlich allgemeiner Bodenfunktionen haben die Böden im nördlichen Teil des Plangebietes eine mittlere Bedeutung und im südlichen Teil des Plangebietes eine geringe Bedeutung. Dabei ist das Ertragspotenzial im nördlichen Abschnitt hoch, im südlichen Bereich mittel. Auch die Feldkapazität und das Nitratrückhaltevermögen sind im südlichen Teil gering, während sie im Norden von mittlerer Höhe sind. Die Standorttypisierung und das Filtervermögen sind im gesamten Planungsgebiet von mittlerer Höhe.

Im Planungsgebiet und Umgebung ist ein Bodenein-/auftrag potenziell möglich. Für die Baumaßnahmen sind allerdings keine massiven Bodenaufschüttungen geplant, die Gebäude fügen sich in das Gelände / Gefälle ein.

Seltene und schützenswerte Bodenformationen sind darüber hinaus nicht vorhanden.

Bewertung

Die Böden innerhalb des Planungsgebiets können aufgrund ihrer geographischen Lage und des Verbunds mit angrenzenden unbebauten Flächen ihre natürlichen Bodenfunktionen weitestgehend uneingeschränkt übernehmen. Da kein Bereich der Fläche voll- oder teilversiegelt ist, können Wasser- und Stoffkreisläufe im Boden uneingeschränkt wirken. Da das Gebiet nach derzeitiger Datenlage nie bebaut war, kann zudem von einem potenziell natürlichen Bodenprofil ausgegangen werden.

Das Schutzgut Boden hat somit im vom Vorhaben betroffenen Bereich insgesamt eine mittlere Bedeutung. Die Bodenfunktionen im Plangebiet werden in der Nordhälfte hinsichtlich ihres Erfüllungsgrad mit mittel und in der südlichen Hälfte mit niedrig bewertet. Da sich die Baumaßnahmen auf den nördlichen Teil beschränkt, sind vor allem die geringfügig höherwertigen Böden betroffen.

Da jedoch Minderungsmaßnahmen zum Schutz der Bodenfunktionen festgesetzt werden (Beschränkung der Flächenversiegelung auf ein Minimum, Begrünung, keine Lagerung von Baumaterial bzw. Befahren der Fläche außerhalb der Baugrenzen, getrennte Lagerung und Verwendung von Oberboden und Unterboden, Herstellung einer durchwurzelbaren Schicht vor Auftrag des Oberbodens) ist die Beeinträchtigung durch die Baumaßnahme als gering einzustufen.

Das Schutzgut Fläche hat bei diesem Vorhaben aufgrund seines engen Zusammenhangs mit den angrenzenden Grünland-Flächen eine mittlere Bedeutung. Die Flächeninanspruchnahme durch das Vorhaben betrifft ausschließlich unversiegelte Bereiche in Form von artenarmer Ruderalvegetation, Wirtschaftswiese und kleineren Gehölzen. Es kommt zu keiner zusätzlichen Zerschneidung von Flächen, da sich das Bauvorhaben in die Reihe der schon vorhandenen Bebauung eingliedert. Die südliche Hälfte des Plangebietes sorgt weiterhin für eine Verbindung zwischen den angrenzenden Grünflächen. Die Leitstrukturen am Bach bleiben erhalten.

Um die Versickerung von Regenwasser vor Ort zu fördern, wird auf eine Flächenversiegelung über das notwendige Maß hinaus verzichtet, und – wo möglich – auf versickerungsfähige Oberflächenbeläge zurückgegriffen (z.B. in Form von Parkplätzen mit Rasenfugenpflaster). Die neugeplanten Grünanlagen werden überwiegend naturnah gestaltet und ökologisch aufgewertet, bspw. mit Obstbäumen und Blühwiesen. Knapp die Hälfte des Gesamtgebiets bleibt außerdem von den Baumaßnahmen unberührt, die südliche Grenze des neuen Nutzungsbereichs orientiert sich am benachbarten Bestand.

14.2.3 Wasser

Das Schutzgut Wasser gliedert sich in die Bereiche Grundwasser und Oberflächengewässer. Hinsichtlich des Grundwassers sind die bewertungsrelevanten Schutzfunktionen vor allem die Verschmutzungsempfindlichkeit und das Grundwasserdargebotspotenzial. Das Teilschutzgut ‚Oberflächengewässer‘ umfasst sowohl Gewässer natürlichen Ursprungs als auch anthropogene Gewässer.

Das Schutzgut Wasser hat im Naturhaushalt die Aufgabe, die Wassermenge und –güte des ober- und unterirdischen Wassers zu erhalten, zu erneuern und nachhaltig zu sichern.

Bestand

Grundwasser

Das Planungsgebiet befindet sich im Hydrogeologischen Großraum „Mitteldeutsches Bruchschollenland“, hier im „Mitteldeutschen Buntsandstein“ im Teilraum „Fulda-Werra Bergland und Solling“. Das Planungsgebiet selbst wird als hydrologisch ungünstig eingestuft (HLNUG 2021). Bei dem Gestein handelt es sich um einen Kluft-Grundwasserleiter, der als Grundwasser-Geringleiter eingeordnet wird. Die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung ebenso wie die Durchlässigkeit ist größtenteils sehr gering bis gering (südlicher und mittlerer Teilbereich; der äußerste nordwestliche Abschnitt verfügt über einen Grundwasserleiter mit mäßiger Durchlässigkeit).

Im Teilbereich des Planungsgebiets, der an die Niesiger Straße angrenzt, kann die Verschmutzungsempfindlichkeit aufgrund der Versiegelung und der veränderten Bodenverhältnisse der angrenzenden Flächen (Straßen, Gehwege, Wohnbebauung) nicht genau ermittelt werden. Der südlichere Bereich ist komplett unversiegelt und verfügt über eine mittlere Grundwasserergiebigkeit und eine hohe Grundwasserverschmutzungsempfindlichkeit (jeweils aus: Landschaftsplan der Stadt Fulda, 2002). Da das Gebiet nie bebaut war, ist davon auszugehen, dass dies auch für den nördlichen Abschnitt angenommen werden kann und somit für den gesamten Geltungsbereich gilt.

Durch die Neuversiegelung der geplanten Bebauung (insgesamt knapp 1.690 m²) ist somit eine nennenswerte Inanspruchnahme von Infiltrationsfläche verbunden. Da aber im Gebiet ein Grundwassergeringleiter vorliegt, ist mit keiner großen Beeinflussung der Grundwasserneubildungsrate zu rechnen. Der südliche Bereich mit einer hohen Grundwasserergiebigkeit bleibt von den Baumaßnahmen unberührt.

Oberflächengewässer

Im Planungsgebiet selbst befinden sich keine Oberflächengewässer. Der Horasbach verläuft allerdings genau entlang der südlichen Grenze (durchschnittlicher Abstand ca. 1 m), seine Ufergehölze und Röhrichte liegen in Teilen innerhalb des Planungsgebiets. Es handelt sich um einen naturfernen Bach (lückige Ufergehölze, vermutl. begradigt), dessen Gewässergüte mit „kritisch belastet“ eingestuft wurde (Landschaftsplan der Stadt Fulda, 2002).

Laut Landschaftsplan liegt das Untersuchungsgebiet zudem in einem Retentionsraum mit hochwasserregulierender Funktion im Bereich der Bäche, allerdings bereits außerhalb des Auebereichs und Überschwemmungsgebiets der Fulda (lt. Geodaten des HLNUG). Mit einer erhöhten Überschwemmungsgefahr ist daher nicht zu rechnen; um aber die Retentionsfunktion des Horasbaches aufrecht zu erhalten, sollten Eingriffe in seinem Auebereich unterbleiben. Da der südliche Teil des Planungsgebiets von den Baumaßnahmen unberührt bleibt und der Abstand der Versiegelungen zum Bach ≥ 30 m beträgt, ist dies auch weiterhin gewährleistet.

Bewertung

Durch die Ausweisung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die damit verbundene neue Überbauung, Versiegelung und Bodenverdichtung wird vorhandene Infiltrationsfläche von Regenwasser in Anspruch genommen. Der mit dem Vorhaben verbundene Verlust von Infiltrationsfläche durch Versiegelung/Überbauung ist mit ca. 1.643 m² als „mittel“ zu bewerten. Eine Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses findet aufgrund dieser Höhe zumindest in einem erwähnenswerten Umfang statt. Oberflächengewässer sind vom Vorhaben nicht direkt, aufgrund der unmittelbaren Nähe des Horasbaches zum Planungsgebiet aber im weiteren Sinne betroffen.

Das Schutzgut Wasser hat somit im vom Vorhaben betroffenen Bereich insgesamt eine mittlere Bedeutung.

Zur Vermeidung der Minderung der Grundwasserneubildungsrate durch das Vorhaben und zum Ausgleich des erhöhten Oberflächenabflusses enthält der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Festsetzungen zur Begründung nicht versiegelter Flächen. Diese Vorgaben / Festsetzungen wirken sich positiv auf

den Erhalt der Grundwasserneubildungsrate sowie den Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser im Planungsgebiet aus. Darüber hinaus ist darauf zu achten, dass entlang des Baches der Gewässerschutzstreifen von 10 m eingehalten und die angrenzende Frischwiese weiterhin extensiv bewirtschaftet und von Bebauung freigehalten wird.

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind durch das Vorhaben insgesamt nicht zu erwarten.

14.2.4 Klima, Luft, Klimawandel

Das regionale und lokale Klima eines Landstriches wird neben den allgemeinen klimatischen und atmosphärischen Einflüssen hauptsächlich durch seine Oberflächenstruktur und die Boden- und Landnutzung beeinflusst. Ein wichtiges klimapragendes Kriterium sind die unterschiedlichen Formen der Landnutzung.

Bestand

Die Stadt Fulda liegt ungefähr 261 m über dem Meeresspiegel. Das Klima in der Stadt wird als warm und gemäßigt klassifiziert. In Fulda herrscht im Jahresdurchschnitt eine Temperatur von 8.3°C, und innerhalb eines Jahres fallen ca. 651 mm/m² Niederschlag.

Laut Landschaftsplan der Stadt Fulda (2002) grenzt der Planungsbereich an ein Stadtgebiet, das bereits durch Wärmeinseln großer Ausdehnung sowie Emissionen aus Verkehr und Hausbrand vorbelastet ist. Der Großteil des Planungsgebiets liegt im Süden allerdings innerhalb einer Luftleit- und Sammelbahn mittlerer Bedeutung mit Kaltluftproduktion, das von Talabwind in süd-westlicher Richtung geprägt ist, und ist strukturell eher dörflich geprägt.

Durch die Randlage des Planungsgebiets im Anschluss an Offenlandbestände trägt es einen wichtigen Teil zur Durchlüftung der Siedlungsgebiete nördlich der Niesiger Straße bei. Offenlandflächen wie Wiesen und Äcker tragen aufgrund der nächtlichen Abkühlung bedeutend zur Kaltluftentstehung bei, während Wald- und Gehölzbestände die Frischluftproduktion fördern. Der Talwind trägt die kühle Luft in die Siedlungsrandbereiche. Das Gebiet weist daher mittlere bis hohe klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeiten gegenüber einer Nachverdichtung und Nutzungsintensivierung auf.

Bewertung

Durch zusätzliche Flächenversiegelung ist mit einer Einschränkung der Verdunstung und einer Erwärmung des lokalen Mikroklimas im nördlichen, straßennahen Teil des Planungsgebiets zu rechnen. Das Mikroklima des südlichen Planungsabschnitts dürfte aufgrund fehlender Flächenversiegelung und großflächigem Biotoperhalt nicht beeinflusst werden.

Auf Grund der geringen Größe der geplanten Änderungen im Verhältnis zum Stadtgebiet und der Lage innerhalb bzw. unmittelbar angrenzend an bebaute Siedlungsbereiche ist der Eingriffsbereich von untergeordneter Bedeutung für die lokalklimatischen Verhältnisse des Stadtbezirks und der Stadt. Eine ausreichende Begrünung, Verzicht auf Vollversiegelung wo möglich sowie Baum- und Strauchpflanzungen und Begrünung von Zäunen und Mauern können sich positiv auf die kleinklimatische Situation der Wohnbebauung auswirken.

Die bauplanungsrechtlich zulässige Bebauung wird keine besonderen und speziell für die Luftqualität relevanten Emissionen zur Folge haben; die Ausrichtung der Wohnbebauung in einer Reihe mit der schon vorhandenen Bebauung entlang der Niesiger Straße sorgt dafür, dass kein Querriegel den Talwind bremst. Die Planung wird daher auch zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität führen.

Veränderungen, die den Klimawandel begünstigen (z.B. durch Treibhausgasemissionen, Aufheizung von Siedlungsbereichen, Veränderung des Wasserhaushalts etc.) werden aufgrund des geringen Umfangs des Vorhabens nicht hervorgerufen. Zudem können kleinklimatische Folgen durch die Festsetzungen zur Begrünung, wie Pflanzungen von Bäumen, Hecken- und Sträuchern, deutlich abgemildert werden.

14.2.5 Mensch, menschliche Gesundheit und Erholung

Bestand

Das Planungsgebiet befindet sich im nordwestlichen Stadtbezirk Niesig, südlich der Niesiger Straße am Rand der Besiedlung und knapp 2,5 km vom Stadtzentrum Fulda entfernt. Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans grenzt nördlich, nordöstlich und abschnittsweise westlich an die Niesiger Straße und an die angrenzende Siedlungsbebauung mit vereinzelt Kleingewerbe. Im

Süden, Südwesten und Südosten schließen sich Offenlandbestände in Form von Acker- und Grünland mit vereinzelt Gehölzstrukturen an.

Es handelt sich bei dem Geltungsbereich um eine sich im Privatbesitz befindliche Fläche, somit stellt diese keinen öffentlichen Naherholungsort dar. Ungeachtet dessen deuten Wegespuren im Südbereich der Frischwiese auf eine Nutzung als Spazierweg durch die Anwohner hin. Der offene Charakter der Fläche verbunden mit den Gehölzstreifen und dem Bachlauf machen das Gebiet zur naturnahen Naherholung durchaus attraktiv.

Mit einer nennenswerten Lärmbelastung der Anwohner durch den Verkehrslärm der Niesiger Straße ist nicht zu rechnen, da der Untersuchungsraum in erster Linie von Wohnbebauung charakterisiert ist und durch die dörflichen Strukturen im Allgemeinen keiner erhöhten Lärmbelastung ausgesetzt ist.

Bewertung

Für das Ortsbild und die Erholungseignung bleibt der Bereich des Planungsgebietes, insbesondere der neu bebaute Abschnitt, von untergeordneter Bedeutung. Somit kann davon ausgegangen werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut entstehen.

Durch das geplante Vorhaben sind keine negativen Auswirkungen auf die Bewohner der Nachbarschaft zu erwarten. Dauerhafte Beeinträchtigungen (z.B. Lärm, Erschütterung, Staub und elektromagnetische Felder), die über die bereits bestehenden Einflüsse durch Besiedlung und Straßenverkehr hinausgehen, sind nicht zu verzeichnen. Die Zuwegungen und vorhandenen Nutzungen bleiben für die Eigentümer oder Nutzer weiterhin erhalten.

Es wird bauzeitlich und damit zeitlich begrenzt zu Lärmbelastigungen kommen. Hier sind jedoch die Vorgaben der TA Lärm grundsätzlich einzuhalten.

Bezüglich des Schutzgutes Mensch, menschlicher Gesundheit und Erholung ist von keiner negativen Auswirkung auszugehen, da der überplante Bereich bereits unmittelbar an den besiedelten Raum angrenzt und derzeit keinen Erholungswert besitzt, der durch eine teilweise Neubebauung nennenswert beeinträchtigt würde.

14.2.6 Kultur und Sachgüter

Denkmale sowie Kultur- und Sachgüter sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist aufgrund seiner Lage im Randbereich des Stadtgebiets Fulda nicht Teil des kulturhistorischen Stadtbildes. Gebäude oder anderweitige Baustrukturen mit kulturhistorischer Bedeutung sind im Planungsgebiet nicht vorzufinden.

14.2.7 Natura 2000-Gebiete, sonstige Schutzgebiete und -objekte (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)

Es bestehen keine Überschneidungen mit Schutzgebieten im Sinne der §§ 23 – 26 BNatSchG (Naturschutzgebiete, Nationalparke, Nationale Naturmonumente, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete). Ebenfalls sind keine Naturdenkmale oder geschützte Landschaftsbestandteile vorhanden.

Das Schilf- und Bachröhricht an der südlichen Grenze des Planbereichs stellt nach aktueller Einschätzung ein nach §30 BNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop dar und bleibt von den Neuplanungen gänzlich unberührt und ist zudem zu schützen.

Natura 2000-Gebiete befinden sich nicht im Umfeld des Planungsgebietes. Trinkwasserschutzgebiete oder Heilquellenschutzgebiete sind ebenfalls nicht durch das Vorhaben betroffen.

14.2.8 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Wechselwirkungen im Sinne des § 2 UVPG sind Eingriffsfolgen auf ein Schutzgut, die sich indirekt, d.h. i.d.R. auch zeitlich versetzt, auf andere Schutzgüter auswirken, wie z.B. die Verlagerung von Erholungsnutzungen aus einem überplanten Gebiet mit der Folge zunehmender Beunruhigung anderer Landschaftsteile. Wenn es Rückkoppelungseffekte gibt, die dazu führen, dass Veränderungen der Schutzgüter sich wechselseitig und fortwährend beeinflussen, sind diese Wechselwirkungen besonders zu berücksichtigen. Eine „einmalige“ Sekundärwirkung entspricht einer (wenn auch u.U. schwer zu prognostizierende) Eingriffswirkung und sollte im Kontext der schutzgutbezogenen Eingriffsbewertung bereits abgearbeitet sein.

Durch das geplante Vorhaben kommt es zu einer Betroffenheit der v. g. Schutzgüter. Insgesamt gesehen werden keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter biologische Vielfalt, Fläche, Wasser, Luft, Klima, Kulturelles Erbe, sonstige Sachgüter sowie Mensch, menschliche Gesundheit und Erholung prognostiziert. Über die bereits beschriebenen Auswirkungen hinaus werden keine relevanten Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Umweltauswirkungen festgestellt.

Von einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen / Tiere / biologische Vielfalt ist aufgrund der Beschränkung der Neubauten auf den nördlichen Teilabschnitt und die Ausweichhabitate in den umgebenden Offenlandflächen ebenfalls nicht auszugehen. Das Schutzgut Boden wiederum wird durch die Neuversiegelungen u.U. beeinträchtigt, wenn auch in geringem Maße.

14.3 Gesamtbeurteilung des Umweltzustandes

Das Vorhabengebiet befindet sich im Randbereich von besiedeltem Gebiet zu Offenland und ist durch fehlende Versiegelung und geringer Nutzung naturnah geprägt.

Die hier vorhandene Biotopausstattung ist mittelmäßig stark strukturiert und teilweise anthropogen geprägt (artenarme Ruderalvegetation, Wirtschaftswiese), teilweise naturnah bis natürlich (Frischwiese, Gehölze, Röhrichte). Besonders letztere erfüllen als Biotope für die lokale Biodiversität wichtige Funktionen. Für das Lokalklima spielt darüber hinaus auch das Schutzgut Fläche eine wichtige Rolle.

Vorbelastungen resultieren hauptsächlich aus der angrenzenden Niesiger Straße und der bestehenden angrenzenden Wohnbebauung / Kleingewerbe (Lärm, Luftschadstoffe).

14.4 Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung bzw. hier der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich nach § 13b BauGB gelten Eingriffe, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als bereits erfolgt oder zulässig. Um das Bauvorhaben dennoch möglichst umweltschonend zu realisieren, beinhaltet die Planung den Schutz und Erhalt ausgewählter Bäume sowie die Anpflanzung neuer Laubbäume, Obstgehölze und Hecken und Sträucher und die Entwicklung einer Blühwiese. Die Restflächen im südlichen Bereich, die ursprünglich aus Ruderalvegetation und Wirtschaftswiese bestehen, werden zudem in eine Frischwiese, wie im südlichen Plangebiet bereits vorhanden, umgewandelt und somit aufgewertet.

Die vorhandene Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität bleibt bestehen, ca. 39 m² werden durch die Neuanlage der freiwachsenden Hecke überplant, knapp 7 m² mit Rasenfläche im Bereich der Treppe in Anspruch genommen. Die vorhandene Frischwiese soll geeignete Maßnahmen zusätzlich extensiviert werden (ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr, Erhöhung der Bodenfeuchte durch den Eintrag des Niederschlagswassers der Böschung). Die Fläche ist zudem regelmäßig auf Jungaufwuchs (Gehölze) und Neophyten (bspw. Drüsiges Springkraut) zu kontrollieren und ggf. freizuhalten.

Die vorgesehenen Maßnahmen/Festsetzungen zur Begrünung der Freiflächen tragen zur Erhöhung der Strukturvielfalt im Planungsgebiet bei und stellen potenziellen Lebensraum für Insekten, Amphibien und Vögel dar. Um potenziell im Bereich des Bachlaufs vorkommende Amphibien und ihr Habitat zu schützen, ist bei der Bauzeitenregelung auf die Wanderzeit im April zu achten, zudem verhindert die Aufstellung eines Schutzzauns entlang der südlichen Baugrenze eine unnötige Beeinträchtigung der angrenzenden Frischwiese.

Außerdem werden Minderungsmaßnahmen zum Schutz der Bodenfunktionen festgesetzt (Begrenzung der Flächenversiegelung, Begrünung, keine Lagerung von Baumaterial bzw. Befahren der Fläche außerhalb der Baugrenzen, getrennte Lagerung und Verwendung von Oberboden und Unterboden, Herstellung einer durchwurzelbaren Schicht vor Auftrag des Oberbodens).

14.5 Alternativenprüfung

Im Zuge der Planung wurden bislang keine weiteren Standorte untersucht, da dem Vorhabenträger / Eigentümer des Grundstückes für eine geplante Neubebauung lediglich das hier behandelte Grundstück zur Verfügung steht und somit alternativlos ist.

14.6 Artenschutzrechtliche Prüfung, Umweltschäden (§§ 44, 19 BNatSchG)

Aufgrund der aktuellen Bewirtschaftung im Planungsgebiet besteht hier, je nach Teilabschnitt (Norden oder Süden des Plangebietes), ein geringes bis mittleres Potenzial zum Vorkommen planungsrelevanter

Arten. Eine erste Begehung des Planungsgebiets und der angrenzenden Bereiche zur Bestandsaufnahme wurde im September 2020 durchgeführt, eine zweite im Frühjahr 2021. Daten bzgl. konkreter Beobachtungen liegen allerdings nicht vor.

Dennoch können die vorhandenen Gehölzstrukturen sowie vorkommenden Wiesen einen potenziellen Lebensraum für Brut- und Rastvögel sowie Insekten, Amphibien und Kleinsäuger darstellen. Auch wenn bei der Begehung keine direkten Hinweise auf Vorkommen planungsrelevanter Arten gefunden wurden und auch keine Vorkommen der genannten Artengruppen im Plangebiet bekannt sind, kann ein Vorkommen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Das Vorhaben bzw. die Baumaßnahmen des Vorhabens beziehen sich ausschließlich auf den nördlichen Teil des Plangebietes. Durch die Baumaßnahme werden nur in sehr geringem Maße Gehölze entfernt, der Großteil bleibt erhalten. Zudem werden ausschließlich die im nördlichen Teil vorkommenden intensiv genutzten Mähwiesen und die artenarme Ruderalvegetation vom Vorhaben beansprucht. Die im südlichen Teilbereich des Plangebietes vorkommenden höherwertigen Biotopstrukturen und potenziellen Lebensräume sind vom Vorhaben nicht betroffen und werden erhalten. Daher ist nicht zu erwarten, dass es durch das Bauvorhaben zu einer Verringerung der Habitatmöglichkeiten und in dessen Folge zu einem Abwandern der Vogelarten, Insekten, Amphibien und Kleinsäugetern kommt, zumal im Nahbereich ausreichend Alternativlebensräume (Biotope) zur Verfügung stehen. Zudem werden im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 „Wohnen im unteren Grunde“ zur Vermeidung von Störungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nachfolgende Maßnahmen vorgesehen:

- Rodungen sowie Gehölzschnitt sind ausschließlich in den Wintermonaten im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar zulässig
- Beginn des Baus vor Beginn der Brutperiode (i. d. R. ab 1.3.), ist dies nicht möglich, sind die vorhandenen Wiesen ab März regelmäßig (14-tägig) zu mähen oder umzubrechen.
- An das Baufeld angrenzende Vegetationsflächen (Gebüsche, Schilf-/Röhrichtflächen, Frischwiesen) sind vor mechanischen Schädigungen durch geeignete Biotopschutzmaßnahmen nach DIN 18920 und RAS_LP 4 zu schützen.
- Zum Schutz von Amphibien ist während der Bauzeit im Zeitraum der Frühjahrswanderung (April-Mai) ein Amphibienschutzzaun zur Abgrenzung Baufeldes - Gewässer (Horasbach), zu errichten und durch eine Person mit Fachkenntnissen regelmäßig zu kontrollieren.
- Um den Verlust an Nahrungsraum vor allem für Insekten zu kompensieren, wird eine Blütenwiese angelegt sowie Staudenbeete mit heimischen Stauden sowie verschiedene Blühsträucher gepflanzt. Solche Pflanzmaßnahmen fördern den Insektenreichtum und darüber hinaus im weiteren Verlauf auch die Nahrungsgrundlage für Vögel.

Weitere allgemeine Maßnahmen:

- Insektenfreundliche Außenbeleuchtung:
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.

Eine abschließende Prüfung und Entscheidung zum Thema Artenschutz wird im Zuge des Genehmigungsverfahrens von der Unteren Naturschutzbehörde vorgenommen. In Abstimmung mit dieser sind ggf. weitere Maßnahmen, wie die Schaffung von Ersatzlebensräumen, durchzuführen.

14.7 Gesamtbeurteilung des Vorhabens

Gravierende Auswirkungen sind weder für den Naturhaushalt noch für das Stadtbild zu erwarten, im Gegenteil führen die Anpflanzung weiterer Gehölze und Hecken sowie die Anlage einer artenreichen Blütenwiese zu einer Aufwertung der Fläche für Vögel, Insekten und Kleinsäuger als Nahrungshabitat.

Die Bestandsbewertung und die Prüfung der Auswirkungen der geplanten Bebauung auf Natur und Landschaft und dabei insbesondere auf die zu berücksichtigenden Schutzgüter Arten, Biotope und biologische Vielfalt, Boden / Fläche, Wasser, Klima und Luft, Mensch / menschliche Gesundheit und Erholung sowie Kultur- und Sachgüter kommen zu dem Ergebnis, dass durch das vorliegende Bebauungsplanverfahren keine erheblichen Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter zu erwarten sind und keine Verschlechterung des Umweltzustandes gegenüber dem derzeitigen Bestand verursacht wird.

Die durch das Vorhaben entstehenden Eingriffe in den Gehölzbestand können vor Ort durch die geplanten Neupflanzungen von Bäumen, Hecken und Sträuchern ausgeglichen werden. Weiterhin kann durch geplante grünordnerische Maßnahmen, wie Gehölzpflanzungen, die Entwicklung einer Blühwiese, die Anlage von Staudenbeeten und die Begrünung der Zaunanlagen durch Rank-/Kletterpflanzen die Strukturvielfalt im Planungsgebiet erhalten und u.U. auch erhöht werden.

Es ist nicht auszuschließen, dass mit den Bauvorhaben ein Verlust von Fortpflanzungs- und Lebensstätten wildlebender Tiere oder geschützter Arten einhergeht. Aus diesem Grund sind die in Kapitel 14.4 und 14.6 genannten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Fulda umzusetzen. Ggf. sind geeignete Ersatzlebensräume herzustellen.

15 Literatur

- Geodaten des HLNUG – Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (Stand jeweils 18.10.2021):
 - Bodenviewer Hessen (<https://bodenviewer.hessen.de>)
 - Natureg Viewer Hessen (<https://natureg.hessen.de>)
 - Landesgrundwasserdienst (<https://lgd.hessen.de>)
 - Fachinformationssystem Grundwasser- und Trinkwasserschutz (<https://gruschu.hessen.de>)
 - Überschwemmungsgebiete (Überschwemmungsgebiete Hessen nach §45 Hessisches Wassergesetz (HWG) und §76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie – <https://www.geoportal.hessen.de/map?WMC=748>)
- Landschaftsplan der Stadt Fulda:
 - Karte 12: Wasser – Bestand und Zustandsbewertung (Stand 31.05.2002)
 - Karte 14: Örtliches Klima – Bestand und Zustandsbewertung (Stand 31.05.2002)
- Klima in Fulda: <https://de.climate-data.org/europa/deutschland/hessen/fulda-22728/>
- Regionalplan Nordhessen 2009
- Flächennutzungsplan der Stadt Fulda
- Bebauungspläne der Stadt Fulda Nr. 42, 1. Änderung „Niesiger Straße“
- Grünberg et. al (2015): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands
- Staatl. Vogelschutzwarte für Hessen, Rheinland-Pfalz und das Saarland (2014): Gesamtartenliste Brutvögel Hessens mit Angaben zu Schutzstatus, Bestand, Gefährdungsstatus sowie Erhaltungszustand. - (Vogelampel 2014)







Fulda, den 07.02.2023
Der Magistrat der Stadt Fulda

gez.
Dr. Heiko Wingefeld
Oberbürgermeister



(Siegel)



Legende

	09.123	Artenarme Ruderalvegetation	1253 m ²
	06.350	Intensiv genutzte Wirtschaftswiese / Mähweide	2195 m ²
	06.340	Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität	2099 m ²
	05.410 §	Schilf- und Bachröhrichte	218 m ²
	02.200	Gebüsche und Säume heimischer Arten auf frischen Standorten	660 m ²
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)		6425 m²

Nachrichtlich

-  Kataster
-  Vermessung

Stadt Fulda, Stadtbezirk Niesig
Bestandsflächenplan
 Niesiger Straße 124/126



LEGENDE

Planung

- Asphalt
- Pflaster
- Pflaster Parkplätze (Rasenfugen)
- Wassergebundene Wegedecke
- Rasen
- Rasenhügel mit Blühwiese, extensive Nutzung (bspw. mehrjährige Saatgutmischung "Cosmos", 0,6 g/m², nach Saaten Zeller)
- Zaun
- Sitzmöbel Außenbereich (Tische, Bänke)
- Grillecke
- Sonnenschutz (Bodenhülsen)
- Spielbereich

Bestand

- Rasen / Wiese
- Acker
- Asphalt (Strasse)
- Pflaster (Gehweg)
- Mauer
- Gebüsch / Gehölz
- Bachlauf
- Baum

Planung Bepflanzung

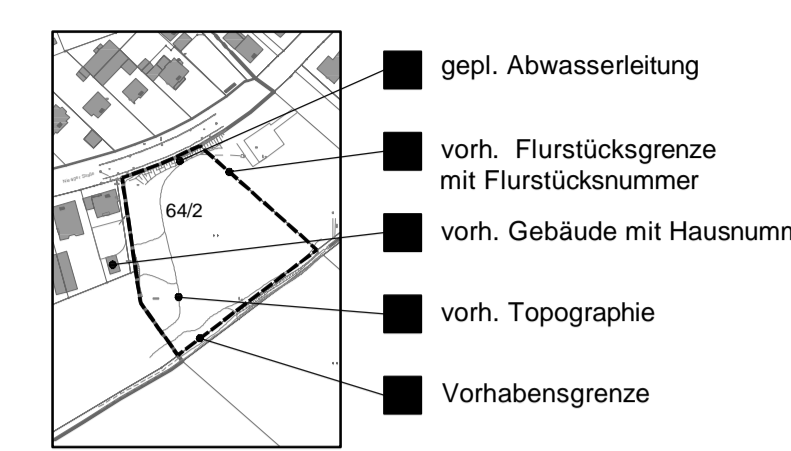
- Bodendecker**
Spiraea japonica (Zwerg-Spiree), Vinca minor (Kleines Immergrün), Rosa i.S. (Bodendecker-Rosen)
- Staudenpflanzung**
Staudenmischung Sonne:
Coreopsis lanceolata (Kleines Mädchenauge), Agastache rugosa (Blauessel), Aster ageratoides (Wild-Aster), Calamintha nepeta (Berg-Minze), Sedum telephium (Fetthenne), Echinacea i.S. (Sonnenhut), Achillea filipendulina (Schalgarbe), Potentilla neumanniana (Frühlings-Fingerkraut)
Staudenmischung Schatten, Halbschatten:
Hosta i.S. (Funkie), Tiarella cordifolia (Schaublüte), Vinca minor (Kleines Immergrün), Aster divaricatus (Sommer-Wald-Aster), Carex morrowii 'Variegata' (Weißrand-Japan-Segge), Anemone tomentosa (Herbst-Anemone), Lamium maculatum (Taubnessel)
- Solitärgräser**
Luzula nivea (Weiße Hainsimse), Calamagrostis varia (Berg-Reitgras), Molinia arundinacea (Hohes Pfleifengras), Phalaris arundinacea (Weißbuntes Bandgras), Carex morrowii 'Variegata' (Weißrand-Japan-Segge)
- Laubbäume** (jeweils H. 3xv mDb SIU 18-20 cm)
A.n. Acer negundo (Eschen-Ahorn)
A.m. Acer monspessulanum (Französischer-Ahorn)
L.s. Liquidambar styraciflua (Amberbaum)
F.o. Fraxinus ornus (Blumen-Esche)
P.s. Pyrus salicifolia (Weidenblättrige Birne)
Z.s. Zelkova serrata (Zelkove, Schirmform)
- Obstbäume** (jeweils H. 2xv mDb SIU 12-14 cm)
M.d. Malus domestica 'Weißer Kirsapfel' (Kultur-Apfel)
P.c. Prunus cerasus 'Saphir' (Sauerkirsche)
P.d. Prunus domestica subsp. syriaca (Mirabelle)
P.co. Pyrus communis 'Gute Luise' (Kultur-Birne)
- Blühsträucher**
Amelanchier lamarckii (Kupfer Felsenbirne), Buddleja davidii (Schmetterlingsstrauch), Deutzia purpureascens 'Kalmittore' oder Deutzia 'Strawberry Fields' (Deutzie), Forsythia x intermedia (Forsythie), Philadelphus 'Schneesturm' oder 'Belle Etoile' (Duftjasmin), Philadelphus cororaous (Bauernjasmin), Spiraea cinerea, 'Grefsheim' (Weiße Rispen-Spiree), Syringa patula 'Miss Kim' (Flieder 'Miss Kim'), Ribes sanguineum 'King Edward VII' (Blut-Johannisbeere), Weigelia 'Bristol Ruby' (Weigelie)
- Schnitthecke**
Carpus betulus (Hainbuche), Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster), Spiraea cinerea (Rispen-Spiree), Spiraea japonica (Sommer-Spiree)
- Freiwachsende Hecke / Feldgehölz**
Amelanchier rotundifolia (Echte Felsenbirne), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn), Euroygnus europaeus (Pfaffenhütchen), Prunus padus (Schlehe), Rhamnus frangula (Faulbaum), Salix caprea (Sal-Weide), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)
- Rankpflanzen (Zaunbegrenzung, Mülltonneneinfassung)**
Clematis vitalba (Waldrebe) / Parthenocissus quinquefolia (Selbstkletternde Jungfernebe)
Parthenocissus quinquefolia (Wilder Wein)

Erhaltung Bepflanzung

- 06.340**
Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität, ggf. Nachsaat mit gebietsheimischem Saatgut (UG 21 - Hessisches Bergland, 3-5 g/m², bspw. Regiosaatgutmischung Feuchtwiese aus 70% Gräser / 30% Kräuter & Leguminosen nach RegioZert®)
- 05.410**
Schilf- und Bachröhrichte
- 02.200**
Gebüsche heimischer Arten auf frischen Standorten

Nachrichtliche Übernahme und Hinweise

- 266.65 pepl. Höhen
- 266.65 vorh. Höhen
- Planung
- 6.0% gepl. Neigung
- gepl. Zaun
- gepl. Stützwand
- gepl. Böschung
- Feuerwehr
- gepl. Abwasserleitung
- vorh. Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- vorh. Gebäude mit Hausnummern
- vorh. Topographie
- Vorhabensgrenze



Vermessung: Vermesser Iija Pscolko, Stand: 25.02.2021
 Kataster: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand: 26.02.2021
 Planung Gebäude, Stellplätze, Zufahrt, Mauern, Planungshöhen: Reich Architekten, Stand: 08.12.2022
 Planung Außenanlagen: KH Planwerk GmbH, Stand: 09.12.2022

Vorhaben- und Erschließungspläne Blatt 1 zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 "Wohnen im unteren Grunde" ST Niesig

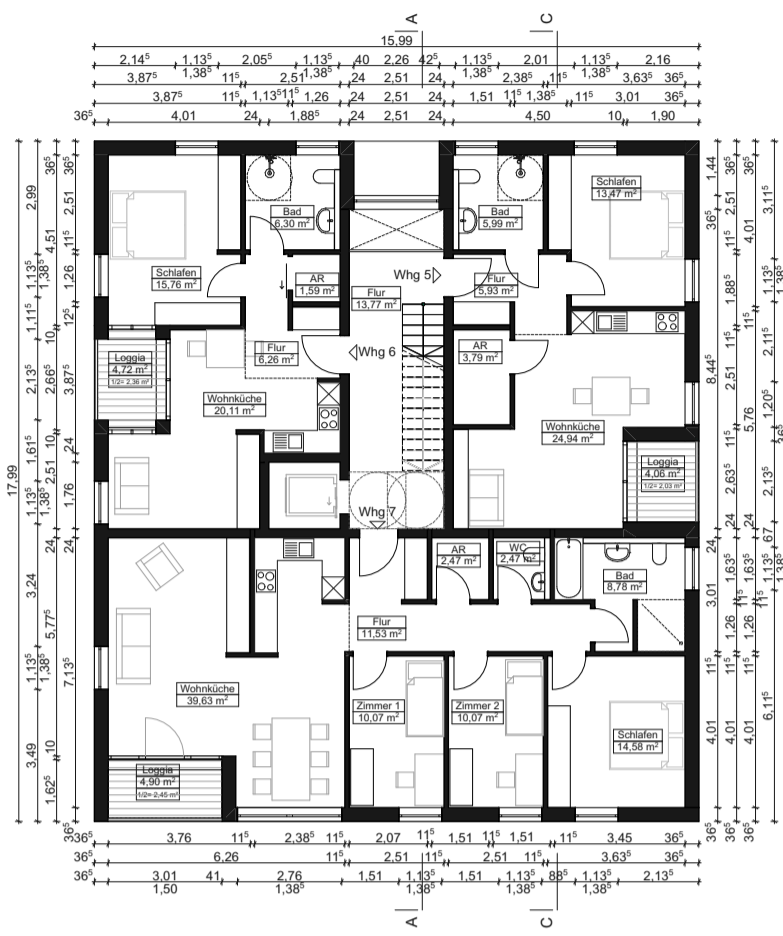
Fulda, den 21.12.2022

gez. (Siegel)
 Bödeker

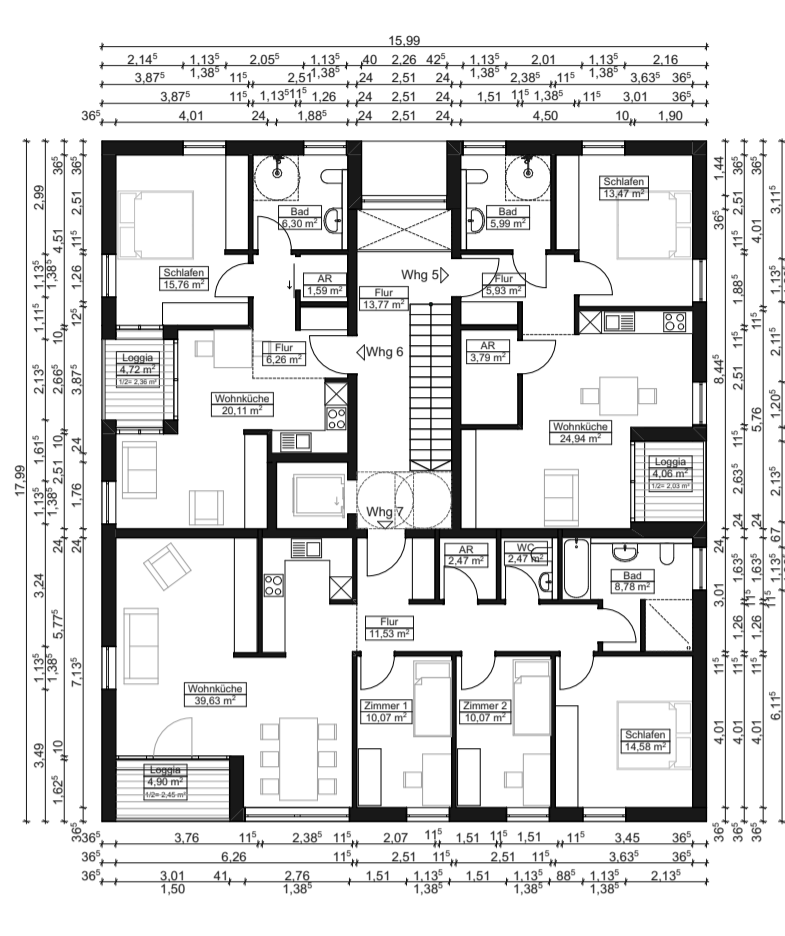
Haus Nr. 124 OKFF +/-0,00 = 266,75 ü. NN
Haus Nr. 126 OKFF +/-0,00 = 266,80 ü. NN

Leistungsphase:	Vorhaben-/Genehmigungsplanung
Bauvorhaben:	Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern
Bauort:	Niesiger Str. 124/126 36039 Fulda Flurstück: 64/2
Bauherr:	Jaweed Projektierung II. GmbH Hasselhecker Str. 30 61239 Ober-Mörlen
Planung:	Reich & Kratz Architekten Försterweg 1a 36039 Fulda
Planinhalt:	Freiflächenplan
Maßstab:	Format: gezeichnet: Datum:
1:200	1160x594 KM 21.12.2022

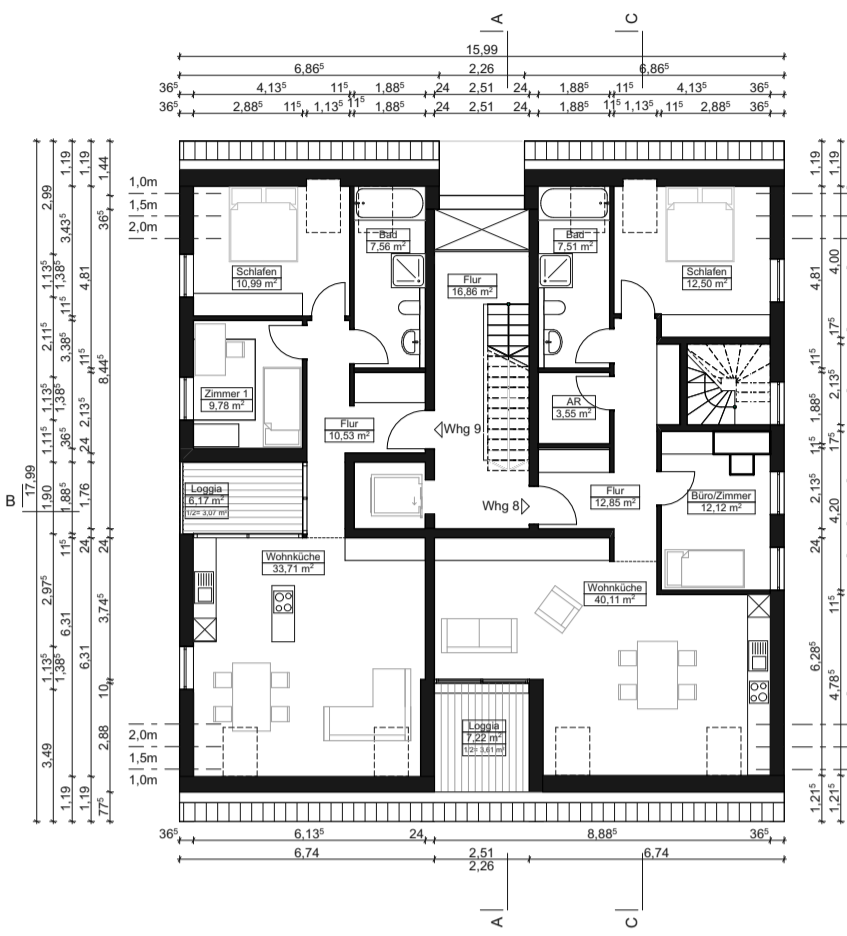
Projekt: N3140_VB-Plan Mehrfamilienhaus ST Niesig Stadt Fulda/CAD Zeichnung: 2022-12-21_LFPLAN_Niesiger-Strasse.dwg
 Erstellungsdatum: 21.12.2022 Anwender: Karin Müller Blattgröße: 594x1160



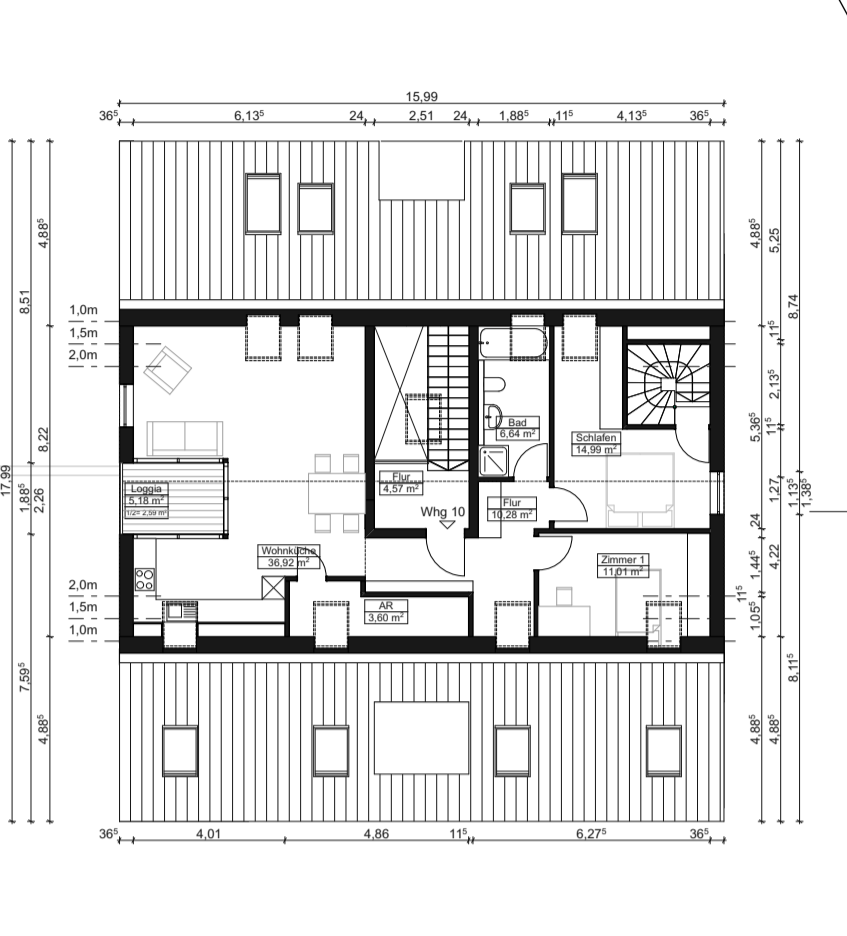
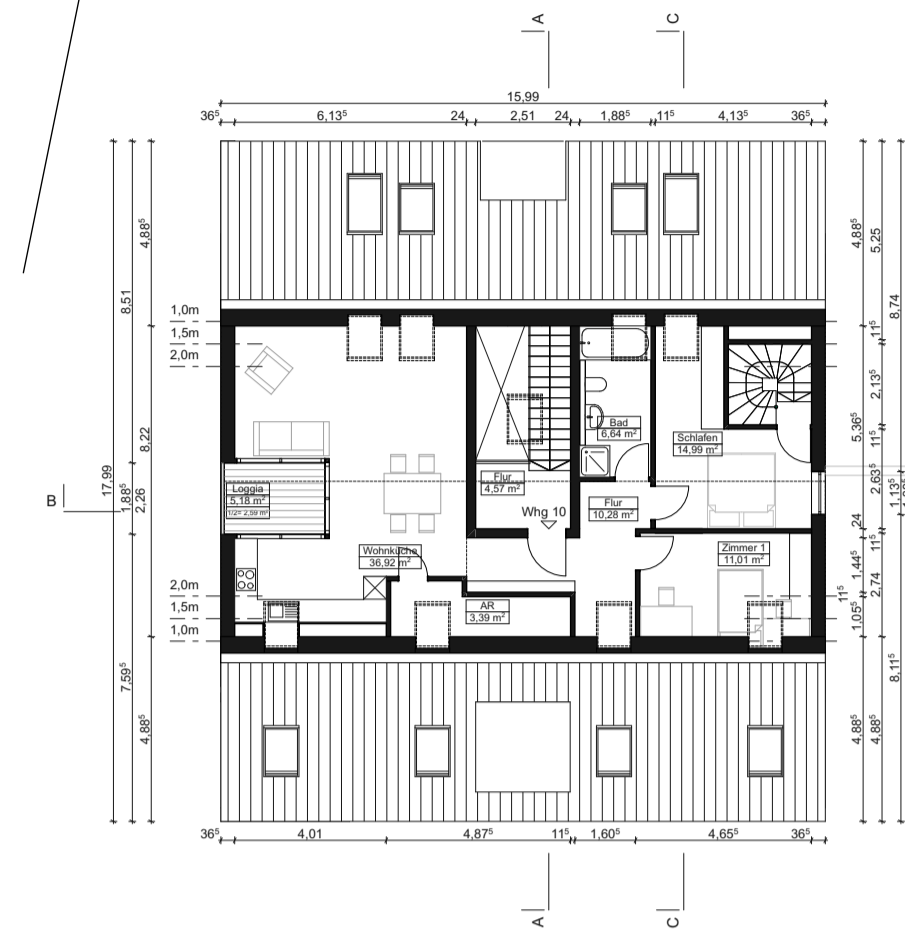
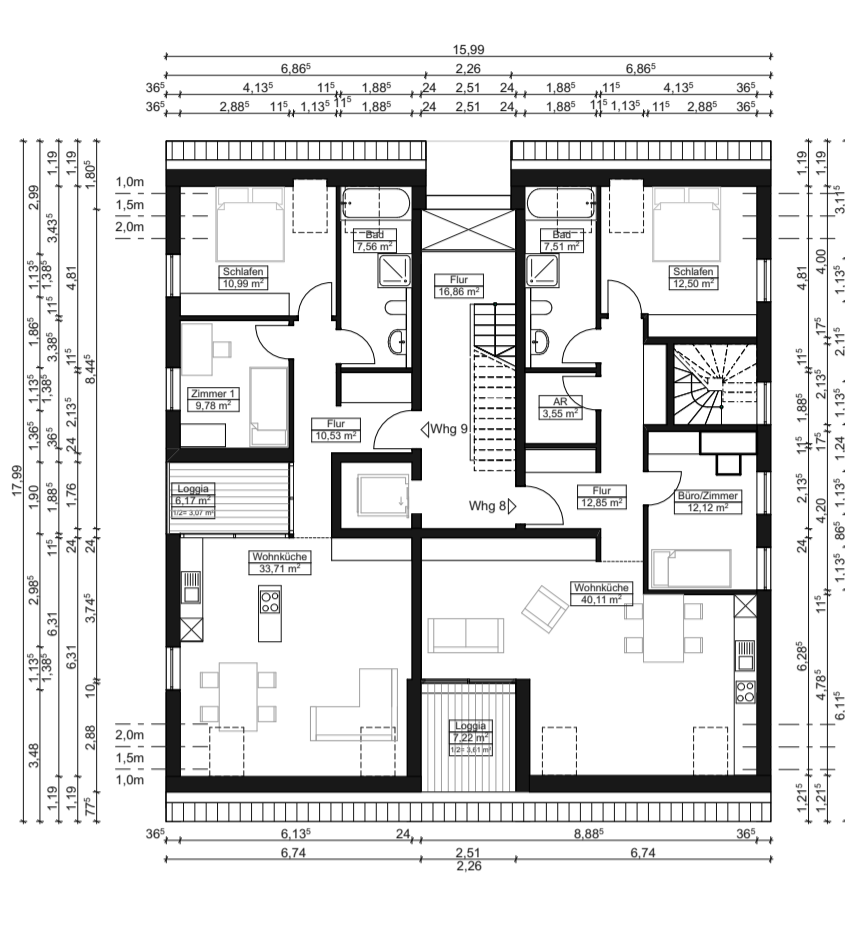
1. Obergeschoss



Dachgeschoss 1



Dachgeschoss 2



Untergeschoss



Erdgeschoss

Vorhaben- und Erschließungspläne Blatt 2 zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 "Wohnen im unteren Grund" ST Niesig

Fulda, den 22.12.2022
gez. (Siegel)
Bödeker

Haus Nr. 124 OKFFB +/- 0,00 = 266,75 ü. NN
Haus Nr. 126 OKFFB +/- 0,00 = 266,80 ü. NN

Leistungsphase: Vorhaben-/ Genehmigungsplanung

Bauvorhaben: Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern

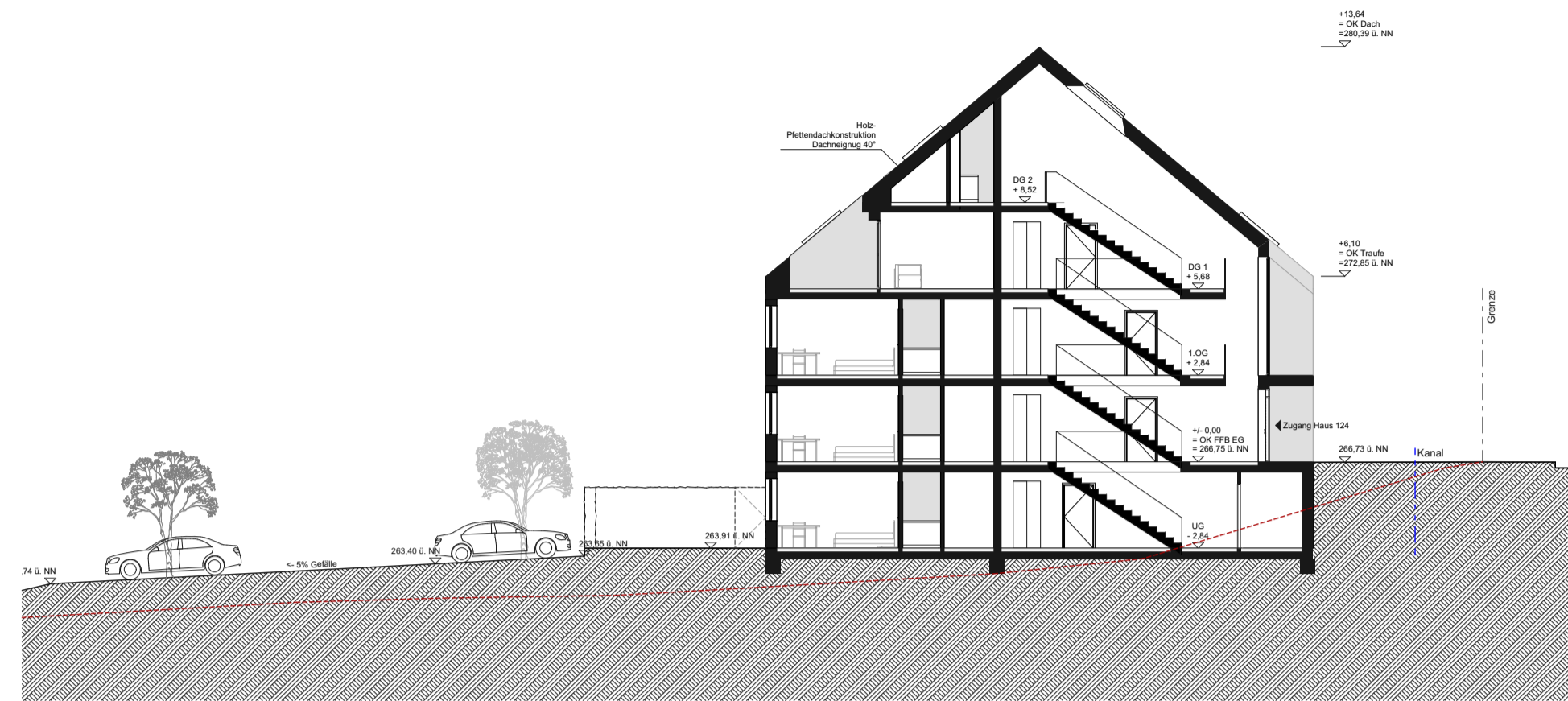
Bauort: Niesiger Str. 124/126
36039 Fulda
Flurstück: 64/2

Bauherr: Jaweed Projektierung II. GmbH
Hasselhecker Str. 30
61239 Ober-Mörlen

Planung: Reich & Kratz Architekten
Försterweg 1a
36039 Fulda

Planinhalt: Grundrisse

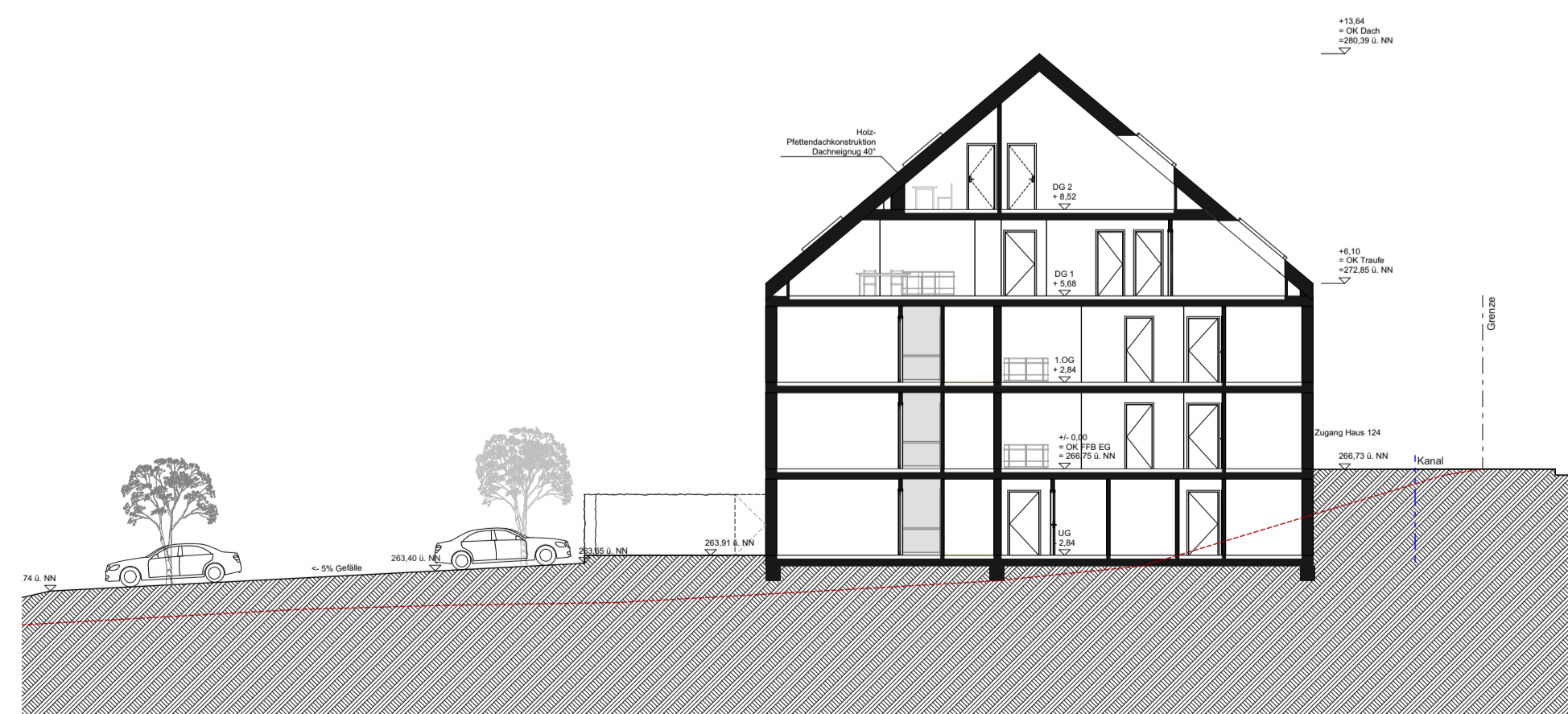
Maßstab: 1:200
Format: A1
gezeichnet: MR
Datum: 22.12.2022



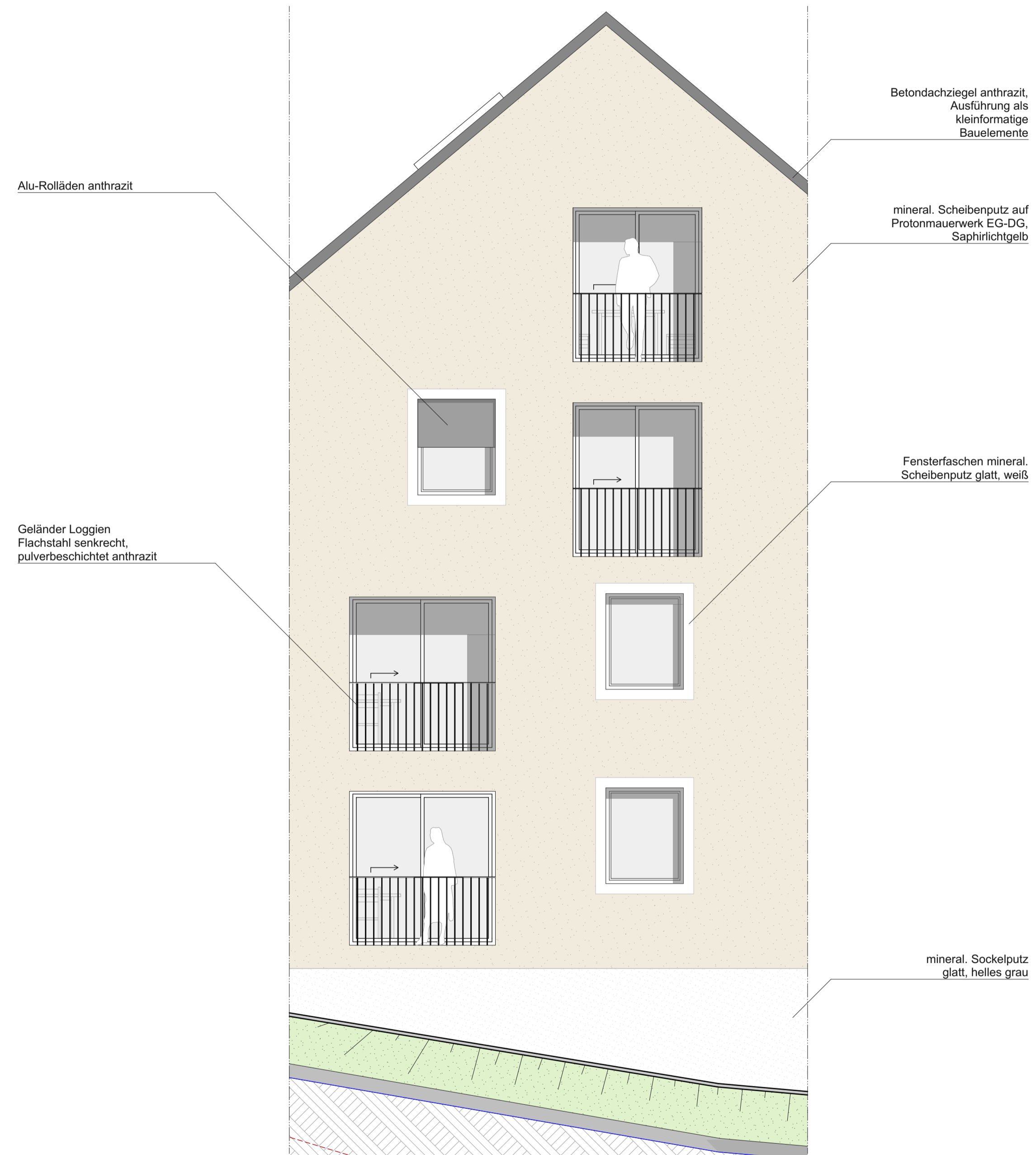
Schnitt A-A, M 1:200



Schnitt B-B, M 1:200



Schnitt C-C, M 1:200



Fassadenansicht, M 1:50

Vorhaben- und Erschließungspläne Blatt 3 zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 "Wohnen im unteren Grund" ST Niesig

Fulda, den 22.12.2022
gez. (Siegel)
Bödeker

Haus Nr. 124 OKFFB +/- 0,00 = 266,75 ü. NN
Haus Nr. 126 OKFFB +/- 0,00 = 266,80 ü. NN

Leistungsphase:	Vorhaben-/ Genehmigungsplanung		
Bauvorhaben:	Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern		
Bauort:	Niesiger Str. 124/126 36039 Fulda Flurstück: 64/2		
Bauherr:	Jaweed Projektierung II. GmbH Hasselhecker Str. 30 61239 Ober-Mörlen		
Planung:	Reich & Kratz Architekten Fürstenweg 1a 36039 Fulda		
Planinhalt:	Schnitte, Fassadenansicht 1:50		
Maßstab:	Format:	gezeichnet:	Datum:
1:200, 1:50	A1	MR	22.12.2022



Ansicht West Haus 124



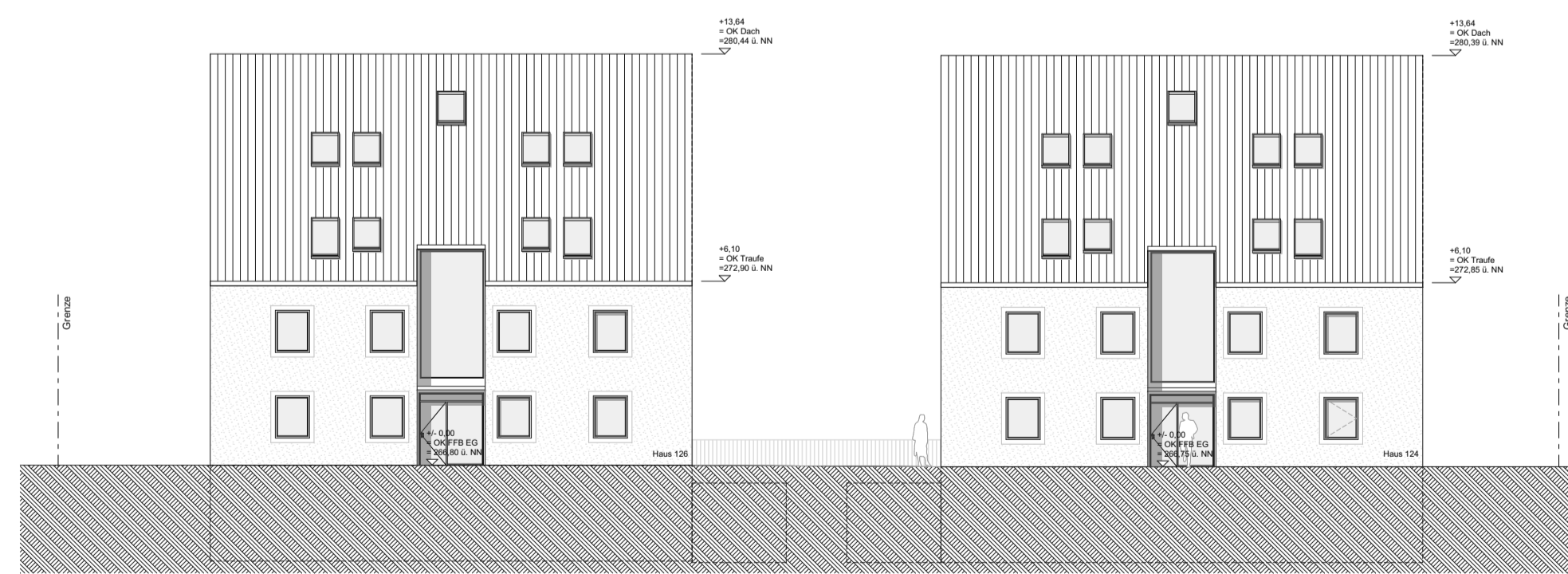
Ansicht Ost Haus 124



Ansicht West Haus 126



Ansicht Ost Haus 126



Ansicht Nord



Ansicht Süd

Vorhaben- und Erschließungspläne Blatt 4 zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 "Wohnen im unteren Grund" ST Niesig

Fulda, den 22.12.2022

gez. (Siegel)
Bödeker

Haus Nr. 124 OKFFB +/- 0,00 = 266,75 ü. NN
Haus Nr. 126 OKFFB +/- 0,00 = 266,80 ü. NN

Leistungsphase: Vorhaben-/ Genehmigungsplanung

Bauvorhaben: Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern

Bauort: Niesiger Str. 124/126
36039 Fulda
Flurstück: 64/2

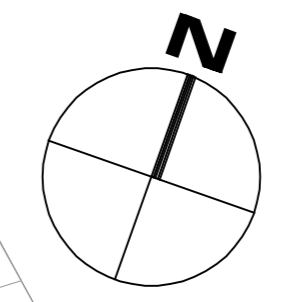
Bauherr: Jaweed Projektierung II. GmbH
Hasselhecker Str. 30
61239 Ober-Mörlen

Planung: Reich & Kratz Architekten
Fürsterweg 1a
36039 Fulda

Planinhalt: Ansichten

Maßstab: 1:200
Format: A1
gezeichnet: MR
Datum: 22.12.2022

Niesiger Straße

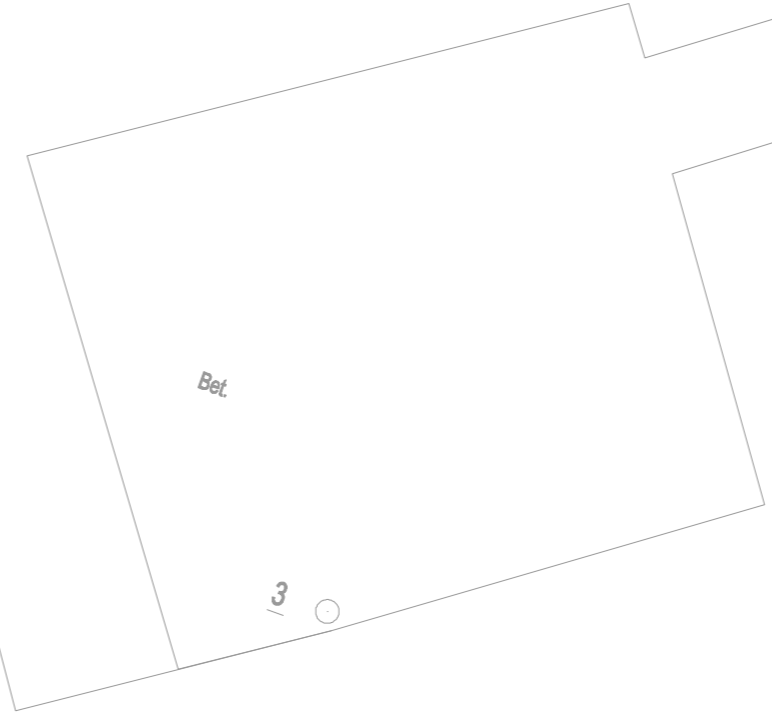
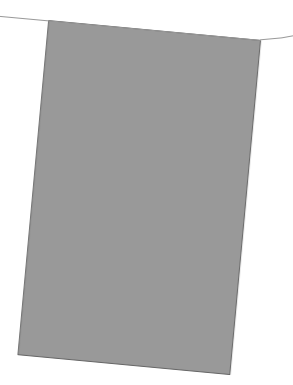
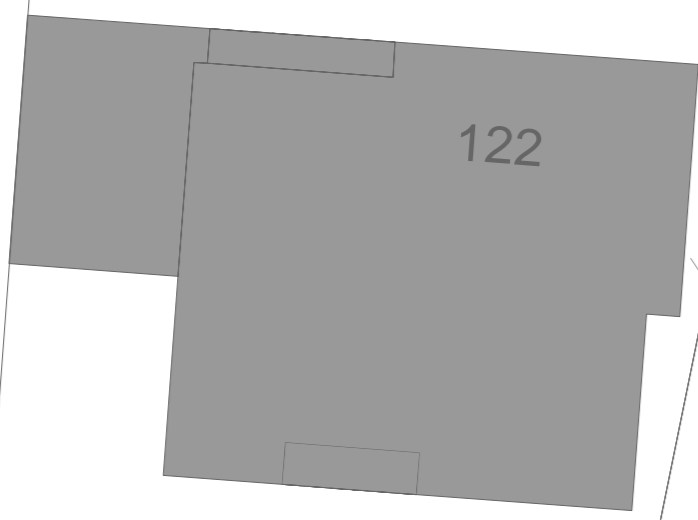
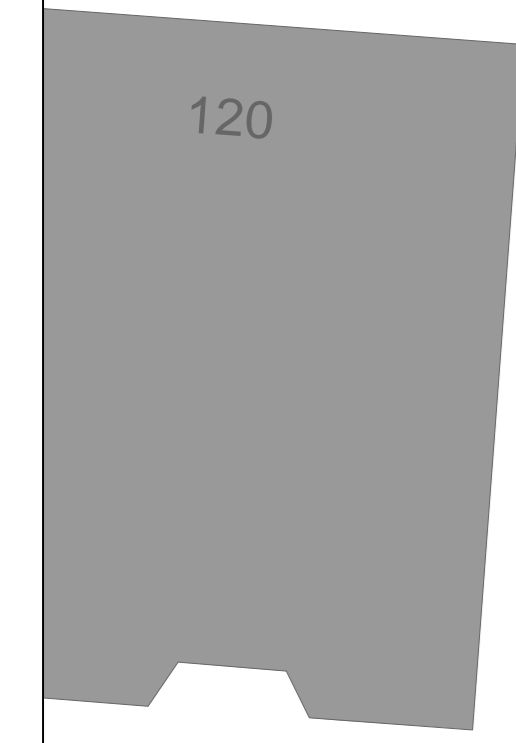


LEGENDE

Nachrichtliche Übernahme und Hinweise



- vorh. Leitungen
- vorh. Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- vorh. Gebäude mit Hausnummern
- vorh. Topographie
- Vorhabensgrenze



Vermessung: Vermesser Ilja Pscenko, Stand: 25.02.2021
 Kataster: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand: 26.02.2021

Vorhaben- und Erschließungspläne Blatt 5 zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 "Wohnen im unteren Grunde" ST Niesig

Fulda, den 21.12.2022

gez. (Siegel)
 Bödeker

**Haus Nr. 124 OKFF +/-0,00 = 266,75 ü. NN
 Haus Nr. 126 OKFF +/-0,00 = 266,80 ü. NN**

Leistungsphase: Vorhaben-/ Genehmigungsplanung

Bauvorhaben: Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern

Bauort: Niesiger Str. 124/126
 36039 Fulda
 Flurstück: 64/2

Bauherr: Jaweed Projektierung II. GmbH
 Hasselhecker Str. 30
 61239 Ober-Mörlen

Planung: Reich & Kratz Architekten
 Försterweg 1a
 36039 Fulda

Planinhalt: Lageplan

Maßstab: 1:200 **Format:** 1160x594 KM **gezeichnet:** **Datum:** 21.12.2022

Projekt: N3140_VB-Plan Mehrfamilienhaus ST Niesig Stadt Fulda\ACIO_Zeichnung: 2022\12\21_LP_PLAN_Niesiger-Straße.dwg
 Erstelltdatum: 21.12.2022 Anwender: Katrin Mueller Sitatabelle: ... Blattgröße: 594x970