Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf Grundlage von:

1. Baugesetzbuch **(BauGB)**
2. Baunutzungsverordnung **(BauNVO)**
3. Planzeichenverordnung **(PlanzV)**
4. Hessische Bauordnung **(HBO)**
5. Bundesnaturschutzgesetz **(BNatSchG)**
6. Hessische Naturschutzgesetz **(HeNatG)**
7. Hessisches Straßengesetz **(HStrG)**

in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung

Planzeichenerklärung

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

- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- St — Private Stellplätze
- ▼▲ — Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

2. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 5 Abs.2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Elektrizität

3. Grünflächen
(§ 5 Abs.2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Grünflächen
- V — Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

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

- anzupflanzende Bäume mit Standortbindung; Arten sh. Freiflächenplan Architekten RWS BDA vom April 2026
- zu erhaltende Bäume
- Heckenneuanlage

5. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs angrenzender Bebauungspläne
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen hier: Stellplätze Bestand
- Stellplätze Neuplanung

Textliche Festsetzungen

1. Bedingte Festsetzungen
§ 9 (2) BauGB i.V.m. § 12 (3a) BauGB

Im Rahmen der festgesetzten Verkehrs-, Stellplatz-, Grünordnungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind nur solche Vorhaben und Maßnahmen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Festgesetzt werden insbesondere Straßenverkehrsflächen für die verlegte Johannisstraße und die Verbindung zum Kothenbachweg, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung bzw. private Stellplatzflächen für die geordnete Stellplatzanlage, Ein- und Ausfahrten, Flächen für Verkehrsgrün, zu erhaltende und neu anzupflanzende Bäume sowie Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

2. Verkehrsflächen
§ 9 (1) Nr. 11, Nr. 21 BauGB

2.1 Die Verkehrsflächen sind als öffentliche Verkehrsfläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zur Erschließung des Plangebiets festgesetzt

2.2 Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dienen der Erschließung der im Gebiet vorhandenen Wohn- und Geschäftsgebäude und sind als Stellplätze **St** gekennzeichnet.

3. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen
§ 9 (1) Nr. 25 und (4) BauGB in Verbindung mit § 81 (1) Nr. 5 HBO BauGB

3.1 Die festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

3.2 Die neu anzupflanzenden Bäume sind in einem Pflanzbeet als Hochstämme mit einem Stammumfang von 20 – 25 cm gemessen in 1 m Höhe über Gelände zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Standorte dürfen im erforderlichen Maß verschoben werden. Die Pflanzungen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde bei der Stadt Fulda abzustimmen.

3.3 Die befestigte Grundstücksfläche beschränkt sich auf die im Vorhaben- und Erschließungsplan / Freiflächenplan Blatt 1 dargestellten Flächen. Die sonstigen Grundstücksfreiflächen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bei der Stadt Fulda grünordnerisch anzulegen und zu unterhalten.

4. Maßnahmen zum Artenschutz
(§ 9 Abs. 1a und Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. m. § 44 BNatschG)

4.1 **Vermeidungsmaßnahme zum Schutz der Vögel und Fledermäuse**

Um die Auslösung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG „Tötungsverbot" und nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG „Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten" für die nach BNatSchG geschützten Arten zu vermeiden, sind Rodungen außerhalb der Hauptbrutphase sowie der Aktivitätsphase von Fledermäusen und Vögeln vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

Bei Fällung größerer Bäume mit Spalten und Höhlen sollte eine ökologische Baubegleitung oder andere fachlich geeignete Person diese unmittelbar vor Fällung auf überwinternde Fledermäuse überprüfen. Bei Anwesenheit können die Arbeiten erst nach Ausflug der Fledermäuse fortgesetzt werden.

Bei Beginn der Bauarbeiten und Rodungsarbeiten zwischen dem 1. März und dem 30. September ist zur Vermeidung der Auslösung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG „Tötungsverbot" und nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG „Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten" eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

4.2 **Ausgleichs- bzw. CEF-Maßnahmen zum Schutz der Vögel und Fledermäuse**

Für die durch Gehölzentnahmen wegfallenden potenziellen Nistplatz- und auch Quartiermöglichkeiten für subsenbewohnende Fledermausarten ist Ersatz zu schaffen. Die Ersatzmöglichkeiten sollten zeitnah und spätestens in der kommenden Brutsaison nach dem Umbau – ab 1. März – wieder zur Verfügung stehen. Ist der Umbau bis dahin noch nicht abgeschlossen, sind die Nist- und Quartiermöglichkeiten im Rahmen einer zeitlich vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) dauerhaft anzubringen, um in der Sanierungs-zeit Brutplatz- und Quartiermöglichkeiten als Ersatz vorzuhalten.

Es sind Nistkästen für Haussperlinge sowie Ersatzkästen für Fledermäuse vorzusehen. Ersatzquartiere, die im Zuge von Gehölzentnahmen bereits aufgehängt wurden, sind anzurechnen. Die Standortwahl und Montage sämtlicher Ersatzquartiere ist durch eine fachkundige Person zu begleiten und zu dokumentieren. Eine regelmäßige Reinigung der Kästen ist über einen Zeitraum von mindestens 10 Jahren sicherzustellen. Gleiches gilt für die Wartung der Kästen und die Erfolgskontrolle der Maßnahmen durch ein zweijähriges Monitoring.

4.3 **Lichtimmissionen**
Die Umsetzung eines insektenfreundlichen und nachhaltigen Lichtmanagements (in Hinblick auf § 41 a BNatSchG) erfolgt durch ausschließlich voll-abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und mit Leuchtmitteln mit für die meisten Arten wirkungsarmen Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht mit Farbtemperaturen von 2200 bis 2700 Kelvin. Die Beleuchtung ist auf das notwendige Maß zu reduzieren und auf die Nutzungszeit zu begrenzen. Freistrahlende Röhren, flächige Fassadenanstrahlungen sind unzulässig.

4.4 **Externe Kompensation**
(§ 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG)

Nach Berechnung des Eingriffes auf Grundlage der Hessischen Kompensationsverordnung (2018) ist nach Durchführung der Baumaßnahme insgesamt ein verbleibendes Defizit von 21.877 BWP (Biotopwertpunkten) auszugleichen.

Die Biotopwertdifferenz soll über eine Ersatzmaßnahme ausgeglichen werden.

Dieses soll in der Gemarkung Bronnzell, Flur 14, FlSt. 4/2 erfolgen. Die Fläche am Ortsrand von Bronnzell liegt nördlich der Ortsverbindungsstraße von Bronnzell nach Engelhelms.

Auf dieser Maßnahmenfläche hat entlang des Engelhelmsbaches ein Biber durch Dammbauten dauerhaft vernässte Flächen geschaffen, die nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung einen sehr hochwertigen naturschutzfachlichen Zustand darstellt. Die Maßnahme ist bereits vollständig funktionsfähig im Sinne des Naturschutzes.

Der Anerkennungsbescheid der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Fulda vom 25.06.2025 weist auf dem genehmigten Ökokonto Nr. 4256 insgesamt 88.560 Punkte aus. Davon sollen 21.877 Biotopwertpunkte für die Biotopwertdifferenz zur Maßnahme „Bardohaus" verrechnet werden.

5. Maßnahmen zum Biotopschutz
(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i.V. m. §§ 30 BNatSchG und 25 HeNatG)

Die Planung greift in die straßenbegleitende Baumreihe ein, welche nach § 25 HeNatG unter Schutz steht. Eingriffe in ein geschütztes Biotop müssen 1:1 ersetzt werden.

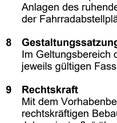
Die Verlängerung des Kothenbachweges und die damit deutlich verbesserte, geradlinige Verkehrsführung zur Johannisstraße macht die Fällung der 5 Eschen und der einen Weide unumgänglich. Eine alternative Führung zur Johannisstraße mit einem Verlauf, der die Bäume erhalten kann, ist nicht absehbar.

Als Ersatz wird entlang der Straßenfläche Richtung Kothenbachweg die Anpflanzung von 7 neuen Eschenhochstämmen festgesetzt.

Die genaue Lage der neuen Baumreihe ist aus dem Freiflächenplan zu ersehen, der den Unterlagen des Durchführungsvertrages angefügt ist.

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Erklärung der Kartengrundlage am Beispiel



vorh. Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

vorh. Gebäude

vorh. Topographie, z.B. Fahrbahnbegrenzungen und Böschungen

1 Kartengrundlage
In der Kartengrundlage grau dargestellte Topographie ist nur Darstellung des Bestandes und keine Festsetzung.

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

3 Bodendenkmalschutz und Bodendenkmalpflege
Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler (Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde) entdeckt, sind diese nach § 21 Denkmalschutzgesetz (HDSchG) 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 (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

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

ALTS-NR.	Branchenbezeichnung	Lagebezeichnung
631.009.017-001.267	ehem. Kfz-Werkstatt und Handel	Bardostraße 3
631.009.017-001.265	ehem. Hoch- und Tiefbau	Kothenbachweg 2 - 4

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

5 Brandschutz
Zur Brandbekämpfung muss für das Gebiet eine Wassermenge von mindestens 93 m ³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließüberdruck in Löschwasser-versorgungen darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht überschreiten.
Die Sicherstellung der Löschwasserentnahme (Grundschutz nach DVGW – W 405) ist durch entsprechende Hydranten nach DIN 3221 o. 3222 im Umkreis (Radius) von 300m um das jeweilige Brandobjekt, innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche, zu gewährleisten.
Die Brandschutzdienststelle fordert mindestens einen Hydranten in einem Höchstabstand von 120m um das jeweilige Brandobjekt.

6 Trinkwasserleitungen
Bei dem Bau und Installation der Trinkwasserleitungen sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere der DIN EN 1717:2011-08, zu beachten.

7 Stellplatzsatzung
Im Geltungsbereich gelten die Bestimmungen der Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen oder Garagen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder in der jeweils gültigen Fassung, wenn durch Festsetzung nichts anderes geregelt ist. Es wird empfohlen die Regelwerke der FGSV zum Fahrradparken (Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs-EAR und "Hinweise zum Fahrradparken") bei der Planung der Fahrradabstellplätze zu beachten.

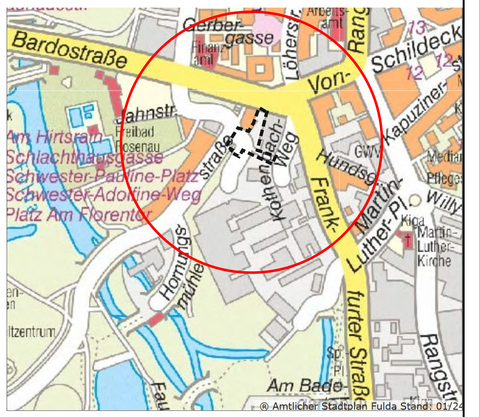
8 Gestaltungssatzung
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Gestaltungssatzung der Stadt Fulda in ihrer jeweils gültigen Fassung, sofern der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt.

9 Rechtskraft
Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 201 „Bardohaus" wird ein Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 117 „Gebiet zwischen Frankfurter Straße und Johannisstraße" überplant. Mit Rechtskraft des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 201 „Bardohaus" tritt der überplante Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 117 „Gebiet zwischen Frankfurter Straße und Johannisstraße" außer Kraft.

Verfahrensvermerke - Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	BEKANNTMACHUNG
durch die Stadtverordnetenversammlung am __.__.2026	des Aufstellungsbeschlusses am __.__.2026 in der Fuldaer Zeitung
Fulda, den __.__.2026	Fulda, den __.__.2026
Der Magistrat der Stadt Fulda	Der Magistrat der Stadt Fulda
Der Oberbürgermeister	Der Oberbürgermeister
OFFENLEGUNG	**BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN**
Die Offenlegung des Entwurfes wurde am in der Fuldaer Zeitung bekannt gemacht. Der Entwurf lag in der Zeit vom __.__.2026 bis __.__.2026 zur Einsichtnahme aus.	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 99.99.9999 über die Offenlegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Fulda, den __.__.2026	Fulda, den __.__.2026
Der Magistrat der Stadt Fulda	Der Magistrat der Stadt Fulda
Der Oberbürgermeister	Der Oberbürgermeister
SATZUNGSBESCHLUSS	
durch die Stadtverordnetenversammlung am xx.xx.xxxx	
Fulda, den __.__.2026	
Der Magistrat der Stadt Fulda	
Der Oberbürgermeister	
RECHTSKRAFT	
Der Bebauungsplan wurde mit der ortsüblichen Bekanntmachung in der Fuldaer Zeitung am __.__.2026 rechtskräftig.	
Fulda, den __.__.2026	
Der Magistrat der Stadt Fulda	
Der Oberbürgermeister	

FULDA
UNSERE STADT



■ Übersichtsplan

Planungsbüro Becker
Höhenweg 34
36041 Fulda
Tel.: 06 61/20602290
Fax: 06 61/20602291
e-mail: arch.becker@gmx.de

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Fulda Nr. 201 "Bardohaus"

Anlagen und Bestandteile des Bebauungsplanes:

Vorhaben- und Erschließungspläne / Freiflächenplan Blatt 1 des Büros REITH WEHNER STORCH ARCHITEKTEN BDA

■ Maßstab		■ Zeichen	■ Datum
1:1000	Bearbeitet	Be	30.07.2026
	Gezeichnet	Be	30.07.2026