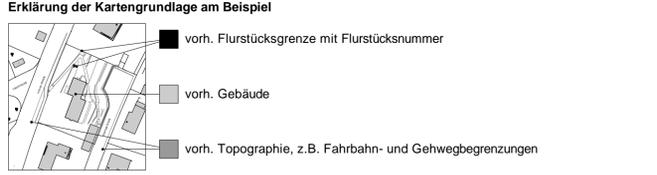




Rechtsgrundlagen

BauGB - Baugesetzbuch
 BauNVO - Baunutzungsverordnung
 PlanzV 90 - Planzeichenverordnung
 HGO - Hessische Gemeindeordnung
 (jeweils in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung)
 HBO - Hessische Bauordnung
 (in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Fassung)
 HeNatG - Hessisches Naturschutzgesetz (in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Fassung)

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise



- 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 Anleitem 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 Anzeigenpflicht gemäß § 20 DSchG ist in zu erteilende Genehmigungen aufzunehmen.
- Bei der Nutzung von Dachflächenwasser als Brauchwasser bzw. bei der Anlage der hierfür notwendigen Installationen ist die Trinkwasserverordnung sowie die DIN 1946 und 1988, Teil 4, zu beachten. Für Nichttrinkwasseranlagen besteht eine Anzeigepflicht gem. § 13 Abs. 4 Trinkwasserverordnung. Die ordnungsgemäße Installation bzw. Bauabnahme des Brauchwassernetzes ist durch eine Abnahmebescheinigung eines Installationsbetriebes bzw. des örtlichen Wasserversorgungsunternehmens nachzuweisen.
- Maßnahmen zur Versickerung von Oberflächenwasser sind mit dem Kreisausschuss des Kreises Fulda, Fachdienst Bauen und Umwelt, Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz abzustimmen.
- Bei Bau-, Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen" zu beachten (www.rp-kassel.hessen.de, Umwelt, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Bau- und Abbruchabfälle).
- Mit der Änderung Nr. 3 des Bebauungsplanes der Stadt Fulda Nr. 15A „Am Aschenberg“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan wird der rechtskräftigen Bebauungsplan der Stadt Fulda Nr. 15A „Am Aschenberg“ teilweise überplant. Mit Rechtskraft der Änderung Nr. 3 des Bebauungsplanes der Stadt Fulda Nr. 15A „Am Aschenberg“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan treten die überplanten Teilbereiche des Bebauungsplanes der Stadt Fulda Nr. 15A „Am Aschenberg“ außer Kraft.
- Bei der Umsetzung der Planung sind die vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV, 2018) herausgegebenen Merkblätter "Bodenschutz für Bauausführende" und "Bodenschutz für Hauselbauer" zu beachten.
- Bei der Beseitigung von Gehölzen sind die Rodungszeiträume gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG (01.10. bis 28.02.) zu beachten.

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)**
 Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
 II+DG Zahl der Vollgeschosse + DG
 FH Firsthöhe der baulichen Anlage als Höchstmaß in Metern ü.NN
 TH Traufhöhe der baulichen Anlage als Höchstmaß in Metern ü.NN
 GRZ 0,27 = Grundflächenzahl
 GFZ 0,35 = Geschossflächenzahl
- Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
 Baugrenze
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
 Erhaltung: Bäume
 Fassadenbegrünung
- Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 22 BauGB)**
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 voh. Garage / Tiefgarage / Müllabstellplatz
 Einfahrtbereich - Zufahrt Tiefgarage
- Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Bestandsgebäude

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 1.1 Das Plangebiet wird als WR - Reines Wohngebiet im Sinne des § 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Wohnen" festgesetzt. Reine Wohngebiete dienen ausschließlich dem Wohnen. Zulässig sind:
 - der Erhalt der Bestandswohngebäude sowie die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohneinheiten und Tiefgarage
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
 2.1 Die im Geltungsbereich vorhandenen Gebäude sind hinsichtlich ihrer Lage und Stellung sowie ihrer baulichen Höhe und bestehenden Geschossigkeit und Grundfläche wie im Bestand zu erhalten. Anbauten sowie Dachaufbauten sind nicht gestattet.
 2.2 Für das geplante Wohnhaus wird die maximal zulässige Gebäudehöhe (Trauf- und Firsthöhe) durch Eintragungen im Plan festgesetzt. Die maximalen Trauf- und Firsthöhen des Neubaus betragen:
 - Firsthöhe (FH) = 311,00 m üNN
 - Traufhöhe (TH) = 307,00 m üNN
 Die Traufhöhe, auch Außenwandhöhe, bezeichnet den Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Firsthöhe bezeichnet die höchste Dachkante.
 2.3 Es sind maximal 2 Vollgeschosse zuzüglich eines Kellergeschosses (Tiefgarage), Gartengeschoss und Dachgeschoss zulässig, jedoch nicht als Vollgeschoss.
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.
 3.2 Die nach Hessischer Bauordnung erforderlichen Abstandsflächen dürfen sich innerhalb des Grundstückes überlagern. Ein Brandschutzmindestabstand von 5,00 m zur benachbarten Bestandsbebauung ist zwingend einzuhalten.
 3.3 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen (Tiefgarage / Müllabstellplatz) in den im Plan gekennzeichneten Bereichen zulässig.
 3.4 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird für den Neubau der gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Fulda vom 01.03.2024 unter 1.3 für Wohngebäude genannte Bedarf auf 0,75 Stellplätze je Wohneinheit verringert. Darüber hinaus gelten die Regelungen der Stellplatzsatzung in ihrer jeweils gültigen Fassung.
 3.5 Wege, Zufahrten und sonstige befestigte Flächen sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann, z.B. in Form von breitflügeltem Pflaster, Drainpflaster oder Schotterrasen, sofern keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen.
- Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
 4.1 Die Freiflächen im reinen Wohngebiet sind zu mindestens 60 % als Vegetationsflächen gemäß des Vorhabenplans Blatt 1 (Freiflächenplan) anzulegen und u. a. mit standortgerechten Sträuchern und Bodendeckern zu bepflanzen.
 Vorhandene Böschungsbepflanzungen aus Sträuchern und Bäumen sind nach Möglichkeit zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.
 Die an den Neubau angrenzenden Grünflächen sind entsprechend der Plandarstellung im Vorhabenplan Blatt 1 (Freiflächenplan) gärtnerisch zu gestalten.
 Zur Begrünung / Bepflanzung werden nachfolgende Arten mit ansprechenden Blühaspekt und ökologischer Funktion als Nahrungspflanze heimischer Tierarten vorgeschlagen:
 - Beetrosen in Sorten (Rosa x hybrida)
 - Fiederschnittige Perovskia (Perovskia abrotanoides)
 - Filzige Apfelbeere (Aronia arbutifolia)
 - Liguster (Ligustrum vulgare 'Lodense')
 - Rosa Deutzia (Deutzia x rosea)
 - Felsenbirne (Amelanchier lamarckii)
 4.2 Die Mauern der Tiefgaragenzufahrt ist gemäß Darstellung im Vorhabenplan Blatt 1 (Freiflächenplan) mit Kletter-/Ranpflanzungen zu begrünen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
 Mögliche Arten hierfür sind:
 - Efeu (Hedera helix)
 - Waldrebe (Clematis vitalba)
 - Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)
 4.3 Die als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind nachhaltig zu pflegen und bei Abgang durch standortgerechte und klimaangepasste Laubbäumen zu ersetzen.
- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 91 HBO)**
 5.1 Einzäunungen / Zaunanlagen sind entlang der Nachbargrundstücke in einer max. Höhe von 1,20 m zulässig. Einzäunungen entlang der Wiener Straße sind in einer Höhe bis 1,40 m zulässig und durch eine Hecke zu begrünen und dauerhaft zu pflegen, bei Abgang zu ersetzen.
 Um Wanderbewegungen von Kleintieren nicht zu behindern, sind hier Zäune sockellos und mit einem Abstand von mind. 10 cm zum Boden auszuführen.
 5.2 Die Dachflächen des Müllstandortes sowie des nicht überbauten Teils der Tiefgarage sind wie im Vorhabenplan Blatt 1 (Freiflächenplan) dargestellt mit einer Dachbegrünung zu versehen und dauerhaft zu unterhalten. Die Dicke der Vegetationstragschicht (durchwurzelbare Schicht) muss mind. 20 cm betragen.
- Maßnahmen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1a und Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG)**
 6.1 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen lichtempfindlicher Fledermäuse und nachtaktiver Insektenarten sind für die Außenbeleuchtung 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.
 6.2 Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelflächen Gebäudefronten bzw. großflächigen Fensterfronten ist für alle spiegelflächen ab 10 m² die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) zu reduzieren. Zur Verringerung der Spiegelwirkung ist eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zulässig.
 6.3 Im Zuge des Genehmigungsverfahrens sind nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde mindestens drei für Haussperlinge geeignete Nistkästen auf dem Grundstück unterzubringen.
 6.4 Hofabläufe, Hauskellerschächte und ähnliche Anlagen sind durch geeignete Mittel gegen Hineinfallen und Verenden von Kleintieren zu sichern. Kellertreppenangänge sind an einer Wangenseite mit einer waschbetonrauen Rampe von 10 cm Breite als Kleintierfluchweg zu versehen.

Verfahrensvermerke

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
 Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fulda hat in ihrer Sitzung am _____ die Aufstellung der Änderung Nr. 3 des Bebauungsplanes der Stadt Fulda Nr. 15A „Am Aschenberg“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Fulda, _____
 Der Magistrat der Stadt Fulda

Dr. Heiko Wingenfeld
 Oberbürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
 Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fulda hat in ihrer Sitzung am _____ dem Entwurf der Änderung Nr. 3 des Bebauungsplanes der Stadt Fulda Nr. 15A „Am Aschenberg“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß §§ 3 Abs. 2 und §§ 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ bzw. am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat vom _____ bis _____ sowie vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegen.

Fulda, _____
 Der Magistrat der Stadt Fulda

Dr. Heiko Wingenfeld
 Oberbürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS
 Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fulda hat die Änderung Nr. 3 des Bebauungsplanes der Stadt Fulda Nr. 15A „Am Aschenberg“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan in ihrer Sitzung am _____ gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Fulda, _____
 Der Magistrat der Stadt Fulda

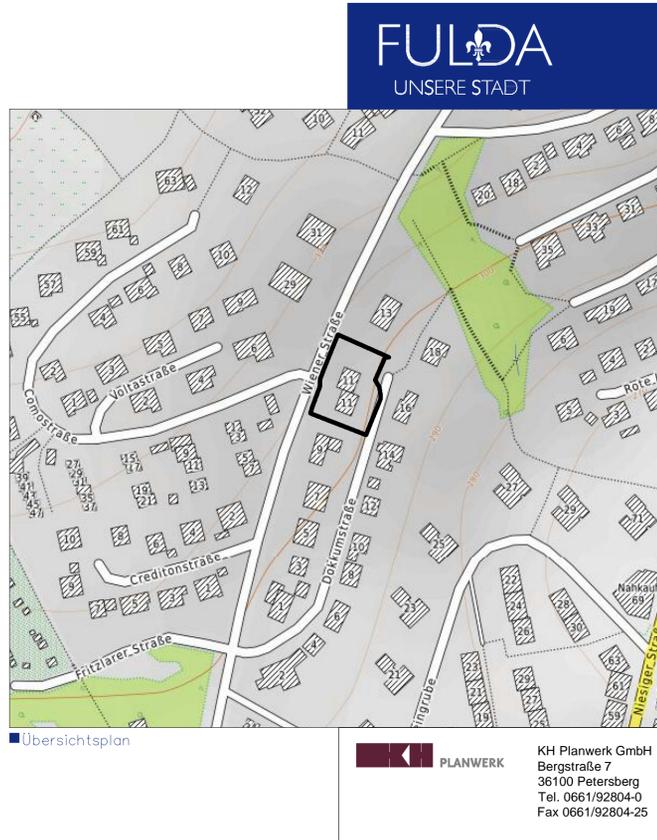
Dr. Heiko Wingenfeld
 Oberbürgermeister

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

RECHTSKRAFT
 Der Satzungsbeschluss der Änderung Nr. 3 des Bebauungsplanes der Stadt Fulda Nr. 15A „Am Aschenberg“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung hat der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB Rechtskraft erlangt.

Fulda, _____
 Der Magistrat der Stadt Fulda

Dr. Heiko Wingenfeld
 Oberbürgermeister



Änderung Nr. 3 des Bebauungsplanes der Stadt Fulda Nr. 15A „Am Aschenberg“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan

Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden die Vorhaben- und Erschließungspläne Blatt 1 - 13

Copyright (c) - Diese Unterlagen sind Eigentum der KH Planwerk GmbH, Behnhofstraße 6, 06984 Erfurt, und darf ohne ausdrückliche Genehmigung weder vervielfältigt noch Dritten zugänglich gemacht werden.
 Projekt: N:\4020_VB-Plan Raupach Dokkumstraße Fulda\CAD Zeichnung: 2025-02-20_BPLAN_Raupach.dwg
 Erstellungsdatum: 25.02.2025 Anwender: Katrin Mueller