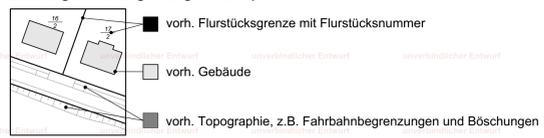




**Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

**Erklärung der Kartengrundlage am Beispiel**



**Stellplatzsatzung**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Fulda in ihrer jeweils gültigen Fassung.

**Gestaltungssatzung**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Gestaltungssatzung der Stadt Fulda (hellgrau gekennzeichnete Bereiche) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

**Dachflächenwassernutzung**  
Bei der Nutzung von Dachflächenwasser als Brauchwasser bzw. bei der Anlage der hierfür notwendigen Installation ist die Trinkwasserordnung sowie die DIN 1946 und 1988, Teil 4 zu beachten.

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

**Versickerung von Oberflächenwasser**  
Maßnahmen zur Versickerung von Oberflächenwasser sind mit dem Kreisausschuss des Kreises Fulda, Fachdienst Bauen und Umwelt, Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz, abzustimmen.

**Wasserschutzgebiet**  
Im gesamten Plangebiet sind die Wasserschutzgebietsverordnung vom 28.08.1973 (StAnz. 44/73, S. 1951) und die Änderungsverordnung vom 31.03.1998 (StAnz. 27/98 S. 1933) zu beachten. Diese können beim Wasserversorger (RöhEnergie Fulda GmbH), bei der Unteren Wasserbehörde (Kreisausschuss des Landkreises Fulda) oder bei der Oberen Wasserbehörde (Regierungspräsidium Kassel, Standort Bad Hersfeld, Dezernat 31.2) eingesehen werden.

**Oberbodenschutz**  
Im gesamten Geltungsbereich ist der humose Oberboden zu sichern. Eine Überdeckung des Bodens mit sonstigem Material ist zu vermeiden. Abgeschobener Boden soll bis zur Wiederverwertung in Mieten von höchstens 2 m Höhe und 4 m Breite aufgesetzt werden. Flächen außerhalb des eigenen Grundstücks dürfen nicht als Baustelleneinrichtungsfächen genutzt werden. Das Überfahren und Verdichten der umliegenden Grünfläche ist nicht gestattet. Bei Umsetzung der Planung sind die vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV, 2018) herausgegebenen Merkblätter „Bodenschutz für Bauausführende“ und „Bodenschutz für Hausbauer“ zu beachten.

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

**Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen**  
Für den Schutz von Bäumen während der Baumaßnahmen gelten die Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen (R SBB) sowie die DIN 18920.

**Artenschutz**  
Auf die artenschutzrechtlichen Verbotstabellebestände von europarechtlich und streng geschützten Arten gemäß § 44 BNatSchG wird hingewiesen. Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. zulässig. Bei Fällungen / Rodungen innerhalb der Schutzzeiten sind die Artenschutzbestimmungen der §§ 39 ff. BNatSchG zu beachten.

**Archäologische Denkmalpflege**  
Werden bei Erarbeiten Bodendenkmäler (Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde) entdeckt, sind diese nach § 20 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

**Kampfmittel**  
Es liegt kein begründeter Verdacht vor, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen unverzüglich zu verständigen.

**Natur und Landschaft**

**7. Private Grundstücksfreiflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)  
In den Hausgärten ist die Verwendung von Koniferen auf maximal 20 % des gesamten Gehölzbestandes zu beschränken. Je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein mittelkröniger (Wuchshöhe 10 – 15 m) oder großkröniger (Wuchshöhe > 15 m) Laubbäum zu pflanzen. Alternativ können zwei Obstbäume als Hoch- oder Halbstamm gepflanzt werden. Der Mindeststammumfang beträgt bei Obstbäumen 12 cm, bei mittelkrönigen Bäumen 14 cm und bei großkrönigen Bäumen 16 cm. Vorhandene Bäume sind anzurechnen. Die Gehölze sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die Grundstücksfreiflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, unversiegelt zu belassen, gärtnerisch als Vegetationsfläche anzulegen und zu unterhalten. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien und flächenhafte Stein-, Kies-, Splitt- und Schotterflächen oder Flächen mit vergleichbaren losen Materialschüttungen sind unzulässig. Hiervon ausgenommen ist der Spritzschutzbereich an den Gebäudewänden bis zu einer Tiefe von 0,5 m.

Der Nachweis der Bepflanzung ist in einem qualifizierten Freiflächenplan zu erbringen, der den Bauvorlagen beizulegen ist. Die Pflanzungen sind binnen zwei Jahren nach Fertigstellung der Gebäude anzulegen.

**8. Insektenfreundliche Beleuchtung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen lichtempfindlicher Fledermäuse und nachtaktiver Insektenarten sind für die Außen- und Straßenbeleuchtung ausschließlich LED-Leuchten mit optimierter Lichtlenkung in voll abgeschirmter Ausführung und mit gelbem Farbspektrum bis maximal 2.500 Kelvin einzusetzen. Auf einen geringen Blaulichtanteil im Farbspektrum ist zu achten.

Es wird auf die Richtlinie der Stadt Fulda zum nachhaltigen Umgang mit funktionalem und gestalterischem Licht im Außenbereich verwiesen.

**9. Vermeidung von Vogelschlag**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten und großflächigen Fensterfronten ist für alle spiegelnden Gebäudeteile mit einer Größe von mehr als 10 m<sup>2</sup> die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächigem Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) zu reduzieren.

Zur Verringerung der Spiegelwirkung ist eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zulässig.

**10. Verminderung von Gefahren für Kleintiere**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
Hofabläufe, Hauskellerschächte und ähnliche Anlagen sind durch geeignete Mittel gegen das Hineinfallen und Verenden von Kleintieren zu sichern. Dachrinnenabläufe sind durch Drahtvorsätze zu sichern. Kellertreppenanlässe sind an einer Wangenseite mit einer waschbetonrauen Rampe von 10 cm Breite als Kleintierfluchtweg zu versehen. Raue Fluchtrampen für Kleintiere sind ebenfalls in Zierreiche sowie andere offene Wasserflächen zu integrieren.

**11. Extensivierung einer Grünlandfläche, Entwicklung einer Staudenflur an der Saurode**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist wie folgt zu gestalten und zu pflegen:

- Extensivierung der Frischwiese (1-2x jährliche Mahd, keine Düngung, keine Lagerung von Stälen, keine Verwendung von Pestiziden oder gentechnisch verändertem Saatgut, Nachsah nur nach Rücksprache mit der UNB)
- Abtransport des anfallenden Mahdguts
- Entwicklung einer 10 m breiten Hochstaudenflur entlang der Saurode

**12. Zuordnungsfestsetzung**  
(§ 9 Abs. 1a BauGB und §§ 135a u. 135b BauGB)  
Entsprechend des Anteils am Gesamteingriff wird die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu 25 % der öffentlichen Verkehrsfläche und zu 75 % den bebaubaren Grundstücken zugeordnet. Die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen ist nach §§ 135a und 135b BauGB abzuwickeln.

**Lärmschutz**

**13. Schutz vor Lärmimmissionen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
Die Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile sind gemäß der aktuellen Fassung der DIN 4109 auszulegen. Bei der Berechnung der einzuhaltenden Schalldämmmaße sind die Immissionsrichtwerte nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) für Dorfgebiete (60 dB tags, 45 dB nachts) als maßgeblichen Außenlärmpegel anzunehmen.

**Örtliche Bauvorschriften**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO)

**Gebäudegestaltung**

**14. Dächer**  
Im WA1 und WA2 sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 35° und 40° festgesetzt. Dachneigungen sind ausschließlich in Rotlösen zulässig. Unzulässig sind hochglänzende Dachneigungsmaterialien. Drempl sind bis zu einer Höhe von 0,25 m zulässig. Dachaufbauten sind als Schleppe- oder Satteldachgauben und als Zwerchhäuser mit Schleppe- oder Satteldach bis zu einer Breite von 3 m zulässig. Die Gesamtbreite aller Gauben darf maximal 50 % der gesamten Dachbreite betragen. Die Dachaufbauten sind in gleicher Art und Weise wie das Hauptdach einzudecken. Je Gebäude darf nur eine Dachform der Dachaufbauten zur Anwendung kommen.

Der Abstand mehrerer Dachaufbauten untereinander muss mind. 1 m betragen. Der Abstand der Dachaufbauten zur Außenkante der Giebelwand darf 0,75 m und zur Außenkante Ortsgang 1,25 m nicht unterschreiten. Der Abstand zwischen sichtbarer Unterkante Dachaufbau und Traufe darf 0,7 m in Dachneigungsrichtung nicht unterschreiten. Die Höhe des Dachaufbaues darf 1,80 m zwischen sichtbarer Unterkante und Traufe der Gaube nicht überschreiten. Der Abstand zwischen Scheitelpunkt der Gaube und First darf 0,5 m in Dachneigungsrichtung nicht unterschreiten.

**15. Solaranlagen auf Dächern**  
Solaranlagen sind nur in der Neigung der Dachfläche und aufgelegt auf der Ebene der Dachhaut zulässig. Bei Garagen mit Flachdächern sind Solaranlagen nur als Ergänzung, nicht als Ersatz zur Dachbegrünung zulässig.

**16. Fassadenbegrünung**  
Wandflächen von Gebäuden sowie Garagen und Carports, die auf einer Breite ab 5 m in der Gebäudehöhe keine Fenster oder Türen aufweisen, sind mit rankenden Pflanzen dauerhaft zu begrünen.

**Freiflächengestaltung**

**17. Vorgärten**  
Die Vorgärten sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Ebenerdige, nicht überdachte Stellplätze sind zulässig.

**18. Einfriedungen**  
Einfriedungen der Grundstücksgrenzen sind nur als freiwachsende Sträucher, Laubhecken oder als in Laubhecken geführte Draht- oder Metallzäune zulässig. Die Höhe von baulichen Einfriedungen darf generell maximal 1,5 m betragen. Die Höhe der Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen darf maximal 1,2 m betragen. In letzterem Fall ist der Bezugspunkt die Straßenoberkante der Niederroder Straße.

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

**19. Aufschüttungen und Abgrabungen**  
Terrassierungen sind nur zulässig, wenn sie sich dem natürlichen Geländeverlauf anpassen. Stützmauern und Stellböschungen sind generell nur bis maximal 1 m Höhe zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind diese bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m zulässig. In letzterem Fall ist der Bezugspunkt die Straßenoberkante der Niederroder Straße. Darüber hinaus dürfen Kellergeschosse nicht, auch nicht teilweise, durch Abgrabungen freigelegt werden. Eine Ausnahme hiervon sind Kellerabgänge.

**20. Pflanzlisten für Laubbäume und Sträucher**

Pflanzliste A: Laubbäume	Pflanzliste B: Sträucher
Acer campestre - Feldahorn	Cornus sanguinea - Hartriegel
Acer platanoides - Spitzahorn	Corylus avellana - Hasel
Acer pseudoplatanus - Bergahorn	Crataegus laevigata - Zweigriff, Weißdorn
Carpinus betulus - Hainbuche	Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Quercus robur - Stieleiche	Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Sorbus aucuparia - Eberesche	Prunus spinosa - Schlehe
Tilia cordata - Winterlinde	Rosa canina - Hundrose
Tilia platyphyllos - Sommerlinde	Viburnum opulus - Schneeball

**Verfahrensvermerke**

**AUFSTELLUNG**  
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fulda hat in ihrer Sitzung am xx.xx.xxxx die Aufstellung des Bebauungsplans der Stadt Fulda, Stadtteil Niederode Nr. 3 "Dorfweise" gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am xx.xx.xxxx ortsüblich bekannt gemacht.

**FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG**  
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fulda hat in ihrer Sitzung am xx.xx.xxxx die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Termin zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am xx.xx.xxxx ortsüblich bekannt gemacht. Der Vorentwurf wurde in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx veröffentlicht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom xx.xx.xxxx über die frühzeitige Unterrichtung und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Fulda, xx.xx.xxxx  
Der Magistrat der Stadt Fulda

**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT**  
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fulda hat in ihrer Sitzung am xx.xx.xxxx dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Termin zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurden am xx.xx.xxxx ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx veröffentlicht.

Fulda, xx.xx.xxxx  
Der Magistrat der Stadt Fulda

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom xx.xx.xxxx über die Beteiligung Unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Fulda, xx.xx.xxxx  
Der Magistrat der Stadt Fulda

**SATZUNG**  
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fulda hat in ihrer Sitzung am xx.xx.xxxx den Bebauungsplan der Stadt Fulda, Stadtteil Niederode Nr. 3 "Dorfweise" mit dieser Bekanntmachung hat der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Termin zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am xx.xx.xxxx ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx veröffentlicht.

Fulda, xx.xx.xxxx  
Der Magistrat der Stadt Fulda

Die Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile sind gemäß der aktuellen Fassung der DIN 4109 auszulegen. Bei der Berechnung der einzuhaltenden Schalldämmmaße sind die Immissionsrichtwerte nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) für Dorfgebiete (60 dB tags, 45 dB nachts) als maßgeblichen Außenlärmpegel anzunehmen.



**Rechtsgrundlagen**

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

in der zum Zeitpunkt der Beteiligung der Öffentlichkeit gültigen Fassung

**Planzeichenerklärung**

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 u. 4 BauNVO)
  - WA Allgemeines Wohngebiet
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - 0,3 Grundflächenzahl
  - II Zahl der Vollgeschosse zwingend
- HTmax. Giebelbreite als Maximalbreite
- THmin. Traufhöhe als Mindesthöhe

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

- Baugrenze
- Baulinie
- Einzelhäuser
- Einzel- und Doppelhäuser
- Satteldach
- 35°-40° Dachneigung
- Firststrichung

**4. Verkehrsflächen**

- Straßenverkehrsfläche
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

**5. Versorgungs- und Abwasserleitungen**

- private Regenwasserleitung

**6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

**7. Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs angrenzender Bebauungspläne
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- Grundstücksgrenzen (Vorschlag)
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports
- Maße in Meter

**Textliche Festsetzungen**

**Bauen und Technik**

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 u. 4 BauNVO)  
In den Baufeldern WA1 und WA2 ist ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Folgende Betriebe und Anlagen sind auch nicht ausnahmsweise zulässig:
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
  - Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)
  - Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)
  - Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)  
Im Baufeld WA1 und WA2 ist eine zwingend zwei geschossige Bebauung und eine maximale Giebelbreite von 12 m festgesetzt.

Die Höhe der Oberkante Rohdecke über dem Kellergeschoss bzw. Erdgeschoss-Fußbodenhöhe darf maximal 0,3 m betragen. Die Traufhöhe muss mindestens 5,5 m betragen. Bezugspunkt ist die Höhe der Straßenoberkante der Niederroder Straße im Bereich der am höchsten gelegenen Gebäudekante.

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 u. 23 BauNVO)  
Im Baufeld WA1 sind Einzelhäuser festgesetzt.

Im Baufeld WA2 sind Einzel- oder Doppelhäuser festgesetzt. Rückwärtige Wohngebäude sind nicht zulässig.

Die überbaubare Fläche ist durch Baulinien und Baugrenzen gekennzeichnet.

**4. Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)  
Stellplätze, Garagen und Carports sind nur im hierzu gekennzeichneten Bereich zulässig. Garagen und Carports sind in gleicher Dachform, Dachneigung und in gleichen Materialien wie die Hauptgebäude oder mit einem vollständig extensiv begrüntem Flachdach mit einer Substratschicht von mindestens 0,1 m auszuführen.

Ebenerdige, nicht überdachte Stellplätze, private Zufahrten bzw. Zuwegungen, Hofflächen und funktionsbedingte Nebenfächen sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann, z.B. in Form von breitflügeltem Pflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen.

Eine Befestigung der Zufahrten und Zuwegungen über die erforderliche Breite und das notwendige Maß hinaus ist unzulässig.

**5. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
Im WA1 sind maximal fünf Wohneinheiten zulässig.

Im WA2 sind je Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten bzw. je Doppelhaushälfte eine Wohneinheit zulässig.

**6. Bewirtschaftung von Niederschlagswasser**  
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14, 16 u. 20 BauGB)  
Das auf den Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser soll, soweit wasserrechtliche und wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung gebracht werden.

**FULDA**  
UNSERE STADT

**NIEDERRODE**  
**Niederröder Höhe**  
**ZELL**

**Übersichtspl**

**Amt für Stadtplanung und -entwicklung**

Postfach 2052  
3610 Fulda  
Tel.: 06 61/102 1612  
Fax: 06 61/102 2331  
E-mail: stadplanung@fulda.de

**Bebauungsplan der Stadt Fulda  
Stadtteil Niederrode Nr. 3 "Dorfweise"**

Bearbeitet	Gezeichnet	Zeichen	Datum
ED	LF		02.09.2024