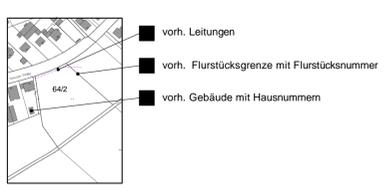




Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise



- 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 zweier Rettungswege 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 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 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.
- 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 Stellplatzsetzung 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 Feuerwehrezufahrten gemäß „Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (eingeführte technische Baubeschreibung - HVVTB) herzustellen. (Anforderung gemäß § 5 HBO 2016).
- Bei der Bauausführung sind die vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) herausgegebenen Merkblätter „Bodenschutz für Hauselbauer“ und „Bodenschutz für Bauausführende“ zu beachten.
- Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 „Wohnen im unteren Grund“ wird die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 42 „Niesiger Straße“ teilweise überplant. Mit Rechtskraft des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 14 „Wohnen im unteren Grund“ 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.
 - Es sind maximal 3 Vollgeschosse inkl. Kellergeschoss zuzüglich Ausbau der Dachgeschosse und der Dachstühle, Das Dachgeschoss 1 ist als Vollgeschoss zulässig. Dachgauben sind unzulässig.
- 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 Nebenanlagen, wie Stellplätze / Müllabstellflächen ausschließlich auf den dafür gekennzeichneten Flächen 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 Schotterterrassen, 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 Abwassererleitung 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 Pflandarstellung zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen sowie bei Abgang zu ersetzen. Zu pflanzen sind standortgerechte und klimaterolante Laubbaumarten in einer Pflanzqualität 3xx. Hochstamm mB, STU 18-20 cm sowie Obstgehölze in einer Pflanzqualität 2xx. H. mB, STU 12-14 cm

Pflanzvorschlag Bäume:

Acer campestre (Feldahorn)	Acer negundo (Eschen-Ahorn)
Acer monspessulanum (Französischer-Ahorn)	Liquidambar styraciflua (Amberbaum)
Fraxinus ornus (Blumen-Esche)	Prunus mahaleb (Steinweichsel)
Pyrus salicifolia (Weidenblättrige Birne)	Sorbus torminalis (Eisbeere)
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)
Spirea cinerea (Rispen-Spiere)	Spirea japonica (Sommer-Spiere)

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

Amelanchier lamarckii (Kupfer Felsenbime)	Buddleja davidii (Schmetterlingsstrauch)
Deutzia purpurascens 'Kalmiflora'	Deutzia 'Strawberry Fields' (Deutzie)
Forsythia x intermedia (Forsythie)	Philadelphus 'Schneesturm'
Philadelphus 'Belle Etoile' (Dufjasmin)	Philadelphus cororauius (Bauernjasmin)
Spirea cinerea 'Grefsheim' (Weiße Rispen-Spiere)	Syringa patula 'Miss Kim' (Flieder 'Miss Kim')

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 (Planzeichnungsverordnung - 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 (HWVG) 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. II 231-36)

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 der von der Bebauung freizuhaltenen 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)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches von teilweise überplanten Bebauungsplänen

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO)**
 - 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 als Höchstmaß über NN
 - FH/TH max. Dachform
 - SD
- 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 Hauptabwasserleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**
 - unterirdisch (Abwassererleitung)
- Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
 - Private Grünflächen

Verfahrensvermerke

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fulda hat in ihrer Sitzung am xx.xx.xxxx die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Stadt Fulda - Nießig Nr. 14 „Wohnen im unteren Grund“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am xx.xx.xxxx ortsüblich bekanntgemacht.

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

Dr. Heiko Wingerfeld
Oberbürgermeister

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

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

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 14 hat vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx sowie vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx öffentlich ausgelegen.

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

Dr. Heiko Wingerfeld
Oberbürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fulda hat den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Fulda - Nießig Nr. 14 „Wohnen im unteren Grund“ in ihrer Sitzung am xx.xx.xxxx gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Fulda, xxxxxxxx
Der Magistrat der Stadt Fulda

Dr. Heiko Wingerfeld
Oberbürgermeister

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

RECHTSKRAFT
Der Satzungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Stadt Fulda - Nießig Nr. 14 „Wohnen im unteren Grund“ wurde am xx.xx.xxxx ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung hat der Bebauungsplan gemäß § 10 (3) BauGB Rechtskraft erlangt.

Fulda, xxxxxxxx
Der Magistrat der Stadt Fulda

Dr. Heiko Wingerfeld
Oberbürgermeister



Übersichtsplan

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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Fulda - Nießig Nr. 14 "Wohnen im unteren Grund"

Anlagen:
Vorhaben- und Erschließungspläne Blatt 1-4

Maßstab 1:500

Bearbeitet Gezeichnet TK KM

Datum 11.02.2022

Projekt: N3140_MB-Plan Mehrfamilienhaus ST Niesig Stadt Fulda/CAD-Zeichnung: 2022-02-11_VBPLAN_Niesiger-Straße.dwg
Erstellt am: 11.02.2022 Anwender: Kevin Müller, Sibatabelle: istach, Blattgröße: 56x152