

# Marktgemeinde Niederaula, Ortsteil Niederjossa

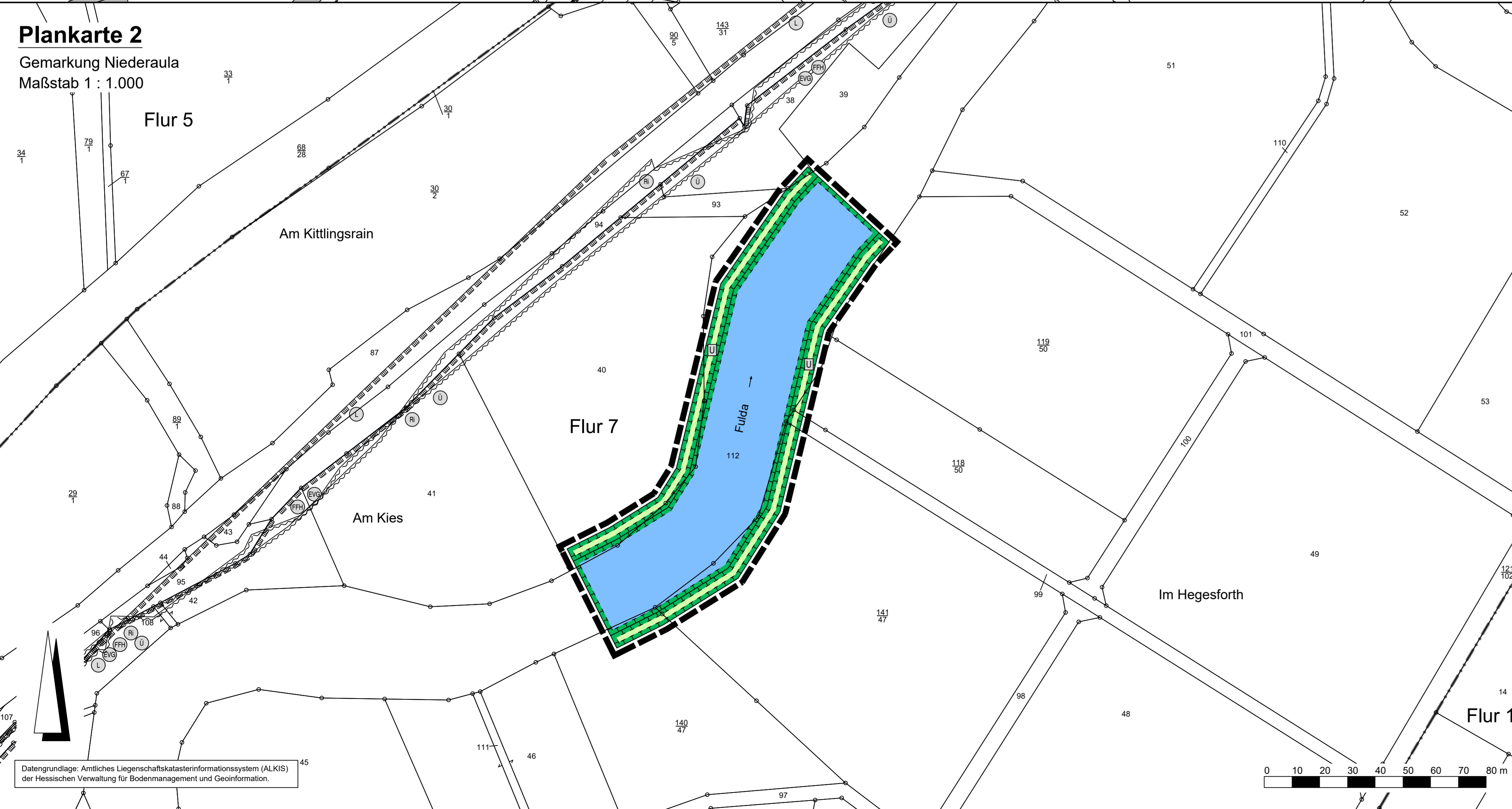
## Bebauungsplan Nr. 52

### "Unterm Gleberück II"

Plankarte 1  
Gemarkung Niederaula  
Maßstab 1 : 1.000



Plankarte 2  
Gemarkung Niederaula  
Maßstab 1 : 1.000



#### Rechtsgrundlagen

- Baugesetz (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 349),  
Baunutzungsverordnung (BaunVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),  
Platzbescheidungsverordnung 1990 (PlatzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),  
Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09.10.2025 (GVBl. 2025 Nr. 66).

#### Zeichenerklärung

##### Katastramtliche Darstellung

Flur	Flurnummer
34	Flurstücknummer
	vorhandene Grundstücksgrenzen und Wegesparzellen mit Grenzlinien

##### Planzeichen

##### Art der baulichen Nutzung

	Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung "Möbilitätszentrum"
--	---

##### Maß der baulichen Nutzung

GRZ	Grundflächenzahl
Z	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

##### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

	Baugrenze
	überbaubare Grundstücksfläche
	nicht überbaubare Grundstücksfläche

##### Verkehrsf lächen

	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsf lächen besonderer Zweckbestimmung, hier:
	Wirtschaftsweg (unbefestigt)
	Überführender Verkehrsweg, hier: Autobahnbrücke
	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsf lächen; hier:
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Einfahrtbereich

##### Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

	Wasserflächen
--	---------------

##### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und 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 Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	Entwicklungsziel: Ufergehölzsaum
	Umgrenzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	Anpflanzung von Laubbäumen
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

##### Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
--	---

##### Sonstige Darstellungen

	Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStBG
	Höhenlinie in über Normalhöhennull (NN)
	Bemalung (verbindlich)
	Fahrbahnd (Bestand, nicht eingemessen)
	110-kV-Stromversorgungsleitung mit Schutzstreifen (Bestand, nicht eingemessen)
	Massenstandorte (Bestand, nicht eingemessen)
	Räumlicher Geltungsbereich der angrenzenden Bebauungspläne

##### Nachrichtliche Übernahmen

	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses; Zweckbestimmung: Überschwemmungsgebiet der Fulda (HQ 100)
	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses; Zweckbestimmung: Biologietal außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ extrem)
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes
	FFH-Gebiet "Obere und Mittlere Fulda" (Nr. 5233-303)
	Europäisches Vogelschutzgebiet "Fuldatal zwischen Rotenburg und Niederaula" (Nr. 5024-401)
	Landschaftsschutzgebiet "Auenverbund Fulda" (Nr. 2931002)

##### Nutzungsstabellone

Nr.	Baugebiet	GRZ	Z
1	SOz	0,4	I

Bei Kombination von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

#### 1 Textliche Festsetzungen

- 1.1 **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
**Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNV)**  
1.1.1 Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Möbilitätszentrum“ dient der Errichtung und dem Betrieb von Ladeinfrastruktur für Elektromobilität sowie der Unterbringung von Tankstellen.  
1.1.2 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Möbilitätszentrum“ sind allgemein zulässig:  
1. Ladeinfrastruktur für Kraftfahrzeuge,  
2. Tankstellen,  
3. Parkplätze und Stellplatzanlagen für Kraftfahrzeuge sowie sonstige Nebenanlagen.  
1.1.3 Ausweisung von Flächen für die Errichtung und den Betrieb von Ladestationen und anderen Einrichtungen, die auf der Basis von Ladestationen errichtet werden, ist unzulässig.  
1.2 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
**Mäß der baulichen Nutzung (§ 14 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNV)**  
Die maximale Höhe von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen einschließlich Vorhöfen, Ansoffen und Präsenien im Sonstigen Sondergebiet beträgt 10,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche.  
1.3 **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind mit dem Entwicklungsziel „Ufergehölzsaum“ sind vorhandene standortgerechte Laubgehölze zu erhalten und der natürlichen Sukzession zu überlassen. Neophyten und aufkommende standortfremde Gehölze sind zu entfernen.  
1.4 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
1.4.1 Park- und Stellplätze sind in wasserundurchlässiger Bauweise, z.B. mit wasserdurchlässigem Pflaster, Rasengrasdecken oder Freizeitspalt zu befestigen.  
1.4.2 Die Verwendung von wasserundurchlässigen oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächenabdichtung ist unzulässig. Die Verwendung im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser bleibt hiervon unberührt.  
1.4.3 Im Sondergebiet sind zur Außenbeleuchtung Leuchten mit LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 K (wärmweiße Lichtfarbe) mit geringem Ultraviolett- und Blaulichtanteil, die kein Licht über die Horizontale hinausgehen abstrahlen, zu verwenden, sofern die Technischen Regeln für Arbeitsstätten oder die Pflicht zur Vermeidung von Lichtverschmutzung bestehen. Leuchtmittel sind technisch und konstruktiv so auszuwählen, anzubringen und zu betreiben, das Lichtemission über das Baugebiet hinaus sowie auf Grünflächen, Bäume und sonstige Gehölze beschränkt auf ein Minimum begrenzt werden.  
1.4.4 Innerhalb der in der Planzeichnung für den Gewässerlauf der Fulda festgesetzten Wasserflächen sind zur Entwicklung eines naturnahen Fließgewässers als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, dass zur Förderung einer dynamischen Eigenentwicklung des Fließgewässers im Uferbereich vorhandene Steinpackungen abschnittsweise zurückzubauen und dabei anfallende Steinabfälle als Lenkungsbehörden von Ort wieder einzubringen sind. Zudem können Baumaterialien als Steinpackungen angeplant werden. Vorhandene standortgerechte Laubgehölze sind zu erhalten und als Ufergehölzsaum zu entwickeln. Neophyten und aufkommende standortfremde Gehölze sind zu entfernen.  
1.8 **Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**  
1.8.1 Im Sondergebiet sind mindestens 10 % der Grundstücksflächen mit standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern zu bepflanzen. Der Bestand sowie die nach den sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehenen Anpflanzungen können hierbei angerechnet werden.  
1.8.2 In Baumsymbolen in der Planzeichnung ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 10,0 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine Verschönerung der Pflanzungen von bis zu 15 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standort ist zulässig. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.  
1.8.3 Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine geschlossene Anpflanzung mit einheitlichen, standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Sträucher sind in Gruppen von jeweils 3-5 Exemplaren einer Art zu pflanzen. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.  
1.8.4 Als Ausgleich für die durch den Bebauungsplan zulässigen und nicht vermeintlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft werden die gemäß Ziffer 1.3 festgesetzten Flächen und die hier durchzuführenden Maßnahmen sowie die gemäß Ziffer 1.4.4 festgesetzten Maßnahmen zugeordnet.

#### 2 Bauordnungrechtliche Gestaltungsvorschriften

- 2.1 **Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**  
Zulässig sind Dächer mit einer Neigung von maximal 20°. Zur Dacheindeckung sind nicht glänzende Materialien zu verwenden. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie von Dachbegrenzungen bleibt unberührt.  
2.2 **Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**  
2.2.1 Im Sondergebiet sind Werbeanlagen innerhalb der straßenrechtlichen Bauverbotszone unzulässig. Außerhalb der straßenrechtlichen Bauverbotszone dürfen Werbeanlagen nur am Ort der Leistung (Betriebsstätte) angebracht sein; soweit zu Werbetwecken errichtete oder aufgestellte Anlagen oder sonstige Werbegeräte sind unzulässig.  
2.2.2 Werbeanlagen in Form von Prismenwerbeanlagen, Lauchblättern, Rollblättern oder Filmwänden sind unzulässig. Werbeanlagen sind blendfrei und nicht beweglich zu gestalten. Licht darf nicht an angestrahlten Flächen vorbeigekippt werden. Zur Vermeidung sind Leuchtmittel mit gerichteter Abstrahlung oder Blendklappen einzusetzen. Um Streulicht in den Himmel und die Umgebung zu vermeiden, sind Anstrahlungen nur von oben nach unten erlauben.  
2.3 **Gestaltung der Grundstücksflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**  
2.3.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung bestimmt werden, unter Verwendung von standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern dem öffentlichen Ansehen, als naturnahe Grünflächen anzulegen und zu pflegen.  
2.3.2 Großflächen mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren Materialschichtungen bedeckte Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächlichste Gestaltungselement sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, sind unzulässig. Stein- oder Kiesschichtungen, die dem Spitzwasserschutz unmittelbar an baulichen Anlagen oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt.

#### 3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 3.1 **Stellplatzsetzung**  
Auf die Stellplatzsetzung der Marktgemeinde Niederaula in der jeweils rechtsgültigen Fassung wird hingewiesen.  
3.2 **Bodendenkmäler**  
Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Bessens-Archäologie) oder der Unteren Denkmalpflegebehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDenkD).  
3.3 **Verwertung von Niederschlagswasser**  
3.3.1 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, vernebelt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 HWG).  
3.3.2 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).  
3.4 **Überschwemmungsgebiet**  
Die Planfläche befindet sich im Bereich der Plankarte 2 innerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes gemäß § 76 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Fulda (HQ 100).  
3.5 **Vorsorgender und nachsorgender Bodenschutz**  
3.5.1 Bei der Umsetzung der Planung und Bauüberwachung sind die einschlägigen Vorgaben und Normen sowie insbesondere die vom Hessischen Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat herausgegebenen Merkblätter „Bodenschutz für Bauausführende“ und „Bodenschutz für Hausbauher“ sowie die DIN-Vorschriften DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 19619 „Vogelschutz bei Landschafts- und Bodenarbeiten“ und DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten.  
3.5.2 Methoden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist gemäß § 202 BauGB in rutzubarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Verdichtung zu schützen.  
3.5.3 Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.

#### 3.6 Kampfmittelverdachtsflächen

- Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegskriegsflächendaten ergibt, dass sich das Plangebiet in einem ehemaligen Bombenwarngelände befindet. Von Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachgeländerkontrollen bereits bodengefahrlose Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 5 m durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Arbeiten, Baustellen und Baugrunderkundungen auf den Grundstücksflächen bis zu einer Tiefe von 5 m ab SOG I, Vg) erforderlich, auf deren bodengefahrlose Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Fläche, z.B. wegen Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien nicht sonderfähig sein sollte, sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodengefahrlosen Baumaßnahmen erforderlich.

- 3.6.2 Der eigentliche Bereich des Plangebietes wurde bereits geomagnetisch sondiert. Die Interpretation der Messdaten ergab keine kampfmittelrelevanten Anomalien, wobei ein Bereich entlang der Bundesstraße B 62 aufgrund von Bewehrung oder mit Kleinschraffuren belastetem Untergrund nicht auf kampfmittelrelevante Erreignisse ausgewertet werden konnte. Die übrige Fläche ist bis zu einer Tiefe von 3,0 m unter aktueller GOK für weitere Arbeiten freigegeben. Alle teilgeheften, ortsanfertigen Maßnahmen müssen darauf in Begleitung einer fachtechnischen Aufsichtsperson nach § 20 SprengG bzw. durch eine Zweitsonierung abgesichert werden.

#### 3.7 Zulässigkeit von baulichen Anlagen an Bundesfernstraßen

- 3.7.1 Gemäß § 9 Abs. 1 FStBG dürfen längs der Bundesfernstraßen nicht errichtet werden:  
1) Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 m bei Bundesautobahnen und bis zu 20 m bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der angrenzenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,  
2) bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der angrenzenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen.  
Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für Aufschaltungen oder Abgräbungen größeren Umfangs. Satz 1 Nr. 1 gilt nicht für technische Einrichtungen, die für das Erlangen von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten erforderlich sind. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.  
3.7.2 Im Übrigen bedürfen gemäß § 9 Abs. 2 FStBG Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, an Bundesfernstraßen, soweit dem Bund die Verwaltung einer Bundesfernstraße zusteht, der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn:  
1) bauliche Anlagen längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 m und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der angrenzenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,  
2) bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der angrenzenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.  
Die Zustimmungspflichtigkeit nach Satz 1 gilt entsprechend für bauliche Anlagen, die nach Landesrecht genehmigungspflichtig sind. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

- 3.8 **Werbeanlagen an Bundesfernstraßen**  
3.8.1 Auf die in den Bundesministerialverordnungen für Verkehr, Bau und Wohnwesen herausgegebenen Richtlinien zur Behandlung von Werbeanlagen an Bundesfernstraßen (ARS Nr. 32/2001) enthaltenen Vorgaben und Anforderungen aus straßenverkehrs- und straßenrechtlicher Sicht wird hingewiesen.  
3.8.2 Grundätzlich müssen gemäß ARS Nr. 32/2001 unter anderem die folgenden Kriterien erfüllt sein, wenn eine Werbeanlage in der Baubeschränkungzone zugestimmt werden soll:  
1) Die Werbung darf nur am Ort der Leistung (Betriebsstätte) errichtet werden.  
2) Die Werbung am Ort der Leistung muss so gestaltet sein, dass eine längere Blickabwendung des Fahrzeugführers nach aller Erfahrung nicht erforderlich ist.  
3) Die optische Beschädigung darf nicht beeinträchtigt werden.  
4) Eine Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig.  
3.8.3 Von Werbe- und Beleuchtungsanlagen im Bereich des Plangebietes dürfen keine nachteiligen Auswirkungen auf die Sicherheit und Leistung des Verkehrs, z.B. durch Blendung, auf der Bundesautobahn BAB A 7 und der Bundesstraße B 62 ausgehen.  
3.9 **Bahnstromleitung**  
Das Plangebiet wird von der planfestgestellten 110-kV-Bahnstromleitung 562 „Fulda-Köln“ tangiert. Für Unterbauten bzw. Anfertigungen innerhalb der Schutzabstände sind die nach DIN EN 50341 geforderten Höhen- und Seitenbeschränkungen zu beachten. Demnach ist unter anderem ein Mindestabstand von 6,5 m zur Geländeoberfläche sowie ein Mindestabstand von 2,5 m zu Bäumen einzuhalten; bei Anpflanzungen ist die Endaufwuchshöhe zu berücksichtigen. Zudem sind alle Aufbauten bzw. Anbauten des Erdrotes innerhalb des Schutzabstandes mit der DB Energie GmbH abzustimmen.

- 3.10 **Hinweise zum Bahnbetrieb und zu den angrenzenden Bahnanlagen**  
3.10.1 Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abfälle z.B. durch Bremsstaube, elektrische Beeinträchtigungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.  
3.10.2 Auf oder im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschäften muss jederzeit mit dem Vorhandensein bestehender Kabel und Leitungen gerechnet werden. Werden Erdarbeiten ausgeführt, muss vorab durch eine ausreichende Anzahl von Schülern die Lage von DB-Kabeln und Leitungen festgestellt werden. Gegebenenfalls sind alle Erdarbeiten von Hand auszuführen. Eventuell vorhandene Kabel und Leitungen müssen entweder umgelegt oder gesichert werden. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.  
3.10.3 Bei der Planung von Lichtschichten und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustraßenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Geisse oder von Bahnhöfen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfläschungen, Überdeckungen und Vorläschungen von Signalbildern nicht vorkommen.  
3.10.4 Alle Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke müssen mit der DB InfraGO AG abgestimmt werden. Sollten Baumaßnahmen im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, ist der Bauherr darauf hinzuweisen, dass eine Abstimmung mit der DB InfraGO AG erforderlich muss. Bauarbeiten im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind der Deutschen Bahn AG zur Stellungnahme vorzulegen.

- 3.11 **Natura-2000-Gebiete und Landschaftsschutzgebiet**  
Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Plankarte 2 innerhalb des Vogelschutzgebietes 5024-401 „Fuldatal zwischen Rotenburg und Niederaula“ und des Fauna-Flora-Habitat-Gebietes 5232-303 „Obere und Mittlere Fulda“ sowie des Landschaftsschutzgebietes „Auenverbund Fulda“. Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung dieser Gebiete werden im Bebauungsplan entsprechende zweckdienliche und textliche Festsetzungen getroffen. Die Schutzbestimmungen der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Fulda“ vom 18.01.1993 sind zu beachten. Insbesondere wird auf das Erfordernis einer Genehmigung von bestimmten Maßnahmen und Handlungen durch die Untere Naturschutzbehörde gemäß § 3 der Landschaftsschutzgebietsverordnung hingewiesen.  
3.12 **Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise**  
Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere:  
a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vögelarten führen können, außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen,  
b) Gehörtlichkeitschritte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.  
Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

- 3.13 **Hinweise zur Eingriffsminderung**  
3.13.1 Für die Außenbeleuchtung ist auf aufgenähte Leuchten, Bodenstrahler, Skybeamer, Kugelkuckern oder nicht abgeschirmte Röhren zu verzichten. Licht soll nur dann eingeschaltet sein, wenn es benötigt wird und ist außerhalb der Nutzungszeit zu dimmen oder abzuschalten. Künstliches Licht darf nur dort strahlen, wo es unbedingt nötig ist. Zur Vermeidung ungewollter Anstrahlung sind über vollabgeschirmte Leuchten einzusetzen, die nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen und die im installierten Zustand kein Licht horizontal oder nach oben abstrahlen. Im Übrigen wird auf die einschlägigen Regelungen des § 35 Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz - NatSchG) verwiesen. Demnach soll zum Schutz nachtaktiver Tierarten, insbesondere von Insekten, jede Form der vermeintlichen Beleuchtung durch künstliches Licht vermieden werden. Als vermeidbar gilt dabei in der Regel unter anderem jede Beleuchtung, die das Licht auf Grund des Zwecks oder der Beschaffenheit der Lichtanlage außerhalb der Bebauung von Bauvorhaben (DIN 19619 „Vogelschutz bei Landschafts- und Bodenarbeiten“ und DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“) zu beachten.  
3.13.2 Es wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelfähiger Glasfassaden mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 m² gemäß § 37 Abs. 2 HBNatG in der Regel unzulässig ist. Zudem sind gemäß § 37 Abs. 3 HBNatG bei Neubau und grundlegender Sanierung bestehender Baukörper großflächige Glasfassaden und spiegelfähige Fassaden zu vermeiden und dort, wo sie unvermeidbar sind, so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird.

#### 3.14 Flurbereinigungsverfahren

- 3.14.1 Die Planung liegt im Verfahrensgebiet des Flurbereinigungsverfahrens Niederaula (F 867). Geplante Veränderungen von Flurstücken sind mit dem Amt für Bodenmanagement Homberg (EzB) abzustimmen.  
3.14.2 Gemäß § 34 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) gelten von der Bekanntgabe des Flurbereinigungsbeschlusses bis zur Umkehrbarkeit des Flurbereinigungsbeschlusses Einschränkungen unter anderem bezüglich Änderungen der Nutzungsart, der Bestellung oder Errichtung von Bauwerken, Gärten, Einfriedungen sowie von Feld- oder Ufergehölzen; die Zustimmung der Flurbereinigungsbehörde ist daher entsprechend einzuholen.  
3.15 **Artenswahl**

Artensliste 1 (Bäume):	Artensliste 2 (Sträucher):
Acer campestre - Feldahorn	Amelanchier ovata - Gemeine Felsenbirne
Acer platanoides - Spitzahorn	Buxus sempervirens - Buchahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn	Cornus mas - Roter Hartleig
Carpinus betulus - Hainbuche	Corylus avellana - Hasel
Prunus avium - Vogelkirsche	Eucryphia europaea - Pfaffenkätzchen
Tilia platyphyllos - Sommerlinde	Fraxinus alba - Faulbaum

Artensliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):
Amelanchier div. spec. - Felsenbirne
Calluna vulgaris - Heidekraut
Chaenactis div. spec. - Zierglatze
Cornus frortis - Blumenhartriegel
Cornus mas - Kornelkirsche
Deutzia div. spec. - Deutzie
Hamamelis mollis - Zaubernuss
Hydrangea macrophylla - Hortensie
Lonicera caprifolium - Gartengelbblät
Aristolochia macrophylla - Pfeifenwinde
Clematis vitalba - Wald-Rebe
Hedera helix - Efeu
Hydrangea petiolaris - Kletter-Hortensie

Artensliste 4 (Kletterpflanzen):
Lonicera spec. - Heckenkirsche
Parthenocissus tricus - Wilder Wein
Polygonum aubertii - Knöterich
Wisteria sinensis - Blauregen

Artensliste 5 (Kletterpflanzen):
Lonicera nigra - Heckenkirsche
Lonicera periclymenum - Waldgelbblät
Magnolia div. spec. - Magnolie
Nalus div. spec. - Zierapfel
Philadelphus div. spec. - Fälscher Jasmin
Rosa div. spec. - Rosen
Spiraea div. spec. - Spiege
Weigelia div. spec. - Weigelia

Artensliste 6 (Kletterpflanzen):
Malus sylvestris - Wildapfel
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
Ribes div. spec. - Beerensträucher
Rosa canina - Hundrose
Salix caprea - Salweide
Salix purpurea - Purpurweide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Ligularia vulgaris - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

Die Bestimmungen des Bebauungsplans sind im Bebauungsplan Wochenblatt.

Ausfertiger:  
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Niederaula, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister \_\_\_\_\_

Rechtskraftvermerk:  
Der Bebauungsplan ist durch örtliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: \_\_\_\_\_  
Niederaula, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister \_\_\_\_\_

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.

3.10.4 Alle Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke müssen mit der DB InfraGO AG abgestimmt werden. Sollten Baumaßnahmen im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, ist der Bauherr darauf hinzuweisen, dass eine Abstimmung mit der DB InfraGO AG erforderlich muss. Bauarbeiten im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind der Deutschen Bahn AG zur Stellungnahme vorzulegen.

3.11 **Natura-2000-Gebiete und Landschaftsschutzgebiet**  
Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Plankarte 2 innerhalb des Vogelschutzgebietes 5024-401 „Fuldatal zwischen Rotenburg und Niederaula“ und des Fauna-Flora-Habitat-Gebietes 5232-303 „Obere und Mittlere Fulda“ sowie des Landschaftsschutzgebietes „Auenverbund Fulda“. Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung dieser Gebiete werden im Bebauungsplan entsprechende zweckdienliche und textliche Festsetzungen getroffen. Die Schutzbestimmungen der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Fulda“ vom 18.01.1993 sind zu beachten. Insbesondere wird auf das Erfordernis einer Genehmigung von bestimmten Maßnahmen und Handlungen durch die Untere Naturschutzbehörde gemäß § 3 der Landschaftsschutzgebietsverordnung hingewiesen.

3.12 **Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise**  
Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere:  
a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vögelarten führen können, außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen,  
b) Gehörtlichkeitschritte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.  
Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

3.13 **Hinweise zur Eingriffsminderung**  
3.13.1 Für die Außenbeleuchtung ist auf aufgenähte Leuchten, Bodenstrahler, Skybeamer, Kugelkuckern oder nicht abgeschirmte Röhren zu verzichten. Licht soll nur dann eingeschaltet sein, wenn es benötigt wird und ist außerhalb der Nutzungszeit zu dimmen oder abzuschalten. Künstliches Licht darf nur dort strahlen, wo es unbedingt nötig ist. Zur Vermeidung ungewollter Anstrahlung sind über vollabgeschirmte Leuchten einzusetzen, die nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen und die im installierten Zustand kein Licht horizontal oder nach oben abstrahlen. Im Übrigen wird auf die einschlägigen Regelungen des § 35 Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz - NatSchG) verwiesen. Demnach soll zum Schutz nachtaktiver Tierarten, insbesondere von Insekten, jede Form der vermeintlichen Beleuchtung durch künstliches Licht vermieden werden. Als vermeidbar gilt dabei in der Regel unter anderem jede Beleuchtung, die das Licht auf Grund des Zwecks oder der Beschaffenheit der Lichtanlage außerhalb der Bebauung von Bauvorhaben (DIN 19619 „Vogelschutz bei Landschafts- und Bodenarbeiten“ und DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“) zu beachten.

3.13.2 Es wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelfähiger Glasfassaden mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 m² gemäß § 37 Abs. 2 HBNatG in der Regel unzulässig ist. Zudem sind gemäß § 37 Abs. 3 HBNatG bei Neubau und grundlegender Sanierung bestehender Baukörper großflächige Glasfassaden und spiegelfähige Fassaden zu vermeiden und dort, wo sie unvermeidbar sind, so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird.

#### Verfahrensvermerk:

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am: \_\_\_\_\_  
04.05.2023  
Der Aufhebungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am: \_\_\_\_\_  
08.11.2024

Die Öffentlichkeitsabstimmung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am: \_\_\_\_\_  
08.11.2024  
Die Öffentlichkeitsabstimmung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_  
11.11.2024 bis 13.12.2024

Die Öffentlichkeitsabstimmung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am: \_\_\_\_\_  
Die Öffentlichkeitsabstimmung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_  
Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und § 5 HGO sowie §