



**Auflage**

Solange das Planfeststellungsverfahren für den Neubau der Umgehungsstraße (B 27) westlich des Baugebietes nicht durchgeführt ist, dürfen die Bauvorhaben, die westlich der Erschließungsstraße "Am Röhlingsberg" errichtet werden sollen, nur im Einvernehmen mit dem Hess. Straßenbauamt Fulda genehmigt werden.

Im Auftrag  
gez. Dr. Schulz-Lesdorf

Gemeinde **BRONNZELL** Kreis Fulda  
**Bebauungsplan Nr 4**

Flurlage: Flur 2 "Röhlingsberg"  
Maßstab: 1 : 1 000  
Bearbeitet: Kreisbauamt Fulda -Planungsabteilung- Dez. 1970, April 71  
Der Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt zeichnerischer Darstellung.

- Rechtsgrundlagen:**
- 1) Bundesbaugesetz vom 23.6.1960 BGBl. I S. 341
  - 2) Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 BGBl. I S. 21
  - 3) Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968 BGBl. I S. 1237 berichtigt 20.12.1968 (BGBl. 1969 I S. 11)
  - 4) Zweite Hess. V.O. zur Durchführung des BBAuV vom 18.3.1965 GVBl. S. 63

**A) Festsetzungen und Zeichenerklärungen:**  
Die seitherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 hinsichtlich öffentl. Grünfläche werden aufgehoben und durch diesen Plan ersetzt.

1.) Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2.) **Art der baulichen Nutzung:**  
Allgemeines Wohngebiet

3.) **Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Dachform, Mindestgröße der Baugrundstücke und Gestaltungsvorschriften:**

Gebiet	WA <sup>1</sup>	WA <sup>2</sup>
Bauweise	0	0
Geschözzahl	I	I
Grundflächenzahl (GRZ)*	0,2	0,2
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,2	0,2
Dachform S = Satteldach W = Walmdach	S + W ***	Flachdach
Dachneigung (in °)	20-25	0-5
Kniestock zul. (in cm)	nein	nein
Dachgauben zul. **	nein	nein
Mindestgröße der Baugrundstücke (in qm)	600	600

Gebäudehöhe 1) östlich des Gemeindegeweges Bronnzell-Edelzell talseitig (Westseite) bis 4,5 m  
Ausnahmen bei Ausbau des Untergeschosses bis 6,0 m zulässig, wenn entsprechende Abgrabungen zur Freilegung erfolgt und Bergseite die Außenwandhöhe dann 3,0 m von natürlichem Gelände gemessen nicht übersteigt.  
2) westlich des Gemeindegeweges Bronnzell-Edelzell Die Kellergeschoßdecke ist auf Wegebekante zu beziehen. Decke KG = Straßen OK + 0,20 m.  
Soweit die Außenwandhöhe talseitig 6,0 m übersteigt, ist eine entsprechende angehöbte Aufschüttung vorzusehen.

\* Soweit zeichnerisch keine kleineren überbaubaren Flächen festgesetzt sind.  
\*\* Ausnahmen für Dachgauben zulässig wenn die Gebäudelänge mehr als 14 m und die Gaubenhöhe weniger als 1/3 der Gebäudelänge beträgt.  
\*\*\* Ausnahmen für Flachdach zulässig soweit das im Plan dargestellte Gebäude mit **WA** gekennzeichnet ist.

4.) **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen:**

- Baugrenze
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- bis 35 m vom Waldrand sind auch bei Nebenanlage Gefahren für den Wald und von Wald aus zu besorgen; insbesondere sind Feuerstellen untersagt.
- 36 - 70 m vom Waldrand sind bei Feuerstellen Funken-sicherung vorzusehen, da es sich um besonders gefährdeten Waldbestand (Fichten) in Hauptwindrichtung handelt.
- überbaubare Grundstücksfläche

- geplante Bebauung mit eingetragener Flurstücksgrenze
- Mit der Darstellung der Gebäude wird nur die Flurstücksgrenze festgesetzt. Die Stellung und Abmessung der eingetragenen Gebäude ist nicht verbindlich. Die Grenzabstände richten sich nach den Bestimmungen der HBO.
- 5.) **Verkehrsflächen:**
- öffentliche Verkehrsflächen
- landwirtschaftlicher Weg
- 6.) **Flächen für Versorgungsanlagen:**
- Trafostelle
- Zisterne
- 7.) **Flächen für Stellplätze oder Garagen:**  
Bei Bebauung der Grundstücke ist je Wohneinheit ein Einstellplatz für Kfz auf dem Grundstück nachzuweisen.  
Wenn Garagen zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet werden sollen, sind sie als Doppelgaragen mit einheitlicher Gestaltung zusammenzufassen. Ausnahmen können nur in begründeten Fällen (z.B. Geländeverhältnisse) zugelassen werden.  
Für Garagen sind die Bestimmungen der Bau-NVO über Baulinien und Baugrenzen nicht verbindlich. Sie müssen jedoch mit ihrer Vorderkante mind. 5,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sein. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden, wenn die Gelände-verhältnisse nur einen geringen Abstand gestatten (z.B. Steilhang) und Belange des öffentlichen Verkehrs nicht beeinträchtigt werden.
- 8.) Abgrenzung zwischen Gebieten unterschiedlicher Nutzung, soweit sie nicht mit öffentlichen Verkehrsflächen zusammenfallen.
- 9.) **Allgemeine Festsetzungen:**
- a) Nebengebäude: Nebengebäude sind in dem gesamten Gebiet eingeschossig bis zu einer Höhe von 3,00 m an der Traufseite zulässig. Dachform u. Flurstücksgrenze sind möglichst den Hauptgebäude anzupassen. Rückwärtige Wohngebäude sind unzulässig.
- b) Einfriedigungen: Einfriedigungen der Grundstücke dürfen straßenseitig nicht als geschlossene Wand ausgebildet werden. Zulässige Höhe 1,10 m. Sockelmauern nur bis höchstens 0,50 m über Gehwegoberkante zulässig. Ausnahmen können bei besonders ungünstigen Gelände-verhältnissen zugelassen werden. Absätze im Verlauf der Einfriedigung sind nicht gestattet. Der Verlauf ist ohne Abstufung dem Straßengefälle anzupassen.
- c) Dacheindeckungen: Dacheindeckung dunkel (z.B. engobiert zulässig; unzulässig naturzementgrau) bei Flachdach Kiesabdeckung.
- d) Duldung von Böschungen: Die bei der Anlage und dem Ausbau der Straßen und Wege entstehenden Böschungen durch Abgraben und Aufschütten sind außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche auf den Baugrundstücken zu dulden. Sie können von dem Grundstückseigentümer ohne Beteiligung der Gemeinde durch Errichtung von Stützmauern bis zu 0,80 m (Höchstmaß) abgewendet werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländeverhältnissen zugelassen werden.
- e) Wasserversorgung und Entwässerung; ungenügende Wasserdruckverhältnisse. Wasserversorgung und Entwässerung sowie evtl. weiter erforderliche Erschließungsanlagen werden in gesonderten fachtechn. Plänen nachgewiesen. Dies gilt insbesondere für genehmigungspflichtige Anlagen nach dem Hess. Wasser-gesetz. Die Wasserdruckverhältnisse sind durch die Höhe bedingt nicht für eine ordnungsgemäße Hausinstallation ausreichend. Die einzelnen Gebäude sind mit eigener Druckerhöhungsanlage auszustatten. Wasserbehälter H 312 m ü NN, Bebauung bis ca. 307 m ü NN = Kellersohle.
- f) Bepflanzungen: Das Baugbiet ist durch Anpflanzungen von Laubgehölz auf den Baugrundstücken im Baugbiet u. a. Rande zum Außengebiet in das Landschaftsbild einzubinden.
- g) Belange des Fernmeldeamtes: In den Verkehrswegen sind bei Ausbau und Herstellung Trassen für die spätere Verlegung der Fernmeldekabel vorzusehen. Das Fernmeldeamt soll von Straßenbaumaßnahmen im Baugbiet 1 Jahr vor Baubeginn unterrichtet werden.
- 14.) **Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen:**
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- geplante Flurstücksgrenzen nicht verbindlich

B) **Aufstellungs- und Genehmigungsvermerke:**

1.) **Beschneidung des Katasteramtes:**  
Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

2.) **Aufstellungsbeschlussvermerk:**  
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Gemeindevertretung beschlossen am ..17.5.71.....

3.) **Offenlegungsvermerk:**  
Der Planentwurf hat in der Zeit vom ..17.5.71..... bis ..18.6.71..... öffentlich ausgelegen. Die Bekanntmachung der Planauslegung war gemäß Hauptsatzung am ..9.5.71..... vollendet.

4.) **Satzungsbeschlussvermerk:**  
Der Bebauungsplan ist als Satzung gem. § 10 BBAuV von der Gemeindevertretung am ..7.7.71..... beschlossen worden.

5.) **Genehmigungsvermerke:**

**Genehmigt**  
mit Auflagen (siehe Genehmigungsverfügung)  
Kassel, den 16. März 1972  
Der Regierungspräsident  
I.A. Ohde i.V.

6.) **Vermerk über die amtliche Bekanntmachung und Offenlegung nach der Genehmigung:**  
Die Bekanntmachung der Planauslegung war gemäß Hauptsatzung am ..25.5.1972..... vollendet. Der genehmigte Bebauungsplan wurde in der Zeit vom ..27.5.1972 bis ..27.6.1972..... öffentlich ausgelegt. Bei Genehmigung mit Auflagen: Die Zustimmung und Beschlussfassung über die Auflagen erfolgte in der Sitzung der Gemeindevertretung vom ..8.5.1972.....

8. Juli 1971  
Fulda, den ..  
Katasteramt  
gez. Hohmann  
Bürgermeister

gez. Hohmann  
Bürgermeister

gez. Hohmann  
Bürgermeister

gez. Hohmann  
Bürgermeister

gez. Hohmann  
Bürgermeister