



1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. **Grenze des Geltungsbereiches** (§ 9, Abs. 7, BauGB)
- 2. **Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB)
 - 2.1 **Allgemeines Wohngebiet** (§ 4 BauNVO)
Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude - s. Nutzungsschablone (§ 9 (1) 6. BauGB)
 - 2.2 **Grundflächenzahl als Höchstgrenze** (§ 19 BauNVO)
 - 2.3 **Geschossflächenzahl als Höchstgrenze** (§ 20 BauNVO)
 - 2.4 **Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß** (§ 20 BauNVO)
max. 1 Geschoss bei Satteldächern (SD)
max. 2 Geschosse bei Puttdächern (PD)
- 3. **Bauweise** (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 22, Abs. 1-3 BauNVO)
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22, Abs. 2, Satz 2 BauNVO)
- 4. **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
Baugrenze (§ 23, Abs. 3 BauNVO)
- 5. **Höhe baulicher Anlagen** (§ 16, Abs. 2, Nr. 4 BauNVO)
Traufhöhe bei Satteldächern (SD) max. 4,0 m
Traufhöhe bei Puttdächern (PD) max. 5,0 m
Traufhöhe ist die Höhe der Schnittlinie von traufseitiger Außenwand mit der Dachaußenfläche über dem mittleren Anschnitt des vorhandenen Geländes an der Seite des höher liegenden Geländes.
Firsthöhe bei Satteldächern (SD) max. 9,0 m
Firsthöhe bei Puttdächern (PD) max. 7,0 m
Firsthöhe ist die Höhe des Dachfirsts über dem mittleren Anschnitt der am höher gelegenen Gelände liegenden, traufseitigen Außenwand mit dem vorhandenen Gelände.
- 6. **Öffentliche Verkehrsflächen** (§ 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB)
- 7. **Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser** (§ 9 Abs. 1, Nrn. 12 + 14 BauGB)
Wasserversorgung und Entwässerung sowie evtl. erforderliche Erschließungsanlagen werden in gesonderten fachtechnischen Plänen nachgewiesen.
- 8. **Abgrabungen und Aufschüttungen straßenseitig** (§ 9, Abs. 1, Nr. 26 BauGB)
Von der Straßenseite aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 0,50 m (Höchstmaß) abgewendet werden. Ausnahmen bzgl. des Höchstmaßes können bei besonders ungünstigen Geländebedingungen zugelassen werden.
- 9. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9, Abs. 1, Nr. 20+25 BauGB in Verb. mit § 8a BNatSchG)
Als Ausgleich für die Eingriffe durch die Bebauung, die notwendigen Erschließungsmaßnahmen und zur Einbindung des Baugebietes sind nachfolgende Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen durchzuführen:
 - 9.1 **Pflanzbindungen, Erhalten von Bäumen und Sträuchern** (§ 9, Abs. 1, Nr. 25a u. b BauGB)
 - 9.1.1 **Allgemeine Pflanzfestsetzungen**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Neupflanzungen vorwiegend mit heimischen, standortgerechten Arten nach folgender Liste anzulegen:

<i>Hochstämme 14-16 cm StU:</i>	<i>Sträucher min. 0,6 - 1,0 m hoch:</i>
Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>)	Haselnuß (<i>Corylus avellana</i>)
Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)
Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>)	Schw. Hölunder (<i>Sambucus nigra</i>)
Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>)	Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Schilfhe (<i>Prunus spinosa</i>)
Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)	Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>)
Traubeneiche (<i>Quercus petraea</i>)	Gew. Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)
Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	
Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)	<i>Obstbäume als Hochstämme:</i>
Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)	vorherrschend Apfel, dazu Birnen,
	Pflaumen, Zwetschen, Mirabellen

- 9.1.2 Anpflanzung von hochstämmigen Laubbäumen (ohne Standortbindung) Spitzahorn 2xv., St.-Umfang min. 16-18cm
In den Erschließungsstraßen und Flächen für den ruhenden Verkehr sind hochstämmige Laubbäume nach 6.1 zu pflanzen und zu pflegen. Die Anzahl muß den zeichnerischen Festsetzungen entsprechen. Die Standorte ergeben sich aus der Straßenplanung.
- 9.1.3 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, Mindestanforderung:
 - 1 Laubbaum oder 2 Obsthoch- oder 3 Obsthalbstämme nach 9.1.1
 - 10 heimische Sträucher nach 9.1.1
 - 1 freiwachsende Hecke oder geschnittene Laubgehölzhecke an einer Grundstücksgrenze auf ganzer Länge nach 9.1.1
 Die Einhaltung der Festsetzungen ist durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag nachzuweisen. Die Pflanzmaßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme durchzuführen, d.h. spätestens in der nach Abschluß der Bauaktivitäten folgenden Vegetationsperiode.
- 9.1.4 Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Gehölsen
- 9.2 **Ersatzmaßnahmen in gem. § 9 (1a) BauGB festgesetzten Flächen**
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ersatzmaßnahmen)
Die Ackerfläche östlich des Wohngebietes ist in einem Pflanzverband 8 x 8 m mit Obstgehölsen nach 9.1.1 zu bepflanzen und mit einer kräuterreichen Grünlandmischung anzusäen. Am nördlichen und östlichen Rand ist ein gestufter Waldrand mit Bäumen 2. Ordnung (Zitterpappel, Vogelkirsche, Hängebirke, Eberesche, Salweide, Hainbuche) und Sträuchern (Holunder, Hasel, Brombeere, Himbeere) aufzubauen. Die Obstwiese ist extensiv zu bewirtschaften (keine Düngung, erste Mahd nach dem 1. Juli p.a., in Absprache mit der UNB auch früher).
- 9.3 **Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen** (§ 135 a BauGB)
Die unter 11.2 festgesetzten Ersatzmaßnahmen werden gemäß § 135 a BauGB entsprechend den Flächenanteilen dem Eingriff der Gebietserschließung mit 32% und dem der privaten Baumaßnahmen mit 68% zugeordnet.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 81, Abs. 1, Nr. 1 HBO)
 - 1.1 **Dachform und Dachneigung**
Als Dachform ist das geneigte Satteldach mit einer Dachneigung von 38° bis 45° zulässig. Krüppelwalmdächer sind unzulässig.
Als alternative Dachform ist auch das geneigte Puttdach mit einer Dachneigung von 10° bis 15° zulässig.
 - 1.2 **Dachgestaltung**
Für die Dacheindeckung sind rote bzw. dunkelgraue Ziegeln oder Betondachsteine in gedeckten, nicht glänzenden Farben zu verwenden.
 - 1.3 **Dachaufbauten**
Dachgauben sind als Einzelgauben zulässig. Der Abstand zum Giebelortgang muß mindestens 2,00 m betragen. Die Einzelgaubenlänge darf max. 30 % der gesamten Dachlänge betragen. Die Gesamtlänge aller Einzelgauben darf max. 50% der gesamten Dachlänge betragen.
Die Breite von Zwerchgiebeln darf ein Drittel der Gebäudebreite nicht überschreiten. Der Höhenunterschied der Firste muß mindestens 0,50 m betragen.
 - 1.4 **Fassaden**
Wandverkleidungen und Außenwandflächen mit glänzenden oder reflektierenden Materialien und Anstrichen sind nicht zulässig.
 - 1.5 **Garagen, Carports**
Carports sind ausschließlich als begrünte Konstruktionen mit begrüntem Pult- oder Flachdachern zulässig.
Garagen sind mit einem begrüntem Pult- oder Flachdach zu versehen oder in gleicher Dachform und gleichen Materialien wie das Hauptgebäude auszuführen.
- 2. **Grundstücksfreiflächen** (§ 81, Abs. 1, Nr. 5 HBO)
 - 2.1 **Befestigungen**
Flächenbefestigungen sind zu minimieren. Befestigungen der Zufahrten und Stellplätze sind in offenfugigen bzw. durchlässiger Materialien (z.B. Pflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterdecke) herzustellen.
 - 2.2 **Einfriedungen**
Zur Einfriedung sind Holz- und Metallzäune bis 1,5 m Höhe ohne Sockel, alternativ Hecken zulässig. An der nordöstlichen Seite des Geltungsbereichs (Waldrand) sind nur Maschendrahtzäune mit min. 15cm Bodenabstand zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 24.03.03. die Aufstellung des Bebauungsplanes im ST Bronnzell "Am Röhlingsberg - Erweiterung" beschlossen. Der Beschluss wurde am 03.05.03. ortsüblich bekanntgemacht.
 Fulda, den 23.11.05.
 Der Magistrat der Stadt Fulda (Siegel) Oberbürgermeister **gez. Möller**
- 2. Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB an diesem Bauleitplanverfahren wurde am 03.05.03. ortsüblich bekanntgemacht. Diese Bekanntmachung enthielt den Hinweis, daß die Bürger in der Zeit vom 12.05.03. bis zum 12.06.03. Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Entwurfes hatten.
 Fulda, den 23.11.05.
 Der Magistrat der Stadt Fulda (Siegel) Oberbürgermeister **gez. Möller**
- 3. Der Entwurf des Bebauungsplan im ST Bronnzell "Am Röhlingsberg - Erweiterung" mit Begründung hat für die Dauer eines Monats vom 03.05.04. bis zum 03.06.04. einschließlich öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 24.04.04 ortsüblich bekanntgemacht worden.
 Fulda, den 23.11.05.
 Der Magistrat der Stadt Fulda (Siegel) Oberbürgermeister **gez. Möller**
- 5. Die Stadtverordnetenversammlung hat nach § 10 BauGB am 25.10.04. den Bebauungsplan im ST Bronnzell "Am Röhlingsberg - Erweiterung" und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 87 HBO als (Gestaltungs-)Satzung beschlossen.
 Fulda, den 23.11.05.
 Der Magistrat der Stadt Fulda (Siegel) Oberbürgermeister **gez. Möller**
- 6. Der Beschluss des Bebauungsplans im ST Bronnzell "Am Röhlingsberg - Erweiterung" wurde gem. § 10 BauGB am 05.11.05 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort zur Einsichtnahme in den Bebauungsplan. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan im ST Bronnzell "Am Röhlingsberg - Erweiterung" rechtsverbindlich.
 Fulda, den 23.11.05.
 Der Magistrat der Stadt Fulda (Siegel) Oberbürgermeister **gez. Möller**

STADT FULDA
OT Bronnzell
Bebauungsplan
"Am Röhlingsberg - Erweiterung"

RECHTSGRUNDLAGEN

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf Grundlage von:

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
3. Planzeichenverordnung (PlanZVO)
4. Hess. Bauordnung (HBO)
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
6. Hess. Naturschutzgesetz (HNatSchG)

in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

- Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
- Gebäude - Bestand
- Vorschlag Grundstücksgrenze (ohne Rechtsbindung)
- Denkmal (Bildstock), (§ 9, Abs. 6, Nr. 1 BauGB)
- Geltungsbereichsgrenzen teilweise deckungsgleicher B-Pläne

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, sind diese dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Anfallendes Niederschlagswasser von Dachflächen soll in Sammelanlagen (z.B. Zisternen) mit einem Fassungsvermögen von min. 3.000 l zurückgehalten und zur Freiflächenbewässerung und / oder als Brauchwasser im Betrieb bzw. Haushalt (z.B. zur Toilettenspülung) verwendet werden.

Bei der Nutzung von Dachflächenwasser als Brauchwasser bzw. bei der Anlage der hierfür notwendigen Installationen sind die Trinkwasserverordnung sowie die DIN 1946 und 1988, Teil 4 zu beachten.

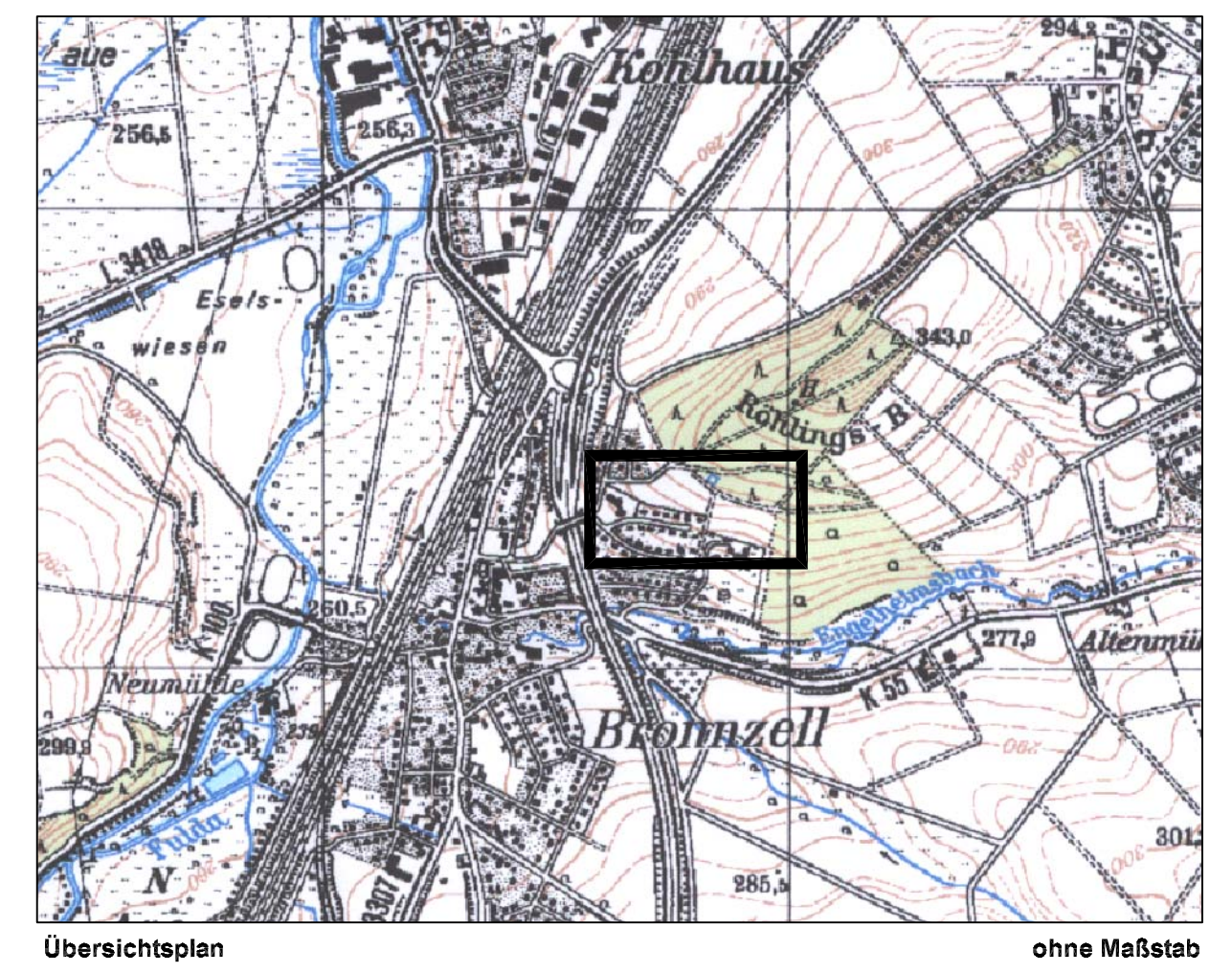
Drainagen dürfen über die Grundstücksentwässerung nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Die Sicherung der Gebäude gegen drückendes Wasser ist durch entsprechende bauliche Vorkehrungen zu gewährleisten.

Die Aufteilung der Verkehrsfläche wird auf Bebauungsplänebene nicht festgelegt, sondern im Zuge der noch ausstehenden Straßenplanung konkretisiert.

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Fulda vom 28.07.1995.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist zum Teil deckungsgleich mit den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 3 und Nr. 4 der Gemeinde Bronnzell.

Durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 3 und Nr. 4 der Gemeinde Bronnzell aufgehoben und ersetzt, soweit Überschneidungen vorhanden sind.



STADT FULDA
Stadtteil Bronnzell
BEBAUUNGSPLAN
"Am Röhlingsberg - Erweiterung"

M. 1 : 1.000
September 2004

Hergel + Wienöcker
Thalring 32 38124 Eichenzell
Telefon 06656 / 50028 - fax 50029
buero@hergel-wienoecker.de