

Flur 5

Flur 21

Flur 20

Flur 2

Bebauungsplan Nr. 3 "Am Fuldaer Berg"

1. ÄNDERUNG gem. § 13 BBodG (einfache Änderung)

Im MD - Gebiet sind Dachgärten unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

Die Länge der Gärten wird auf die Hälfte der Firstlänge begrenzt, der seitliche Abstand der Gärten vom Ortsgang bzw. beim Walmdach vom Giebel oder Kante auf 1,50 m festgesetzt, und die senkrechte Höhe der Gärten auf ein Drittel der Dachhöhe, jedoch nicht höher als 1,50 m, zugelassen.

Diese Änderung ist von der Gemeindevertretung der Gemeinde Kalbach am 25.08.83 beschlossen worden.



Kalbach
Bürgermeister

Gemeinde Niederkalbach, Kreis Fulda

Bebauungsplan Nr. 3

Flurlage: Flur 1 "Am Fuldaer Berg"

Maßstab: 1 : 1 000

Bearbeitet: Kreisbauamt Fulda -Planungsabteilung- Dez. 1966, April 1970

Rechtsgrundlagen:

- 1) Bundesbaugesetz vom 23. 6. 1960 BBl. I S. 341
- 2) Planungsverordnung vom 19. 11. 1965 BBl. I S. 21
- 3) Baunutzungsverordnung vom 26. 11. 1968 BBl. I S. 1238
- 4) Zweite Hess. V. v. zur Durchführung d. BBodG vom 18. 3. 65 GVBl. S. 65

Der Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt zeichnerischer Darstellung.

A) Festsetzungen und Zeichenklärungen:

- 1.) **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**

WA	Allgemeines Wohngebiet
MD	Dorfgebiet

3.) **Nutzungsart, Bauweise, Dachform, Mindestgröße der Grundstücke und Gestaltungsgrundsätze:**

Gebiet	WA ¹	WA ²	MD
Bauweise	0	0	0
Geschosszahl ^{zwingend}	1 **	1	1
Grundflächenzahl (GRZ)	0,3	0,3	0,3
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,3	0,6	0,6
Dachform	Walmdach	S + S	S
Dachneigung (in °)	bei 25-30 bei 27-35	30-33	30-45
Dachstuhl zul. (in cm)	bei 40 bei 50 max	max 50	max 50
Dachkuppen zul.	nein	nein	ja
Mindestgröße der Grundstücke (in qm)	600	600	800

**Im Gebiet WA¹ ist der Ausbau des Untergeschosses für 1-gesch. Bauweise zu Aufenthaltsräumen im Rahmen des § 57 HBO zulässig, an der Bergseite sind nicht mehr als 3,50m Außenwandhöhe, sowie 0,5m Sockelhöhe, an der Talseite 6,20m Außenwandhöhe zulässig.

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

Baulinie	
Baugrenze	
nicht überbaubare Grundstücksfläche	
überbaubare Grundstücksfläche	
Flächen für den Gemeinbedarf:	
Feuerwehrgaragehaus	
Verkehrsflächen:	
Öffentliche Verkehrsflächen	
Fußweg	
Landesweg	
Flächen für Versorgungsanlagen:	
Trastation	
Grünflächen:	
Vogelschutzgehölz	
Kinderspielplatz	
Flächen für Stellplätze oder Garagen:	

9.) **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 mind. 2m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sein. Ausnahmen können hiervon zugelassen werden, wenn die Geländeverhältnisse nur einen ge-

11.) **Allgemeine Festsetzungen:**

- a) **Nebengebäude:**
Nebengebäude sind in dem gesamten Gebiet eingeschossig bis zu einer Höhe von 3,00m an der Traufseite zulässig. Dachform u. Firstrichtung sind möglichst dem Hauptgebäude anzupassen. Rückwärtige Nebengebäude sind unzulässig.
- b) **Einfriedigungen:**
Einfriedigungen der Grundstücke dürfen straßenseitig nicht als geschlossene Wand ausgebildet werden. Zulässige Höhe 1,10m. Sockelmauern nur bis höchstens 0,50m über Gehwegoberkante zulässig. Ausnahmen können bei besonders unruhigen Gelände-Verhältnissen zugelassen werden. Absätze in Verlauf der Einfriedigung sind nicht gestattet. Der Verlauf ist ohne Ausbuchtung dem Straßengefüge anzupassen.
- c) **Dacheindeckungen:**
Dacheindeckung dunkel (z.B. engobiert zulässig, unzulässig naturtongrau).
- d) **Bepflanzungen:**
Das Baugebiet ist durch Anpflanzungen von Laubgehölzen auf den Baugrundstücken in Baugebiet und am Rande zum Ausbaugebiet in das Landschaftsbild einzubinden.
- e) **Bildung von Böschungen:**
Die bei der Anlage und dem Ausbau der Straßen u. Wege entstehenden Böschungen durch Abräumen und Aufschütten sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche auf den Baugrundstücken zu halten. Die Böschungen von den Grundstückeigentümern durch Errichtung von Stützmauern bis zu 0,50m (Höhenmaß) auf seinem Grundstück abgewendet werden. Ausnahmen von dem Höhenmaß können bei besonders ungünstigen Gelände-Verhältnissen zugelassen werden.
- f) **Wasserversorgung und Entwässerung:**
Wasserversorgung und Entwässerung sowie evtl. weiter erforderl. Erschließungsanlagen werden in gesonderten fachtechn. Plänen nachgewiesen. Dies gilt insbesondere für genehmigungspflichtige Anlagen nach dem Hess. Wassergesetz.

12.) **Zeichnungen und nachrichtliche Übernahmen:**

- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Vorschlag für Grundstücksteilungen (nicht verb.)
- Flurstücksbezeichnung
- vorhandene Bebauung

B) **Aufstellung- und Genehmigungsvermerk:**

- 1.) **Beschreibung des Kulturstatus:**
Es wird bescheinigt, daß die Grenzen u. Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des ^{Flurstücksbesitzers} übereinstimmen.
(Siegel) Fulda, den 29.4.1970
Kulturamt

- 2.) **Aufstellungsbeschlussvermerk:**
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Gemeindevertretung beschlossen am
(Siegel) Bürgermeister

- 3.) **Offenlegungsvermerk:**
Der Planentwurf hat in der Zeit von
bis öffentlich ausgelegt.
Die Bekanntmachung der Planauslegung war gemäß Hauptsatzung am vollendet.
(Siegel) Bürgermeister

- 4.) **Satzungsbeschlussvermerk:**
Der Bebauungsplan ist als Satzung gemäß § 10 BBodG von der Gemeindevertretung am beschlossen worden.
(Siegel) Bürgermeister

5.) **Genehmigungsvermerk:**

6.) **Vermerk über die amtliche Bekanntmachung und Offenlegung nach der Genehmigung:**

- Die Bekanntmachung der Planauslegung war gemäß Hauptsatzung am vollendet.
Der genehmigte Bebauungsplan wurde in der Zeit von
bis öffentlich ausgelegt.
Bei Genehmigung mit Auflagen: Die Zustimmung u. Beschlussfassung über die Auflagen erfolgte in der Sitzung der Gemeindevertretung von

(Siegel) Bürgermeister