Stadt Gersfeld - Landkreis Fulda -

Teilbebauungsplan Nr. 5

Flurlage, Komberg' Fluren 7, 15 u. 16 tlw.

Maßstab 1:1000

Bearbeitet durch das Hess. Amt für Landeskultur Fulda - im April 1973

Der Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt zeichnerischer Darstellung.

Rechtsgrundlagen:

a) Bundesbaugesetz vom 23.6.1960 - BGBl. I S. 341 -
b) Baunutzungsverordnung vom 19.1.1965 - BGBl. I S. 21 -
c) Planzeichenverordnung vom 26.11.1965 - BGBl. I S. 1238 -
d) Zweite Hess. V. O. zur Durchführung d. BBauG vom 18.3.1965 - GVBl. S. 63 -

Festsetzungen mit Zeichenerklärungen:

1) Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2) Art der baulichen Nutzung: WA Allgemeines Wohngebiet
MI Mischgebiet

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

Gebiet	WA I	WA II	WA III	WA IV	WA V	WA VI	MI
Bauweise	o	o	o	o	E	o	o
Geschosszahl zwingend (○)	I *	II *	(II)	I	(II)	III	II
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,3	0,4
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,4	0,7	0,7	0,4	0,7	1,0	0,7
Dachform W = Walmdach S = Satteldach F = Flachdach	W+S	S	S	F	S	F	S
Dachneigung in ° alter Teilung	28-48	30-45	28-55	25-35 G-6	30-35	0-6	35-50
Kniestock zulässig in cm	nein	nein	nein	nein	nein	nein	nein
Dachgaupen zulässig	nein	ja	nein	nein	nein	nein	ja
Mindestgröße qm	600	600	700	700	300	1100	600

* Ausbau des Untergeschosses zu Aufenthaltsräumen im Rahmen des § 57 HBO zulässig, sofern dort die talseitiger Geschlüsselhöhe ab die Traufseite ~~a bei 4-geschossigen Gebäuden 0,5 m~~ bei 2-geschossigen Gebäuden 0,5 m und bei 3-geschossigen Gebäuden 0,8 m nicht überschreiten.

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

Baulinie

Baugrenze

geplante Bebauung mit Firstrichtung

nicht überbaubare Grundstücksfläche

überbaubare Grundstücksfläche

Für die Darstellung der Gebäude wird nur die Firstrichtung festgesetzt. Stellung und Abgrenzung der Gebäude sind nicht verbindlich. Die Grenzabstände richten sich nach der Hessischen Bauordnung.

5) Abgrenzung zwischen Gebieten unterschiedlicher Nutzung, soweit sie nicht mit öffentlichen Verkehrsflächen zusammenfallen

6) Flächen für Gemeinbedarf

Kindergarten

7) Flächen für den überörtlichen Verkehr:

Bundesstraße

8) Verkehrsflächen:

Öffentliche Verkehrsflächen - Straßen - mit Fahrbahnbreiten in m

Wohnwege

Öffentliche Fußwege

Bürgersteig - 1,50 m breit

Parkstreifen - 2,00 m breit

Öffentliche Parkfläche

9) Flächen für Versorgungsanlagen:

Umformerstation

10) Grünflächen:

Öffentl. Grünflächen mit Fußweg und Kinderspielplatz

Freizeit Erholung — Öffentl. Grünfläche für Freizeit u. Erholung

11) Flächen für die Landwirtschaft:

12) Flächen für Garagen und Stellplätze:

Garagen mit zulässiger Grenzbebauung oder Einstellplätze

Einstellplätze

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.

~~Garagen sind die Bestimmungen der §§ 8 HBO über Baulinien und Baugrenzen nicht verbindlich, die müssen jedoch mind. 5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sein. Ausnahmen können allerdings zugelassen werden, wenn die Gelände-verhältnisse nur eine geringere Abstand gestatten (z.B. Steilhänge) und die öffentlichen Verkehre nicht beeinträchtigt werden.~~

Je Bebauung der Grundstücke ist je Wohneinheit ein Kfz-Einstellplatz auf dem jeweiligen Baugrundstück oder innerhalb eines Sammel-Einstellplatzes nachzu-

13) Allgemeine Festsetzungen:

a) Einfriedigungen:

Einfriedigungen der Grundstücke sind straßenseitig nur als Sockelmauern bis höchstens 0,50 m über Gehweg-Oberkante zulässig. Ausnahmen können bei besonders ungünstigen Geländeverhältnissen zugelassen werden. Abweichungen im Verlauf der Einfriedigung sind nicht gestattet. Der Verlauf ist ohne Gestaltung dem Straßengefälle anzupassen.

b) Dacheindeckungen:

Dacheindeckung dunkel (unzulässig naturzementgrau).

c) Bepflanzungen:

Das Baugebiet ist durch Anpflanzungen von Laubgehölz auf den Baugrundstücken im Baugebiet und am Rande zum Außengebiet in das Landschaftsbild einzubinden.

d) Duldung von Böschungen:

Die bei der Anlage und den 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 durch Errichtung von Stützmauern bis zu 0,50 m (Höchstmaß) auf seinem Grundstück abgewendet werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländeverhältnissen zugelassen werden.

e) Wasserversorgung und Entwässerung:

Wasserversorgung und Entwässerung sowie evtl. weitere erforderliche Erschließungsanlagen werden in gesonderten fachtechnischen Plänen nachgewiesen. Dies gilt insbesondere für genehmigungspflichtige Anlagen nach dem Hess. Wassergesetz.

14) Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahme:

vorhandene Flurstücksgrenzen

Vorschlag für Grundstücksteilungen

35 — Flurstücksbezeichnung

Flurgrenze (Begleitlinie)

vorhandene Bebauung

+ 50,4 — Höhe über NN

15) Grenzen und Kennzeichnung der Erschließungsabschnitte: 2

B) Aufstellungs- und Genehmigungsvermerke:

1) Bescheinigung des Hessischen Amtes für Landeskultur Fulda

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

(Siegel) Fulda, den 18.12.1973
Hess. Amt für Landeskultur
Oberverm. Rat

2) Aufstellungsbeschlußvermerk:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Gemeindevertretung beschlossen am 13.9.72
(Bürgermeister)

3) Offenlegungsvermerk:

Der Planentwurf hat in der Zeit vom 4.9.72/22.9.72, 4.6.73/4.7.73 bis 2.7.73/23.7.73 öffentlich ausgelegen.
Die Bekanntmachung der Planauslegung war gemäß Hauptsatzung am 23.8.72/24.5.73/13.6.73 vollendet.
(Bürgermeister)

4) Satzungsbeschlußvermerk:

Der Bebauungsplan ist als Satzung gemäß § 10 BBauG von der Gemeindevertretung am 9.10.73 beschlossen worden.

NUR ROT UMRANDETE FLÄCHE
GENEHMIGT
unter Auflagen u. Einschränkungen
mit Verfügung vom 17.8.1976
- III/3c - III/3d - 61d 04 - 01 (07) -
Kassel, den 17. August 1976
DER REGIERUNGSPRÄSIDENT
(Wi)

5) Genehmigungsvermerke:

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

Die Bekanntmachung der Planauslegung war gemäß Hauptsatzung am 3.10.1976 vollendet.
Der genehmigte Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 4.10.1976 bis 11.10.1976/17.10.1976 öffentlich ausgelegt.
Bei Genehmigung mit Auflagen: Die Zustimmung und Beschlußfassung über die Auflagen erfolgte in der Sitzung der Gemeindevertretung vom 21.10.1976
(Bürgermeister)

Stadt Gersfeld, Landkreis Fulda

Stadt Gersfeld (Rhin) - Landkreis Fulda -
Teilbebauungsplan Nr. 5 Komberg
5. Änderung
Gemäß WA1, WA2, WA3, WA4, WA5, WA6, MI

Bei zweigeschossiger Traufgarage kann das Untergeschoß als zusätzliches Vollgeschoß angerechnet werden, soweit die talseitige Geländehöhe an dem Traufseite bei
eingeschossigen Gebäuden 3,50 m, bei
zweigeschossigen Gebäuden 6,50 m und bei
dreigeschossigen Gebäuden 9,50 m nicht überschreiten.

Gebiet	MI
Bauweise	offen
Geschoßzahl max.	III
Grundflächenzahl	0,4
Geschoßflächenzahl	0,7
Dachform	Satteldach
Dachneigung in Grad	25 - 35
Kniestock zulässig	nein
Dachgaupen zulässig	ja
Mindestgröße in qm	800

Die Eingriffs-Ausgleichsmaßnahmen (Anlage 1 zu Ziff 5 Abänderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Komberg") sind als Ausgleichsmaßnahmen für die durch diese Änderung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft anzuerkennen. Dabei ist zu beachten, daß die Eingriffe bereits vor der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Komberg" vorhanden waren und nicht erst durch die Änderung neu geschaffen wurden.

1. Aufstellungsbeschluß
Der Aufstellungsbeschluß wurde am 22.07.1993 durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Komberg" der Stadt Gersfeld beschlossen.
Gersfeld (Rhön), den 18.07.1994
Trittin, Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung
Die Bürgerbeteiligung nach Baugesetzbuch § 3 Baugesetzbuch wurde am 06.08.1993 ortsüblich bekanntgemacht und fand am 12.08.1993 in der Zeit von 18.00 bis 19.30 in den Räumen der Bauverwaltung durchgeführt.
Gersfeld (Rhön), den 18.07.1994
Trittin, Bürgermeister

3. Offenlegung
Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Komberg" hat vom 09.08.1993 bis 10.09.1993 bei der Stadt Gersfeld öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der Offenlegung wurden am 30.07.1993 ortsüblich bekannt gemacht.
Gersfeld (Rhön), den 18.07.1994
Trittin, Bürgermeister

4. Satzungsbeschluß
Die Satzung der 5. Änderung des Bebauungsplanes hat gemäß § 10 Baugesetzbuch am 28.10.1993 die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Komberg" als Satzung beschlossen.
Gersfeld (Rhön), den 18.07.1994
Trittin, Bürgermeister

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht. Verfügung vom 28. Juni 1994 Az.: 34 - 62SPED - 11
Regierungspräsidium Kassel
Im Auftrage:

Stadt Gersfeld (Rhön) - Landkreis Fulda -
Teilbebauungsplan Nr. 5 Flurlage "Komberg"
5. Änderung (vor BA 1)

Stadt der baulichen Nutzung, Bauweise, Dachform, Mindestgröße der Baugrundstücke und Gestaltungsvorschriften:

Gebiet	WA 1
Bauweise	offen
Geschoßzahl I	ausgebauten Untergeschoß zulässig max. 5,50 m Außenhöhe
Geschoßzahl (GZ)	0,4
Grundfläche (GRZ)	0,4
Geschoßfläche	W + S
Dachneigung	24 - 38 S
Kniestock	bis 80 cm Höhe
Dachgaupen 1)	ja
Mindestgröße	600 qm

1) Dachgauben (nicht mehr als 1/2 der Dachlänge, nicht mehr als 1/3 der Dachbreite - Traufe bis First, jedoch nicht höher als 1,50 m, der seitlichen Abstand von der Giebelwand bei Satteldächern und bei Walmdächern von der Grenzlinie mind. 1,5 m)

In übrigen gelten die Festsetzungen des Bauplan-Änderungsplanes Nr. 5 "Komberg", der durch den Regierungspräsidenten Kassel mit Verfügung vom 17. August 1976 genehmigt wurde.

GENEHMIGT
mit Verfügung vom 28 Juni 1987
III - 61d 04 - 01 (41) -
Kassel, den 28 Juni 1987
DER REGIERUNGSPRÄSIDENT
Im Auftrag
i.V.

I. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung hat am 15. März 1990 die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 "Komberg" der Stadt Gersfeld beschlossen.
Gersfeld (Rhön), den 03. April 1997
Der Magistrat der Stadt Gersfeld (Rhön)
(Pinczyk, Bürgermeister)

II. BÜRGERBETEILIGUNG
Die Bürgerbeteiligung nach § 2 a (2) BBauG an diesem Bauleitplanverfahren war am 05. März 1996 ortsüblich bekanntgemacht. Ohne Bekanntmachung erfolgt den Bürgern, die die Gelegenheit in der Zeit vom 19.08 bis 20.09 für die Bebauung der Stadt Gersfeld (Rhön) Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Vorentwurfes gegeben.
Gersfeld (Rhön), den 03. April 1997
Der Magistrat der Stadt Gersfeld (Rhön)
(Siegel)
(Pinczyk, Bürgermeister)

III. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Entwurf der 5. Änderung hat in der Zeit vom 22. Sept. bis 24. Nov. 1986 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 12. Sept. 1986 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Gersfeld (Rhön), den 03. April 1997
Der Magistrat der Stadt Gersfeld (Rhön)
(Siegel)
(Pinczyk, Bürgermeister)

IV. SATZUNGSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung hat nach § 10 BBauG am 15. Dez. 1986 die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Komberg" der Stadt Gersfeld (Rhön) beschlossen.
Gersfeld (Rhön), den 03. April 1997
Der Magistrat der Stadt Gersfeld (Rhön)
(Pinczyk, Bürgermeister)

V. GENEHMIGUNGSVERMERK

VI. RECHTSKRÄFTIGER ZUSATZ
Die Genehmigung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Komberg" der Stadt Gersfeld (Rhön) wurde am 24.07.97 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bekanntmachung entspricht die Angabe über und Zeit der Auslegung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Komberg".
Mit dieser Bekanntmachung ist die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Komberg" der Stadt Gersfeld (Rhön) rechtsverbindlich.
Gersfeld (Rhön), den 24.07.97
Der Magistrat der Stadt Gersfeld (Rhön)
(Siegel)
(Pinczyk, Bürgermeister)