

STADT GERSFELD
TEIL BEBAUUNGSPLAN NR. 9.
'HEIMSTÄTTE - KOMBERG'

M 1:1000

Aufgrund der Bestimmungen des § 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 22.6.1960 (BGBl. I S. 741) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BaunVO) vom 26.6.1965 (BGBl. I S. 429) in der Fassung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237) und der Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 19.1.1965 (BGBl. I S. 21) sowie des § 1 der 2. Hess. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 20.6.1964 (GVBl. S. 86) in Verbindung mit § 29 (4) der Hessischen Bauordnung vom 6.7.1957 in der Fassung vom 10.9.1966 (GVBl. I S. 305) wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 'HEIMSTÄTTE - KOMBERG' der Stadt Gersfeld folgendes festgesetzt:

1. — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.
2. BAULAND
 - 2.1 Art der baulichen Nutzung

☒ ~~Reine Wohngebiete~~
Ausnahmsweise zulässige Anlagen gemäß § 7 Abs. (2) BaunVO sind in den ~~Reine Wohngebieten~~ auf den im Plan ausgewiesenen Baugrundstücken nicht zulässig.

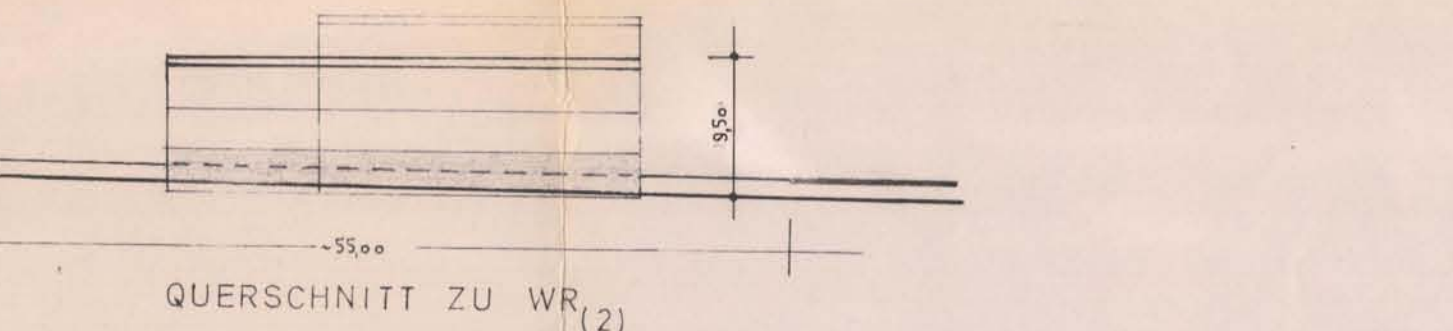
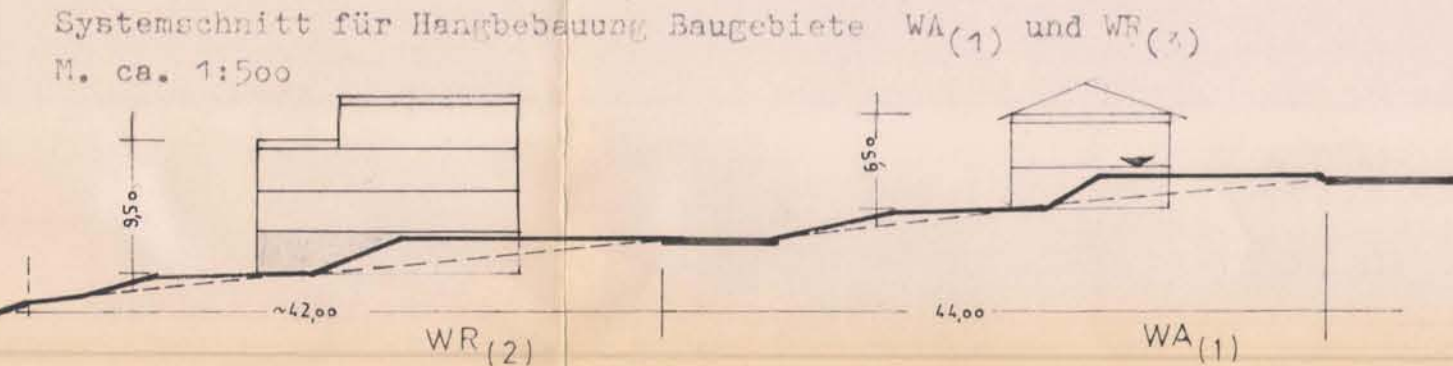
☐ Allgemeine Wohngebiete
Von den ausnahmsweise zulässigen Anlagen gemäß § 4 Abs. (2) BaunVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten zulässig:
§ 4 Abs. (2) Ziff. 1 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - 2.2 Maß der baulichen Nutzung

Bauweise, Dachform, Sockelhöhe, Traufhöhe, Mindestgröße der Baugrundstücke

Bauweise: Die Bauweise ist im Plan durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

Gebiet	WA (1)	WA (2)	WA (3)
Bauweise	I	II	III
Geschosszahl (GZ)	0,3	0,3	0,3
Grundflächenzahl (GRZ)	0,3	0,3	0,3
Geschossflächenzahl (GFZ)			
bei Z I	0,4	—	—
bei Z II	—	0,6	—
bei Z III	—	—	0,8
Dachform	S + W	S	F
Dachneigung (in °)	8 - 50	25 - 33	0 - 5
Kniestock zulässig (in cm)			
bei Z I	0,50	—	—
bei Z II	—	0,30	—
bei Z III	—	—	nein
Dachgespen zulässig			
bei Z I	nein	—	—
bei Z II	—	nein	—
bei Z III	—	—	nein
Traufhöhe Talseite (in m)			
bei Z I	6,50	—	—
bei Z II	—	7,00	—
bei Z III	—	—	9,50
Mindestgröße Baugrundstücke (in qm)	500	600/1200	1800

Baugebiete, in denen nur Einzelhäuser zulässig sind.
Baugebiete, in denen nur Doppelhäuser zulässig sind.
F = Flachdach; S = Satteldach; W = Walmdach;
Der Ausbau des Untergeschosses ist zu Aufenthaltsräumen im Rahmen des § 57 der HBO zulässig, sofern die festgesetzte Traufhöhe dies zuläßt.
Die talseitige Traufhöhe wird gemessen vom Geländeanschnitt bis zur Schnittlinie der Außenwandfläche mit der Dachfläche.
Bei Flachdächern ist die Höhe zwischen Geländeanschnitt und der obersten schattenverfälschenden Flachdachkante als Traufhöhe verbindlich.



- 2.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen; Stellung der baulichen Anlagen.
- | |
|--------------------------------------|
| Baulinie (zinnoberrot) |
| Baugrenze (ultramarinblau) |
| Nicht überbaubare Grundstücksflächen |
| Überbaubare Grundstücksflächen |

Für die Baugrundstücke ist die Abgrenzung zwischen den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Plan durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.
Die Grenzabstände richten sich nach den Bestimmungen des § 25 der HBO.
Die durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzten seitlichen Grenzabstände sind nur dann verbindlich, wenn nach § 25 HBO nicht größere Abstände erforderlich sind.

- | | |
|--|---|
| | Wohngebäude - Einfamilienhaus Sattel- und Walmdach Z = 1 Vollgeschoss |
| | Wohngebäude - Mehrfamilienhäuser Satteldach Z = 2 Vollgeschosse Geschosbau nicht zulässig |
| | Wohngebäude - Altenwohnungen Flachdach Z = 3 Vollgeschosse |

Mit der Darstellung der Gebäude im Plan wird, soweit angegeben, nur die Firststrichung festgelegt. Die Stellung und die Abmessungen der eingetragenen Gebäude ist nicht verbindlich.

3. VERKEHRSFLÄCHEN
- | | |
|--|--|
| | Öffentliche Straßenverkehrsflächen (Planstraßen) |
| | Öffentliche Fußwege |

4. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN
- | | |
|--|--|
| | Begrenzung der Flächen für Garagen und deren Zufahrten, sofern in Plan nicht Baulinien oder Baugrenzen festgesetzt sind. |
| | Begrenzung der Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten. |

- Die Art der Anlagen ist im Plan durch folgende Planzeichen festgesetzt:
- | | |
|-----|---------------------------|
| GA | Garage, auch Doppelgarage |
| GSP | Gemeinschaftsstellplatz |

Stellung der Garagen und Stellplätze auf dem Baugrundstück
Festsetzungen, die für städtische Baugebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten:

5. Die Kfz-Stellplätze je Wohneinheit auf dem jeweiligen Baugrundstück zu errichten wird festgesetzt, daß zwischen der Grundstücksgrenzlinie und der vorderen Baulinie der Garagen ein Abstand von mind. 3,00 m einzuhalten ist.

Wasser, die Geländeverhältnisse diesen Abstand (3,00 m) nicht zu, dann ist der Kfz-Stellplatz je Wohneinheit auf dem Baugrundstück seitlich, neben der Straße nachzuweisen.

Garagen zweier benachbarter Grundstücke, die nach der Planfestsetzung an der gemeinsamen Grenze errichtet werden sollen, sind zu Doppelgaragen mit einheitlicher Gestaltung zusammenzufassen. Einzel- und Doppelgaragen sind auf den im Plan festgesetzten Flächen zu errichten.

Die Bestimmungen der BaunVO über Baulinien und Baugrenzen sind für die im Plan für Garagen festgesetzten Flächen dann nicht verbindlich, wenn die Geländeverhältnisse die Anlage der Garagen an der festgesetzten Stelle nicht zulassen.

6. ABGRENZUNGEN
- Abgrenzung zwischen Gebieten unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes, soweit sie nicht mit öffentlichen Verkehrsflächen zusammenfallen.

7. ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN
- 7.1 Einfriedigungen
Einfriedigungen dürfen die Sicht bei Ausfahrten von Garagen und Stellplätzen nicht behindern.
Einfriedigung gegen die Straße:
Höhe, einschl. Sockel: 0,90 m
Gestaltung (Material, Farbe): Keine Festsetzungen

- 7.2 Zufahrten
Zufahrten zu Garagen:
Gestaltung, Art des Ausbaues: Keine Festsetzungen

- 7.3 Bodenauffüllungen und Abtragungen
Böschungen durch Auffüllungen und Abtragungen beim Ausbau der Straßen sind von den Angrenzern auf ihren Baugrundstücken zu dulden.

- 7.4 Dacheindeckungen
Zulässig sind nur Dacheindeckungsmaterialien mit dunkler Engobe.

- 7.5 Mülltonnen-Stellplätze
Auf jedem Baugrundstück sind Mülltonnen-Stellplätze an geeigneter Stelle in unmittelbarer Nähe der öffentlichen Straßenflächen oder befahrbarer Privatwege vorzusehen.

8. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
- | | |
|--|--|
| | Vorhandene Bebauung |
| | Vorhandene Flurstücksgrenzen |
| | Geplante Flurstücksgrenzen (nicht verbindlich) |
| | Flurstücksbezeichnungen |
| | Höhenlinien |

GENEHMIGT
unter Auflagen
mit Verfügung vom 19.7.1975
- III/3c - III/3d - 61d 04 - 01 (07) -

Der Regierungspräsident
Im Auftrag

GENEHMIGUNGSVERMERK
Aufstellungsbeschlussvermerk
Aufstellung des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung, der Stadt Gersfeld beschlossen
am 20.6.1974

Offenlegungsvermerk
Der Planentwurf hat in der Zeit vom 16.9.74 bis 18.10.74 öffentlich ausgelegen.
Die Bekanntmachung der Planauslegung war gemäß Hauptsatzung am 13.9.74 vollendet.

Satzungsbeschlussvermerk
Der Bebauungsplan ist als Satzung gemäß § 10 BBauG. von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gersfeld am 3.12.74 beschlossen worden.

Genehmigungsvermerk

Vermerk über die amtliche Bekanntmachung und Offenlegung nach der Genehmigung
Der genehmigte Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 13.9.75 bis 18.10.75 öffentlich ausgelegt.
Die Bekanntmachung der Planauslegung war gemäß Hauptsatzung am 24.10.75 vollendet.

BEARBEITET: Mai 1974

HESSISCHE HEIMSTÄTTE GMBH KASSEL
ZWEIGSTELLE FULDA

ES WIRD HIERMIT BESCHEINIGT, DAS DIE
GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN DER FLURSTÜCKE
MIT DEM NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTS-
KATASTER ÜBEREINSTIMMEN.

FULDA, DEN 17. JAN. 1976
KATASTERAMT
Im Auftrag
Röhrig

