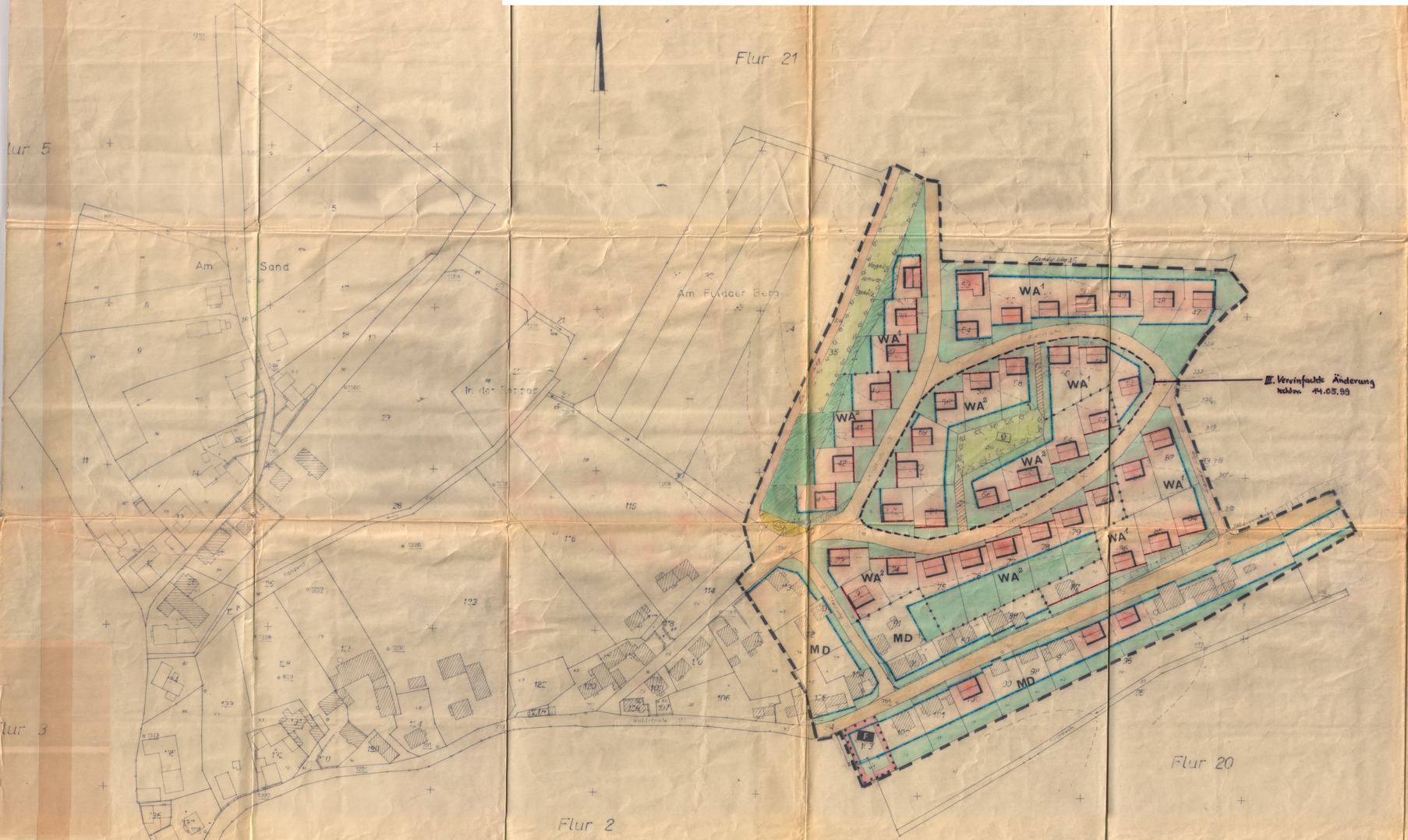
--- erstellt mit 'grewe scanner-interface' --- www.grewe.de ---



3a

Teilungskarte Gemarkung Niederkalbach Kreis Fulda-Land M. 1:1000

Ausgezogen und nachgeprüft

Die Eintragung, der Schätzung mit dem Schätzungsriß verglichen.

Geprüft Fulda, den
Der ausführende techn. Beamte

Niederkalbach, Kreis Fulda

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 BGBl. I S. 341
2) Planzeichenverordnung vom 19. 1. 1965 BGBl. I S. 21
3) Baunutzungsverordnung vom 26. 11. 1968 BGBl. I S. 1238
4) Zweite Verord. v. 0. zur Durchführung d. BBauG vom 20.6.61 GVBl. S. 86

Der Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt zeichnerischer Darstellung.

A) Festsetzungen und Zeichenerklärungen:

1.) Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2.) Art der baulichen Nutzung:

WA — Allgemeines Wohngebiet

MD — Dorfgebiet

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

Gebiet	WA¹	WA²	MD
Bauweise	o	o	o
Geschoßzahl ○ zwingend	I **	(II)	II
Grundflächenzahl (GRZ)*	0,3	0,3	0,3
Geschoßflächenzahl (GFZ)	0,3	0,6	0,6
Dachform S = Satteldach	S + W	S	S
Dachneigung (in °)	bei S 23-30 bei S 27-35	30-33	30-45
Firstrichtung zul. (in cm)	bei S nein bei S 80 max	max 30	max 80
Dachgauben zul.	nein	nein	nein
Mindestgröße der Baugrundstücke (in qm)	600	600	800

*Soweit zeichnerisch keine kleineren überbaubaren Flächen festgesetzt sind.

**Im Gebiet WA ist der Ausbau des Untergeschosses für I-gesch. Bauweise zu Aufenthaltsräumen in Ruhen des § 17 BNO zulässig. An der Bergseite sind nicht mehr als 1,50m Außenwandhöhe, sowie 0,50m Sockelhöhe, an der Talseite 0,20m Außenwandhöhe zulässig.

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

Baulinie

Baugrenze

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Überbaubare Grundstücksfläche

5.) Flächen für den Gemeinbedarf:

F — Feuerwehrgerätehaus

6.) Verkehrsflächen:

Öffentliche Verkehrsflächen

Fußweg

Landw.-Weg

7.) Flächen für Versorgungsanlagen:

Trafostation

8.) Grünflächen:

Vogelschutzgehölz

Kinderspielplatz

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. 3m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sein. Ausnahmen können hiervon zugelassen werden, wenn die Geländeverhältnisse nur einen geringen Abstand gestatten (z.B. Steilhang) und Belange des öffentlichen Verkehrs nicht beeinträchtigt werden.

10.) Abgrenzung zwischen Gebieten unterschiedlicher Nutzung soweit sie nicht mit öffentlichen Verkehrsflächen zusammenfallen.

11.) **Allgemeine Festsetzungen:**

a) Nebengebäude:
Kg 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. Höckerartige Wohngebäude 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 Anlagengeländerkante zulässig. Ausnahmen können bei besonders ungünstigen Geländeverhältnissen zugelassen werden. Abnitze im Verlauf der Einfriedigung sind nicht gestatten. Der Verlauf ist dem Abstufung den Straßengefälle anzupassen.

c) Dacheindeckungen:
Dacheindeckung dunkel (z.B. engobiert zulässig, unzulässig naturzementgrau).

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

e) Duldung von Böschungen:
Die bei der Anlage und dem Ausbau der Straßen u. Wege entstehenden Böschungen durch Abgraben und Aufschütten sind außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche auf den Baugrundstücken zu dulden. Sie können von den Grundstückseigentümer durch Errichtung von Stützmauern bis zu 0,50m (Höchstmaß) auf seinen Grundstück abgewendet werden. Ausnahmen von den Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländeverhältnissen zugelassen werden.

f) Wasserversorgung und Entwässerung:
Wasserversorgung und Entwässerung sowie evtl. weiter erforderl. Erschließungsanlagen werden in gesonderten Fachplanungen behandelt. Sie werden nach den Bestimmungen der gesetzlich pflichtige Anlagen nach dem Hess. Wassergesetz.

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

vorhandene Flurstückgrenzen

Vorschlag für Grundstücksteilungen (nicht verbindlich)

70 Flurstücksbezeichnung

vorhandene Bebauung

B) Aufstellungs- und Genehmigungsvermerke:

1.) Bescheinigung des Kulturamtes:
Es wird bescheinigt, daß die Grenzen u. Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nacheis im Liegenschaftskataster übereinstimmen.
Flurk Planes
(Siegel) Fulda, den 22.6.1970
-Kulturamt-
i.V. Böhm

2.) Aufstellungsbeschlußvermerk:
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Gemeindevertretung beschlossen am 4.11.1970
(Siegel) Bürgermeister

3.) Offenlegungsvermerk:
Der Planentwurf hat in der Zeit vom 4.11.70 bis 4.12.70 öffentlich ausgelegen.
Die Bekanntmachung der Planauslegung war gemäß Hauptsatzung am 26.10.70 vollzogen.
(Siegel) Bürgermeister

4.) Satzungsbeschlußvermerk:
Der Bebauungsplan ist als Satzung gemäß § 10 BBauG von der Gemeindevertretung am 4.11.1970 beschlossen worden.
(Siegel) Bürgermeister

5.) Genehmigungsvermerk:

Genehmigt
18. Sept 70

6.) Vermerk über die amtliche Bekanntmachung und Offenlegung nach der Genehmigung:
Die Bekanntmachung der Planauslegung war gemäß Hauptsatzung am 4.11.1970 vollendet.
Der genehmigte Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 6.11.71 bis 16.11.71 öffentlich ausgelegt.
Bei Genehmigung mit Auflagen: Die Zustimmung u. Beschlußfassung über die Auflagen erfolgte in der Sitzung der Gemeindevertretung vom .....
(Siegel) Bürgermeister

Gemeinde Niederkalbach, Kreis Fulda