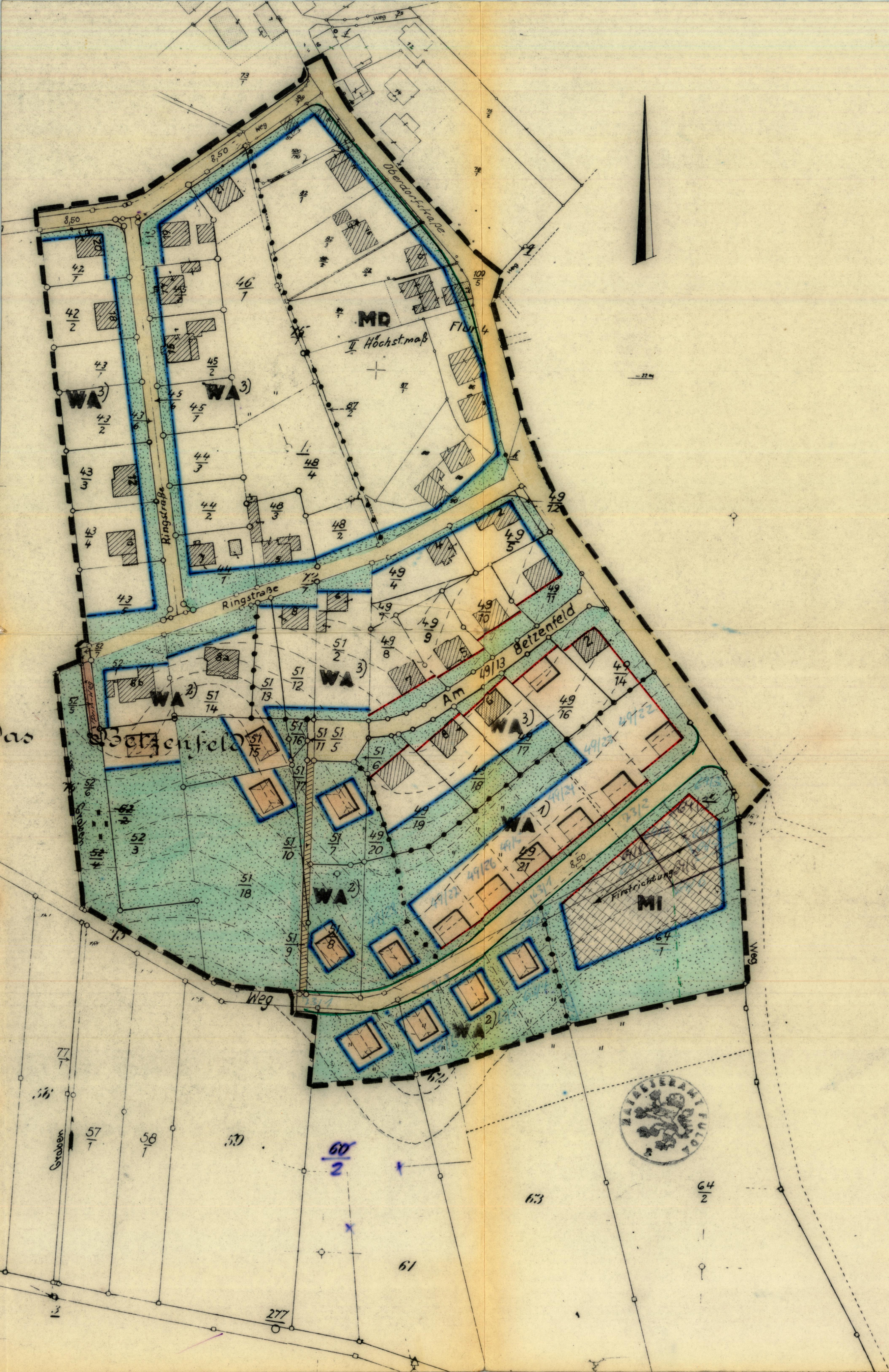




Gemeinde Engelhelms, Kreis Fulda

Bebauungsplan Nr. 4 a

Flurlage: Flur 4 "Das Betzenfeld"

Maßstab: 1 : 1 000

Bearbeitet: Kreisbauamt Fulda -Planungsabteilung- Jan. 1969

Der Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt zeichnerischer Darstellung.

A) Festsetzungen und Zeichenerklärungen:

1.) Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 werden durch diesen Plan aufgehoben und neu festgesetzt. Der Geltungsbereich des Planes Nr. 4 erstreckt sich auf das Gebiet von Ringweg Flurstück 72/7 nach Süden bis einschließlich Mischgebiet. Mithin wurde der Umfang des Geltungsbereiches erweitert und zwar im Süden nach westen-schließend an das Mischgebiet und im Norden durch das Gebiet der Ringstraße. Die Erweiterung erfolgt, um die notwendigen Erschließungsstraßen sinnvoll zu erfassen.

2.) Art der baulichen Nutzung:

WA	Allgemeines Wohngebiet
MI	Mischgebiet
MD	Dorfgebiet

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

Gebiet	WA (1)	WA (2)*	WA (3)	MI	MD
Bauweise	0	0	0	0	0
Geschosszahl Höchstmaß	I	I	II	I	II
Grundflächenzahl (GRZ)***	0,3	0,2	0,3	0,3	0,4
Geschoßflächenzahl (GFZ)	0,3	0,2	0,6	0,3	0,7
Dachform S=Satteldach W=Walmdach	S	S+W	S	S	S
Dachneigung (in°)	33-35	25-30	30-33	25-33	bei II-gesch. nicht zul. 33
Kniestock zul. (in cm)	50	nein	nein	nein	30 bei I-gesch. zul. bis 100
Dachgauben zulässig	nein	nein	nein	nein	nur bei I-gesch. zul.
Mindestgröße der Baugrundstücke (in qm)	600	600	700	1000	600
Gebäudehöhe, Höchstmaß**	4,50*	3,70*	6,50	4,50	6,50

* Im Gebiet WA (1) und WA (2) ist der Ausbau des Untergeschosses zu Aufenthaltsräumen im Rahmen des § 57 HBO zulässig, soweit es die natürlichen Geländeverhältnisse ermöglichen. Die Voraussetzung für ein ausbaufähiges Untergeschoss liegt erst dann vor, wenn darüber ein auf einer Ebene liegendes Vollgeschoss über das gesamte Gebäude ausgebaut ist.

** Die Gebäudehöhe wird gemessen vom Anschnitt des Außengeländes an der Außenwand (Traufseite) bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachfläche.

*** Soweit zeichnerisch keine kleineren überbaubaren Flächen festgesetzt sind.

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

- Baulinie
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie soweit sie nicht mit Katastergrenzen zusammenfällt.
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- überbaubare Grundstücksfläche
- geplante Bebauung mit eingetragener Firstrichtung.

Mit der Darstellung der Gebäude wird nur die Firstrichtung festgesetzt. Die Stellung und Abmessung der eingetragenen Gebäude ist nicht verbindlich. Die Grenzabstände richten sich nach den Bestimmungen der HBO.

5.) Flächen für den Gemeinbedarf: erfüllt

- 6.) Verkehrsflächen:
- Öffentliche Verkehrsflächen
 - Privat-Weg
 - Öffentlicher Fußweg

7.) Flächen für Versorgungsanlagen: erfüllt

8.) Führung oberirdischer Versorgungsanlagen: nicht erforderlich

9.) Grünflächen: erfüllt

10.) Flächen für die Land- und Forstwirtschaft: nicht erforderlich

11.) Geh- Fahr- und Leitungsrechte: nicht erforderlich

12.) 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 BauNVO über Baulinien und Baugrenzen nicht verbindlich. Sie müssen jedoch mit ihrer Vorderkante mindestens 5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sein. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden, wenn die Geländeverhältnisse nur einen geringen Abstand gestatten (z.B. Steilhang) und Belange des öffentlichen Verkehrs nicht beeinträchtigt werden.

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

14.) Allgemeine Festsetzungen:

- a) Nebengebäude:
- Nebengebäude sind in dem gesamten Gebiet eingeschossig bis zu einer Höhe von 3,00 m an der Traufseite zulässig. Dachform und Firstrichtung sind möglichst dem Hauptgebäude anzupassen. Rückwärtige Wohngebäude sind unzulässig.
- b) Einfriedigungen:
- Einfriedigungen der Grundstücke dürfen straßenseitig nicht als geschlossene Wand ausgebildet werden. Zulässige Höhe 1,10 m. Sockelmauern nur bis höchstens 0,30 m über Schwergewerkannte zulässig. Ausnahmen können bei besonders ungünstigen Geländeverhältnissen zugelassen werden. Abstände im Verlauf der Einfriedigung sind nicht gestattet. Der Verlauf ist ohne Abstufung dem Straßengefüge anzupassen.
- c) Dachindeckungen:
- Dachindeckung dunkel (z.B. engobiert zulässig; unzulässig natursementgrau)
- d) Duldung von Böschungen:
- Die bei der Anlage und dem 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) Bepflanzungen:
- Das Baugelände ist durch Anpflanzungen von Laubgehölz auf den Baugrundstücken im Baugelände und am Rande zum Außengelände in das Landschaftsbild einzubinden.
- f) Wasserversorgung und Entwässerung:
- Wasserversorgung und Entwässerung sowie evtl. weiter erforderliche Brachflächenanlagen werden in gesonderten fachtechnischen Plänen nachgewiesen. Dies gilt insbesondere für genehmigungspflichtige Anlagen nach dem Hess. Wassergesetz.

15.) Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen:

- vorhandene Flurstücksgrenzen
- geplante Flurstücksgrenzen (nicht verbindlich)
- vorhandene Bebauung

1.) Aufstellungs- und Genehmigungsvermerk:

1.) Bescheinigung des Katasteramtes:

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

2.) Aufstellungsbeschlussvermerk:

Der Bebauungsplan wurde durch die Gemeindevertretung beschlossen am 19.2.1969...

3.) Offenlegungsvermerk:

Der Planentwurf hat in der Zeit vom 25.3.1969... bis 25.4.1969... öffentlich ausgelegen. Die Bekanntmachung der Planauslegung war gemäß Hauptsatzung am 14.3.1969... vollendet.

4.) Satzungsbeschlussvermerk:

Der Bebauungsplan ist als Satzung gem. § 10 BauG von der Gemeindevertretung am 12.5.1969... beschlossen worden.

5.) Genehmigungsvermerk:

Genehmigt

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

Die Bekanntmachung der Planauslegung war gemäß Hauptsatzung am 30.3.70... vollendet. Der genehmigte Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 2.9.70... bis 2.5.71... öffentlich ausgelegt.

Bei Genehmigung mit Auflagen: Die Zustimmung und Beschlussfassung über die Auflagen erfolgte in der Sitzung der Gemeindevertretung vom ...

Gemeinde Engelhelms, Kreis Fulda

Bebauungsplan Nr. 4 a Flurlage Flur 4 "Das Betzenfeld"