



Bebauungsplan Nr. 4 der ehemaligen selbständigen Gemeinde Maberzell, jetzt Stadt Fulda, Stadtteil Maberzell, "Am Höhenweg"

Nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes vom 18.06.1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.1979, (BGBl. I S. 949), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763) und der Planzeichenverordnung vom 19.01.1995 (BGBl. S. 21) sowie der Hessischen Bauordnung in der Fassung vom 16.12.1977 (GVBl. 1978 I S. 2), geändert durch Gesetz vom 06.06.1978 (GVBl. I S. 317) sowie der Freistellungsverordnung vom 29.10.1979 (GVBl. I S. 234).

- Planzeichen
- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
In diesem Bereich sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. Ausnahmen für Ställe für Kleintierhaltung gemäß § 4, Abs. 3 Nr. 6 BauNVO werden aufgrund von § 14 (BauNVO) ausgeschlossen. Mindestgröße 950 m²
 - MI II** Mischgebiet Mindestgröße 700 m²
 - II** Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
 - 0.4** Grundflächenzahl (gilt nicht, soweit kleinere überbaubare Flächen festgesetzt sind)
 - 0.5** Geschossflächenzahl
 - 0.6** Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze (von Baukörpern nicht überschreitbare Linie)
 - Strassenverkehrsfläche
 - Fußgängerbereich: Verbot für Fahrzeuge aller Art; Anlieger frei (Verkehrsbereinigter Zone)
 - Verkehrsgrün
 - Landwirtschaftliche Wege vorhanden
 - Garagen
Neu zu pflanzende Bäume (Standortgerechte Baumarten)
 - Kinder Spielplätze
Von Bebauung freizuhaltende Fläche. Diese ist zur Abgrenzung gegen die Landwirtschaftlich genutzte unbebaute Landschaft, mit standortgerechten Bäumen und Gehölzen funktionsgerecht anzupflanzen und zu unterhalten (BBauG § 9 (1) 25).
 - Böschungflächen
Die Eigentümer der Grundstücke sind verpflichtet, zum Anschluss ihrer Grundstücke an die Verkehrsflächen die Anlage von Böschungen auf ihren Grundstücken zu dulden. Dasselbe gilt für Erbbauberechtigte, Nießbraucher und Inhaber sonstiger dinglicher Rechte.
 - Geplante Gebäude mit verbindlicher Firstrichtung
Die im Bebauungsplan eingetragenen Gebäude sind nur bezüglich ihrer Firstrichtung verbindlich.
 - 28-30° Festgesetzte Dachneigung
 - SD** Satteldach
 - Trafestation** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Textfestsetzung

- Garagen und Einstellplätze
- 1. Steuerung vor Garagen - Regeltiefe**
Grundsätzlich richtet sich der Abstand zwischen Garagentor und öffentl. Verkehrsfläche nach den Bestimmungen der Hess. Garagenverordnung vom 23.01.1973 (Gesetz- und Verordnungsblatt 1/73 S. 32):
Ein Mindestabstand von 5,0 m vom Garagentor zur öffentlichen Verkehrsfläche darf nicht unterschritten werden.
 - 2. Ausnahmen von der Steuertiefe**
Bei Erschließungsstraßen kann bei topographischen Schwierigkeiten von der Steuertiefe wie folgt abgewichen werden: Sie kann auf 3,0 m unter der Voraussetzung verringert werden, daß zusätzlich ein Stellplatz unmittelbar neben der Garage mit den Mindestmaßen 2,3 m/5,0 m je Garage geschaffen wird.
 - 3. Steuertiefe bei überdachten Stellplätzen**
Die überdachten Stellplätze sind von der Grundregel bei 1. ausgenommen. Es sollte jedoch in jedem Falle ein Abstand von 1,0 m zwischen dem tragendem System und der Gehsteighinterkante eingehalten werden. Die Überdachung selbst kann bis Gehsteighinterkante durchgeführt werden.
 - 4. Seitliche Abstände und Gestaltung von Garagen bzw. überdachten Stellplätzen an der gemeinsamen Grenze**
 - 4.1** Bei Anordnung von Garagen parallel zur öffentlichen Straße bzw. an öffentlichen Fußwegen ist ein seitlicher Abstand von mind. 2,0 m zur Gehsteighinterkante, bzw. von mind. 1,50 m zum Fußweg einzuhalten.
 - 4.2** Garagen sind auch bei festgesetztem Bauwuch an der Nachbargrenze zulässig. Wenn Garagen zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet werden sollen, sind sie als Doppelgarage mit einheitlicher Gestaltung zusammenzufassen.

- 5. Gestalterische Grundsätze**
Garagen sind nach Möglichkeit im Hauptgebäude einzuplanen. Bei Anordnung unmittelbar neben dem Hauptgebäude sind sie optisch in das Hauptgebäude zu integrieren bzw. mit der Dachform und der Dachneigung des Hauptgebäudes zu versehen. Selbständig am Hang bzw. ohne optischen Zusammenhang neben dem Hauptgebäude geplante Garagen sind auch als Doppelgaragen unzulässig, wenn sie teilweise zweigeschossig in Erscheinung treten.
- 6. Neigung des Stauraumes**
Eine Neigung des Stauraumes zwischen Gehsteighinterkante und Garagentor von über 5 % sollte nicht überschritten werden.

Keller-/Dachgeschosse
Wenn im Rahmen der HBO vom 16.12.1977 (GVBl. I 1978 S. 2) geändert durch Gesetz vom 06.06.1978 (GVBl. 1978 I S. 317) Keller- und/oder Dachgeschosse als zusätzliche Vollgeschosse anzurechnen sind, können diese im Wege der Ausnahme zugelassen werden, sofern die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen nicht überschritten werden, die zulässigen Gebäudehöhen an keiner Stelle 6,0 m überschreiten und die Anordnung der verkehrt erforderlichen Einstellplätze sowie eines angemessenen Grünflächenanteils auf den Grundstücken gesichert ist.

Die Gebäudehöhe wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes mit der Dachfläche.

Einfriedigungen
Vorgarteneinfriedigungen sind an Straßen unzulässig. Sockelmauern zum Ausgleich von Geländeunterschieden sind bis zu einer Höhe von 30 cm zulässig. Ausnahmsweise können 80 cm hohe Einfriedigungen als senkrecht gegliederte Zäune zugelassen werden.

In der straßenseitigen Gebäudeflucht sind Bauteile bis 2,0 m bis zu einer Länge von max. 7,50 m/Grundstück zulässig.

Rückwärtige und seitliche Grundstückseinfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m über OK, geplantem Terrain zulässig. Drahtzäune sind mit Hecken zu versehen.

Vergärten
Die Vergärten dürfen an den Straßeneinmündungen nicht mit sich hindernenden Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Vergärten sind als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten. Sie sind als Rasenfläche oder als bedeckende Pflanzung mit Einzelgehölzen anzulegen. In jedem Vergarten ist ein den Grundstücksverhältnissen entsprechender Baum zu pflanzen und zu unterhalten.

Die Vergärten dürfen nicht gewerblich (Lager, Ausstellungen, Automaten, Anlagen der Außenwerbung u. dgl.) genutzt werden.

Grundstücksfreiflächen
Die gärtnerisch anzulegenden Flächen sollten eine 25 Mige Baum- und Gehölzpflanzung einschließen. (1 Baum entspricht 30 qm, 1 Strauch entspricht 1,5 qm)
Alle nicht angebauten Grundstücksgrenzen sind mit 2,50 m breiten Gehölzstreifen zu versehen. Diese Gehölzstreifen sind auf die gärtnerisch anzulegende Grundstücksfreifläche anzurechnen.

Dächer
Grundsätzlich sollen Satteldächer geplant werden. Für die Zulässigkeit von Walmdächern gilt folgende Regel:

- Walmdächer können ohne Einschränkung am Anfang oder Ende einer Straße errichtet werden.
- in einem Straßenzug sind sie nur in Gruppen zu drei Häusern zulässig. Hierbei müssen zwei unmittelbar angrenzende Nachbarn eine Verpflichtungserklärung für sich und ihre Rechtsnachfolger abgeben, daß sie ebenfalls Walmdächer bzw. Krüppelwalmdächer errichten werden.

Drempel sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Die Dächer sind in rotem Material zu decken.

Dachgauben
Dachgauben sind unzulässig bei einer Dachneigung bis 30° alte Teilung.

Solieranlagen
Solieranlagen sind nur als kleinteilige Elemente mit matter, getönter Oberfläche zulässig.

- Hinweise**
- Vorhandene Gebäude
 - Vorhandene Flurstücksgrenze
 - - - - - Vorgeschlagene Flurstücksgrenze (nicht verbindlich)
 - z.B. 45 Flurstücksbezeichnung
 - FL.11 Flurbescheinigung
 - z.B. 248 Höhenlinie
 - z.B. +82,55 Höhenpunkte (u.N.N.)
 - ← Hinweispfeil

Stützmauern und Stellböschungen bedürfen der Genehmigung der Bauaufsicht. Das gleiche gilt für Abgrabungen und Auffüllungen von mehr als 5 qm Fläche.

I. Für die Erarbeitung

- des Bebauungsplanes
- der Bebauungsplanänderung

Fulda, den 18.02.1982

Der Magistrat der Stadt Fulda
GEZ. MAERIG
Stadtbaurat

II. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 04.11.1980

- die Aufstellung
- des Bebauungsplanes Nr. 4
- der Änderung Nr. — zum B-Plan Nr. —

beschlossen. Der Beschluß wurde am 06.12.1980 ortsbüchlich bekanntgemacht. Fulda, den 08.12.1980

Der Magistrat der Stadt Fulda
GEZ. DR. HAMBURGER
Oberbürgermeister

III. Die Beteiligung der Bürger gem. § 2a (2) BBAuG an diesem Bauleitplanverfahren wurde am 06.12.1980 ortsbüchlich bekanntgemacht. Diese Bekanntmachung enthält den Hinweis, daß die Bürger in der Zeit vom 11.12.1980 bis 12.01.1981 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Vorentwurfs haben.

Fulda, den 01.12.1980

Der Magistrat der Stadt Fulda
GEZ. DR. HAMBURGER
Oberbürgermeister

IV. Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 4

- der Entwurf zur Änderung Nr. — zum Bebauungsplan Nr. —

mit Begründung hat über die Dauer eines Monats vom 30.06.1981 bis 31.07.1981 einschließlich öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 20.06.1981 ortsbüchlich bekanntgemacht worden.

Fulda, den 06.07.1981

Der Magistrat der Stadt Fulda
GEZ. MAERIG
Stadtbaurat

V. Die Stadtverordnetenversammlung hat nach § 10 BBAuG am 25.01.1982

- den Bebauungsplan Nr. 4
- die Änderung Nr. — zum B-Plan Nr. —

als Satzung beschlossen.

Fulda, den 08.02.1982

Der Magistrat der Stadt Fulda
GEZ. DR. HAMBURGER
Oberbürgermeister

VI. Genehmigungsvermerke

GENEHMIGT
SATZUNGSGEMEINSCHAFT VOM 06. AUG. 1982
BESCHLUSSE Nr. 5/81 (01) (07) -
NÄGSEL, DR. 06. AUG. 1982
DER REGIERUNGSPRÄSIDENT
IM AUFTRAG
GEZ. DOERING
(SIEGEL)

VII. Die Genehmigung

- des Bebauungsplanes Nr. 4
- der Änderung Nr. — zum B-Plan Nr. —

wurde am 21.08.1982 ortsbüchlich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthält die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in den

- Bebauungsplan Nr. 4
- Änderungsplan Nr. — zum B-Plan Nr. —
- dieser Bekanntmachung ist der
- Bebauungsplan Nr. 4
- Änderungsplan Nr. — zum B-Plan Nr. —

rechtsverbindlich.

Fulda, den 23.08.1982

Der Magistrat der Stadt Fulda
GEZ. V. FURENDORF
Urgermeister



Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom 26. APR. 1980 übereinstimmen.

Fulda, den 25. AUG. 1980
Der Landrat des Kreises Fulda
Katasteramt
Im Auftrag:
[Signature]
(Rohzug)