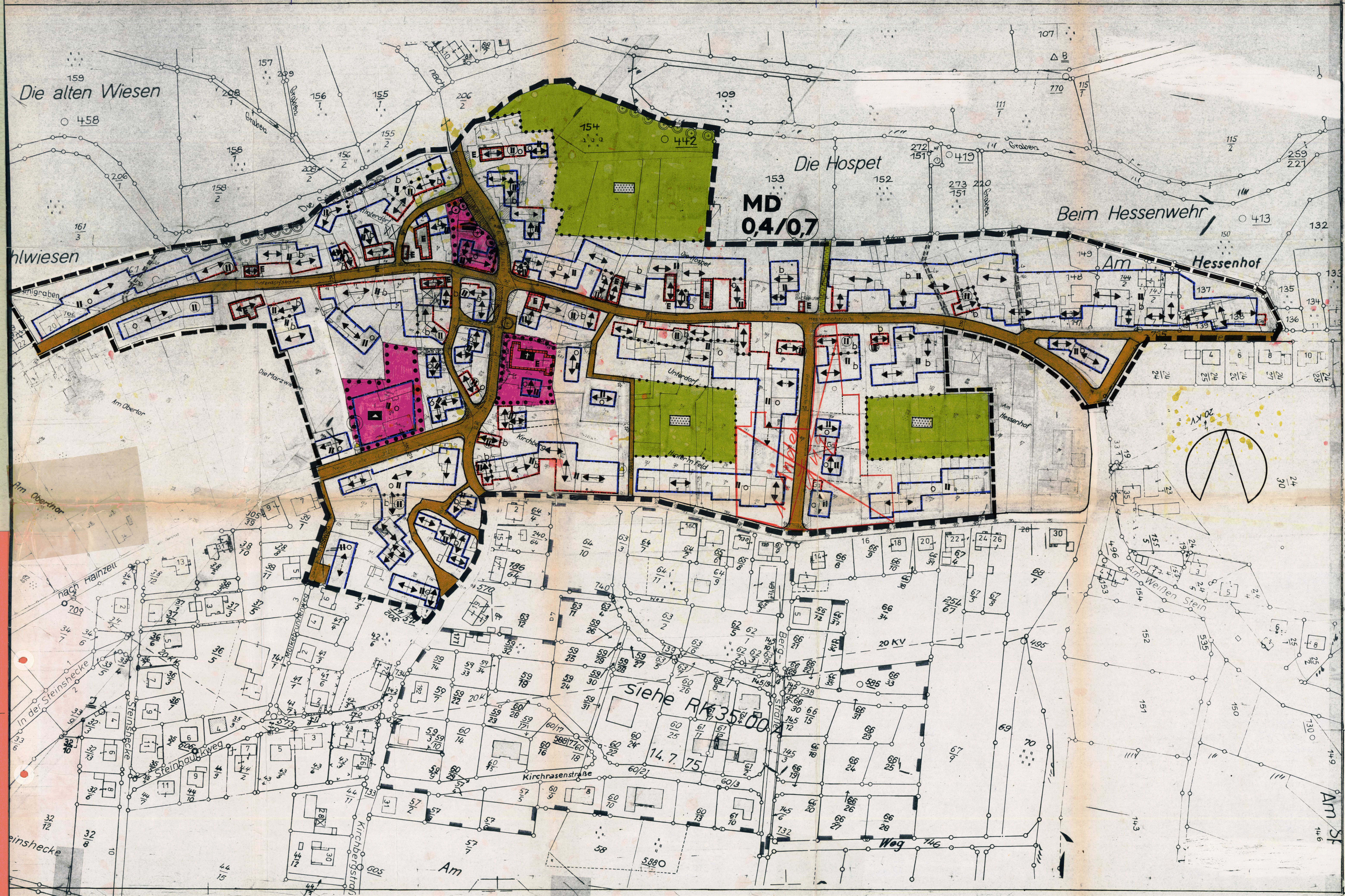


Entwurf:

KOMMUNALPLAN
Planungsgruppe für Städtebau, Sanierung, Regionalplanung, Landentwicklung
6370 Oberursel, Strackgasse 17
Tel.: 06171/54148

Oberursel, den 15.9.78

Bearbeiter: Dipl.Ing. U. Gallwitz

Bescheinigung des Katasteramtes

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

Fulda, den 22. JUNI 1979

Der Landrat des Kreises Fulda
Katasteramt
Fulda
Im Auftrag
(Schlei[illegible]er)

Aufstellungsbeschluß-Vermerk

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BBauG wurde durch die Gemeindevertretung am 12.7.77 beschlossen. Der Beschluß hierüber wurde im Mitteilungsblatt der Gemeinde Hosenfeld am -7. OKT. 1977 bekannt gemacht.

Hosenfeld, den 15. JAN. 1980

Bürgermeister

Bürgerbeteiligungs-Vermerk

Die öffentliche Darlegung und Erörterung gem. § 2a BBauG erfolgte am 18. OKT. 1977

Hosenfeld, den 15. JAN. 1980

Bürgermeister

Offenlegungs-Vermerk

Dieser Plan ist von der Gemeindevertretung am 20. MRZ. 1979 zur öffentlichen Auslegung gem. § 2 (6)a BBauG beschlossen worden. Dieser Plan hat nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 23. APR. 1979 bis 24. MAI 1979 mit Begründung offengelegen.

Hosenfeld, den 15. JAN. 1980

Bürgermeister

Satzungsbeschluß-Vermerk

Dieser Bebauungsplan mit Begründung ist gemäß § 10 BBauG von der Gemeindevertretung am -5. JUNI 1979 als Satzung beschlossen worden.

Hosenfeld, den 15. JAN. 1980

Bürgermeister

Genehmigungsvermerk des Regierungspräsidenten

GENEHMIGT

mit Verfügung vom 31. 3. 1980
- III/3c - III/3d - 61d 04 - 01 (07) -

Kassel, den 31. März 1980

DER REGIERUNGSPRÄSIDENT
Im Auftrag

Auslegungs-Vermerk

Der genehmigte Bebauungsplan wurde gem. § 12 BBauG in der Zeit vom 18. APR. 1980 bis 19. MAI 1980 mit Begründung öffentlich ausgelegt. Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung wurden ortsüblich am 18. APR. 1980 bekannt gemacht*) Der Bebauungsplan ist somit rechtsverbindlich geworden.

*) Der genehmigte Bebauungsplan liegt ab 18. April 1980 gem. § 12 BBauG zu jedermanns Einsicht bereit.

Bürgermeister

Gemeinde Hosenfeld, Kreis Fulda

Bürgermeister

H A I N Z E L L

Rechtsgrundlagen

- Bundesbaugesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977.
- Planzeichenverordnung vom 19. 1. 1965.
- Verordnung über die auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplänen vom 28. 1. 1977.
- Hessische Bauordnung.

H I N W E I S E

Nicht überbaubare Fläche des Dorfgebietes, die als mögliche Bedarfsfläche für spätere Straßenerweiterung vorgesehen ist. Im Bereich der möglichen Bedarfsflächen sind wertsteigernde Maßnahmen, insbesondere auch die Errichtung von baulichen Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

Öffentliche Verkehrsfläche, die nach dem noch durchzuführenden Planfeststellungsverfahren nicht überbaubare Fläche des Dorfgebietes wird.

Vorhandene Flurstücksgrenze

Geplante Grundstücksgrenze, nicht verbindlich

Vorhandene Gebäude

Festsetzungen in Textform

1. In den mit b gekennzeichneten Baugebieten ist für die Bauweise die vorhandene Bauweise maßgebend. Die in diesen Bereichen überwiegend einseitige Grenzbebauung und die vorhandenen Unterbrechungen der Bauzeilen durch Grundstückszufahrten sollen erhalten bleiben.

2. In den gem. § 5 BauNVO als Dorfgebiet ausgewiesenen Bereichen sind Tankstellen in unmittelbarer Nachbarschaft von geschichtlich, künstlerisch oder städtebaulich wertvollen Gebäuden nicht zulässig.

3. Für den gesamten Geltungsbereich gilt eine GRZ von o,4 und eine GFZ von o,7, soweit zeichnerisch keine kleineren überbaubaren Flächen ausgewiesen sind.

4. Die genaue und endgültige Begrenzung der Fahrbahn und Gehwegflächen für die zukünftige Kreisstraße wird in einem noch durchzuführenden Planfeststellungsverfahren festgesetzt.

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

6. In den Verkehrswegen sind bei Ausbau und Herstellung Trassen für die spätere Verlegung der Kabel vorzusehen. Das Fernmeldeamt und Überlandwerk sollen von Straßenbaumaßnahmen im Baugebiet ein Jahr vor Baubeginn unterrichtet werden.

7. Die Abweichung von den Vorschriften über Bauwiche, Abstände und Abstandsflächen in den §§ 7 und 8 HBO sowie der Abstandsflächenverordnung (Abstfl.VO vom 27. 9. 1978, GVBl. I S. 531) ist zur Wahrung der baugeschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Bedeutung von Gebäuden und Straßenräumen zulässig, soweit sie den in der Örtlichkeit vorhandenen Abständen entspricht.
Die baurechtliche Entscheidung ist im Einzelfall mit dem Landesamt für Denkmalpflege zu treffen.

8. Freistehende Garagen sind nur mit Satteldach zulässig. Wenn Garagen zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet werden sollen, sind sie als Doppelgarage mit einheitlicher Gestaltung zusammenzufassen.
Der nachträgliche Einbau von Garagen in Fachwerkkonstruktionen ist dann nicht zulässig, wenn die Garage von öffentlich zugänglichen Plätzen, Straßen und Wegen einsehbar ist. Der Abstand der Garagen von den öffentlichen Verkehrsflächen richtet sich nach den Bestimmungen der Hess. Garagenverordnung vom 18. 5. 77 (GVBl. I S. 21o). Er muß jedoch mindestens 5 m betragen. Bei Kellergaragen muß die Stellfläche ab Gehweghinterkante mindestens 5 m betragen und darf eine Neigung von 4 % nicht überschreiten.

9. Im Wege der Ausnahme sind für landwirtschaftliche Betriebe im Bereich der nicht überbaubaren Fläche Wirtschaftsgebäude zulässig, wenn nachgewiesen wird, daß auf den vorhandenen Grundstücken keine Wirtschaftsgebäude mehr errichtet werden können. Das Orts- und Landschaftsbild darf jedoch nicht beeinträchtigt werden.

Gestalterische Festsetzungen

1. Als Dachform ist das Satteldach oder das Krüppelwalmdach zulässig.
Die Dachneigung soll mindestens 38° betragen.
Dies gilt auch für Nebengebäude und einzeln stehende Gebäude.

2. Als Dacheindeckung sind ziegelrote oder braune Ziegel zulässig. Großflächige Asbestzement-Wellplatten oder naturzementgraue Dacheindeckung sind nicht zulässig.

3. Dachgauben sind zulässig, sie müssen jedoch mindestens 1,5o m Abstand vom Giebel haben und dürfen 2/3 der Gesamtlänge nicht überschreiten. Die Seitenflächen sind dem Material der Dacheindeckung entsprechend angepaßt zu verkleiden.
Der Abstand vom First muß mindestens 1,o m betragen.

4. Kniestöcke sind nur bei eingeschossigen Gebäuden zulässig.

5. Als Sockelhöhe an der Straßenseite ist maximal o,5o m zulässig. Für die Sockelausbildung sind außer Putz nur unglasierte, keramische Platten in gedämpften Farbtönen und heimischer Werkstein zulässig. Bei besonders ungünstigen Geländeverhältnissen sind Ausnahmen zulässig.

6. Für die Fassadengestaltung sind großflächige und glänzende Baustoffe wie z. B. Kunststoffplatten, polierter und geschliffener Werkstein, glasierte Fliesen, Mosaik oder Glas nicht zulässig.

7. Fenster in Fachwerkbauten sind so zu gestalten und zu dimensionieren, daß sie sich harmonisch in das Gebäude und den jeweiligen Straßenzug einfügen. Es dürfen keine liegenden oder quadratischen Formate verwendet werden.
Bei Neubauten müssen die Fensterscheiben durch kräftige Profile so gegliedert werden, daß nicht der Eindruck von liegenden Formaten entsteht. Helleloxierte Rahmen sowie Glasbausteine an Fenstern, die von öffentlichen Plätzen, Straßen und Wegen eingesehen werden können, sind unzulässig.

8. Einfriedigungen.
Einfriedigungen müssen sich organisch in das Straßenbild einfügen. Zulässig zur Straßenseite und im Vorgartenbereich sind Zäune aus Holz oder Eisen mit senkrechter Gliederung und Hecken.
Ihre Gesamthöhe darf o,8o m über Gehwegoberkante nicht überschreiten. Maschendraht ist nur zwischen den Häusern oder als rückwärtige Begrenzung zugelassen.

9. Das Asphaltieren von Hofflächen und Einfahrten ist nicht zulässig. Die Befestigung soll mit Pflaster oder Verbundsteinpflaster erfolgen.

1o. Die Vorgärten sind als Ziergärten anzulegen.

11. Anlagen der Außenwerbung müssen sich nach Umfang, Anordnung, Werkstoff und farblicher Gestaltung dem Bauwerk unterordnen. Sie sind auf die Erdgeschoßzone zu beschränken.
Das Anbringen auf Einfriedigungen, Türen, Toren, Dächern und Vordächern ist nicht gestattet.

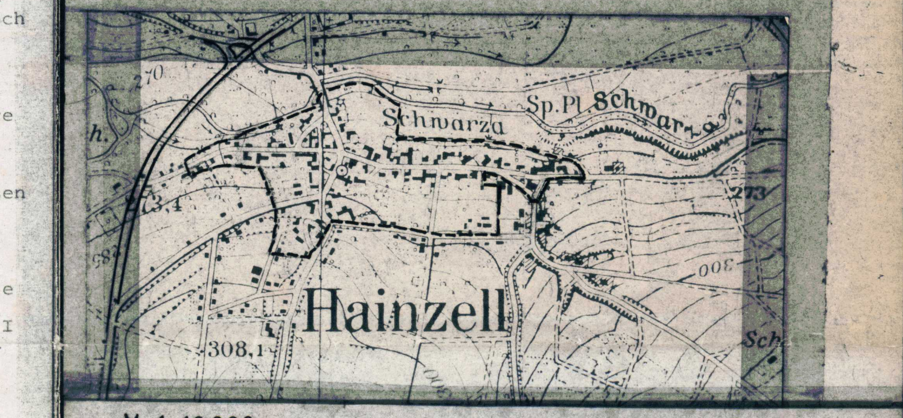
12. Die Flächen für die Aufstellung von Müllgefäßen sind entweder am Haus unterzubringen oder mit entsprechender Einfassung durch Mauerwerk oder Abpflanzung anzuordnen.

13. Bei Neuanpflanzungen sind nur standortgemäße Gehölze zu verwenden.

HAINZELL

BEBAUUNGSPLAN ORTSMITTE

M. 1 : 1000



M 1:10 000

Z E I C H E N E R K L Ä R U N G

- Grenze des räuml. Geltungsbereichs
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Landwirtschaftlicher Weg
- Gr Fr Lr — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- Flächen für Garagen
- Ga — Garage
- Landwirtschaftliche Nutzfläche
- Anpflanzungsfestsetzung für Bäume Gemäß § 9 (1) 25 BBauG.
- Bäume, die zu erhalten sind
- Bürgerhaus
- Schule
- Kirche
- Gemeinbedarfsfläche
- E — Umgrenzung und zugleich Baulinie der Gebäude, die wegen ihrer geschichtl., künstlerischen oder städtebaul. Bedeutung zu erhalten sind.
- Trafostation
- Baugrenze
- Baulinie
- Firstrichtung wahlweise
- Firstrichtung verbindlich
- MD — Dorfgebiet
- 0,4 — Grundflächenzahl
- 0,7 — Geschoßflächenzahl
- b — Besondere Bauweise § 22 (4) BauNVO siehe Textfestsetzungen Punkt 1
- o — Offene Bauweise § 22 (2) BauNVO
- II — Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze
- (II) — Zahl der Vollgeschosse, zwingend

N A C H R I C H T L I C H E D A R S T E L L U N G

- Gebäude, die zum Abbruch vorgesehen sind